

Dossiernummer: 2023-359367

Uw kenmerk: 6745445

Datum besluit: 8 februari 2024

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van artikel 2.10 en artikel 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 12 woningen (3x twee-onder-een-kap en 6 rijwoningen), gelegen op de locatie De Molensteen 2, 2A, 2B, 4, 4A en 4B en Boomvalk 15A, 15B, 15C, 15D, 15E en 15F in Valkenswaard kadastraal bekend onder sectie D, nummer 5358 en 5359 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 12 woningen (3x twee-onder-een-kap en 6 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 gebruiken van de gronden voor wonen.

Stukken behorend bij besluit

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

- 6745445_1666855243698_C17072_kavel_01-06.jpg
- 6745445_1666855243734_C17072_kavel_06-01.jpg
- 6745445_1666855243768_C17072_kavel_07-12.jpg
- 6745445_1680015107634_20220762-071-RA-002_B_Geluid_warmtepompen.pdf
- 6745445_1680015107761_20220762-076-RA-001_A_BENG.pdf
- AERIUS_projectberekening_20230414105249_AanlegfaseRuui6uDyVHDd
- AERIUS_projectberekening_20230414105932_GebruiksfaseRRJeHbnEnxfp
- 6745445_1680070015195_Bijlage_6._Akoestisch_onderzoek_wegverkeerslawaidf
- 6745445_1680070762677_2022097_Tekeningenlijst_kavel_1-6.pdf
- 6745445_1680070762744_2022097_Tekeningenlijst_kavel_7-12.pdf
- 6745445_1680070762748_2022097_TO.01.pdf
- 6745445_1680070762754_2022097_TO.02.pdf
- 6745445_1680070762760_2022097_TO.03.pdf
- 6745445_1680070762766_2022097_TO.04.pdf
- 6745445_1680070762772_2022097_TO.05.pdf
- 6745445_1680070762777_2022097_TO.06.pdf
- 6745445_1680070762783_2022097_TO.07.pdf
- 6745445_1680070762789_2022097_TO.08.pdf
- 6745445_1680070762796_2022097_TO.09.pdf
- 6745445_1680070762800_2022097-Statistische_berekening-230322.pdf
- funderings adv-6745445_1680070762875_2203000-XF_Valkenswaard_ECO.pdf
- 6745445_1680071360761_C17072_Berekening_spuiventilatie.pdf
- 6745445_1680071360768_C17072_bouwbesluit_en_daglicht.pdf
- 6745445_1680071360777_C17072_Detailboek.pdf
- 6745445_1680071360910_C17072_DO-04_Plattegronden_____KAVEL_7-12.pdf
- 6745445_1680071360933_C17072_DO-05_Gevels_____KAVEL_7-12.pdf
- 6745445_1680071429672_C17072_DO-01_Plattegronden_en_Gevels_KAVEL_1-2.pdf
- 6745445_1680071429698_C17072_DO-02_Plattegronden_en_Gevels_KAVEL_3-4.pdf
- 6745445_1680071429724_C17072_DO-03_Plattegronden_en_Gevels_KAVEL_5-6.pdf
- 6745445_1680186294328_C17072_DO-11_Techniek_KAVEL_7-12_.pdf
- 6745445_1680186294393_C17072_DO-10_Techniek_KAVEL_1-6_.pdf
- 6745445_1680249877107_papierenformulier.pdf
- 6745445_1680249877120_publiceerbareaanvraag.pdf
- 6745445_1689856557971_Bijlage_2._Berekening_bergingsopgave.pdf
- 6745445_1689856557995_Bijlage_3._Onderzoek_stikstofdepositie.pdf

- 6745445_1689856558042_Bijlage_4._Quickscan_flora_en_fauna_rev.pdf
- 6745445_1689856558277_C17072_DO_FASE.pdf
- 6745445_1689857305257_1._Watertoets.pdf
- 6745445_1689857369987_5._Nader_bodemonderzoek.pdf
- 20230630_verslag omgevingsdialoog Molensteen
- Def. Huisnummerbesluit
- PDF van mail: Aanvulling-herberekening AERIUS.pdf
- PDF van mail: berekening waterberging
- 22.022.01-DO-Boven en ondergrondse inrichting-BO-01-V2.0.pdf
- Ruimtelijke onderbouwing De Molensteen 4 Valkenswaard (20240109)

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).

- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Mor nadat op 31 mei 2023 aanvullende gegevens zijn opgevraagd en deze op 7 juni 2023 zijn ontvangen.

Terinzagelegging

Van 5 oktober 2023 tot en met 15 november 2023 heeft het besluit als ontwerpbeschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Gedurende deze periode is er 1 zienswijze ingediend die na overleg met de gemeente is ingetrokken. Doordat de zienswijze is ingetrokken, zijn er geen zienswijze voor dit plan.

Verklaring van geen bedenkingen (VVGB)

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.

Na een positieve collegebesluit voor het plan Molensteen 4, is de gemeenteraad op 26 juli 2022 geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief (RIB).

Vanuit de gemeenteraad is door 1 raadslid op de RIB gereageerd waardoor het college het plan met een 'ontwerp - verklaring van geen bedenkingen' ter inzage heeft kunnen leggen. Naar aanleiding van de terinzagelegging is er 1 zienswijze ingediend die na overleg met de gemeente is ingetrokken.

Doordat er geen zienswijzen zijn, hoeft het plan niet meer langs de raad en is hiermee van rechtswege een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) verkregen.

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.

Op grond van artikel 6.1 lid 2 onder b Wabo treedt een beschikking in afwijking van het eerste lid in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

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. 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.
7. 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.
8. De bomen in het plangebied dienen goed beschermd te worden zodat ze gedurende de werkzaamheden niet beschadigd kunnen raken of aan vitaliteit inboeten.
9. Er kan niet worden gestart met de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden alvorens er een separate kapvergunning is aangevraagd voor 2 kapvergunningsplichtige eiken bomen en hiervoor de omgevingsvergunning is verleend. U kan pas starten met het uitvoeren van de (bouw)werkzaamheden als de omgevingsvergunning voor het kappen onherroepelijk is geworden.

10. Voorafgaand aan de voorgenomen (bouw)werkzaamheden dient een beplantingsplan bij de gemeente ter beoordeling ingediend te worden. Er kan niet worden gestart met de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden alvorens deze is goedgekeurd.
11. Voorafgaand aan de voorgenomen (bouw)werkzaamheden dient de aansluiting op de huidige openbare ruimte van het noordelijk deel van het plan verder te worden uitgewerkt/worden afgestemd en dient te worden beoordeeld door de verkeerskundige van de gemeente. Er kan niet worden gestart met de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden alvorens deze is goedgekeurd.
12. Indien de openbare ruimte voor de werkzaamheden worden gebruikt, dient hiervoor een afzonderlijke aanvraag voor vergunning gebruik openbare ruimte aangevraagd te worden.

Meldingsplicht

13. 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.
14. 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.

15. Met de bronnering mag niet worden begonnen voordat het plan is goedgekeurd door de gemeente.

Riolering

16. 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

17. 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:
 - Statische berekening wapening fundering;
 - Statische berekening en wapeningstekening avegaarpalen;
 - Werktekeningen in het werk te storten fundering;
 - Statische berekeningen en tekeningen systeemvloeren begane grond;
 - Statische berekeningen en tekeningen breedplaatvloeren;
 - Statische berekeningen en tekeningen prefab kapconstructie.

Met de betreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen en berekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd.

Bodem

18. De Omgevingsvergunning bouwen kan in principe onder voorwaarde worden verleend, maar treedt conform art. 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onverminderd niet in werking als er ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ontstaan vóór 1 januari 1987 conform de Wet bodembescherming. De omgevingsvergunning treedt pas in werking als:
 - Vastgesteld is dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, waarbij een spoedige sanering noodzakelijk is (art. 29 en 37, Wet bodembescherming); of
 - er ingestemd is met een (deel)saneringsplan (Wbb art. 39, tweede lid) én het desbetreffende besluit in werking is getreden; of
 - er een BUS-melding (Wbb art. 39b, derde lid) is verricht en de gesteld termijn (5 weken) is verstreken.

Voorafgaand aan de voorgenomen bouwwerkzaamheden dienen de rapportages van

de aanvullende c.q. nader bodemonderzoeken en/of saneringsevaluatie bij de gemeente ter beoordeling ingediend te worden, waaruit blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt is voor de woonbestemming en voorgenomen gebruik.

Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. bij het bouwrijp maken van het terrein en het graven van een kelder) grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

De eventuele verontreinigde grond dient tevens gesaneerd te worden alvorens de woningen worden gerealiseerd.

Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond (>50 m³) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit.

De gevraagde stukken dient u via het omgevingsloket in te dienen.

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het geldende bestemmingsplan “Deelshurkse Akkers” en op gronden met de bestemming “Bedrijf”. 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.

Waterberging

De activiteit ligt in het geldende bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging”. De activiteit voldoet aan de bouwregels en/of de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

De ingediende stukken zijn beoordeeld en akkoord bevonden, ter motivering hiervan wordt volstaan met een verwijzing naar een met het oog daarop opgestelde ruimtelijke onderbouwing welk onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Parkeren

De activiteit ligt in het geldende bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Parkeren, Wonen, Retail en Waterberging”. De activiteit voldoet aan de bouwregels en/of de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

Het verkeerskundige deel is correct en goed onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing. Ter motivering hiervan wordt volstaan met een verwijzing naar een met het oog daarop opgestelde ruimtelijke onderbouwing welk onderdeel uitmaakt van deze *omgevingsvergunning*.

In de voorschriften is opgenomen dat er niet gestart mag worden met de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden alvorens de aansluiting op de huidige openbare ruimte van het noordelijk deel van het plan verder is uitgewerkt en is goedgekeurd door de verkeerskundige van de gemeente.

- *Note: zie voorschrift 11.*

Groen

Ter motivering hiervan wordt volstaan met een verwijzing naar een met het oog daarop opgestelde ruimtelijke onderbouwing welk onderdeel uitmaakt van deze *omgevingsvergunning*.

Kappen

Betreffend plangebied bevat geen Waardevolle of Monumentale bomen. Er zouden volgens eerdere informatie 2 kapvergunningsplichtige eiken gekapt moeten worden. Hiervoor dient een kapvergunning te worden aangevraagd.

Deze kapvergunning wordt separaat ingediend. In de voorschriften is opgenomen dat er niet mag gestart worden met de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden alvorens de kapvergunning is aangevraagd c.q. is verleend en onherroepelijk is geworden.

- *Note: zie voorschrift 9.*

Beplantingsplan

Bij ontwikkelingen dient altijd rekening gehouden te worden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Bomen en groen geven hier invulling aan. Bij de ontwikkeling dient kwaliteitsverbetering plaats te vinden met klimaatadaptieve en biodiverse vergroening.

Voorafgaand aan de voorgenomen bouwwerkzaamheden dient een beplantingsplan bij de gemeente ter beoordeling ingediend te worden. In de voorschriften is opgenomen dat er niet mag worden gestart met de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden alvorens deze is goedgekeurd.

- *Note: zie voorschrift 10.*

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.

- *Note: zie voorschrift 18. Onder bodem.*

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, ter motivering hiervan wordt volstaan met een verwijzing naar een met het oog daarop opgestelde ruimtelijke onderbouwing welk onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Toets Quicksan Flora en fauna

Het rapport is ingediend en beoordeeld. De Quicksan voldoet aan de onderzoeksplicht en de conclusies zijn navolgbaar. Dit aspect is akkoord bevonden, ter motivering hiervan wordt volstaan met een verwijzing naar een met het oog daarop opgestelde ruimtelijke onderbouwing welk onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Toets Milieuaspecten

De ingediende stukken zijn beoordeeld en akkoord bevonden, ter motivering hiervan wordt volstaan met een verwijzing naar een met het oog daarop opgestelde ruimtelijke onderbouwing welk onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Water toets door de waterschap

De ingediende stukken zijn beoordeeld en akkoord bevonden, ter motivering hiervan wordt volstaan met een verwijzing naar een met het oog daarop opgestelde ruimtelijke onderbouwing welk onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

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 geldende bestemmingsplan “Deelshurkse Akkers” en op gronden met de bestemming “Bedrijf”. 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.

<u>Bestemmingsplan:</u> “Deelshurkse Akkers” en op gronden met de bestemming “Bedrijf”
<u>Artikel bestemmingsplan waarvan afgeweken moet worden:</u> 3.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. bedrijven, voor zover deze bedrijven voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten; b. magazijnen en opslagplaatsen; c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding: 1. 'detailhandel': detailhandel met dien verstande dat het oppervlak dat gebruikt mag worden voor detailhandel op de gronden met de aanduiding 'maximum oppervlakte (bvo)' niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven; 2. 'nutsvoorziening': openbare nutsvoorziening;
<u>Gevraagd door aanvrager:</u> Het bouwen van 12 woningen (3x twee-onder-een-kap en 6 rijwoningen) op de bestemming Bedrijf.

Toegepaste afwijkingsmogelijkheid:

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

Motivatie om af te wijken:

De ontwikkeling is niet passend binnen het bestaande bestemmingsplan “Deelshurkse Akkers” op gronden met de bestemming “Bedrijf” en de te verrichten activiteiten voor de ontwikkeling zijn niet op de kruimelgevallenlijst conform artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht opgenomen. Daarnaast gaat het om een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied met veel omwonenden. Dit zorgt voor de nodige maatschappelijke risico's. Door middel van de ontwerpbeschikking als onderdeel van de uitgebreide omgevingsvergunning wordt de aanvrager en/of derdebelaanghebbenden de mogelijkheid geboden om mee te denken over het te nemen besluit op de aanvraag. Gezien de grootte van het plan en het aantal woningen is een bestemmingsplanprocedure ook niet passend. Dit type procedure wordt doorgaans voor grotere en complexere projecten gebruikt.

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij het jarenlang gevoerd beleid waarbij het specifiek aansluit bij de structuurvisie Valkenswaard:

- Het realiseren van betaalbare starterswoningen

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 6 betaalbare rijtjeswoningen gericht op starters.

- Het tegengaan van de dubbele vergrijzing

Het type woningen is gericht op het aantrekken van starters wat de dubbele vergrijzing moet tegengaan.

- Inbreiding op voormalige bedrijfslocaties

De planlocatie is een voormalige reinwaterkelder (bedrijfslocatie/bedrijfsbestemming) en bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied.

- Het voorkomen van uitbreiding aan de randen van woningbouw

Door gebruik te maken van de gekozen locatie wordt voorkomen dat de woningen elders worden gerealiseerd zoals aan de rand.

- Het vergroten van de leefbaarheid

Onderhavig plan voorziet in het vergroten van de leefbaarheid door het toevoegen van groen en de sanering van de verontreinigde bodem op de planlocatie.

- Het plan sluit aan bij de beleidsnota parkeernormering gemeente Valkenswaard.

In het plan zijn de juiste parkeernormen gebruikt waarbij de meeste parkeerplekken op eigen terrein worden gerealiseerd zonder dat dit ten koste gaat van openbare gebieden/parkeerplekken.

Ter motivering hiervan wordt volstaan met een verwijzing naar een met het oog daarop opgestelde ruimtelijke onderbouwing welk onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

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 afwijkmogelijkheid

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

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, zie bijlage.

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,

D. Souwen - van Gompel
Team Klantcontact Omgeving

Dit besluit is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.