

OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2023-01383



Burgemeester en wethouders hebben op 31 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan. De aanvraag gaat over Kapelstraat-Zuid 35, 5503 CV te Veldhoven. De aanvraag is geregistreerd onder nummer VHZ2023-01383.

Besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor brandveilig gebruik aan artikel 2.13 van de Wabo. Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

De volgende documenten behoren bij het ontwerp besluit:

- Aanvraagformulier Omgevingsvergunning, ingediend op 19 september 2022
- Bijlage 1 Besluit huisnummerbesluit Kapelstraat Zuid 35 5503CV Veldhoven pdf 1MB, Bijlage bij verzoek VHZ2023-01383 Kapelstraat Zuid 35 A van 2 oktober 2023
- Bijlage 2 Omgevingsvergunning reguliere procedure Kapelstraat Zuid 35 5503 CV Veldhoven pdf 2MB, Bijlage bij verzoek VHZ2023-01383 Kapelstraat Zuid 35 A van 2 oktober 2023
- Bijlage 3 Motivatie initiatiefnemer aan gemeente inzake noodzaak en medewerking mantelzorgtraject..pdf, Bijlage bij verzoek VHZ2023-01383 Kapelstraat Zuid 35 A van 2 oktober 2023
- RUIMTELIJKE ONDERBOUWING Kapelstraat Zuid 35 A te Veldhoven van 29 februari 2024
- Bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing: verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing: stikstofdepositieberekening
- Bijlage 2A bij ruimtelijke onderbouwing: AERIUS Projectberekening Bouwfase
- Bijlage 2B bij ruimtelijke onderbouwing: AERIUS Projectberekening Gebruiksfase
- Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing: Verslag omgevingsdialoog van 29 september 2023

PROCEDURE

Gegevens aanvrager

Op 31 juli 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van:

██████████
██████████
██████████

OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2023-01383



Projectbeschrijving

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: Initiatiefnemer wenst een reeds vergund bijgebouw met woonfunctie om te vormen tot een zelfstandige woning. Dit is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Aangezien het te realiseren bouwwerk al vergund is, heeft voorliggend verzoek geen betrekking op het (ver)bouwen van een bouwwerk. Planologisch gezien ontstaat een nieuwe woning waardoor een afwijkingsprocedure doorlopen dient te worden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is gekozen voor een uitgebreide procedure voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, door toepassing van artikel 2.12 lid 1a onder 3 (Wabo). Een ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit ontwerp besluit.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit:

1. gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Mor.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Aanvraag, procedure en zienswijze (uitgebreid)

Deze beschikking is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op andere geschikte wijze, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt.

Aan deze beschikking zijn voorschriften verbonden, deze zijn opgenomen in bijlage 3.

OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2023-01383



Bijlagen:

1. Overwegingen en toetsingen - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
2. Voorschriften - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2023-01383



BIJLAGE 1

OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een Bestemmingsplan

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Toetsing

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018' met de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' is vastgesteld. De bestemming voorziet niet in het toevoegen van een zelfstandige woning buiten het bouwvlak. Er is geen bouwvlak opgenomen op de beoogde bouwlocatie, de gevraagde activiteit is dus in strijd met de regels.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij:

1. de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018'
2. een AMvB ontheffing van het plan mogelijk maakt;
3. de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst.

1. In het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018' zijn geen regels opgenomen om de bouw van een woning op dit perceel mogelijk te maken.
2. Een toetsing heeft tevens plaatsgevonden aan het Besluit omgevingsrecht (Bor). Er is in het Bor geen categorie van gevallen aangegeven waardoor medewerking verleend kan worden aan het toevoegen van een zelfstandige woning.
3. Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om het plan te kunnen realiseren. Wij hebben deze ruimtelijke onderbouwing beoordeeld. Wij zijn van oordeel dat de aangevraagde activiteit hiermee voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing, de ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Overwegingen

Op 27 juli 2023 heeft het college aan initiatiefnemer een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een bijgebouw met een woonfunctie op het perceel te Kapelstraat-Zuid 35. Eind 2023 hebben de bewoners verzocht om dit bewoonbare bijgebouw af te mogen splitsen van het perceel. Het bewoonbare bijgebouw waarvoor de vergunning reeds verleend zal kan daardoor in planologisch opzicht een zelfstandige woning worden.

De projectlocatie valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018', vastgesteld op 30-10-2018. Het voorgenomen project is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan, met name ten aanzien van het ter plaatse toegestane aantal woningen en een deel van de bouwregels. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplans te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2023-01383



Op 28 mei 2024 heeft het college principemedewerking verleend aan het mogelijk maken van de bestemmingsplanafwijking. De ruimtelijke procedure wordt doorlopen middels een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan ('projectafwijkingsbesluit') op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3. Hierbij dient te worden gemotiveerd dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet tevens voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

Het project is getoetst aan de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Deze beleidsdocumenten vormen geen belemmering voor het initiatief, behoudens het geldende bestemmingsplan. Het voornemen is passend in de gemeentelijke visiedocumenten, waaronder de woonvisie, doordat een bijdrage wordt geleverd aan een passende woningvoorraad in Veldhoven. Tevens is het voornemen getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en sectorale wet- en (milieu)regelgeving. Hieruit is gebleken dat het voornemen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het toevoegen van een zelfstandige woning op dit perceel is stedenbouwkundig mogelijk. Gelet op de grootte van het perceel, de geringe bouwhoogte en de afstand tot de perceelgrenzen past de beoogde woning in het straatbeeld. De toegenomen parkeerbehoefte wordt op eigen terrein ingevuld, waarbij het grootste deel van de bestaande haag behouden blijft. De gewijzigde situatie zal de belangen van de eigenaren/bewoners van de aangrenzende en tegenover gelegen percelen niet in onevenredige mate aantasten.

Een uitgebreide motivering is opgenomen in de opgestelde ruimtelijke onderbouwing die als bijlage 5 is opgenomen bij deze vergunning. Uit deze onderbouwing volgt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

Ruimtelijke afweging

Als onderdeel van de besluitvorming heeft een ruimtelijke afweging plaatsgevonden van de ontwikkeling in relatie tot de gevolgen van de ontwikkeling voor de directe omgeving. Daarbij zijn meerder aspecten onder de loep genomen, zoals:

- diverse beleidskaders, zowel landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;
- (milieu)aspecten als Bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geurhinder veehouderijen, volksgezondheid, bedrijven en milieuzonering, watertoets, natuurwetgeving, verkeer en parkeren, en archeologie.

De verantwoording van het plan is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij het besluit. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgestelde bebouwing ruimtelijk goed inpasbaar is in de omgeving. Daarom kan medewerking worden verleend.

Wij hebben de ruimtelijke onderbouwing voor advies naar de instanties gestuurd. Daarover zijn de volgende opmerkingen ontvangen:

- De vrbzo geeft aan dat het standaardadvies van toepassing is.
- Gasunie geeft in haar reactie aan heeft geen op- of aanmerkingen te hebben.
- Uit een inventarisatie blijkt dat het provinciale belang niet geraakt wordt. De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van het vooroverleg toegezonden naar de provincie. Het concept-besluit wordt bij terinzagelegging op de gebruikelijke wijze met de provincie gedeeld.

OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2023-01383



- De planologische afsplitsing van het al vergunde bijgebouw met woonfunctie leidt niet tot een toename van verhard oppervlakte, het waterschap de Dommel heeft derhalve geen opmerkingen.

Het conceptbesluit wordt van 4 juni 2024 tot en met 15 juli 2024 voor een ieder ter inzage gelegd.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo kan medewerking worden verleend.

OMGEVINGSVERGUNNING

Vergunningsnummer: VHZ2023-01383



BIJLAGE 2

VOORSCHRIFTEN

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. De houder van de vergunning is aansprakelijk voor het juist –laten- uitvoeren van deze omgevingsvergunning met inachtneming van alle geldende bouwregels.
2. Deze omgevingsvergunning wordt verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan 'Meerveldhoven 2018'. De vergunning heeft betrekking op het bouwwerk met woonfunctie waarvoor het college op 27-07-2023 een omgevingsvergunning heeft verleend (vergunningsnummer VHZ2022-01251).
3. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning intrekken (artikel 2.33 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) als blijkt dat
 - a. zij de vergunning door een onjuiste of onvolledige opgave hebben verleend,
 - b. binnen 26 weken na de datum van de vergunning
 1. niet met bouwen is begonnen of
 2. alleen sloop-, grond- of voorbereidend werk is gedaan,
 - c. 26 weken niet is gebouwd en dat blijkbaar ook niet meer zal gebeuren.

n.b.
Wilt u ons schriftelijk berichten als u de vergunning niet gebruikt. U kunt dan ook vragen een deel van de betaalde leges (zie legesverordening) terug te krijgen. Eventuele verhogingen, bijvoorbeeld als gevolg van een toegepaste publicatieprocedure, worden niet gerestitueerd.
4. Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven wanneer dat niet gereed gemeld is bij het bouwtoezicht en/of niet gebouwd is volgens de omgevingsvergunning.
5. Het gebruik van de woning is enkel toegestaan als er op eigen terrein wordt voorzien in de in de ruimtelijke onderbouwing voorgeschreven parkeerbehoefte.
6. Het gebruik van de woning is enkel toegestaan als er op eigen terrein wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening zoals voorgeschreven in de ruimtelijke onderbouwing.