

Dossiernummer: 129295/64731/2022-271459

Uw kenmerk: 7138641

Datum besluit: 27 januari 2025

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van artikelen 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, de gevraagde omgevingsvergunning voor de transitie detailhandel naar appartementen & nieuwbouw van 3 woningen op achter terrein Leenderweg 78-80 te Valkenswaard, gelegen op het perceel kadastraal bekend VKW00, sectie F, nummer 1073 en 1074 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:
 - Realiseren van appartementen op de begane grond.
 - Bouwen van woningen op het achter terrein.
- 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:
 - Realiseren van woningen op de begane grond, uitbreiding van de woonfunctie.
 - Transformatie van dienstverlening/detailhandel naar wonen.

Stukken behorend bij besluit

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

Omschrijving	Datum ontvangst
7138641_1664785792974_Archeologie_Rapportage_Valkenswaard_L eenderweg_78-80.pdf	03-10-2022
7138641_1670229938783_21009_B02_Begane_grond_Situatie_05- 12-2022.pdf	05-12-2022
7138641_1670229984829_21009_B03_Eerste_verdieping_05-12- 2022.pd	05-12-2022
7138641_1670230182225_2022-175_Leenderweg_78- 80_appartementen.bb.v01.pdf	05-12-2022
7138641_1670230271033_2022-175_Leenderweg_78- 80_grondgebonden_bb.v01.pdf	05-12-2022
7138641_1670230309425_2022-175_Leenderweg_78- 80_mpg.v01.pdf	05-12-2022
7138641_1670252604768_2022-175_Leenderweg_78- 80_grondgebonden_beng.afgemeld.v01.pdf	05-12-2022
7138641_1673277219593_21009_B09_Bouwbesluit_daglicht_ventila tie_09-01-2023.pdf	09-01-2023
7138641_1673277219633_21009_B03_Eerste_verdieping_09-01- 2023.pdf	09-01-2023
7138641_1665997918255_21009_VenG-plan_26-09-2022.pdf	17-10-2022
7138641_1665998028005_21009_B07_VenG_26-09-2022.pdf	17-10-2022
7138641_1665998045765_21009_B08_VenG_26-09-2022.pdf	17-10-2022
7138641_1665998173481_PhysiBuild_geluid_rapport.pdf	17-10-2022
7138641_1666017206023_2202615_Valkenswaard_rapportage_volle dig.pdf	17-10-2022
7138641_1658413202375_21009_B01_Bestaande_toestand_24-01- 2022.pdf	22-07-2022
7138641_1658480164773_publiceerbareaanvraag.pdf	22-07-2022
7138641_1669110168118_21009_B05_Constructie_-_Fundering_21- 11-2022.pdf	22-11-2022
7138641_1669110200470_21009_B06_Constructie_-_ _Dakconstructie_21-11-2022.pdf	22-11-2022
7138641_1658818803072_Verslag_Omgevingsdialoog_achterburen_ _tbv._LW_78-80_.pdf	26-07-2022

Omschrijving	Datum ontvangst
7138641_1658818905107_Verslag_Omgevingsdialoog_zij_buren_Lee nderweg_76_82_84_tbv._LW_78-80.pdf	26-07-2022
RUON 25-07-24 def. Leenderweg 78-80, Valkenswaard (20240725).pdf	26-07-2024
Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen ontwerpbesluit omgevingsvergunning Leenderweg 78-80 (zaaknummer: 195067)	17-12-2024

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 6 september 2022 aanvullende gegevens zijn opgevraagd en deze op 17 oktober 2022 zijn ontvangen.
- De beslissing op de aanvraag is op 21 oktober 2022 verlengd met een termijn van 6 weken, om de kans op een goede afhandeling van de aanvraag te vergroten.
- De termijn voor het behandelen van de aanvraag is op verzoek van aanvrager opgeschort op 24 oktober 2022. De termijn is hervat op 5 december 2022.
- De termijn voor het behandelen van de aanvraag is tevens op verzoek van aanvrager opgeschort op 9 januari 2023. De termijn is hervat op 30 januari 2023.
- De termijn voor het behandelen van de aanvraag is tevens op verzoek van aanvrager opgeschort op 6 februari 2023. De termijn is hervat op 20 maart 2023.
- De termijn voor het behandelen van de aanvraag is tevens op verzoek van aanvrager opgeschort op 3 april 2023. De termijn is hervat op 17 april 2023.
- De termijn voor het behandelen van de aanvraag is tevens op verzoek van aanvrager opgeschort op 17 april 2023. De termijn is hervat op 21 april 2023.
- Op 20 april 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders een (primaire) besluit genomen de omgevingsvergunning voor de transitie van detailhandel naar appartementen en nieuwbouw van 3 woningen aan de Leenderweg 78-80 te verlenen.

- Op 1 juni 2023 is er bezwaar gemaakt tegen dit (primaire) besluit.
- Op 30 augustus 2023 heeft het college een beroepsschrift ontvangen.
- Op 6 juni 2024 heeft de rechtbank het beroep gegrond verklaard.
- Op 7 juni 2024, hernieuwde uitgebreide procedure aanvraag omgevingsvergunning gestart, om tegemoet te komen aan de uitspraak van de rechtbank.
- Van 13-9-2024 tot en met 25-10-2024 ontwerpbesluit ter inzage gelegen.
- Op 17-12-2024 zijn de ontvangen zienswijzen beoordeeld en weerlegd middels bijgevoegde 'nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen ontwerpbesluit omgevingsvergunning Leenderweg 78-80 (zaaknummer 195067)' en middels een college besluit bekrachtigd.

Ter inzage legging

Van 13-09-2024 tot en met 25-10-2024 lag deze ontwerpbeschikking ter inzage en werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

De ontvangen zienswijzen en beantwoording hiervan is samengevat in de bij dit besluit behorende 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen ontwerpbesluit omgevingsvergunning Leenderweg 78-80 (zaaknummer: 195067)', welke op 17-12-2024 door het college is vastgesteld.

Verklaring van geen bedenkingen

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

Op 31-12-2022 heeft de gemeenteraad een lijst vastgesteld, gelezen artikel 6.5 lid 3 Bor waarin geen verklaring behoeft te worden afgegeven. Dit plan past binnen de in artikel 1 aangegeven categorieën.

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 beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Oost Brabant te 's-Hertogenbosch, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het beroepsschrift dient te zijn ondertekend en bevat ten

minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep is gericht en de gronden van het beroep.

Beroep kan worden ingesteld door:

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

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Om werking van het besluit te schorsen kunt u een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Hertogenbosch, t.a.v. sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt ook digitaal een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Indien u beroep instelt of een verzoek om voorlopige voorziening aanvraagt bent u griffierecht verschuldigd.

Meer informatie over beroep kunt u vinden in de brochure: Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid. De brochure is digitaal beschikbaar via de link: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid>.

Voorschriften en overwegingen

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

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

Activiteit: Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Inleiding

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo, niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Voorschriften

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

Algemeen

1. Mochten er tijdens de grondwerkzaamheden archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen dan dient men dit, op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet, zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Valkenswaard te melden.
2. Alle artikelen uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
3. De verleende bouwvergunning met tekeningen en bijlagen zijn op grond van artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012, aanwezig op de bouwlocatie. Als een met het toezicht op de naleving van wettelijke bepalingen belaste ambtenaar daar om vraagt worden deze stukken onmiddellijk ter inzage gegeven.
4. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de activiteit bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de vergunning intrekken.
5. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.
6. 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.

Meldingsplicht

8. 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 houtconstructie 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.

9. 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.
10. Met de bronnering mag niet worden begonnen voordat het plan is goedgekeurd door de gemeente.

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.

Water

12. Er dient te worden voorzien in voldoende waterberging conform het 'Gemeentelijk Rioleringsplan Valkenswaard'. Er dient minimaal 15mm/waterberging per m² verhard oppervlak gerealiseerd te worden.

Bouwbesluit

13. Bij de appartementen 1 t/m 7 zijn de ventilatie toe-en afvoerpunten op de tekening niet aangegeven. De ventilatie toe-en afvoerpunten van de appartementen dienen alsnog op tekening te worden aangegeven. De ventilatieberekening en tekening dienen uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden te worden ingediend.

Constructie

14. Op grond van artikel 2.7 Mor moeten 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.

Bodem

15. De sterke verontreiniging met zware metalen ter plaatse van de boring B07/B07A is in zowel horizontale als in verticale richting niet volledig 8 ingekaderd. In het kader van de Omgevingsvergunning bouwen is geen nader onderzoek noodzakelijk om de omvang van de verontreiniging te bepalen om de volgende reden:
- Deze sterke verontreiniging is in de richting van de nieuwbouwlocatie wel ingekaderd;
 - Ter plaatse van de nieuwbouwlocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond in de bodem;
 - Aan de noordzijde van het perceel gaan enkel inpandige verbouwing plaatsvinden;
 - De sterke verontreiniging ter plaatse van boring B07/B07A bevindt zich ter plaatse van een bestaand parkeerterrein dat ook in de toekomst als parkeerterrein behouden blijft (geen verblijfsruimte).

Op basis van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwbouwlocatie voldoende is onderzocht in het kader van de voorgenomen nieuwbouw en aanvraag Omgevingsvergunning bouwen. Ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de verlening van de Omgevingsvergunning bouwen.

Overige aandachtspunten:

- Graafwerkzaamheden ter plaatse van de sterke verontreiniging of ten noorden daarvan zijn niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant namens de Provincie Noord-Brabant) en/of zonder uitvoering van een nader onderzoek ter inkadering van deze sterke verontreiniging.
- 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. 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.

Brandweer

16. Het plan is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Er is geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning bouwen voor zover onderstaande voor zover de onderstaande voorwaarden in de vergunning kunnen worden opgenomen.

Zelfsluitende deuren

Een beweegbaar constructieonderdeel in een inwendige scheidingsconstructie waarvoor een eis aan de weerstand tegen branddoorslag, weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of weerstand tegen rookdoorgang geldt, moet zelfsluitend worden uitgevoerd. (Bouwbesluit art. 6.26.1) Opmerking: Dit geldt voor de deuren tussen de extra beschermde vluchtroute en de bergingen 10 en 11. En dit geldt voor de deur tussen appartement 06 en berging 06

Overwegingen

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

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het bestemmingsplan "BP warande" en op gronden met de bestemming "Dienstverlening en detailhandel". 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 "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

Op grond van de regels van het bestemmingsplan mogen enkel bouwwerken worden opgericht met een oppervlakte van minder dan 100 m². Het archeologisch rapport is beoordeeld en akkoord bevonden. Het rapport voldoet aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Geluid

Het geluidonderzoek van Physibuild met kenmerk W420-R01 d.d. 11 oktober 2022 is beoordeeld. Uit het onderzoek blijkt dat bij 4 appartementen aan de voorzijde van het pand een hogere waarde verkeerslawaai moet worden aangevraagd van 59 dB Lden (inclusief aftrek Wgh art. 110g) vanwege het verkeer over de Leenderweg. Er wordt ingestemd met de uitgangspunten van het geluidonderzoek en de wijze waarop de

geluidbelasting als gevolg van de gewenste ontwikkeling is berekend. Op basis van de rekenresultaten wordt geconcludeerd dat aan de criteria van de Wet geluidhinder, de Wet ruimtelijke ordening en het Bouwbesluit kan worden voldaan.

Welstand

Het plan is op 17 november 2022 voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Valkenswaard 10 De welstandscommissie heeft aangegeven dat het plan "Voldoet" aan de redelijke eisen van 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. Onder het stellen van voorschriften;

- Bij de appartementen 1 t/m 7 zijn de ventilatie toe-en afvoerpunten op de tekening niet aangegeven. De ventilatie toe-en afvoerpunten van de appartementen dienen alsnog op tekening te worden aangegeven. De ventilatieberekening en tekening dienen uiterlijk 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden te worden ingediend.
- Een beweegbaar constructieonderdeel in een inwendige scheidingsconstructie waarvoor een eis aan de weerstand tegen branddoorslag, weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of weerstand tegen rookdoorgang geldt, moet zelfsluitend worden uitgevoerd. (Bouwbesluit art. 6.26.1) Opmerking: Dit geldt voor de deuren tussen de extra beschermde vluchtroute en de bergingen 10 en 11. En dit geldt voor de deur tussen appartement 06 en berging 06. Dit dient op een aangepast tekening 3 weken voor uitvoering alsnog worden aangereikt en als zodanig worden uitgevoerd.

Bouwverordening

De activiteit voldoet aan de bouwverordening. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond worden verleend.

Toets Wet natuurbescherming

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

Aanwijzing Rijk of provincie

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

Exploitatieplan

Het bouwplan is niet in strijd met een vastgesteld exploitatieplan, of exploitatieovereenkomst.

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.

Bestemmingsplan

De activiteit ligt in het bestemmingsplan "BP warande" en op gronden met de bestemming "Dienstverlening en detailhandel". 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 gevraagde activiteit in lijn is met de in het geldende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo.

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

Artikel bestemmingsplan

Bestemming dienstverlening:

- 5.1 wonen op de verdieping(en), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - wonen op de verdieping(en)';
- 5.2 overschrijding van het maximum bebouwingspercentage en overschrijding van de maximale bouwhoogte;
- Wonen op de begane grond is niet toegestaan;
- 5.3 tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen en kamerverhuur, met uitzondering van de verhuur van maximaal 1 kamer voor maximaal 1 persoon.

Bestemming detailhandel:

- 4.1 wonen op de verdieping(en), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - wonen op de verdieping(en)';
- 4.2 overschrijding van het maximum bebouwingspercentage en overschrijding van de maximale bouwhoogte;
- 4.3 Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor wonen en kamerverhuur, met uitzondering van de verhuur van maximaal 1 kamer voor maximaal 1 persoon.
- Wonen op de begane grond is niet toegestaan

Artikel afwijking van het bestemmingsplan

Bestemming dienstverlening:

- 5.4 Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 5.3 ten behoeve van wonen op de verdieping(en), mits;

- het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaantvaardbare parkeerdruk in de buurt.

Bestemming detailhandel:

- 4.4 Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 4.3 ten behoeve van wonen op de verdieping(en), mits:
 - het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
 - het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaantvaardbare parkeerdruk in de buurt

Motivatie afwijking

Voor de motivatie en goede ruimtelijke ordening zie de Ruimtelijke Onderbouwing. Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3° van de Wabo kan van het bestemmingsplan afgeweken worden en de aanvraag omgevingsvergunning verleend worden.

Toegepaste afwijkingsmogelijkheid

Afwijking op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° De omgevingsvergunning wordt verleend omdat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan”, zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

Informatie

Meer weten? Op onze website vindt u diverse brochures met informatie over omgevingsvergunningen. Zie www.valkenswaard.nl, [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,

de heer R. Meuwissen
Team Klantcontact Omgeving

Dit besluit is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.