

Dossiernummer: 64670
Uw kenmerk: 7621987
Datum besluit: 17 februari 2025

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 bouwen van 9 starterswoningen, gelegen op het perceel Valkenierstraat 100 in Valkenswaard, kadastraal bekend Gemeente Valkenswaard sectie: B nummer: 3794 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 9 starterswoningen met bijbehorende bergingen.
- 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:
 - oprichten van 9 starterswoningen met bijbehorende bergingen.
 - Het aanleggen van wegen, paden, parkeergelegenheden, oppervlakteverhardingen.

Stukken behorend bij besluit

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

Omschrijving	Datum ontvangst
2. W-Advies Valkenswaard Valkenierstraat 100 dd230502	11-05-2023
7621987_1677509205432_3d_afbeeldingen.pdf	16-06-2023
7621987_1677509342062_Bijlage_1_Infiltratieonderzoek.pdf	16-06-2023
7621987_1677509446618_Bijlage_2_Verkennend_Bodemonderzoek.pdf	16-06-2023
7621987_1677509498894_Bijlage_3_quickscan_natuurwaarden.pdf	16-06-2023
7621987_1677509551504_Bijlage_4_RAO_wegverkeerslawaaai.pdf	16-06-2023
7621987_1677509619390_Bijlage_5_Quickscan_BMZ_1.0.pdf	16-06-2023
7621987_1677509684575_Bijlage_6_STD-1.0.pdf	16-06-2023
7621987_1677509751300_Bijlage_7_Archeologie.pdf	16-06-2023
7621987_1677509795082_Bijlage_8_bezonning.pdf	16-06-2023
7621987_1677509872040_Bijlage_9_verslag_Omgevingsdialoog.pdf	16-06-2023
7621987_1677509934186_RO_valkenierstraat_100.pdf_11-02-2023	16-06-2023
7621987_1686920530361_TO010_situatie.pdf	16-06-2023
7621987_1686920530384_TO050_Infiltratie_-_waterberging.pdf	16-06-2023
7621987_1686920530388_TO090_fundering.pdf	16-06-2023
7621987_1686920530396_TO100_beganegrond.pdf	16-06-2023
7621987_1686920530406_TO101_verdieping.pdf	16-06-2023
7621987_1686920530418_TO102_dakaanzicht.pdf	16-06-2023
7621987_1686920530425_TO200_gevels_doorsneden.pdf	16-06-2023
7621987_1686920530632_TO300_Doorsnede_B-B_en_E-E.pdf	16-06-2023
7621987_1686920530645_TO900_bouwbesluit_VG_verblijfsgebied.pdf	16-06-2023
7621987_1686920530657_TO901_bouwbesluit_GO_gebruiksoppervlakte.pdf	16-06-2023
7621987_1686920612926_23141_Constr._opgaaf_08.06.2023.pdf	16-06-2023
7621987_1686920613005_23141_Constr._rapport_08.06.2023.pdf	16-06-2023
7621987_1686920699932_Valkenierstraat_bouwbesluitberekeningen_20230616.pdf	16-06-2023
7621987_1686921537866_TO001_Renvooi.pdf	16-06-2023
7621987_1686921586588_9_starterswoningen_Valkenierstraat_Valkenswaard_-_MPG_berekening.pdf	16-06-2023

Omschrijving	Datum ontvangst
7621987_1686921676606_BENG_Valkenierstraat_- _variant_Modul_AIR_Blue_2023-05-25.pdf	16-06-2023
7621987_1686921807406_papierenformulier.pdf	16-06-2023
7621987_1686921807424_publiceerbareaanvraag.pdf	16-06-2023
TO020 situatie bestrating terrein, Bijlage bij Mail van architect rioleringstekening	17-04-2024
7621987_1687181108899_Valkenierstraat_EP- berekening_ontwerpfase_2023-06-19_geregistreerd.pdf	19-06-2023
7621987_1693207957955_TO020_situatie_bestrating_terrein.pdf	28-08-2023
7621987_1693208063627_TO200_gevels_doorsneden2023-08- 22.pdf	28-08-2023
7621987_1693208063859_TO900_bouwbesluit_VG_verblijfsgebied2 023-08-22.pdf	28-08-2023
7621987_1693208162306_23141_B01_9_starterswoningen_Valkens waard_V0.pdf	28-08-2023
7621987_1693208242987_23zp0817-adv-01_Valkenswaard.pdf	28-08-2023
7621987_1693208243032_23ZP0817-Totaal.pdf	28-08-2023
7621987_1693208357715_9-starterswoningen-Valkenierstraat-te- Valkenswaard_aanvullende_formulieren_22-08-2023.pdf	28-08-2023
7621987_1693208527089_Valkenierstraat_bouwbesluitberekeningen _2023-08-21.pdf	28-08-2023
9 starterswoningen Valkenierstraat 100, bouwtekening ingemeten bg TO020 situatie bestrating terrein, Bijlage bij Inrichtingsplan Valkenierstraat 100 Valkenswaard 1. Beantwoording zienswijze	16-12-2024

Onderdelen besluit

Bij dit besluit wordt ook nader ingegaan op de procedurele aspecten, de voorschriften en overwegingen welke voor iedere activiteit zijn uitgewerkt, en toetsingsdocumenten. De voorschriften, overwegingen en toetsingsdocumenten maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze vergunning.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (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.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.7 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 17-04-2024 aanvullende gegevens zijn opgevraagd en deze op 09-07-2024 zijn ontvangen.
- De beslissing op de aanvraag is op grond van artikel 3.5 Wabo op 08-07-2024 aangehouden. De aanhouding is opgeheven op 06-08-2024 in verband dat er geen grond is de vergunning te weigeren en het exploitatieplan, dat voor de in de aanvraag begrepen grond is vastgesteld, nog niet onherroepelijk is.

Ter inzage legging

Van **13-11-2024** tot en met **25-12-2024** heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

- Omwonenden vrezen dat door het realiseren van het bouwplan een situatie ontstaat van een doorgaande weg tussen de Valkenierstraat en de van Cuijkstraat. Hierdoor vrezen zij voor sluijverkeer.
- 1 zienswijze betreft verder over een bezwaar tegen woningbouw op het binnenterrein met als huidige bestemming “bedrijf”. Bewoner vreest voor overlast. Verder is de vraag of het college wel het bevoegd gezag bent om over de verlening van deze omgevingsvergunning te beslissen. Alleen is volgens de indiener van de zienswijze dan wel ook een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig, tenzij dit plan valt onder een door de gemeenteraad aangewezen categorie, waardoor dat niet nodig is. (zie verder onder **VVGB**). Ook zorgen over de afwatering omdat de bouwpercelen worden verhoogd. Wij vrezen dat wij daardoor veel meer hinder en overlast gaan krijgen. Nu grenst onze achtertuin nog aan de diepe, rustige achtertuinen van de woningen aan de Valkenierstraat en ligt de bedrijfsbestemming van

Valkenierstraat 100 ver weg. Straks liggen de achtertuinen van de geplande starterswoningen op korte afstand. Verder vraagt de indiener zich af of er daadwerkelijk voldoende parkeergelegenheid wordt gemaakt.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

- De (infrastructurele) inrichting van het plangebied maakt dat de doorgang niet geschikt is voor gemotoriseerd verkeer. Een gedeelte van het plangebied wordt landschappelijk ingepast met een beukenblokhaag. Ook wordt binnen het plangebied een verzamelplaats voor de afvalcontainers en een gezamenlijke berging gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een doorgang aan de ene zijde van 2,70 en aan de andere zijde van 3 meter. Een doorgang van 2,70 of 3 meter is niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer. Om de vrees van omwonenden weg te nemen heeft de aanvrager er voor gekozen om de inrichting van het plangebied aan te passen. Door de aanvrager wordt een verkeerspaal geplaatst. Door de aanvrager is op 2 december 2024 een gewijzigde tekening met als kenmerk “ 23109.2 F.21 BTverharding wrm 02-0 bfa-Ao_a ” ingediend. Deze tekening maakt onderdeel uit van het besluit. De zienswijzen geven derhalve aanleiding om het plan aan te passen.
- Het plan is vooraf door de omgevingstafel positief beoordeeld. De Stedenbouwkundigen van de gemeente Valkenswaard zijn van mening dat woningbouw hier passend is zeker gezien de lage nok- en goothoogte. De afwatering van het plangebied is vooraf getoetst aan “Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2023 – 2027 gemeente Valkenswaard”. Geconstateerd is dat het plan voldoet aan voornoemde toets hierbij verwijzen wij naar de aangeleverde infiltratieonderzoeksrapport behorende bij de beschikking. Verder verwijst de indiener van de zienswijze naar de huidige aangrenzende diepe achtertuinen aan zijn tuin. Opgemerkt wordt dat er geen gevolgen zijn voor zijn tuin. Deze grenst nog steeds aan een diepe achtertuin.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden voor de inrichting van het terrein.

Voordat u start met de werkzaamheden moet u nog, voor zover wij kunnen nagaan, de volgende [vergunningen aanvragen/ meldingen indienen, heeft u nog de volgende voorzieningen/toestemming nodig]:

- vergunning voor het aanleggen van een inrit

VVGB

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 grondgebonden woningen 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 de site [Rechtspraak.nl](https://rechtspraak.nl). 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: [Bezwaar en beroep](#).

Voorschriften en overwegingen

Voor de activiteit uit deze vergunning zijn voorschriften opgesteld.

Aan het verlenen van de vergunning liggen overwegingen ten grondslag. De voorschriften en overwegingen maken onlosmakelijk deel uit van deze vergunning.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op de site wetten.nl.

§ 5.1.3. van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen.

§ 5.1.4. van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.

§ 16.5.3. van de Omgevingswet 16.3.1, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van zes maanden.

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: loodsen en bergingen. 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.
9. Voor aanvang van de bouw dient er nog ter goedkeuring aan de gemeente een definitieve situatie bestrating inrichtingsplan van het terrein worden aangeboden.

Meldingsplicht

10. 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.

11. 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.
12. Met de bronnering mag niet worden begonnen voordat het plan is goedgekeurd door de gemeente.

Riolering

13. 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

14. 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

15. Er dient minimaal te worden voldaan aan de waterbergingseis zoals omschreven in het huidige GRP. Voor dit plan houdt dit in dat er 65,68 m3 aan waterberging gemaakt dient te worden voordat het geloosd mag worden op het gemeentelijke riolering.

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 “Braken-Bunders” en op gronden met de bestemming “Bedrijf”. 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

De start van het ontgraven van de bouwputten dient minstens een week van tevoren gemeld te worden bij de ODZOB (mevrouw R. Berkvens, R.berkvens@ODZOB.nl). Zij zal zorgen dat het graafwerk waargenomen wordt door vrijwilligers die aangesloten zijn bij de heemkundekring Weederheem. Deze vrijwilligers zullen bij het uitgraven waarnemingen verrichten om te controleren of er wel of geen archeologische vondsten aanwezig zijn. Dit veroorzaakt geen vertraging voor de civiele werkzaamheden. Tijdens deze archeologische inspectie kunnen de volgende werkzaamheden worden verricht:

- Het inspecteren van de graafvlakken, waarbij gelet wordt op aardescherven, voorwerpen van steen, metaal, organische resten en grondsporen.
- Het inspecteren van het graafvlak met behulp van een metaaldetector.
- Verzamelen van vondstmateriaal, zo mogelijk per spooreenheid.

Parkeren

Aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. Echter dient men de maatvoering van de parkeervakken en de weg toe te voegen. Zo kan de bruikbaarheid van de voorzieningen worden getoetst.

Welstand

Het plan is op 27-06-2023 voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Valkenswaard.

De welstandscommissie heeft aangegeven “Voldoet onder voorwaarde”.

De voorwaarde is dat de zonnepanelen uit worden gevoerd in All-Black.

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.

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.

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”**

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 ‘Braken-Bunders’ en gesitueerd op gronden met de bestemming ‘Bedrijf’. 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 3 Bestemmingsomschrijving, Bedrijf.
Huidige bestemming is bedrijf en nieuwe bestemming wordt wonen.
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, onder 3° 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, onder 3° van de Wabo kunnen en willen verlenen. Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° 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, onder 3° 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: 7621987_1677509934186_RO_valkenierstraat_100.pdf_11-02-2023

indieningsdatum 16-06-2023.

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 zijn de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze 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 en beantwoording van de zienswijze.

Toegepaste afwijkingsmogelijkheid

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

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, [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