

Dossiernummer: 2022-223782

Uw kenmerk: 6429839

Datum besluit: 16 februari 2023

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van 8 woningen (2x tweeonorendak en 4 rijwoningen), gelegen op het perceel Centiemhof 24 in Valkenswaard, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard sectie G nummer 1970 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:
 - bouwen van 8 woningen (2x tweeonorendak en 4 rijwoningen).
- 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 de gronden voor wonen.

BIBOB (Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur)

De omgevingsvergunning wordt onder voorwaarden als bedoeld in artikel 2.22, tweede lid van de Wabo wordt verleend.

Gegevens die nog niet zijn ingediend moeten drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:

- De wijze van financiering van het bouwplan waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd (artikel 30, tweede lid, sub h, Wet Bibob): Lever de NAW-gegevens aan van de uiteindelijke kopers inclusief de ondertekende koop- en aanneemovereenkomsten met de uiteindelijke kopers.
- Met de bouwwerkzaamheden mag niet worden begonnen voordat de gegevens zijn ingediend en schriftelijk zijn goedgekeurd.

Stukken behorend bij besluit

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

Omschrijving

- Verklaring van geen bedenkingen_Centiemhof 24, Bijlage bij VVGB & Akkoord voor ruimtelijke onderbouwing Centiemhof 24
- P04271_5_RO_Centiemhof 24 Valkenswaard_20220331, Bijlage bij VVGB & Akkoord voor ruimtelijke onderbouwing Centiemhof 24
- D04_20115_sonderingen_20211008_pdf
- D04_20115_Ruimte_Onderb_20210826_pdf
- D05_20115_Bouwbesluit_20211006_pdf
- D05_20115_BENG_20211006_pdf
- D05_20115_MPG_20210930_pdf
- D08_20115_constructieberek_20211012_pdf
- E05_20115B02Gevels_20211014_pdf
- E05_20115B03DoorsInfil_20211014_pdf
- E05_20115B04FunRio_20211014_pdf
- E05_20115B06KapBalkl_20211014_pdf
- E05_20115B05VerZolVloerBalkl_20211014_pdf
- Formulier Centiemhof
- Formulier Centiemhof_1
- baken-ddv valkenswaard centiemhof BRM-tekening def 220413
- Huisnummerbesluit Centiemhof 20 t_m 34
- Bijlage 2 Nota van zienswijzen Centiemhof 24
- Besluit Definitieve verklaring van geen bedenkingen - omgevingsvergunning Centiemhof 24 (1)
- P04271_6_RO_Centiemhof 24 Valkenswaard_20221220 (1)
- E05_20115B01PlattegrRenvSit_20221128
- AERIUS_bijlage_20221117164656_AanlegengebruiksfaseP04271Centiemhof24Valk...
- 20115_Centiemhof_Photo – 2
- 20115_Centiemhof_Photo - 4

Procedure

- De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.
- 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.
- Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor). Uw aanvraag voldoet wel hieraan en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.
- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Mor nadat op 06-12-2022 aanvullende gegevens zijn opgevraagd en deze op 12-01-2022 zijn ontvangen.
- De beslissing op de aanvraag is op 06-12-2021 verlengd met een termijn van 6 weken in verband met een zorgvuldige besluitvorming.

Ter inzage legging

Van 09-06-2022 tot en met 21-07-2022 heeft het besluit als ontwerpbeschikking ter inzage gelegd en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Gedurende deze periode zijn wel zienswijzen ingediend. Voor de weerligging van de ingediende zienswijzen zie bijlage “Bijlage 2 Nota van zienswijzen Centiemhof 24”.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aanwijzen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op grond van artikel 6.5 lid 1 van het Bor juncto artikel 2.1 lid 1, onder c van de Wabo dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven om af te wijken van het bestemmingsplan.

Op 22-12-2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met de voorgestelde “Nota zienswijzen” (zie bijlage) en een verklaring afgegeven waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van de betrokkenen, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

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. Hemelwater moet op eigen perceel binnen de ontwikkeling worden verwerkt conform de eisen in het GRP (gemeentelijk rioleringsplan) Valkenswaard 2017-2022.

Gezien de situering direct aan het beekdal van de Keersop kan hemelwater na berging van tenminste 15 mm op eigen perceel via een overloop worden geloosd op het beekdal aan de zuidwestzijde van het plangebied, waar een sloot ligt met afvoer naar de Keersop. Bij de aansluiting op de sloot is van belang te weten hoe hoog dit is ten opzichte van de bergingsvoorziening om te zorgen dat deze optimaal benut wordt. Maar ook graag aandacht voor een nette afwerking in de slootkant, dit om te voorkomen dat het een uitstekende pvc pijp is die bij een keer maaien aan stukken ligt.

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 perceelgrens 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

1. 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.

2. 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.
- 3. Met de bronnering mag niet worden begonnen voordat het plan is goedgekeurd door de gemeente.

Riolering

- 4. 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

- 5. Op grond van artikel 2.7 Mor moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden worden ingediend:
 - statische berekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren.
 - werktekeningen van de staalconstructie
 - Met de betreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen en berekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het bestemmingsplan "Dommelen" en op gronden met de bestemming "Wonen" en "Tuin". De activiteit voldoet niet aan de bouwregels en/of de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het bestemmingsplan “Dommelen” en op gronden met de bestemming “Wonen” en “Tuin”. De activiteit voldoet niet aan de bouwregels en/of de 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.

Artikel bestemmingsplan Artikel 14 bestemming Tuin en 17 Wonen
Regels bestemmingsplan 14.1 Bestemmingsomschrijving De voor ' Tuin ' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. aanleg en instandhouding als tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming gelegen hoofdgebouwen; b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: 1. 'specifieke vorm van tuin - parkeerplaats': een parkeerplaats; 2. 'specifieke bouwaanduiding - carport': een carport; 17.2.1 Hoofdgebouwen Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen: a. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met (een gedeelte van) de voorgevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgrens; b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)';

c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven; d. gestapelde woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'; e. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven; f. het is niet toegestaan om hoofdgebouwen te splitsen in meerdere woningen.
Gevraagd door aanvrager Het bouwen van 8 woningen (2x tweeonorendak en 4 rijwoningen) op de bestemming Tuin en Wonen.
Motivatie afwijking Voor de motivatie en goede ruimtelijke ordening zie de Ruimtelijke Onderbouwing. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo kan van het bestemmingsplan afgeweken worden en de aanvraag omgevingsvergunning verleend worden.

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 er 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.

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,

N. Sharifi

Team Klantcontact Omgeving

Dit besluit is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.