

BESLUIT
Omgevingsvergunning OV 18302

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van artikel 2.10, artikel 2.12, artikel 2.18, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van 4 appartementen met een commerciële ruimte en aanleggen van een inrit, gelegen op het perceel Dommelseweg 7-9 in Valkenswaard, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie D, nummer 4584 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijbehorende stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo.
2. Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo.
3. Het maken of veranderen van een uitweg zoals bedoeld in artikel 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 activiteit(en) getoetst aan de daarbij genoemde artikel(en):

- 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.

Terinzagelegging ontwerpbesluit en kennisgeving

In het Valkenswaardse weekblad van 03-04-2020 en de Staatscourant hebben wij mededeling gedaan dat het ontwerpbesluit en alle daarop betrekking hebbende stukken op diverse plaatsen ter inzage zijn gelegd. De terinzagelegging was van 03-04-2020 t/m 15-05-2020.

Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend.

Behandeling zienswijzen

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

1. EMA Vastgoed B.V., d.d. 21 mei 2019, ingekomen 22 mei 2019

a. Reclamant geeft aan dat het bouwen van 4 appartementen en commerciële ruimte tegen/in de directe nabijheid van een perceel met enkelbestemming bedrijf, specifiek busremise en garagebedrijf, de eigendommen en bedrijfsvoering schaadt. Op deze locatie is reeds 100 jaar een garage- en busbedrijf gevestigd, waar op grote schaal alle voortkomende reparatie- en onderhoudswerkzaamheden alsmede schadeherstel- en spuitwerkzaamheden worden uitgevoerd voor zowel personen- als vrachtauto's en dat op sommige tijden 7 dagen per week 24 uur per dag.

Het wijzigen van de bestemming horeca in wonen leidt tot een aantal onverenigbare uitgangspunten en is ook strijdig met het bestemmingsplan 'Mozaïek'. Men moet hierbij o.a. denken aan geluids- en geuroverlast en de minimale afstand spuitcabine tot woning van het bestaande in werking zijnde autobedrijf en de daarbij oplopende bedrijfsschade indien dit niet meer kan. Maar ook het beperkt worden in de bedrijfsvoering van het garage- en busbedrijf in omvang, aard van de werkzaamheden en werktijden.

Door de ODZOB is onderzoek verricht in het kader van de milieuwetgeving op de nog in werking zijnde onderdelen van het bedrijf. Met name de schadeherstel- en spuitwerkzaamheden zijn uitbesteed aan derden. Indien zij deze werkzaamheden weer zelf gaan uitvoeren, dienen zij te voldoen aan de bestaande en huidige regelgeving. Dit houdt in dat er geen overlast, als gevolg van de werkzaamheden, aan de woonomgeving veroorzaakt mag worden. Overigens is de dichtstbijzijnde woning die overlast zou kunnen ondervinden gelegen aan de Luikerweg. De nieuw te bouwen appartementen aan de Dommelseweg 7-9 zijn op een grotere afstand gelegen. Gelet op het voorgaande vormt de nieuwbouw derhalve geen belemmering voor de bedrijfsvoering.

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Veegplan binnen bebouwde kom' (2016). Hierin hebben de gronden de bestemming 'Horeca',

waarbij op de begane grond horecabedrijven tot en met de categorie 5 zijn toegestaan. Op de verdieping(en) mag worden gewoond, met een maximum aantal van 1 wooneenheid. De beoogde appartementen en de functie dienstverlening zijn dus in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit wil echter niet zeggen dat er op deze locatie geen ontwikkeling kan plaatsvinden. Er heeft een ruimtelijke afweging plaatsgevonden op basis waarvan het college heeft besloten medewerking te verlenen aan het initiatief, en daarmee af te wijken van het bestemmingsplan. De kwaliteitsverbetering is een belangrijk argument om de herontwikkeling mogelijk te maken.

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

b. Er is sprake van verkeershinder, -overlast en -gevaar van de nieuwe inrit (ivm in- en uitrijden) onder de appartementen.

De locatie is aan beide zijkanten en aan de achterzijde omsloten door particulier terrein, waardoor geen ontsluiting naar de openbare weg via deze zijden mogelijk is. Daarom is een onderdoorgang en een uitrit die aansluit op de Dommelseweg onontkoombaar, aangezien het parkeren voor de woonfunctie op eigen terrein moet plaatsvinden. Wij zijn ons ervan bewust dat dit verkeerstechnisch gezien geen ideale oplossing is. Om te voorkomen dat zich ongewenste c.q. onveilige situaties voordoen direct voor het perceel, wordt dan ook een elektronisch waarschuwingssysteem aangebracht in de onderdoorgang. Op deze wijze kunnen automobilisten die vanaf het binnenterrein het openbaar gebied oprijden, voortijdig zien of er op het trottoir voetgangers aanwezig zijn en of de Dommelseweg vrij van verkeer is. De uiteindelijke keuze voor dit elektronisch systeem, wordt in overleg met de gemeente gemaakt.

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

c. Er worden 2 commerciële ruimtes toegevoegd aan het al overdadige aanbod binnen de gemeente, waar een substantieel deel leeg staat (incl. verplaatsingssubsidies).

De verplaatsingssubsidie waarnaar verwezen wordt, geldt alleen voor het verplaatsen van een bestaande detailhandelonderneming in Valkenswaard van buiten het compact kernwinkelgebied naar het kernwinkelgebied. Het probleem rondom leegstand heeft met name betrekking op hoge aantal leegstaande winkelpanden. In geval van transformatie van een pand dat is gelegen *buiten* het compacte kernwinkelgebied, zoals de onderhavige locatie, is toevoegen van het aantal winkelmeters dus niet toegestaan. Andere functies zijn wel denkbaar, zoals in dit geval wonen en dienstverlening.

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

d. De ontwikkeling is een beperking voor een eventueel in de toekomst te realiseren HOV punt nabij locatie Dommelseweg 7-9. In het provinciaal mobiliteitsplan Brabant is deze locatie aangeduid als zoeklocatie van een HOV HUB. Door deze single ontwikkeling worden de mogelijkheden geblokkeerd.

In 2015 is door de provincie de 'Ontwikkelagenda spoor, HOV en knooppunten' opgesteld. In deze OV-visie is aangegeven dat Valkenswaard een OV knooppunt kan worden. Daar komen alle OV-lijnen van de buurgemeenten samen, waarna deze gebundeld als HOV-lijnen naar Eindhoven CS gaan. De exacte locatie van zo'n OV-HUB wordt daarbij niet bepaald én niet benoemd door de provincie. Dat is een aangelegenheid van de gemeente zelf. Ook de gemeente heeft een OV-visie vastgesteld (mei 2017). Daarin is een zoekgebied aangegeven voor een regionaal knooppunt, maar wordt geen specifieke locatie genoemd. Het EMA-terrein zou hier een potentiële locatie voor kunnen zijn, maar op dit moment is er nog geen definitieve keuze in gemaakt. De ontwikkeling van de Dommelseweg 7-9 vormt in ieder geval geen belemmering voor een eventuele HUB op het EMA-terrein, ook met deze ontwikkeling is een HUB nog prima in te passen.

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

e. Reclamant geeft aan dat zij reeds meer dan 30 jaar in overleg met de gemeente zijn over bedrijfsverplaatsing en herontwikkeling van de locatie. De eisen die de gemeente in de gesprekken van de afgelopen periode stelt, is dat zij enkel meewerkt aan een integrale gebiedsontwikkeling voor de hele hoek Dommelseweg – Luikerweg. Het nu voorliggende plan Dommelseweg 7-9 ligt daar midden in. Door nu enkel medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de Dommelseweg 7-9 wordt een complete gebiedsontwikkeling geblokkeerd en kwaliteitsverbetering onmogelijk gemaakt. Het besluit om enkel deze single ontwikkeling door te zetten is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast voert het bestuur geen consequent en congruent beleid door aan beide burens andere voorwaarden en eisen voor herontwikkeling te stellen.

In de gesprekken die zijn gevoerd over de herontwikkeling van het EMA-terrein is aangegeven dat het uitgangspunt niet is om de gehele hoek te ontwikkelen. Dit omdat sprake is van versnipperd particulier bezit, met name op de hoek Luikerweg-Dommelseweg. Hier is een zevental percelen, waaronder het perceel Dommelseweg 7-9, in bezit van verschillende eigenaren. De kans dat al deze eigenaren zullen participeren in de herontwikkeling van het EMA-terrein is niet heel groot.

Zoals hiervoor genoemd onder d. vormt de onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de herontwikkeling van het EMA-terrein, en is ook geen sprake van een blokkade voor verdere gebiedsontwikkeling. Het planvoornemen is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening, zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing.

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.

Ambtelijke aanpassingen

p.	onderdeel	wijziging
10	Paragraaf 3.4.2: "De vier appartementen in de vrije sector (huur/koop) zijn geschikt voor ..."	Vervangen door: "De vier appartementen in de vrije sector (huur) zijn geschikt voor ..."
27	Paragraaf 7.1: "Betrokkenen hadden geen ... beoogde nieuwbouw"	Vervangen door: "Middels een zienswijze hebben belanghebbenden een reactie gegeven op het planvoornemen. De zienswijzennota is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd."

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- D04_17051_verken_bodemozoek_20180830 d.d. 11-12-2018
- D04_17051_Aanvullend onderzoek huismus, gierwaluw en vleermuizen d.d. 11-12-2018
- D04_17051_akoest_onderz_20180724_d.d. 11-12-2018
- D04_17051_flora-fauna_20180628_d.d. 11-12-2018
- D04_17051_archeo_onderz_20181002 d.d. 11-12-2018
- 4_17051_geluidwering_gevels_20181207 d.d. 11-12-2018
- D05_17051_BB-app_3-4_20181205_d.d. 11-12-2018
- D05_17051_BB-dienstverl-1_20181203_d.d. 11-12-2018
- D05_17051_BB-dienstverl-2_20181203_d.d. 11-12-2018
- D05_17051_BB-dienstverl-3_20181203_d.d. 11-12-2018
- D05_17051_EPC_comb_gebouw_20181205_d.d. 11-12-2019

- D05_17051_MPG_comb_gebouw_20181205_d.d. 11-12-2018
- itgeb_NL_IMRO_0858_OVdommelsew7-ON01_d.d. 11-12-2018
- 2018-12-11_RO_Dommelseweg_d.d. 11-12-2018
- Drsn A-A 17051B04_20181211_d.d. 11-12-2018
- Drsn B t/m E17051B05_20181211 d.d. 11-12-2018
- Constructieve veiligheid_17051B06_20181211 fund/riolering en 1e verdiep. d.d. 11-12-2018
- Constructieve veiligheid 17051B07_20181211_2e verd. d.d. 11-12-2018
- Aanvraagdocument Dommelseweg 7-9 d.d. 11-12-2018
- Aanvraagdocument publiceerbaar Dommelseweg 7-9 d.d. 11-12-2018
- D04_17051_sonderingen_20181212 d.d. 13-12-2018
- D04_17051_geluidluwe gevel_20190111 aanvulling d.d. 15-11-2019
- Bestektekening beg.grond+1e verdieping_17051B01_20190117_d.d. 17-01-2019
- Bestektekening 2e verdieping en liftkop17051B02_20190117_d.d. 17-01-2019
- Bestektekening gevels _17051B03_20190117_17-01-2019
- constructietekening Doorsnede A-A _17051B04_20190117_d.d. 17-01-2019
- constructietekening doorsnede B t/m E_17051B05_20190117_d.d. 17-01-2019
- constructietekening fund/riolering & 1e verdiep.vloer_17051B06_20190117_d.d. 17-01-2019
- constructietekening _2e verdiep. dakvloer 17051B07_20190117_d.d. 17-01-2019
- D08_17051_Constr_Rap_20190114_d.d. 17-01-2019
- 5_17051_BB-app_1-2_herzienC_20190115_d.d. 17-01-2019
- Berekening D04_17051_geluidluwe_gevel_20190111_17-01-2019
- D04_17051_fund_advies_20190125_pdf
- D04_17051_fund_advies_20190128_pdf
- FW Instemming Vooroverleg Dommelseweg 7-9 Waterschap
- Huisnummerbesluit Dommelseweg 7 t/m 11 definitief

In het kader van digitaal werken wordt het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning per e-mail naar u verzonden. Documenten die onlosmakelijk bij het genomen besluit horen zijn door u te downloaden via www.valkenswaard.nl. U gaat via 'bekendmakingen' naar de van toepassing zijnde rubriek.

Bijzondere termijnen

- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Mor.

Procedureel

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

1. Provincie Noord Brabant
2. Waterschap De Dommel

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

1. Vanuit de Provincie geen bezwaar tegen het bouwplan / inrit daar er geen provinciale belangen in het geding zijn.
2. Het perceel is in de huidige en toekomstige situatie volledig verhard. Er is geen sprake van toename van verhard oppervlak en van een wijziging in de waterhuishouding. Vanuit het aspect 'water' zijn geen belemmeringen te verwachten.

VVGB van de Raad

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 6.5, 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 30 april 2020 hebben wij van de gemeenteraad van Valkenswaard een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van de aanvrager, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

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 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. 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 Toezicht en Handhaving van team Klantcontact Omgeving (KCO) 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.
 - De tekeningen en de daarbij behorende berekeningen van de vloeren.
 - Definitief funderingsadvies i.v.m. nog uit te voeren sondering
 - Werkplan uitvoering grondwerk en grondverbetering nabij de belendingen
 - Statische berekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren
 - Statische berekeningen en tekeningen van de prefab betontrappen en bordessen
 - Detailberekeningen van de verbindingen van de staalconstructies
 - Werktekeningen van de staalconstructies
 - De aangeleverde documenten zijn gecontroleerd op constructieve uitgangspunten:
 - statische berekening 18126 d.d. 14-01-2019, Van Bilsen Bouwadvies
 - tekening 17.051 blad B06 en B07 en B07 d.d. 17-01-2019, Margry Arts / Van Bilsen Bouwadvies

- funderingsadvies 1803001.001-XF-2 d.d. 28-01-2019

Voorwaarde:

De afmetingen van de funderingsstroken en poeren zijn (nog) niet afgestemd op het funderingsadvies. De optredende grondspanning van diverse funderingsstroken en poeren is hoger als maximaal toelaatbaar volgens het funderingsadvies. De afmetingen van de funderingsstroken en poeren dienen te worden aangepast.

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.
5. Voordat wordt begonnen met de bouwactiviteiten, gerelateerd aan deze vergunning, dient het volgende bouwwerk te zijn gesloopt: Op het perceel Dommelseweg 9 in Valkenswaard, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie D, nummer 4584. Kenmerk: HZ_SLM-2018-0236. Een en ander zoals aangegeven op de situatie behorende bij deze omgevingsvergunning.

Meldingsplicht

6. 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.
- * Als de bouw klaar is.

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

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.

9. 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 aan het cluster Toezicht en Handhaving van het team Klantcontact Omgeving (KCO). U kunt dit aan ons toezenden per e-mail tenh@valkenswaard.nl.
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 bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijk ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden, 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. U dient daarvoor tenminste drie weken voor aanvang van de bouw een bronneringsplan met de te treffen voorzieningen en de eventuele toestemming van het waterschap ter goedkeuring in te dienen bij het cluster Toezicht en Handhaving van het team Klantcontact Omgeving (KCO), bereikbaar per e-mail tenh@valkenswaard.nl.

Riolering:

11. 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.

Overwegingen

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.

Bestemmingsplan

De activiteit is gelegen in het geldende bestemmingsplan Veegplan binnen bebouwde kom en gesitueerd op gronden met de bestemming Horeca. De activiteit voldoet niet aan de bouwregels 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 goede 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 Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Overwegingen

Bestemmingsplan

De activiteit is gelegen in het geldende bestemmingsplan Veegplan binnen bebouwde kom en gesitueerd op gronden met de bestemming Horeca. De activiteit voldoet niet aan de bouwregels 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.

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

Bestemming	Horeca
Artikel	11
Regel bestemmingsplan	De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor: op de begane grond: - horecabedrijven tot en met categorie Horeca 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'; - horecabedrijven tot en met categorie Horeca 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';

	<ul style="list-style-type: none"> - horecabedrijven tot en met categorie Horeca 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 5; op de verdieping(en): - opslag ten behoeve van de aangeduide horeca; - hotelaccommodatie uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel'; - wonen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - wonen op de verdieping'; <p>11.2.1 Hoofdgebouwen</p> <p>Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen: hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met (een gedeelte van) de voorgevels in de naar de weg gekeerde bouwgrens; het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 'max. 1 wooneenheid' het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'max. goothoogte (6,00 m), max. bouwhoogte (10,00 m), max. bebouwingspercentage (100 %)' is aangegeven,</p>
Gevraagd door aanvrager	<p>Bouwen van 4 appartementen in 2 bouwlagen met kap met commerciële ruimte op de begane grond, met een goothoogte van 6,50 meter en een bouwhoogte van 10,60 meter. Het hoofdgebouw wordt 18,00 meter diep.</p>

Motivering afwijking	<p>De huidige situatie bestaat uit een horecapand met bovenwoning. De bestaande situatie sluit niet meer aan bij de omgeving door de ontwikkelingen die hebben plaats gevonden. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het gewenst dat het perceel een kwaliteitsimpuls krijgt. Het plan gaat uit van een opbouw van drie bouwlagen. Als gekeken wordt naar de feitelijke situatie leent de locatie zich goed voor de ontwikkeling van appartementen. Door de beperkte afwijking van de nu toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter wordt nog steeds aangesloten op de omvang en het karakter van de bebouwing in de directe omgeving. In het zuidwesten van het perceel worden de bergingen voor de woningen gebouwd. Met de nieuwe bebouwing wordt aangesloten op de omgeving. De omgeving wordt gekenmerkt door gebouwen van dezelfde hoogte, twee bouwlagen met een kap. Het parkeren zal gaan plaats vinden aan de achterzijde van het gebouw.</p> <p>Voor de uitgebreide wordt verwezen naar de Ruimtelijke Onderbouwing, dd 11-12-2018.</p> <p>Gelet op het bovenstaande bestaan er derhalve geen ruimtelijke beletselen om medewerking te verlenen aan het</p>
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	verzoek. De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 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 het volgende voorschrift:

- De uitweg moet worden aangelegd op de locatie zoals vermeld op de bij deze vergunning behorende tekening.

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, 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.

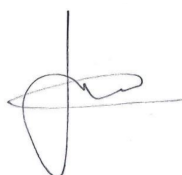
Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Om werking van het besluit te schorsen kunt u een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Hertogenbosch, t.a.v. sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt ook 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>.

Valkenswaard, 16 juni 2020,
namens burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

P. de Sera
medewerker vergunningen team Klantcontact Omgeving (KCO)



Brochure: Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen

U hebt een vergunning gekregen voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Voordat u gaat beginnen met de bouw, zijn er een aantal zaken waar wij u op willen wijzen. Enkele belangrijke aandachtspunten kunt u in deze brochure nalezen. In het Bouwbesluit 2012 kunt u vinden welke verplichtingen mogelijk nog meer van belang zijn bij de uitvoering van de (ver)bouwwerkzaamheden. Ook is degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert verplicht de voorschriften van de omgevingsvergunning na te leven.

Voor de start van de werkzaamheden

Vooroverleg

Bij grotere bouwplannen kan het wenselijk zijn vanuit de betrokken partijen om voor start van de bouw vooroverleg te plegen. Tijdens dit vooroverleg worden allerlei aspecten van de uitvoering met u doorgenomen en worden afspraken gemaakt over de wijze van samenwerken tijdens de uitvoering. Mocht vooroverleg wenselijk zijn dan wordt u verzocht uiterlijk 14 dagen voor de start contact op te nemen met de toezichthouder om een afspraak te maken voor dit vooroverleg. Tijdens het overleg wil de gemeente weten wie het centrale aanspreekpunt van de vergunninghouder is tijdens de bouwwerkzaamheden en in hoeverre dit aanspreekpunt gemachtigd is om beslissingen te nemen.

Tijdens uitvoering van de werkzaamheden

Start bouw

Van de volgende onderdelen van het bouwproces moet u uiterlijk drie dagen voor de uitvoering daarvan melden bij de toezichthouder van het cluster Toezicht en Handhaving van het team Klantcontact Omgeving (KCO):

- a. Aanvang van de bouwactiviteiten.
- b. Aanvang van grond - en funderingswerken.
- c. Aanvang van beton -, staal - of houtconstructiewerken.

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

Wees er op bedacht dat in de voorschriften van de omgevingsvergunning kan zijn bepaald dat u de daar genoemde gegevens en bescheiden ten minste drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter goedkeuring aan de gemeente overlegt.

Vergunning en bescheiden bij de hand

De omgevingsvergunning met alle bijbehorende bescheiden zoals tekeningen moeten altijd bij de vergunninghouder en / of degene die de werkzaamheden uitvoert onder handbereik zijn. De toezichthouder kan naar de vergunning en bescheiden vragen. Ook moeten het bouwveiligheidsplan en eventuele andere toestemmingen aanwezig zijn en op verzoek van de toezichthouder getoond worden.

Afscheiding bouwterrein

Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te verwachten is. Het verkeer dient hier zo min mogelijk hinder van te ondervinden en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen (zoals leidingen) mag niet worden belemmerd.

Schade aan wegen en terreinen

Beschadiging van wegen en/of terreinen moet bij de gemeente worden gemeld. De gemeente zal op uw rekening de schade herstellen. De gemeente adviseert u voor aanvang van de bouw de huidige onderhoudssituatie van wegen en terreinen op foto vast te leggen, zodat achteraf geen meningsverschil kan ontstaan over of de schade tijdens de bouw is veroorzaakt.

Beton, metsel- en buitenpleisterwerk

Indien bij temperaturen beneden twee graden Celsius beton, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet uw toezichthouder ten minste twee dagen voor het begin hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld en van de te treffen maatregelen ten behoeve van het niet verwerken van bevroren materialen, het verkrijgen van een goede binding en verharding en de bescherming van het desbetreffende werk na voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden twee graden Celsius is.

Bij gereedkomen van de werkzaamheden

Als u klaar bent met alle bouwwerkzaamheden waarvoor u vergunning heeft gekregen, dan meldt u dat op de dag van het gereedkomen van die werkzaamheden per e-mail tenh@valkenswaard.nl of per telefoon 040-2083503 aan het cluster Toezicht en Handhaving van het Team Klantcontact Omgeving (KCO).

De toezichthouder kan na een van de meldingen uw bouwwerk komen inspecteren. Bij deze inspectie kan het zijn dat u bepaalde gegevens moet overleggen. Dit is dan als voorschrift opgenomen in de vergunning. Nadat alles in orde is bevonden wordt uw dossier afgesloten. Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk kan het nodig zijn dat u over andere vergunningen, zoals een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik, beschikt.