

**BESLUIT**  
**Omgevingsvergunning OV 2014.0251**

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van de artikelen 2.10, 2.12 en 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, aan Kees Tempelaars BV, de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van 14 woningen, gelegen op het perceel Barentszstraat 2 te Valkenswaard, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie E, nummer 3672 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo.
2. Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo.
3. Het maken of veranderen van een uitweg zoals bedoeld in art. 2.2, eerste lid, onder e Wabo.

**Procedure**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is voor de volgende activiteiten getoetst aan de daarbij genoemde artikelen:

- De activiteit "het (ver)bouwen van een bouwwerk" getoetst aan artikel 2.10 Wabo;
- De activiteit "het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" getoetst aan artikel 2.12 Wabo;
- De activiteit "het maken of veranderen van een uitweg" getoetst aan artikel 2.18 van de Wabo en artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening;

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

- De activiteit "Het uitvoeren van een werk" getoetst aan artikel 2.11 van de Wabo

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

### **Terinzagelegging ontwerpbesluit en kennisgeving**

In het Valkenswaardse weekblad van 20 januari 2016 hebben wij mededeling gedaan dat het ontwerpbesluit en alle daarop betrekking hebbende stukken ter inzage zijn gelegd. De terinzagelegging was van 21 januari 2016 t/m 2 maart 2016.

Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend.

### **Behandeling zienswijzen**

De volgende zienswijzen zijn kenbaar gemaakt en worden als volgt weerlegd:

1. A. Dikker, Dikker Transport, Van Linschotenstraat 14, 5554 PM Valkenswaard, 29 januari 2016.

*a. De afstand tot een milieucategorie 3 bedrijf zou 100 meter moeten bedragen. In de ruimtelijke onderbouwing is de afstand 93 meter. Levert dit (in de toekomst) geen problemen op voor de bedrijfsvoering van Dikker Transport?*

In de ruimtelijke onderbouwing is de zonering van bedrijven toegelicht. Deze toelichting is gebaseerd op het onderzoek van Schoonderbeek en Partners Advies BV, Verdiepend onderzoek milieuzonering Barentszstraat. Het VNG hanteert inderdaad een afstand van 100 meter voor milieucategorie 3 bedrijven, voornamelijk om de geluidsbelasting. De afstand tussen het Dikker Transport en de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning bedraagt circa 93 meter. Voor de geluidbelasting van de nieuw te bouwen woningen is het van groot belang dat er tussen het bouwplan en Dikker Transport diverse afscherpende gebouwen staan, terwijl dat tussen Dikker

Transport bv en de dichtstbijzijnde woning aan de Dommelseweg niet het geval is. Door de afscherpende gebouwen mag de geluidbelasting op de gevel van de nieuw te bouwen woningen niet meer bedragen dan de in het Barim opgenomen geluidvoorschriften, zodat een goed woonklimaat kan worden gerealiseerd. Voor Dikker Transport treedt geen wijziging van de geldende geluidvoorschriften op, aangezien er geen woningen dicht bij de dichtstbijzijnde woning aan de Dommelseweg 169 worden gebouwd. Door de afscherpende gebouwen voldoen de nieuwe woningen ook aan de opgenomen geluidvoorschriften in de Barim. Daarnaast is de VNG-richtafstand van 100 meter bij categorie 3 bedrijven gebaseerd op een 'rustige woonwijk'. Het plangebied ligt in een omgeving waar naast woningen (langs de Dommelseweg en verderop aan de Barentszstraat en van Linschotenstraat) ook andere functies (winkels en kleine bedrijven) voorkomen. Op basis hiervan blijkt er geen sprake te zijn van een "rustige woonwijk", zoals omschreven in de VNG-richtlijnen, maar van een "gemengd gebied". Hiervoor geldt dat de in de VNG-richtlijnen opgenomen richtafstanden met een afstandsstap verlaagd kunnen worden zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Oftewel, de afstand van 100 meter kan verlaagd worden naar een categorie 2 bedrijf.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*b. Ontstaan er geen problemen bij verkoop van het bedrijfspand als een nieuw bedrijf zich in het bedrijfspand wil vestigen?*

In het bestemmingsplan Valkenswaard Noord staat aangegeven welke categorieën en soorten bedrijven zich mogen vestigen in uw pand. Aangezien het voorliggende bouwplan geen invloed heeft op uw bedrijfslocatie blijft de mogelijkheid bestaan om op uw locatie de soorten bedrijven te huisvesten, zoals in het bestemmingsplan Valkenswaard Noord staat omschreven.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*c. Hebben de nieuwe woningen geen last van voorbij rijdende vrachtauto's en grondverzetmachines in de nacht- en venstertijden (dus voor 7.00u) van zowel Dikker Transport als andere bedrijven?*

De uitoefening van de bedrijfsvoering kan zoals in het activiteitenbesluit is omschreven. Op de vraag of de bewoners van de nieuwe woningen geen overlast ondervinden kan moeilijk antwoord worden gegeven, aangezien "overlast" door iedereen anders wordt ervaren. Bewoners hebben altijd de mogelijkheid om een klacht of iets dergelijks in te dienen. Echter, zolang het bedrijf voldoet aan het activiteitenbesluit kan de bedrijfsvoering blijven bestaan. Hetzelfde geldt voor de andere gevestigde bedrijven. Aanvullend hierop is er voor zes woningen een hogere grenswaarden procedure doorlopen. Hiermee wordt aangegeven dat er op deze woningen hogere geluidswaarden zijn toegestaan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

2. J.F.P. van Diessen, Dommelseweg 141, 5554 NP Valkenswaard. 25 februari 2016.

*a. Wij willen verzekerd zijn van een onderhoudsvrije en geluidwerende afrastering tussen de nieuwe woningen en onze woning, waarbij de voorkeur uitgaat naar een stenen muur.*

De gemeente kan hier geen rol in nemen. Dergelijke wensen dienen privaatrechtelijk tussen de ontwikkelaar en de omwonenden afgesloten te worden. Inspreker dient zelf met de ontwikkelaar afspraken te maken.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*b. Wij hebben geen planschaderisicoanalyse ontvangen, maar wij gaan er vanuit dat er ook dit keer een analyse is gemaakt en dat dit risico is meegenomen in het plan. Door dit plan hebben wij meer inkijk en minder uitzicht, meer geluidsoverlast, meer schaduw, privacy-aantasting, meer verkeersbewegingen etc. Dit alles gedurende 24 uur per dag en 7 dagen per week, terwijl we hier nu alleen gedurende werkdagen- en uren last van*

*ondervinden. Wij zijn dan ook van mening dat wij in aanmerking komen voor een vergoeding van de waardevermindering van ons woonhuis.*

Er is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. In de overeenkomst is vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening komt van de ondertekenaar. Het risico is dus afgedekt in dit plan.

Indien er sprake is van privacy verlies en een beperking van woongenot, kan u na vaststelling van de uitgebreide omgevingsvergunning een planschadeverzoek indienen. Indien u van mening bent dat u in een planologische nadeligere situatie komt te verkeren, komt u het recht toe om op grond van artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening een verzoek om vergoeding tot planschade in te dienen bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Valkenswaard. Dit artikel is vooral geschreven voor gevallen, waarin planologische maatregelen toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden. In de Wro staat opgenomen dat twee procent van de vermindering van de waarde voor rekening van de aanvrager blijft.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

3. Fa. Van Oosten, Dommelseweg 135, 5554 NP Valkenswaard, 26 februari 2016.

*a. Tijdens de bouw wordt gevreesd voor overlast in de vorm van parkeerproblemen en andere overlast in de Barentszstraat. Er wordt verzocht om maatregelen te treffen om de overlast te beperken, zoals het opstellen van een parkeerplan voor de bouwvakkers en een losplan voor bouwmaterialen. De indiener van de zienswijze ziet graag dat dit op het bouwterrein zelf allemaal gebeurt.*

De overlast van de bouwwerkzaamheden, zoals parkeeroverlast en overlast van laden en lossen, dient door de projectontwikkelaar tot een minimum beperkt te worden. Ook zal de gemeente hierop toezien. Daarnaast wordt in de vergunning een voorwaarde opgenomen dat de aannemer een bouwveiligheidsplan met bouwplaatsinrichtingstekening moet indienen bij het cluster toezicht en handhaving . Er kan echter niet voorkomen worden dat er tijdens de bouw een keer overlast optreedt. Tevens heeft de gemeente deze 'zorgen' extra onder de aandacht gebracht bij de projectontwikkelaar.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*b. Voor en tegenover de bloemenwinkel liggen parkeerstroken. Deze zijn door de gemeente aangelegd als gevolg van een beding in een contract. Een contract waarin de gemeente grond heeft gekocht van de eigenaar van de Dommelseweg 135 ten behoeve van het vernieuwen van de kruising Dommelseweg / Barentszstraat begin jaren '90. Op de straat aan de overzijde van de bloemenwinkel is plaats voor drie voertuigen. In het bestemmingsplan grenst de achtertuin van één van de woningen aan deze strook. De zorg bestaat dat er in de toekomst hier een in-/uitrit wordt gerealiseerd en daardoor een parkeerplaats verdwijnt.*

In het contract tussen de gemeente en de eigenaren van de Dommelseweg 135 is inderdaad afgesproken dat er aan beide zijde van de Barentszstraat parkeerplaatsen worden aangelegd ter hoogte van het pand Dommelseweg 135. Aan de overzijde zijn twee officiële parkeerplaatsen aanwezig. De door de appellant genoemde derde parkeerplaats is geen officiële parkeerplaats en voldoet ook niet aan de gestelde afmetingen. Er wordt inderdaad wel is een auto geparkeerd deze staat dan wel half op de stoep, waardoor de doorgang voor voetgangers wordt belemmerd. In het contract is echter niet aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er aangelegd worden. De gemeente voldoet nog steeds aan de destijds gemaakte afspraken en doordat deze parkeerplaats niet voldoet aan de gestelde normen verdwijnt er geen parkeerplaats.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*c. Een paar jaar geleden heeft de gemeente een verzoek om van beide parkeerstroken blauwe parkeerstroken te maken afgewezen. Onlangs is hetzelfde verzoek door de gemeente weer afgewezen. Hierdoor kan iedereen parkeren op deze stroken dus ook de bouwvallers en de toekomstige bewoners en de bezoekers aan de toekomstige bewoners. Terwijl de bedoeling van het beding was om voldoende parkeerruimte ten behoeve van de klanten te waarborgen. De parkeerruimte komt door de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ernstig onder druk te staan.*

Deze verzoeken zijn inderdaad door de gemeente afgewezen. De Barentszstraat ligt volgens het parkeerbeleidplan buiten de reguleringszone. Er kunnen dan alleen onder bepaalde voorwaarden blauwe zones worden toegewezen. Aan deze voorwaarden wordt op dit moment niet voldaan. In de laatste afwijzende brief is wel aangegeven zodra blijkt dat na de bouw van de diverse plannen een parkeerprobleem is ontstaan, de gemeente uiteraard bereid is het verzoek te heroverwegen. Daarnaast is het regelen van blauwe zones niet mogelijk in een bestemmingsplan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*d. Er worden in het plan gebied slecht 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze worden voornamelijk in de lengte richting voor de woningen aangelegd. Samen met de beperkte breedte en onpraktische indeling zullen de parkeerplaatsen niet efficiënt worden gebruikt en zal het hofje een rommelige indruk geven. Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van een woningtype III terwijl een woningtype II meer voor de hand ligt. De woningen worden immers door de verkoper aangeprezen als 4 blokken van 2 woningen en 2 blokken van 3 woningen. Bij het hanteren van een woningtype II zouden er dan 26 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.*

Het gaat bij het plan om 8 rijwoningen en 2 maal een blok van 3 woningen. De rijwoningen worden in de parkeernorm van de gemeente Valkenswaard aangeduid als een type III woning. De 6 andere woningen kunnen worden bestempeld als een type II woning. Het aantal parkeerplaatsen zal dan moeten worden:  $8 \times 1,55$  en  $6 \times 1,8$  is 23,2 dus in totaal 24 parkeerplaatsen. In het huidige plan zijn er 22 parkeerplaatsen gedefinieerd. Conform de parkeernorm van Valkenswaard missen er in het huidige plan 2 parkeerplaatsen.

Hoe een verkopende partij de woningen aanprijst staat los van hoe er in de parkeernorm een woningtype wordt omschreven.

Zienswijze gegrond

De aanvrager heeft na aanleiding van deze zienswijze een nieuwe inrichtingstekening ingediend, waarbij er wel aan de parkeernorm van 24

parkeerplaatsen wordt voldaan (zie bijlage). Vergunning kan op basis hiervan worden verleend.

*e. De beperkte breedte van de parkeerplaatsen op de langsparkerstrook die slechts 2 meter breed is voldoet niet aan de norm. Daarnaast zorgt de beperkte ruimte om uit te draaien vanuit het dwarsparkeren voor dermate onpraktische parkeerplaatsen dat ze in feite stallingsplaatsen zijn in plaats van parkeerplaatsen. Het is te verwachten dat vele niet draaien maar achteruit de straat uitrijden, wat de verkeersveiligheid niet ten goede komt. De vrees bestaat dat hierdoor wordt uitgeweken naar parkeren in de Barentszstraat.*

Bij de ingediende situatie tekening stond er geen maatvoering bij de parkeerplaatsen. Het was niet te toetsen. Echter gezien de voorgaande zienswijze is er op de nieuwe inrichtingstekening wel maatvoering aangebracht en deze voldoet aan de CROW (een soort NEN-norm voor parkeren). Hierdoor wordt er aan de zienswijze voldaan en is er geen reden om de vergunning te weigeren.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*f. Ter hoogte van de ingeplande eindwoning die grenst aan de Barentszstraat zou er op openbaar terrein extra parkeergelegenheid kunnen en moeten worden gecreëerd door middel van het verlengen van de bestaande parkeerstrook in zuidelijke richting. Hiermee zouden 2 of 3 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Naast het kabelgebouwtje is geen parkeerplaats wat nu wel gesuggereerd wordt maar een fietsstrook. Er is een schets gemaakt van een invulling van woningbouw van het perceel van de voormalige school. Wat is de bedoeling van deze schets en welke waarde heeft deze.*

Met de nieuwe tekening van de inrichting van het terrein is ook deze zienswijze niet meer van toepassing en wordt er aan de norm voor parkeren voldaan.

Het gaat hier om het deel van de Barentszstraat waar het voormalige bedrijf Hoeks was gevestigd. Hiervoor is de omgevingsvergunning aangevraagd en



de procedure doorlopen. Wat er buiten het plangebied getekend is doet hierbij niet ter zake. Dit is dan ook geen aanleiding om de vergunning te weigeren.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*g. Na de bouw van de woning verwacht de inbrenger van de zienswijze een toename van de parkeerdruk door bewoners en de bezoekers ervan. Volgens de indiener van de zienswijzen zou het aanbrengen van een blauwe parkeerstrook met de lengte van drie parkeerplaatsen dit oplossen. Mocht daarnaast de parkeerdruk nog te hoog blijven dan zou het plaatsen van borden waarop staat dat de parkeerplaatsen bestemd zijn voor de winkel tijdens openingstijden de terugloop van klanten als gevolg van te weinig parkeerplaatsen van zijn winkel tegenhouden.*

De zienswijze voor het aanleggen van een blauwe parkeerstrook is al eerder beantwoord, zie hiervoor onder item c. van de ingebrachte zienswijzen door fa. Van Oosten. Verder is het plaatsen van borden waarop de tijden van het parkeren worden geregeld geen onderdeel van een uitgebreide vergunningaanvraag procedure en vallen buiten het plangebied. Indien de indiener van de zienswijze het noodzakelijk vindt dat de borden worden geplaatst, kan hij daarvoor een verzoek indienen bij de desbetreffende afdeling.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*h. Na de realisatie van de woningen wordt verwacht dat de huidige kwekerijactiviteiten aan de Barentszstraat onder druk komen te staan. De eigenaren hebben herhaaldelijk geprobeerd deze activiteiten te verplaatsen naar de kweeklocatie aan de Hoeve 7. Binnen het huidige bestemmingsplan Buitengebied is het niet mogelijk dit te realiseren en de gemeente is tot op heden niet bereid om mee te werken aan de verplaatsing van de kwekerij. Hierdoor zullen de kwekerij activiteiten aan de Barentszstraat moeten blijven en mogelijk zelfs worden uitgebreid. Het huidige bestemmingsplan Valkenswaard Noord biedt hiervoor de ruimte. In het bestemmingsplan is naast de detailhandel bestemming ook de bestemming kwekerij opgenomen.*

Dit is een volwaardige tweede bestemming en geen nevenactiviteit. Met de kwekerijbestemming heeft het bedrijf ook een agrarische bestemming die zonder dringende redenen niet beperkt mag worden. Het is goed mogelijk dat het bedrijf problemen gaat ondervinden als er een grotere bloemenkoeling wordt geplaatst, meer mechanisatie ter plaatse stallen of buitenopslag plaats vindt. Voor deze kwekerijactiviteiten is geen hindercirkel opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Vermoedelijk is de bestemming kwekerij over het hoofd gezien zoals blijkt uit het ontbreken van de bloemenwinkel met kwekerijactiviteiten in de opname van de bestaande situatie.

De aanduiding kwekerij is niet over het hoofdgezien bij het opstellen van het bestemmingsplan. Het is namelijk bij de gemeente niet bekend dat de kwekerij in bedrijf is. In de gedane milieumelding uit 1995 bij de gemeente is alleen aangegeven dat er detailhandelsactiviteiten plaats vinden. In het milieudossier en ook in correspondentie wordt geen melding gemaakt van enigerlei kwekerij activiteiten. Ook de aanwezigheid van een kas is in het milieudossier niet bekend. Bij de afweging of nieuwe woningbouw gerealiseerd kan worden, wordt uitgegaan van de bestaande feitelijke bedrijfsmatige activiteiten en niet van de mogelijke bedrijfsmatige activiteiten welke op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk zouden zijn. Een bestemming of een aanduiding in een bestemmingsplan is daarbij niet leidend omdat vooraf niet duidelijk is wat de invloed is op de omgeving.

Het al dan niet verplaatsen van de kwekerij naar de Hoeve 7 staat los van deze procedure. Bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied kan hiervoor een verzoek worden ingediend.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*i. Gezien de bedrijfsactiviteiten van een kwekerij categorie 2 activiteiten zijn of zelfs hoger, moet er van een passende hindercirkel worden uitgegaan waarbinnen geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Uitgaande van 30m. als hindercirkel betekent dat er enkele woningen niet gerealiseerd kunnen worden. Of zoals in het plan Barentszstraat gesteld wordt; "Voor wat betreft de bedrijvigheid dient bij herontwikkeling rekening gehouden te worden met hindercontouren vanuit deze bedrijven". Dus ook rekening*

*houden met de kwekerijactiviteiten en de kwekerij bestemming en alle activiteiten die binnen deze agrarische bestemming mogelijk zouden kunnen zijn.*

Uit de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering blijkt dat de kwekerij valt onder een milieucategorie 2. Bij een milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 30 meter. Er wordt echter gesteld dat bedrijven die vallen binnen de categorieën 1 en 2 in het algemeen zijn te karakteriseren als bedrijfsactiviteiten die vanwege hun aard toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen. Deze afstand is dus geen belemmering om de nieuwe woningen te realiseren.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*j. De bloemenwinkel met kwekerijactiviteiten in de huidige opzet produceert meer lawaai dan waarvan de gemeente uitgaat. Er zijn 2 bedrijfsvoertuigen, een bloemenkoeling en in de winterperiode wordt de tuinbouwtractor, van de bloemenkwekerij aan de Hoeve 7, hier geparkeerd. Ook gaan de appellanten 3 keer per week naar de bloemenveiling te Ede en vertrekken dan om ca. 04.00uur in de nacht, dit veroorzaakt ook geluidsoverlast en in de winter moet de bestelauto ook warmdraaien.*

Het is mogelijk dat de feitelijke bedrijfsvoering meer geluid produceert dan de geluidnormen uit de milieuwetgeving (Activiteitenbesluit) toelaten. Het is echter aan de inrichtinghouder om te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Bij wijzigingen ten opzichte van hetgeen is vergund of hetgeen is gemeld dient dus aangegeven te worden dat er transportbewegingen plaatsvinden tussen 19.00 en 07.00 uur (de nachtperiode). In dat geval was en is het zo dat akoestisch onderzoek verplicht is. Daaruit zou dan moeten blijken of die activiteiten dan wel kunnen plaatsvinden en welke beschermende maatregelen of voorzieningen er dan nodig zijn. Die moeten dan door de inrichtinghouder getroffen worden. Dit kunnen fysieke maatregelen zijn zoals een geluidscherm o.i.d. of organisatorische maatregelen zoals beperkingen in de transporten van en naar de inrichting.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*k. In de huidige structuurvisie ligt het plangebied in de zone "Industrie" en voorziet niet in herontwikkeling naar woningbouw. Echter wordt er nu een uitzondering gemaakt en wordt er toch woningbouw gepland. De uitzondering wordt onderbouwd waarin te pas en onpas gekozen wordt tussen 'gemengd gebied' of een 'woonomgeving'. Bij de functionele structuur wordt gesproken over gemengd karakter welk door de ontwikkelingen over zal gaan naar een woonmilieu. Echter onder omgevingstypologie waar het over de hindercirkel gaat wordt gekozen voor 'gemengd gebied'. Door deze keuze kan de hindercirkel van 10 meter naar 0 meter volgens de VNG-richtlijnen. Het is of het een of het ander, dus of woonomgeving en of gemengd gebied. De wisselende keuzes vallen twee keer in het nadeel uit voor het bedrijf. Eerst wordt afgeweken van de structuurvisie en vervolgens wordt er geen hindercirkels toegekend die binnen het karakter van een woonomgeving zouden moeten gelden.*

De omgeving kan bestempeld worden als een gemengd gebied. Met name door de aanwezigheid van woningen aan de ene zijde van het plangebied en bedrijven aan de andere zijde van het plangebied en de aanwezigheid van wegen in de omgeving. Er is derhalve zeker geen sprake van een "rustige woonwijk". Hier worden echter alleen de betreffende percelen mee bedoeld. Omdat deze getransformeerd worden van bedrijf en school naar woningen. Dit neemt echter niet weg dat het plangebied nog steeds in een gemengd gebied is gelegen. Er wordt niet te pas en te onpas gekozen tussen 'gemengd gebied' en een 'woonomgeving'.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

*l. De wens om te komen tot herontwikkeling komt mede voort uit de verplaatsing van de basisschool aan de overzijde van de straat. Om hier woningbouw mogelijk te maken, een initiatief vanuit de gemeente, is het nodig de grindhandel uit te plaatsen. De hindercirkel van de grindhandel ligt over de schoollocatie."*

*Het kan niet zo zijn dat de gemeente door middel van medewerking aan dit bestemmingsplan een probleemsituatie van zichzelf oplost en hiermee een probleemsituatie voor een bedrijf, de bloemendetailhandel en kwekerij, creëert. Met minimale inspanning zou de gemeente vanuit hun regierol ook*

*juist die problemen rondom het parkeren bij de bloemenwinkel en de resterende activiteiten van de kwekerij kunnen voorkomen en zelfs kunnen oplossen.*

De herontwikkeling van de locatie komt niet voort uit het feit dat de gemeente graag de locatie aan de overzijde wil herontwikkelen naar woningbouw. De ontwikkeling komt voort uit het feit dat de gemeente (overlast gevende) bedrijven uit woongebieden wil hebben. Het bedrijf Hoeks grondwerken heeft een grote hindercontour. Deze hindercontour ligt ook over de bestaande woningen aan de Dommelseweg. Het is inderdaad niet de bedoeling door een probleem op te lossen dat er een ander probleem ontstaat. Uit het voorgaande is echter gebleken dat de herontwikkeling niet zal leiden tot overlast voor de bloemenwinkel en kwekerij van de reclamant.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

Het college heeft, gelet op bovenstaande argumenten, de zienswijzen ongegrond verklaard en ziet geen gronden om aan u de vergunning te weigeren.

#### **Overige bijgevoegde documenten**

De volgende documenten maken onlosmakelijk onderdeel uit van dit besluit:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 5-11-2014
- ruimtelijke onderbouwing d.d. 4-11-2014
- milieuprestatie d.d. 20-4-2015
- bouwbesluit berekening d.d. 20-4-2015
- constructie bg.gr. C.01+ verd. C.02 + dakvloer C.03 d.d. 21-4-2015
- EPC berekening d.d. 20-4-2015
- situatie B.00 d.d. 24-03-2016
- details V01 t/m V20 21-4-2015
- plattegr. B.01 t/m B.04 + gevels B.05a + doorsnedes B.08 en B.09 d.d. 21-4-2015
- achtergevels B.05b d.d. 11-01-2016

In het kader van digitaal werken wordt alleen nog het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning op papier naar u verzonden. Documenten die onlosmakelijk bij het genomen besluit horen zijn door u te downloaden via [www.valkenswaard.nl](http://www.valkenswaard.nl).

U gaat via 'actueel' en vervolgens 'bekendmakingen' naar de van toepassing zijnde rubriek.

### **Bijzondere termijnen**

- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Mor nadat op aanvullende gegevens zijn opgevraagd en deze op 11-01-2016 zijn ontvangen.

### Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Bor en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante 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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 11-01-2016. Hierdoor wordt de termijn van beslissen op de aanvraag opgeschort met de periode die ligt tussen de dag van verzending van de brief met het verzoek om aanvullende gegevens en de dag waarop wij alle gevraagde aanvullende gegevens hebben ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop 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.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel artikel en wet, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan naam bestuursorgaan dat de verklaring moet geven met het verzoek om binnen aantal weken te reageren.

Op 26 november 2015 hebben wij van de gemeente raad van Valkenswaard geen (ontwerp) verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van omwonende, bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Gelet hierop is de verklaring van geen bedenkingen van rechtswege gegeven zonder dat daarbij is bepaald dat voorschriften aan de omgevingsvergunning moeten worden verbonden.

**Voorschriften en overwegingen**

Voor een activiteit die onderdeel uitmaakt van deze vergunning zijn voorschriften opgesteld en liggen overwegingen ten grondslag. De voorschriften en overwegingen zijn op de volgende pagina's terug te vinden en maken onlosmakelijk onderdeel uit van de vergunning.

## **Activiteit: Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

### **Inleiding**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.10 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

### **Voorschriften**

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

#### *Algemeen*

1. Op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, moet u ervoor zorgen dat de verleende omgevingsvergunning met tekeningen en bijlagen altijd op de bouwlocatie aanwezig is. Als een politieambtenaar of een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt, moet deze altijd ter inzage worden gegeven.
2. Op grond van artikel 2.7 Mor moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij team Vergunningen, toezicht en handhaving worden ingediend:
  - Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel.
3. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de vergunning intrekken.
4. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.

#### *Meldingsplicht*

5. Een aantal zaken dient u minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden zodat wij, als wij dat nodig vinden, kunnen komen controleren.

Dat zijn:

- \* Bij het begin van de bouwactiviteiten.
- \* Voordat grond- en funderingswerken worden uitgevoerd.



\* Voordat een beton-, staal- of houtconstructie wordt gerealiseerd of gewijzigd.

\* Als de bouw klaar is.

U kunt dit melden per e-mail [tenh@valkenswaard.nl](mailto:tenh@valkenswaard.nl).

6. Voor het aangeven van het peil moet u, op grond van artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012, minimaal zes werkdagen voor het begin van de bouwactiviteiten contact op nemen met de medewerker realisatie, telefoonnummer 040-2083672, zodat hij het peil kan aangeven.
7. Voordat u met de bouwactiviteiten begint moet een bouwveiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012, van het bouwperceel door ons zijn goedgekeurd. U dient dit plan minimaal drie weken voor aanvang van de bouwactiviteiten, , ter goedkeuring voor te leggen. U kunt dit aan ons toezenden per e-mail [tenh@valkenswaard.nl](mailto:tenh@valkenswaard.nl).

*Riolering:*

8. Aansluiting op gemeentelijke riolering. Ongeacht wat er staat vermeld in het rioleringsplan op de vergunningstekening wordt de plaats waar de riolering de perceelsgrens kruist feitelijk bepaald door Team Beheer openbare ruimte, telefoonnummer 06-18302235. U moet tijdig contact met hen opnemen om ervoor te zorgen dat uw riolering juist wordt aangelegd. Op die plaats moet de bovenzijde van de buis op 50 cm onder het maaiveld liggen. De kleur van de rioleringsbuizen zijn in Valkenswaard voor de hemelwater afvoer bruin en voor vuilwater afvoer grijs. Op grond van afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012 moet de binnenwerkse middellijn van de afvoer minimaal 125 mm zijn.
9. Hemelwater moet op eigen terrein geïnfiltreerd worden in de bodem. De voorschriften zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing dienen te worden nageleefd.
10. Op de locatie is een bodemverontreiniging aangetroffen van 40 m<sup>3</sup> grond met minerale olie. Een een grondwaterverontreiniging van 30 m<sup>3</sup> met minerale olie. Dit conform bodemonderzoek Lankelma Zuid d.d.03-08-2009, onderzoeksnummer 62983. Deze locatie dient voor aanvang van de bouw gesaneerd te worden.
11. Voor de gevels waarvoor een ontheffing hogere grenswaarde geluid is verleend, dient te worden aangetoond dat deze de gestelde geluidwering behalen.

## **Overwegingen**

### *Bouwbesluit 2012*

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

### *Bouwverordening*

De activiteit voldoet aan de bouwverordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

### *Bestemmingsplan*

De activiteit is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Valkenswaard Noord" en gesitueerd op gronden met de bestemming "Bedrijf". De activiteit voldoet niet aan de bouwregels en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

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

- de gevraagde activiteit in lijn is met de in het geldende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- een AMvB afwijking van het plan mogelijk maakt;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goedé ruimtelijke onderbouwing bevat;
- elders in algemene regels een dergelijke afwijking wordt toegestaan;
- elders in het exploitatieplan een dergelijke afwijking wordt toegestaan;
- elders in het voorbereidingsbesluit een dergelijke afwijking wordt toegestaan.

Wij hebben de gevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzonderingen getoetst. De resultaten van de toetsing staan beschreven bij de activiteit "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" van deze beschikking.

Onder verwijzing naar de activiteit "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" van deze beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, ingevolge artikel 2.10, eerste lid, onder c en 2.12, eerste lid Wabo op deze grond kan worden verleend.

*Welstand*

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

**Conclusie**

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit "het (ver)bouwen van een bouwwerk", zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

**Activiteit: 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 van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 van de Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

**Overwegingen**

*Bestemmingsplan*

De activiteit is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Valkenswaard Noord" en gesitueerd op gronden met de bestemming "Bedrijf". De activiteit voldoet niet aan de bouwregels en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de gevraagde activiteit hieraan getoetst. Hieronder is de afwijking uiteengezet.

Bestemming	Bedrijf
Artikel	4
Regel bestemmingsplan	De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"><li>a. bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;</li><li>b. magazijnen en opslagplaatsen;</li><li>c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:<ul style="list-style-type: none"><li>1. 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf': een garagebedrijf;</li><li>2. 'specifieke vorm van bedrijf - showroom': een garagebedrijf inclusief showroom;</li></ul></li></ul>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. 'bedrijfswoning': maximaal één bedrijfswoning;</li> <li>4. 'nutsvoorziening': openbare nutsvoorzieningen;</li> <li>5. 'specifieke vorm van bedrijf - dienstverlening en (para-)medische doeleinden': dienstverlening en (para-)medische doeleinden;</li> <li>6. 'detailhandel volumineus': handel in volumineuze goederen;</li> <li>7. 'specifieke vorm van bedrijf - prostitutiebedrijf': een prostitutiebedrijf;</li> <li>8. 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf': een grondverzetbedrijf;</li> </ol> <p>met de daarbijbehorende</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>d. gebouwen;</li> <li>e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;</li> <li>f. erven en terreinen;</li> <li>g. groenvoorzieningen;</li> <li>h. parkeervoorzieningen;</li> <li>i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.</li> </ol>
Gevraagd door aanvrager	Het bouwen van 14 woningen.
Motivering afwijking	<p>Op de locatie is momenteel het bedrijf Hoeks Grondwerken gevestigd. Dit bedrijf ligt binnenstedelijk tussen woningen in. Bedrijven tussen woningen in moet zoveel mogelijk voorkomen worden, aangezien ze voor overlast kunnen zorgen. Daarnaast zorgen bedrijven in woonwijken niet voor een mooie uitstraling. Dit bedrijf zal door voorliggende plan gesloopt worden, zodat er woningen geplaatst kunnen worden. De locatie is zeer geschikt voor woningen, aangezien er al veel woningen rondom gesitueerd zijn.</p>

	<p>In het hofje zijn 14 energieneutrale woningen voorzien. Het gaat om zes rijwoningen aan de noordzijde en acht 2-onder-een-kap woningen aan de zuidzijde. Voor de afwerking van de woningen worden innoverende, ecologisch duurzame bouwmaterialen gebruikt. Zo worden de bakstenen zonder metselwerk verwerkt en gevelbekleding met een duurzame verfoppervlak aangebracht, wat schilderen in de toekomst overbodig maakt. Tevens worden de dakvlakken volledig voorzien van zonnecollectoren. Dergelijk project is uniek in de gemeente Valkenswaard. Dit zorgt tevens voor toegevoegde waarde in het woningbouwprogramma.</p> <p>Aanvullend hierop is er momenteel door de raad besloten dat dit project past binnen de woningbouwcontingentering.</p> <p>Tevens is dit project feitelijk een vervolg van een project dat hiervoor al op deze locatie beoogd was, maar door faillissement niet doorgegaan is. Gezien de geschiedenis en het unieke energieneutrale woningbouwproject met een binnenstedelijke ligging wordt voorgesteld om voorliggende ontwikkeling middels een procedure mogelijk te maken.</p>
--	--

#### *Toegepaste afwijkingsmogelijkheid*

##### Afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°

- De omgevingsvergunning wordt verleend omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

#### **Conclusie**

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

## **Activiteit: Het maken of veranderen van een uitweg**

### **Inleiding**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.18 van de Wabo in samenhang met artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

### **Voorschriften**

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

1. De uitweg moet worden aangelegd op de locatie zoals vermeld op de bij deze vergunning gevoegde gewaarmerkte tekening.
2. De aanleg van de uitweg geschiedt door of in opdracht van de gemeente Valkenswaard.
3. De aanleg vindt niet eerder plaats nadat de aanlegkosten van € kosten aanleg zijn overgemaakt op bankrekeningnummer 28.50.08.633 onder vermelding van het uitritnummer uitritnummer.
4. Indien u niet binnen de termijn van één jaar na verlening van de vergunning de volledige aanleg- en legeskosten heeft betaald wordt de vergunning ingetrokken.
5. De gemeente behoudt zich het recht voor bij wegreconstructies de uitweg te wijzigen c.q. op andere wijze te doen verlopen.
6. De kosten voor het onderhoud van de uitweg zijn voor rekening van de vergunninghouder. Ook schade veroorzaakt door derden dient door of namens de gemeente te worden hersteld. Eventueel hieruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de vergunninghouder.
7. De kosten voor het herstellen van eventuele beschadigingen aan gemeente-eigendommen tengevolge van gebruikmaking van deze vergunning worden op de vergunninghouder verhaald.

### **Overwegingen**

*Algemene Plaatselijke Verordening (APV)*

De activiteit is getoetst aan artikel 2.12 van de APV en kan worden geweigerd in het belang van:

1. De bruikbaarheid van de weg;
2. Het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
3. De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;

4. De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.  
Voor de gevraagde omgevingsvergunning zijn de weigeringsgronden niet van toepassing. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

**Conclusie**

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit "het maken of veranderen van een uitweg", zijn geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.



### **Beroep**

Indien u het niet eens bent met het door ons genomen besluit dan kunt u tegen dit besluit, op grond van de Algemene wet bestuursrecht, binnen 6 weken, na de dag van publicatie van het besluit, een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank te 's-Hertogenbosch, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep is gericht en de gronden van het beroep.

Indien u beroep instelt dan kan nog het besluit gewoon worden uitgevoerd. Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Om werking van het besluit te schorsen kunt u een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Hertogenbosch, t.a.v. sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt ook digitaal een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Indien u een verzoek om voorlopige voorziening aanvraagt bent u griffierecht verschuldigd.

Meer informatie over beroep kunt u vinden in de brochure: Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid. De brochure is digitaal beschikbaar en op te vragen bij team Klancontact Omgeving (KCO) tel. 040-2083662.

Valkenswaard, 14 april 2016,  
namens burgemeester en wethouders van Valkenswaard,



B. Kielen  
team Klancontact Omgeving (KCO)