

Dossiernummer: 64635
Uw kenmerk: 7968481
Datum besluit: 12 december 2024

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 22 appartementen en realiseren van een maatschappelijke ruimte gelegen op het perceel Kerstroosstraat 20 in Valkenswaard, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard sectie: E nummer: 2268 te verlenen.

De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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 22 appartementen met maatschappelijke ruimte en parkeergarage.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo en betreft de volgende werkzaamheden:
 - Het gebruik van gronden voor een appartementengebouw met parkeerkelder.

Stukken behorend bij besluit

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

Omschrijving	Datum ontvangst
Aeres Milieu AM24019 Kerstroosstraat te Valkenswaard ARCH-PvE V3.1 16-04-2024_GetekendRB	01-05-2024
7968481_1690891107773_P04014_RO_Kerstroosstraat_20_Valkenswaard_20230717.pdf	01-08-2023
7968481_1690892155258_C02_20091_ingediend_aanvraagformulier_AF WIJKEN_RO_20230801.pdf	01-08-2023
7968481_1699017083745_22220_22_app._Valkenswaard_W101bw- Keldervloer-_Liftput.pdf	03-11-2023
7968481_1699017161173_22220_22_app._Valkenswaard_W101hrsp.- Keldervloer_-_Liftput..pdf	03-11-2023
7968481_1699017184847_22220_22_app._Valkenswaard_W101ow- Keldervloer_-_Liftput.pdf	03-11-2023
7968481_1699017206622_22220_22_app._Valkenswaard_W201- Details.pdf	03-11-2023
7968481_1699017230581_22220-SB2-231031_-_wap_kelder.pdf	03-11-2023
de wilde winger 49-63	06-08-2024
de wilde wingerd 54 -79	06-08-2024
Kerstroosstraat de wilde wingerd 81-91	06-08-2024
b_NL.IMRO.0858.OVKerstroosstr20-ON01_Aeriusrapportage	14-02-2024
7968481_1697450295518_D08_20091_constructieberekening_2023101 2.pdf	16-10-2023
7968481_1697454837955_E05_20091B01kelderRenSit_20231016.pdf	16-10-2023
7968481_1697458528961_E05_20091B02Beggr_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697458610891_E05_20091B03Verd1_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697458676873_E05_20091B04Verd2_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697458700001_E05_20091B05Verd3_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697458726620_E05_20091B06Dak_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697458788933_E05_20091B07LiftputKelderVloer_20231016. pdf	16-10-2023
7968481_1697458840581_E05_20091B08BegGrVloer_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697458879001_E05_20091B09EersteVerVloer_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697458910648_E05_20091B10TweedeVerVloer_20231016.pd f	16-10-2023
7968481_1697458942622_E05_20091B11DerdeVerVloer_20231016.pdf	16-10-2023

Omschrijving	Datum ontvangst
7968481_1697458965392_E05_20091B12DakVloer_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697458999013_E05_20091B13GevelsWN_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697459036064_E05_20091B14GevelsOZ_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697459064475_E05_20091B15DoorsA_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697459105156_E05_20091B16DoorsB_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697459129273_E05_20091B17DoorsC_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697459154939_E05_20091B18DoorsDE_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697459182127_E05_20091B19DoorsF_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697459204252_E05_20091B20DoorsG_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697459231985_E05_20091B21DoorsH_20231013.pdf	16-10-2023
7968481_1697459254007_E05_20091B22DoorsIJ_20231013.pdf	16-10-2023
Boominventarisatie met waardebepaling Kerstroosstraat 20 te Valkenswaard BKBB1301V1	28-02-2024
7968481_1690435131880_D04_20091_Aeriusberekening_20230202.pdf	28-07-2023
7968481_1690435193644_D04_20091_brandveiligheid_20230712.pdf	28-07-2023
7968481_1690435222885_D04_20091_funderingsadvies_20210625.pdf	28-07-2023
7968481_1690435285070_D04_20091_sonderingen_v1_20210506.pdf	28-07-2023
7968481_1690435317039_D04_20091_ventilatie_parkeergarage_20230712.pdf	28-07-2023
7968481_1690538465158_D05_20091_BENG_20230726.pdf	28-07-2023
7968481_1690538491849_D05_20091_Bouwbesluit_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690538528200_D05_20091_MPG_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690538606563_529554045_957EB51EB2034CAFB1D1B47108A90264.pdf	28-07-2023
7968481_1690538646674_uniec3_v_0.1_2023-07-26_133659.pdf	28-07-2023
7968481_1690538730790_uniec3_v0.1b_2023-07-26_142117.pdf	28-07-2023
7968481_1690538748476_117580340_6BE556927911434B92808D69A2283460.pdf	28-07-2023
7968481_1690538781540_117728287_8AC32825895A4366AD4AD82A6BFAC55B.pdf	28-07-2023
7968481_1690538795951_166272565_6D957EC01A6243A48E2DCD9F67022B71.pdf	28-07-2023

Omschrijving	Datum ontvangst
7968481_1690538812591_247815172_85AB2A51822B499B9C989CCA19 C7932F.pdf	28-07-2023
7968481_1690538839290_314452837_1BC69B86E47F45ACA4CCD9D146 7D4711.pdf	28-07-2023
7968481_1690538858508_318200041_F739307EEEBD4D37AE971BE52C 5C00CB.pdf	28-07-2023
7968481_1690538880858_390736454_DEC07BFE112349E88284EFE4CD 5A99FC.pdf	28-07-2023
7968481_1690538911520_395580924_2A51C0EB520449CE92CD775438 3EFOCD.pdf	28-07-2023
7968481_1690538930720_436551913_8A615BADB50E4C779CB2537BF7 E7133B.pdf	28-07-2023
7968481_1690538953398_475511440_C77A4AF222834DBD9A33E72205 306FE9.pdf	28-07-2023
7968481_1690538972070_485120562_5516E56E23664468A76C72F8F1E EAF02.pdf	28-07-2023
7968481_1690538988552_493623279_F4B49587D0794FE5A4947A667D 5A5696.pdf	28-07-2023
7968481_1690539019612_622085890_D2D094DB0D0346E0907B69B8A 4D87052.pdf	28-07-2023
7968481_1690539038436_629247250_8BAD297D5AF142C993A0A74154 0486A7.pdf	28-07-2023
7968481_1690539060044_635631600_CB820E1547E84720B808EAA4B8 39A8F5.pdf	28-07-2023
7968481_1690539080411_679481321_F212A51F444D47F2A85DC4FA10 DC2407.pdf	28-07-2023
7968481_1690539098469_772116970_B108E612D359487BAB31485B34 B4401E.pdf	28-07-2023
7968481_1690539119384_820334200_E7B00710A7C54CD2A3E873E3ED E263CA.pdf	28-07-2023
7968481_1690539141981_838992237_94A7F91BEC754E6B960AA55262 D8C623.pdf	28-07-2023
7968481_1690539161344_854217575_5E4955C535E54CBAB6D75D5FFE 89BABA.pdf	28-07-2023
7968481_1690539182556_922079705_E0DB1A0C910A4AFB820F361895 0733D1.pdf	28-07-2023

Omschrijving	Datum ontvangst
7968481_1690539203461_952491217_D9C323F455284BD1B00D0266035CBBE8.pdf	28-07-2023
7968481_1690540195550_E05_20091B01kelderRenSit_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540244657_E05_20091B02Beggr_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540288369_E05_20091B03Verd1_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540339090_E05_20091B04Verd2_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540383879_E05_20091B05Verd3_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540404508_E05_20091B06Dak_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540442738_E05_20091B07LiftputKelderVloer_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540480731_E05_20091B08BegGrVloer_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540509648_E05_20091B09EersteVerVloer_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540535683_E05_20091B10TweedeVerVloer_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540558372_E05_20091B11DerdeVerVloer_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540577359_E05_20091B12DakVloer_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540604231_E05_20091B13GevelsWN_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540623298_E05_20091B14GevelsOZ_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540644086_E05_20091B15DoorsA_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540666126_E05_20091B16DoorsB_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540684931_E05_20091B17DoorsC_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540724613_E05_20091B18DoorsDE_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540748503_E05_20091B19DoorsF_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540771539_E05_20091B20DoorsG_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540790511_E05_20091B21DoorsH_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690540838620_E05_20091B22DoorsIJ_20230728.pdf	28-07-2023
7968481_1690542568239_papierenformulier.pdf	28-07-2023
7968481_1690542568258_publiceerbareaanvraag.pdf	28-07-2023
Asbestinventarisatie, Bijlage bij Mail naar groen en heem RE_ bouwplan de Graver_ Kerstroosstraat 20	
BAG Valkenswaard _ Adresbeschikking De Wilde Wingerd 47-91 OV 2023-397481-64635	

Omschrijving	Datum ontvangst
E05_20091B08BegGrVloer_20231013, Bijlage bij Mail van Architect Aanvullende gegevens bouwplan Kerstroosstraat 20	
Z165752 Legesbesluit Wet natuurbescherming - Soortenbescherming; Kerstroosstraat 20, 5552 NS te Valkenswaard	18-10-2024
Z165752 Aanbiedingsbrief Wet natuurbescherming - Soortenbescherming; Kerstroosstraat 20, 5552 NS te Valkenswaard	18-10-2024
Z165752 Besluit Wet natuurbescherming - Soortenbescherming; Kerstroosstraat 20, 5552 NS te Valkenswaard	18-10-2024
Rapport watertoets Kerstroosstraat te Valkenswaard (16228.001) D3	04-12-2024

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 3.10 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 beslissing op de aanvraag is op 20 januari 2024 verlengd met een termijn van 6 weken, om de kans te vergroten om een dat een positief besluit op uw aanvraag wordt genomen.

Ter inzage legging

Van 17-10-2024 tot en met 28-11-2024 heeft deze ontwerpbeslissing ter inzage gelegen en werden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Tijdens de behandeling van de aanvraag is een zienswijze bij de gemeente binnengekomen. De strekking van deze zienswijze is als volgt:

Hierbij treft u onze zienswijze aan betreffende het ontwerpbesluit bouwen van appartementen, Kerstroosstraat 20.

We wijzen u op het ingediende bezwaar van 30 augustus tegen de kap van de Amberboom.

In dit stadium gaan we niet verder inhoudelijk op het ontwerpbesluit in.

Wel behouden we ons het recht voor de vereiste juridische stappen te zetten

Reactie op zienswijze.

Aan de aanvraag kan alleen medewerking worden verleend, door het toepassen van de afwijkmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid sub a sub 3 van de Wabo, een zogenaamd projectbesluit. Derhalve is de uitgebreide procedure van toepassing. Een onderdeel van deze procedure is het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit. Gedurende een periode van 6 weken mag een ieder een zienswijze indienen. Een zienswijze is bedoeld voor het uitleggen waarom de indiener het niet eens is met het ontwerpbesluit en welke (persoonlijke) omstandigheden hierbij een rol spelen. Het is dus aan de indiener van de zienswijze zelf om aan te geven waarom er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening of welke (persoonlijke) redenen er zijn dat wij niet kunnen overgaan het tot verlenen van het projectbesluit.

In de zienswijze wordt door de indiener slechts verwezen naar het ingediende bezwaar van 30 augustus tegen de kap van de Amberboom. De omgevingsvergunning voor het kappen van de Amberboom op het zelfde perceel maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag. Dit bezwaar kan dan ook niet betrokken worden in de besluitvorming over onderhavige aanvraag. Wij zijn van mening dat wij terecht zijn overgegaan tot het ter inzage leggen van onderhavig ontwerpbesluit. Hieruit volgt dat er geen reden is om naar aanleiding van de ingediende zienswijze het (ontwerp)besluit aan te passen.

Bezwaarclausule

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 na de dag dat het besluit aan u is bekendgemaakt een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Valkenswaard, Postbus 10100, 5550 GA Valkenswaard. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen uw bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar.

U kunt het bezwaarschrift ook digitaal indienen. Ga hiervoor naar www.valkenswaard.nl > Direct Regelen > Meldingen, klachten en complimenten. U ziet dan in de lijst het product “Bezwaar maken besluit gemeente”. Voor het digitaal indienen van een bezwaarschrift moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Het indienen van een bezwaarschrift 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 Oost Brabant te '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 een verzoek om voorlopige voorziening aanvraagt bent u griffierecht verschuldigd.

Meer informatie over bezwaar en 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. Voordat wordt begonnen met de aanvang van de bouwactiviteiten, gerelateerd aan deze vergunning, dient het volgende bouwwerk te zijn gesloopt: loods 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.

Meldingsplicht

9. 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.

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

Riolering

12. 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

13. 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.

Water

14. Er dient minimaal te worden voldaan aan de waterbergingseis zoals omschreven in het huidige GRP. Voor dit plan houdt dit in dat er 23 m3 aan waterberging gemaakt dient te worden voordat het geloosd mag worden op het gemeentelijke riolering.

Bodem

15. Middels een nog aan te leveren bodemonderzoek moet worden aangetoond en door de gemeente worden beoordeeld dat de bodemkwaliteit voldoet voor het beoogde gebruik.
16. 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 "Valkenswaard Noord" en op gronden met de bestemming "Maatschappelijk". 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

Gezien de hoge archeologische verwachting op de archeologische beleidskaart van de gemeente Valkenswaard in relatie tot de geplande bodemingrepen, achten wij het noodzakelijk om specifieke voorschriften ter bescherming van archeologische waarden aan de omgevingsvergunning activiteiten 'slopen', 'bouwen' en 'aanleggen' te verbinden:

1. Graafwerkzaamheden in het plangebied ten behoeve van de activiteiten 'slopen', 'bouwen' en 'aanleggen', die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld, mogen pas plaatsvinden na het afronden van het gehele archeologisch onderzoek (proefsleuven / opgraven - variant archeologische begeleiding), tenzij hier schriftelijk toestemming voor is verleend vanuit het bevoegd gezag.
2. Alle archeologische onderzoeken waarbij gegraven wordt (proefsleuven, opgraving - variant archeologische begeleiding), dienen uitgevoerd te worden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE), dat is opgesteld volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie (KNA 4.2) en aanvullende eisen van de gemeente Valkenswaard.
3. Indien behoudenswaardige archeologische resten/vindplaatsen dieper dan of buiten de proefsleuf/opgraving doorlopen, dan dient in overleg met het bevoegd gezag gekeken te worden of behoud in situ door afdekking met bijvoorbeeld worteldoek en zand (minimaal 50 cm) en het aanbrengen van rijplaten mogelijk is. Indien behoud en bescherming niet mogelijk is, dient het gehele archeologische spoor opgegraven te worden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).
4. De bevindingen van het proefsleuvenonderzoek dienen door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg in een archeologisch waarderend rapport te worden vastgelegd en ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd. Hierbij wordt onder andere de begrenzing van de vindplaats(en) in kaart gebracht en wordt een advies gegeven hoe om te gaan met eventuele archeologische waarden die behoudenswaardig zijn en welke delen kunnen worden vrijgegeven.
5. Al het archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die beschikt over een certificaat tot opgraven op grond van artikel 5.1 van de Erfgoedwet 2016.
6. De startdata van de archeologische onderzoeken moeten een week van tevoren bij het bevoegd gezag (ODZOB) worden gemeld.
7. De ODZOB houdt toezicht op de kwaliteit van het archeologisch onderzoek zoals vastgelegd in deze vergunning.
8. Binnen twee jaar na voltooiing van een opgraving dient de gecertificeerde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg het (eind)rapport, als bedoeld in artikel 5.4, eerste lid van de Erfgoed, aan te bieden aan Onze Minister, aan de eigenaar en aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de opgraving heeft plaatsgevonden.

Welstand

Het plan is op 13-07-2024 voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Valkenswaard.

De welstandscommissie heeft aangegeven "Voldoet mits".

De mits betreft:

Het bemonsteren van kleur- en materiaalmonsters en aandacht voor de plaatsing van eventuele technische installaties.

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.

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”**

OVERWEGINGEN

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

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 geldende bestemmingsplan Valkenswaard Noord en gesitueerd op gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’. 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 11.1 Bestemmingsomschrijving, maatschappelijke voorzieningen;

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Afwijken m.b.t. wonen

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 11.4 ten behoeve van wonen, 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 onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

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 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 van de Wabo kunnen en willen verlenen.

Artikel 2.12, lid 1, onder a 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 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:

7968481_1690891107773_P04014_RO_Kerstroosstraat_20_Valkenswaard_20230717.pdf
indieningsdatum 01-08-2023.

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 dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn 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.

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,

P. de Sera
Team Klantcontact Omgeving