

Dossiernummer: 64566
Uw kenmerk: 8325267
Datum besluit: 12 mei 2025

(Ontwerp)Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van artikelen 2.1, 2.10, 2.12, 2.23, 2.27 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, de gevraagde omgevingsvergunning voor het transformeren horecapand naar 23 appartementen met de bergingen en parkeerplaatsen, gelegen op het perceel Leenderweg 58 in Valkenswaard, kadastraal bekend sectie F nummers 81, 2427, 1931 en 4868 te verlenen.

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
- oprichten van “23 appartementen” met de bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - Het gebruik van gronden voor een appartementengebouw.
- Het maken of veranderen van een uitweg zoals bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo.

Stukken behorend bij besluit

De vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende stukken deel uitmaken van het besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst
RE_ Leenderweg Zaal Maenen	01-05-2025
Volledig getekende AOK Leenderweg 58-58a, Bijlage bij RE_ Leenderweg Zaal Maenen	01-05-2025
Mail van P.Pop aanvullende info tbv ant overeenkomst Leenderweg 58	01-10-2024
Uittreksel - 17247684 - Renders Beheer B.V., Bijlage bij Mail van P.Pop aanvullende info tbv ant overeenkomst Leenderweg 58	01-10-2024
8325267_1703962974282_23490.01_- _Constructieberekening_VO_2023-12-21.pdf	02-01-2024
8325267_1703962996366_22-2283_231221_OV- 211_Impressie_Leenderweg.pdf	02-01-2024
8325267_1703966387099_papierenformulier.pdf (1)	02-01-2024
8325267_1703966387162_publiceerbareaanvraag.pdf	02-01-2024
8022673_1693231457818_BL_2129_230815_Leenderweg_Valkensw aard.pdf	09-02-2024
BL_2129_230926_Leenderweg Valkenswaard nieuw	09-02-2024
240402_Adv_RK_commissie_Leenderweg 58 Valkenswaard_VN	09-04-2024
Notitie parkeeronderzoek Leenderweg 58 Valkenswaard (001585), Bijlage bij FW_ Technische rapportage parkeeronderzoek Leenderweg 58_ Valkenswaard (001585)	09-12-2024
rapport 23r047, Bijlage bij Mail met formulier HW en aangepast akoestisch onderzoek	11-04-2024
Leenderweg 58 Valkenswaard_Bijlagen	22-08-2024
Leenderweg 58 Valkenswaard_Ruimtelijke onderbouwing	22-08-2024
Bijlage 9_Verslag omgevingsdialoog, Bijlage bij Mail van aanvrager verslag omgevingsdialoog leenderweg	24-10-2024
Mail van Patrick Pop RE_ Bouwplan Leenderweg Zaal Maenen	26-06-2024
22-2283 240326 Leenderweg 58 Valkenswaard	28-03-2024
Steenmonsterbord	28-03-2024
11 Documentenlijst tbv BESCHIKKING aanvraag omgevingsvergunning Leenderweg 58	30-04-2025

Omschrijving	Datum ontvangst
22-2283_BouwbesluitToetsing_OV (1)	30-04-2025
22-2283_DO-950 Kleuren_Materialenstaat_20240627	30-04-2025
22-2283_DO.001_20240627	30-04-2025
22-2283_DO.100_20240607	30-04-2025
22-2283_DO.200_20240607	30-04-2025
22-2283_DO.300_20240607	30-04-2025
22-2283_DO.700_20250425	30-04-2025
22-2283_DO.900_20240607	30-04-2025
22-2283_DO.920_20240607	30-04-2025
22-2283_DO.921_20240607	30-04-2025
23490.03 - Constructieberekening TO 2025-03-28	30-04-2025
23490_50-01_Palenplan_2025-03-28	30-04-2025
23490_51-01_Fundering_2025-01-01	30-04-2025
23490_53-00_Begane grondvloer_2025-01-10	30-04-2025
23490_53-01_1e Verdiepingsvloer_2025-01-10	30-04-2025
23490_53-02_2e Verdiepingsvloer_2025-01-10	30-04-2025
23490_53-03_3e Verdiepingsvloer_2025-01-10	30-04-2025
23490_53-04_Dakvloer_2025-01-10	30-04-2025
23490_56-01_Aanzicht wanden as A-B-C-D-E_2025-01-10	30-04-2025
23490_56-02_Aanzicht wanden as 1-2-3-4_2025-01-10	30-04-2025
23490_56-03_Aanzicht wanden as 5-Liftschacht_2025-01-10	30-04-2025
23490_58-01_Details_2025-01-10	30-04-2025
23ZP1286-adv-01 Appartementen aan de Leenderweg 58 te Valkenswaard 07-12-2023	30-04-2025
m240082_W00_2024-06-28	30-04-2025
m240082_W01_2024-06-28	30-04-2025
m240082_W02_2024-06-28	30-04-2025
m240082_W03_2024-06-28	30-04-2025
m240082_W04_2024-06-28	30-04-2025
8325267_1719559706978_22-2283_BouwbesluitToetsing_OV.pdf	30-04-2025
8325267_1719559707260_22-2283_DO.100_20240607.pdf	30-04-2025
8325267_1719559707379_22-2283_DO.200_20240607.pdf	30-04-2025

Omschrijving	Datum ontvangst
8325267_1719559707470_22-2283_DO.300_20240607.pdf	30-04-2025
8325267_1719559707548_22-2283_DO.700_20240627.pdf	30-04-2025
8325267_1719559707701_22-2283_DO.900_20240607.pdf	30-04-2025
8325267_1719559707770_22-2283_DO.920_20240607.pdf	30-04-2025
8325267_1719559707837_22-2283_DO.921_20240607.pdf	30-04-2025
8325267_1719559707894_22-2283_DO-950_Kleuren_Materialenstaat_20240627.pdf	30-04-2025
8325267_1719560388760_22-2283_DO.001_20240627.pdf	30-04-2025
8325267_1719560662031_23490.02_-_Constructieberekening_DO_2024-06-21-1.pdf	30-04-2025
8325267_1719560743071_m240082_documentenlijst_Aanvraag_omgevingsvergunning_2024-06-28.pdf	30-04-2025
8325267_1719560743218_m240082_W00_2024-06-28.pdf	30-04-2025
8325267_1719560743354_m240082_W01_2024-06-28.pdf	30-04-2025
8325267_1719560743476_m240082_W02_2024-06-28.pdf	30-04-2025
8325267_1719560743559_m240082_W03_2024-06-28.pdf	30-04-2025
8325267_1719560743610_m240082_W04_2024-06-28.pdf	30-04-2025
8325267_1719560743842_Rm240082aaA0.flso_02_001_MPG.pdf	30-04-2025
8325267_1719560743890_Rm240082aaA1.jeho_02_001_Bouwakoestiek.pdf	30-04-2025
8325267_1719560744070_Rm240082aaA2.jeho_02_001_Energiepres tatieberekeningen.pdf	30-04-2025
8325267_1719585000155_10392N01a-brandoverslag-11_juni_2024.pdf	30-04-2025
8325267_1719585000389_24020.1_E.18_DOverharding_01-0_sgi.pdf	30-04-2025
Verstuurde e-mail_ Informatie inzake uw lopende zaak 64566 22-2283-20250105_DO.102_bergingen	30-04-2025 02-05-2025

Procedure

- De aanvraag is voor de activiteit “Het (ver)bouwen van een bouwwerk” getoetst aan artikel 2.10 van de Wabo
- De aanvraag is voor de activiteit “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.
- De aanvraag is voor de activiteit aanleg of veranderen van een uitweg getoetst aan artikel 2.18 van de Wabo

Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Ter inzage legging

Van 22-05-2025 tot en met 02-07-2025 ligt deze ontwerpbeschikking ter inzage en worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Verklaring van geen bedenkingen

In het geval van een uitgebreide omgevingsvergunning wordt de omgevingsvergunning in beginsel pas verleend op het moment dat de raad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Op 15 december 2022 heeft de gemeenteraad een lijst met categorieën vastgesteld waarvoor géén verklaring van geen bedenkingen (VVGB) van de raad is vereist. De bouw van één appartementsgebouw valt hieronder.

Dit betekent dat het college de procedure kan doorlopen, en waarbij dus geen VVGB door de raad afgegeven hoeft te worden.

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, vanaf de dag van terinzagelegging van het besluit, een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Oost Brabant 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.

Beroep kan worden ingesteld door:

- belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerp van het besluit;
- belanghebbenden die bezwaren hebben tegen wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp daarvan zijn aangebracht;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen het ontwerp van het besluit.

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 beroep instelt of 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 via de link: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid>.

Voorschriften en overwegingen

Voor iedere activiteit die onderdeel uitmaakt van deze vergunning zijn voorschriften opgesteld.

Aan het verlenen van de vergunning liggen per activiteit overwegingen ten grondslag. De voorschriften en overwegingen maken onlosmakelijk deel uit van deze 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 Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Voorschriften

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Algemeen

1. Mochten er tijdens de grondwerkzaamheden archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen dan dient men dit, op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet, zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Valkenswaard te melden.
2. Alle artikelen uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
3. De verleende bouwvergunning met tekeningen en bijlagen zijn op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, aanwezig op de bouwlocatie. Als een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt worden deze stukken onmiddellijk ter inzage gegeven.
4. 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.
5. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.
6. Voordat wordt begonnen met de aanvang van de bouwactiviteiten, gerelateerd aan deze vergunning, dient het volgende bouwwerk te zijn gesloopt: ohorecagebouw. Een en ander zoals aangegeven op de situatie behorende bij deze omgevingsvergunning.
7. Uitzetten bebouwingsgrenzen.
Het uitzetten van bebouwingsgrenzen voor het gebouw dient u zelf uit te voeren. Het uitzetten dient overeenkomstig de maatvoering op de bij de omgevingsvergunning behorende situatie(tekening), te worden uitgevoerd.
8. Uitzetten peil.
Het uitzetten van het peil (bovenkant afgewerkte begane grondvloer) dient u zelf uit te voeren. Voor het peil houdt u het volgende aan:
Het straatpeil ter plaatse van de perceelsgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelsgrens met een maximum van 30 centimeter. Daarnaast geldt dat het peil ten minste 20 cm boven de bovenkant van de kruin van de weg is gelegen.

Meldingsplicht

9. 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 houtconstr. wordt gerealiseerd of gewijzigd.

* Gereedkomen van dakbedekking (direct na gereedkomen)

* Als de bouw klaar is.

U kunt dit melden per e-mail tenh@valkenswaard.nl of op telefoonnummer 040-2083503.

10. Met betrekking tot het toepassen van bronnering wijzen wij u op het bepaalde in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012. Conform dat artikel mag bij het graven of bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijk ontgravingen ten behoeve van bouw, niet op een zodanige wijze water aan de bodem mag worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt. Tenminste drie weken voor aanvang van de bouw levert u ter goedkeuring een bronneringsplan aan met de te treffen voorzieningen en de eventuele toestemming van het waterschap (in tweevoud), bij de toezichthouder.

Tevens maken we u erop attent dat het lozen van bronneringswater moet voldoen aan een bepaalde voorkeursvolgorde:

- Retourbemaling, grondwater wordt elders teruggepompt de grond in.
 - Lozen op oppervlaktewater, hiervoor heeft u toestemming nodig van de beheerder van het oppervlaktewater. Dit kan Waterschap De Dommel, gemeente Valkenswaard of derden betreffen.
 - Lozen in de riolering, kan uitsluitend met toestemming van de gemeente Valkenswaard als beheerder, waarbij u ook wordt aangeslagen op basis van de legesverordening van de Gemeente Valkenswaard voor de geloosde hoeveelheden.
11. Met de bronnering mag niet worden begonnen voordat het plan is goedgekeurd door de gemeente.

Riolering

12. 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 en Uitvoering (B&U), 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 hemelwaterafvoer 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.

Constructie

13. Op grond van artikel 2.7 Moet u uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij uw toezichthouder worden ingediend:
- De constructietekeningen en -berekeningen van de systeemvloeren.
 - Met de betreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen en berekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd.

Water

14. Er dient minimaal te worden voldaan aan de waterbergingseis zoals omschreven in het huidige GRP.

Bouwbesluit

15. Op basis van de overgelegde gegevens is het aannemelijk dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bodem

16. Middels een nog aan te leveren bodemonderzoek moet worden aangetoond en door de gemeente worden beoordeeld dat de bodemkwaliteit voldoet voor het beoogde gebruik.
17. Met de werkzaamheden mag niet eerder worden gestart dan dat het bevoegd gezag heeft vastgesteld dat de bodemkwaliteit voldoet.

Overwegingen

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het bestemmingsplan “Warande” en op gronden met de bestemming “Horeca”. De activiteit voldoet niet aan de bouwregels en/of de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

Vastgesteld is dat de gronden gebruikt wordt ten behoeve van wonen. Hierdoor wordt niet voldaan aan de bestemmingsomschrijving.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij er medewerking kan worden verleend aan de activiteit op basis van artikel 2.12 Wabo.

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

De resultaten van de toetsing staan beschreven op het vergunningenblad “Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” van deze beschikking.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op grond van artikelen 2.10 en 2.12, worden verleend.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij er medewerking kan worden verleend aan de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.”

Op basis van artikel 2.10 lid 2 wordt de aanvraag – voor zover deze betrekking heeft op een activiteit zoals bedoeld in het eerste lid van artikel 2.10 van de Wabo onder c - mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als

bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Toetsing aan de gestelde toetsingsaspecten van artikel 2.12 Wabo heeft plaatsgevonden en geeft geen reden tot weigering. Hoe tot deze conclusie is gekomen, is terug te vinden op het vergunningenblad “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan” van deze beschikking.

Archeologie

Gezien de hoge archeologische verwachting op de archeologische beleidskaart van de gemeente Valkenswaard in relatie tot de geplande bodemingrepen, achten wij het noodzakelijk om specifieke voorschriften ter bescherming van archeologische waarden aan de omgevingsvergunning activiteiten ‘slopen’, ‘bouwen’ en ‘aanleggen’ te verbinden:

1. Graafwerkzaamheden in het plangebied ten behoeve van de activiteiten ‘slopen’, ‘bouwen’ en ‘aanleggen’, die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld, mogen pas plaatsvinden na het afronden van het gehele archeologisch onderzoek (proefsleuven / opgraven - variant archeologische begeleiding), tenzij hier schriftelijk toestemming voor is verleend vanuit het bevoegd gezag.
2. Alle archeologische onderzoeken waarbij gegraven wordt (proefsleuven, opgraving - variant archeologische begeleiding), dienen uitgevoerd te worden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE), dat is opgesteld volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie (KNA 4.2) en aanvullende eisen van de gemeente Valkenswaard.
3. Indien behoudenswaardige archeologische resten/vindplaatsen dieper dan of buiten de proefsleuf/opgraving doorlopen, dan dient in overleg met het bevoegd gezag gekeken te worden of behoud in situ door afdekking met bijvoorbeeld worteldoek en zand (minimaal 50 cm) en het aanbrengen van rijplaten mogelijk is. Indien behoud en bescherming niet mogelijk is, dient het gehele archeologische spoor opgegraven te worden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).
4. De bevindingen van het proefsleuvenonderzoek dienen door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg in een archeologisch waarderend rapport te worden vastgelegd en ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd. Hierbij wordt onder andere de begrenzing van de vindplaats(en) in kaart gebracht en wordt een advies gegeven hoe om te gaan met eventuele archeologische waarden die behoudenswaardig zijn en welke delen kunnen worden vrijgegeven.
5. Al het archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die beschikt over een certificaat tot opgraven op grond van artikel 5.1 van de Erfgoedwet 2016.
6. De startdata van de archeologische onderzoeken moeten een week van tevoren bij het bevoegd gezag (ODZOB) worden gemeld.
7. De ODZOB houdt toezicht op de kwaliteit van het archeologisch onderzoek zoals vastgelegd in deze vergunning.
8. Binnen twee jaar na voltooiing van een opgraving dient de gecertificeerde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg het (eind)rapport, als bedoeld in artikel 5.4, eerste lid van de Erfgoed, aan te bieden

aan Onze Minister, aan de eigenaar en aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de opgraving heeft plaatsgevonden.

Parkeren

De ontwikkeling voorziet in 23 appartementen met een bijbehorende parkeernorm van 35,2 (afgerond 35) parkeerplaatsen. Op eigen terrein van initiatiefnemer is ruimte om 23 parkeerplaatsen aan te leggen, voor elk appartement 1 parkeerplaats. Dat betekent dat er nog voor 12 parkeerplaatsen gekeken is of dit afgewenteld kan worden in de openbare ruimte. Daartoe is door initiatiefnemer een parkeeronderzoek uitgevoerd en aangeleverd. Daaruit blijkt dat er voldoende openbare restcapaciteit binnen de geldende loopafstand, voornamelijk op het parkeerterrein aan de Hazestraat, beschikbaar is.

Het College heeft met de voorgestelde parkeerontheffing voor de woningontwikkeling aan de Leenderweg 58 ingestemd.

Welstand

Het plan is op 02-04-2024 voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Valkenswaard.

De welstandscommissie heeft aangegeven “Voldoet mits”.

De mits betreft:

Het bemonsteren van kleur- en materiaalmonsters en aandacht voor de plaatsing van eventuele technische installaties.

Erfgoedwet/monumentenverordening

Voor het bouwplan is geen vergunning ingevolge de erfgoedwet of de gemeentelijke monumentenverordening vereist.

Bouwbesluit 2012

Op grond van de wet dient elk bouwwerk te voldoen aan de voorschriften gesteld bij of krachtens de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. Voor deze activiteit is door de aanvrager voldoende aannemelijk gemaakt dat hieraan wordt voldaan. Neemt niet weg dat het de verantwoordelijkheid is van de vergunninghouder dat het bouwwerk na gereedkoming hieraan volledig voldoet. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Hierdoor 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.

Toets Wet natuurbescherming

Uit de AERIUS-berekening volgt dat er als gevolg van het initiatief geen (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt. Hiermee vormt stikstof geen belemmering voor het project.

Aanwijzing Rijk of provincie

Het bouwplan is niet in strijd met een aanwijzing van het Rijk of de Provincie Noord-Brabant.

Exploitatieplan

Het bouwplan is niet in strijd met een exploitatieplan.

Conclusie

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

.

**ACTIVITEIT “HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN
IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN”**

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

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.

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het geldende bestemmingsplan Warande en gesitueerd op gronden met de bestemming ‘Horeca’. De activiteit voldoet niet aan de bouwregels en/of gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij een AMvB, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, afwijking van het bestemmingsplan voor de activiteit mogelijk maakt.

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

Artikel bestemmingsplan Artikel 7.1 Bestemmingsomschrijving, Horeca;
Artikel afwijking van het bestemmingsplan 7.4.2 Afwijken m.b.t. wonen Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 7.3 ten behoeve van wonen op de verdieping(en), mits: a. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert; b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.
Motivatie afwijking Op grond van artikel 2.12, lid 1 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo) slechts verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de vergunningverlening met toepassing van de in artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo genoemde mogelijkheden mogelijk is. Wij hebben gekeken of wij een omgevingsvergunning voor planologisch strijdige gebruik op

grond van artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo kunnen en willen verlenen.

Artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo geeft een mogelijkheid om een dergelijke omgevingsvergunning te verlenen, namelijk:

- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (zgn. Wabo-projectafwijkingsbesluit).

Het project kan slechts gerealiseerd worden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat als bedoeld is artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo. Voor de betreffende activiteit is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, welke is opgenomen als bijlage bij dit besluit en een integraal deel uitmaakt van dit besluit. Document: Leenderweg 58

Valkenswaard_ontwerp_2_Ruimtelijke onderbouwing.pdf
indieningsdatum 20-12-2024.

De belangrijkste conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat het project in overeenstemming is met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau.

Het project heeft geen negatieve gevolgen voor de flora en fauna.

Geconcludeerd wordt dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor “planologisch strijdig gebruik” niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen. Instemmen met het project levert in onze optiek een wenselijke planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijke oogpunt aanvaardbaar achten.

Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij tevens de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van dit project levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op. Bovendien is de inpassing stedenbouwkundig verantwoord. E.e.a. conform de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing.

Toegepaste afwijkingsmogelijkheid

Afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°

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 er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

ACTIVITEIT: HET MAKEN OF VERANDEREN VAN EEN UITWEG / INRIT

OVERWEGINGEN

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.18 Wabo 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 behorende tekening.
2. Aan het verkrijgen van een uitweg kunnen geen eigendomsrechten worden ontleend.
3. Met het verlenen van de vergunning zijn eventuele andere benodigde vergunningen of ontheffingen niet automatisch verleend. U dient deze zelf nog aan te vragen. (verplaatsing nuts voorziening)
4. De aanleg van de uitweg geschiedt door of in opdracht van de gemeente Valkenswaard.

Overwegingen

Algemene Plaatselijke Verordening (APV)

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

- a. de bruikbaarheid van de weg; AKKOORD, inrit sluit op dezelfde wijze aan op de Hazestraat, deze oplossing past in dat beeld.
 - b. het veilig en doelmatig gebruik van de weg; AKKOORD, betreft 1x een standaard inrit in een woonstraat.
 - c. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving; AKKOORD.
 - d. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente; AKKOORD.
- Er verdwijnt geen gemeentelijk groen.

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.

Informatie

Meer weten? Op onze website vindt u diverse brochures met informatie over omgevingsvergunningen. Zie www.valkenswaard.nl, [Brochures Omgevingsvergunning](#).

Heeft u vragen over deze brief of kunnen wij u ergens anders mee helpen? U kunt contact opnemen met ons via het telefoonnummer:

(040)-2083503 of per e-mail omgevingsloket@valkenswaard.nl

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

P. de Sera

Team Klantcontact Omgeving