

Oostappen Vakantiepark Brugse Heide BV
T.a.v. dhr. J. Mennen
Postbus 196
5720 AD Asten

Kenmerk: OV 2015.0088
Onderwerp: Omgevingsvergunning (besluit)
Behandeld door: dhr. B. van Asten
Bijlage:
Datum: 20 oktober 2015

Geachte heer, mevrouw,

U heeft op 5 maart 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning. Het project is gelegen op het perceel Maastrichterweg 183a in Valkenswaard. In deze brief informeren wij u over de beslissing op uw aanvraag.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bij deze brief bijgevoegd. Aan de vergunning kunnen voorschriften zijn verbonden die u moet naleven. Wij raden u dan ook aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. De omgevingsvergunning bevat de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels RO

Daarnaast heeft u in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) ook op 5 maart 2015 een aanvraag ontheffing hogere grenswaarden ingediend. Het bijbehorende ontwerpbesluit is tevens bij deze brief gevoegd.

Verlenen omgevingsvergunning en vaststellen hogere grenswaarden

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen en de ontheffing voor de hogere grenswaarden vast te stellen. Beide besluiten hebben wij bij deze brief bijgevoegd.

Aan de omgevingsvergunning kunnen voorschriften zijn verbonden die u moet naleven. Wij raden u dan ook aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

Publicatie

De verleende omgevingsvergunning wordt één dezer dagen gepubliceerd in de Kempener Koerier. Belanghebbenden (bijvoorbeeld burens) die menen door dit besluit rechtstreeks in hun belang te zijn getroffen, kunnen binnen zes weken na de dag dat het besluit ter inzage is gelegd, bij de Rechtbank een gemotiveerd beroepschrift indienen. Zolang de mogelijkheid van beroep open staat is een vergunning niet onherroepelijk. Het gebruik maken van een niet onherroepelijke vergunning geschiedt op eigen risico.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij wijzen u erop dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Betaling leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning bent u ingevolge de legesverordening leges verschuldigd. Voor betaling van de leges ontvangt u afzonderlijk een nota. Bij deze nota wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

De volgende gegevens dienen als grondslag voor de leges.

De leges voor deze activiteit(en) bedragen:

Artikel	Bedrag
Bouwactiviteiten interne verbouwing bij woondoeleinden	€ 255,00
Aanvraag hogere grenswaarde: met rapport extern door de gemeente opgesteld	€ 1.038,40
art. 2.12, lid1, a, 3° Wabo	Is al betaald.
Totaal	€ 1.293,40

Handhaving in afwijking van de verleende omgevingsvergunning

Het is niet toegestaan af te wijken van de verleende omgevingsvergunning. Wij raden u dan ook aan om eventuele wijzigingen zo snel mogelijk af te stemmen met de toezichthouders van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar per e-mail tenh@valkenswaard.nl.

Meldingsplicht

Alle in de omgevingsvergunning genoemde meldingen kunt u doorgeven aan team Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Dit kan per e-mail tenh@valkenswaard.nl of via de snelbalie op onze internetsite.

Bijlagen

1. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteiten:
 - Het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo.
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo.
2. Ontwerpbesluit ontheffing hogere grenswaarden;
3. Brochure: Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen.

Tot slot wensen wij u succes met de uitvoering van de werkzaamheden.

Nadere informatie

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met ondergetekende. U kunt hem telefonisch of per e-mail bereiken.

Telefoonnr: 040 - 20 83 549. e-mailadres: ben.van.asten@valkenswaard.nl.

Valkenswaard, 20 oktober 2015,
namens burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

B. van Asten
medewerker vergunningen team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

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, aan Oostappen Vakantiepark Brugse Heide BV, de gevraagde omgevingsvergunning voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning, gelegen op het perceel Maastrichterweg 183a, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie K, nummer 70 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo.
2. Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan zoals bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is voor de volgende activiteiten getoetst aan de daarbij genoemde artikelen:

- 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;

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 de "Kempener Koerier" van 11 juni 2015 hebben wij mededeling gedaan dat het ontwerpbesluit en alle daarop betrekking hebbende stukken op diverse plaatsen ter inzage zijn gelegd. De terinzagelegging was van 11 juni 2015 t/m 22 juli 2015.

Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend.

Behandeling zienswijzen

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

Zienswijze:

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in het legaliseren van een 2e bedrijfswoning binnen recreatiepark Brugse Heide in Valkenswaard. Het recreatiepark is op basis van de Verordening ruimte 2014 gelegen in de groenblauwe mantel.

Vooroverleg

Bij brief van 23 september 2014, kenmerk C2154501/3670827, heeft ons Cluster Ruimte gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de provinciale belangen die in het geding zijn.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (hierna: Verordening). Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van het volgende onderdeel zijn wij van mening dat het plan in nog niet geheel in overeenstemming is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De Verordening kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied waar onze opmerkingen in relatie tot onderhavig bestemmingsplan op terug te voeren zijn:

- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)*
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)*

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dient verantwoord te worden de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Dit principe is opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies bestemmingsvlakken/ bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties. Daarbij inbegrepen de mogelijkheid om ten opzichte van de geldende situatie extra bebouwing op te richten binnen bestemmings-vlakken/bouwvlakken.

In de eerder in deze zienswijze aangehaalde reactie van ons cluster Ruimte is onder andere aangegeven dat (...) uit de ruimtelijke onderbouwing t.b.v. onderhavige voorontwerp-omgevingsvergunning blijkt dat er is besloten dat er een financiële bijdrage geleverd moet worden in het landschapsfonds. In de anterieure overeenkomst zou zijn opgenomen dat 20% van de waardevermeerdering van de grond wordt gestort in het landschapsfonds. Hoe groot dat bedrag is dat gestort wordt in het bedoelde fonds en op welke wijze u daartoe bent gekomen, blijkt niet uit de ruimtelijke onderbouwing. Wij kunnen zonder een dergelijke verantwoording niet oordelen of sprake is van een passende kwaliteitsverbetering als gevolg van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling.

Tevens wordt de bedoelde anterieure overeenkomst gemist in de stukken die onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. In dat verband geldt het volgende.

Met een anterieure overeenkomst is een kwaliteitsverbetering financieel verzekerd. Wij adviseren u echter ook om de bedoelde zekerstelling als voorwaarde op te nemen in de omgevingsvergunning, zodat daarmee ook de feitelijk/juridische borging tot stand komt. U kunt dit doen door voorwaardelijke bepalingen in de omgevingsvergunning op te nemen t.a.v. het gebruik van (een deel van) het gebouw als woning. (...).

In de bij de ontwerp-omgevingsvergunning gevoegde nota van vooroverleg is hierop door u gereageerd. Zo geeft u onder andere aan dat de borging van de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap in planologisch-juridische zin is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning en in de (nog niet getekende) anterieure overeenkomst. Met deze verantwoording komt u deels tegemoet aan de reactie van ons cluster Ruimte waardoor het provinciaal belang wat betreft kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening, onvoldoende is zeker gesteld.

Op 15 juli jl. heeft tussen de heer J. Verboom vanuit onze organisatie en mevrouw E. van den Boom van uw organisatie, telefonisch overleg plaats gevonden. In dat overleg is besproken op welke wijze de bedoelde kwaliteitsverbetering van het landschap, als gevolg van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling, in lijn met de reactie van ons cluster Ruimte in planologisch-juridische zin verzekerd kan worden. Daarnaast is gebleken dat het taxatierapport inmiddels is opgeleverd, waaruit blijkt dat de meerwaarde van het object als gevolg van het te wijzigen gebruik €40.000 bedraagt.

Rekening houdend met de met u gemaakte afspraken omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap en de gehanteerde rekenmethodiek, zal dientengevolge 20% van €40.000,00 = €8.000,00 gestort worden in het gemeentelijk landschapsfonds.

Wij kunnen instemmen met het hiervoor genoemde bedrag. Zoals ambtelijk is besproken dient het te storten bedrag als voorwaardelijke bepaling in de omgevingsvergunning zelf te worden opgenomen, waardoor zeker is gesteld dat het gebruik van het bedoelde object als bedrijfswoning niet eerder is toegestaan dan dat aan de geldelijke verplichting is voldaan.

Conclusie

Wij achten de omgevingsvergunning, zoals deze nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten vooralsnog strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp gewijzigd vast te stellen zoals ambtelijk is besproken.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Weerlegging zienswijze:

In de meest recente taxatie van 2 april 2015 is opgenomen dat door de toevoeging van een extra bedrijfswoning het perceel een waardevermeerdering kent van € 40.000 euro. In artikel 9 van de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer 20% van de waardevermeerdering stort in het landschapsfonds van de gemeente Valkenswaard. Hier wordt ook naar verwezen in de ruimtelijke onderbouwing. De afspraken met betrekking tot een bijdrage aan het landschapsfonds zijn dus al reeds gemaakt.

In de betalingsregeling is opgenomen dat de bijdrage binnen één maand nadat de omgevingsvergunning voor het project onherroepelijk is geworden moet zijn betaald. Echter, zoals de provincie verzoekt zal in de omgevingsvergunning de betaling van dit bedrag expliciet worden opgenomen.

Het college heeft, gelet op bovenstaande argumenten, de zienswijzen ongegrond verklaard en ziet geen gronden om aan u de vergunning te weigeren.

Overige bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning, d.d. 5-3-2015
- Ruimtelijke onderbouwing, d.d. 5-3-2015
- Verzoek ontheffing besluit geluidhinder, d.d. 5-3-2015
- Kadastrale situatietekening bestaande situatie, d.d. 2-5-2014
- Kadastrale situatietekening toekomstige situatie, d.d. 2-5-2014
- Bestektekening bestaande toestand, d.d. 26-4-2014
- Bestektekening nieuwe toestand, d.d. 26-4-2014
- Gebruiks- en verblijfsoppervlakte hoofdgebouw, d.d. 1-5-2014
- Equivalente daglichttoetreding, d.d. 1-5-2014
- Luchtverversing, d.d. 1-5-2014

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. In het Landschapsfonds van de gemeente Valkenswaard dient € 8.000,00 gestort te worden voordat gebruik mag worden gemaakt van deze vergunning.
2. 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.
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.

Meldingsplicht

5. 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.
- * Als de bouw klaar is.

U kunt dit melden per e-mail tenh@valkenswaard.nl of via de snelbalie op onze internetsite.

Bouwbesluit/ brandweer:

1. Rookmelder; op grond van afdeling 2.17 van het Bouwbesluit dienen niet-ioniserende rookmelders aanwezig te zijn die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoet aan de primaire inrichtings- en producteisen volgens de NEN 2555.

Overwegingen

Bouwbesluit 2012

Met inachtneming van het hierboven vermelde voorschrift voldoet de activiteit aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit 2012. 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 "Buitengebied" en gesitueerd op gronden met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie". De activiteit voldoet niet aan 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;
- 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 "Buitengebied" en gesitueerd op gronden met de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie". De activiteit voldoet niet aan de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, en de motivering van dit besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

Bestemming	"Recreatie - Verblijfsrecreatie"
Artikel	17.1 lid b
Regel bestemmingsplan	De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal één bedrijfswoning dan wel het aantal bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'Maximum aantal wooneenheden'. Op de verbeelding is geen nadere aanduiding weergegeven van het aantal wooneenheden.
Gevraagd door aanvrager	Het realiseren van een tweede bedrijfswoning.
Motivering afwijking	Er vindt feitelijk geen uitbreiding van verstening plaats, omdat de tweede bedrijfswoning op de eerste verdieping van een bestaand gebouw

	wordt gerealiseerd. Voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning ligt een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag.
--	--

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 ordening 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.

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 na de dag van verzending van de bouwvergunning een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank 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.

Indien u beroep instelt dan kan nog het besluit gewoon worden uitgevoerd. 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 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 en op te vragen bij team Vergunningen, Toezicht en Handhaving, tel. 040-2083662.

Valkenswaard, 20 oktober 2015,
namens burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

B. van Asten
medewerker vergunningen Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving

BESLUIT ONTHEFFING HOGERE GRENSWAARDEN

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 83 Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht, voor het project het realiseren van een tweede bedrijfswoning, gelegen op het perceel Maastrichterweg 183A, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie K, nummer 70, de in onderstaande tabel opgenomen hogere grenswaarden vast te stellen:

Gevolgen Maastrichterweg voor de woning				
Waarneempunt (wnp)	Aantal woningen waarop wnp betrekking heeft	Waarneem-hoogte in meters	49	Geluidbelasting na maatregelen c.q. verzochte hogere waarden in dB
02	voorgevel	4,5	51	51

Voor de situering van de rekenpunten wordt verwezen naar het rapport van Mierlo bouwfysisch ingenieursbureau, rapport nr. V14.683, d.d. 27 mei 2014, bijlage II.

De aanvraag en de daarbij behorende stukken maken onderdeel uit van dit besluit.

De voorbereiding van het ontwerpbesluit heeft plaats gevonden conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

1. Het plan (korte omschrijving van het plan)

Op 5 maart 2015 is een verzoek voor een ontheffing hogere grenswaarde ontvangen voor het project "het realiseren van een tweede bedrijfswoning, gelegen op het perceel Maastrichterweg 183A, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie K, nummer 70" dat voorziet in het wijzigen van bestemmingen middels een WABO projectbesluit. Op het vakantiepark zijn sinds 1992 twee bedrijfswoningen aanwezig. In het toenmalige bestemmingsplan 'Buitengebied 1998 2e partiële herziening', welke is vastgesteld op 10 maart 2010, was slechts één bedrijfswoning benoemd. Hierdoor is er in principe sprake van strijdig gebruik. Gedurende de

bestemmingsplanprocedure van het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' is door de Oostappen Groep verzocht om beide bedrijfswoningen op te nemen. De gemeente Valkenswaard is voornemens om hier invulling aan te geven. Hierdoor wordt een tweede bedrijfswoning gelegaliseerd.

2. De wettelijke basis van het besluit

Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van onderhavig plan dat geheel betrekking heeft op gronden die tot een zone langs een weg als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder behoren, wordt terzake van de geluidsbelasting, vanwege die weg, van de gevel van de woning binnen die zone de waarde in acht genomen die ingevolge artikel 82 Wet geluidhinder als de ten hoogste toelaatbare worden aangemerkt. Deze waarde bedraagt 48 dB voor de geluidsbelasting in de zone langs een weg, dit is de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Maastrichterweg.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt ten gevolge van het wegverkeer op de Maastrichteerweg overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 3 dB op de 1e verdieping van de betreffende woning.

Voor dit plan of gebied is niet eerder ontheffing ex artikel 83, 85, 100 Wet geluidhinder verleend.

Burgemeester en wethouders stellen vast dat het verzoek betrekking heeft op een situatie als bedoeld in artikel 3.1 van het Besluit geluidhinder.

Voor de woning geldt ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder, juncto artikel 3.1, lid 1, van het Besluit geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Artikel 83 lid 2 biedt de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 53 dB in buitenstedelijk gebied.

Uit de rekenresultaten blijkt dat bij de nieuw te bestemmen woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer van de Maastrichterweg met maximaal 3 dB wordt overschreden. De hoogste waarde bedraagt 51 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Maastrichterweg. Deze geluidbelasting vindt plaats op de 1e verdieping op de

voorgevel. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt niet overschreden. Op alle andere rekenpunten wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Conform het gangbaar ontheffingenbeleid zoals vastgesteld binnen de gemeente Valkenswaard dient beschouwd te worden wat de mogelijkheden zijn m.b.t. bron- en overdrachtsmaatregelen.

De volgende criteria spelen daarbij een rol:

Stedenbouwkundige overwegingen

Een ontheffing kan worden verleend, wanneer kan worden aangetoond dat woningbouw ter plaatse noodzakelijk is en dat de bebouwing niet anders gesitueerd kan worden. In deze situatie is sprake van het wijzigen van de maatschappelijke bestemming in een woonbestemming.

Landschappelijke overwegingen

Een ontheffing kan worden verleend, wanneer geluidreducerende voorzieningen bijvoorbeeld een doorsnijding van een waardevol open landschap zouden veroorzaken, grondwaterstromen zouden beïnvloeden of flora en fauna zouden belemmeren. In dit geval betreft het bestaande woningen, waarbij dergelijke factoren en overwegingen niet van doorslaggevend belang zijn.

Verkeerskundige overwegingen

Het verlagen van verkeersintensiteiten en het aanpassen van de maximale snelheid en het veranderen van de verkeerssamenstelling zijn te beschouwen als verkeers- en vervoerskundige activiteiten.

Bronmaatregelen, in de vorm van het verlagen van de maximale snelheid is voor de Maastrichterweg gezien de functie van de weg, geen reële optie.

Financiële overwegingen

Bron- en overdrachtsmaatregelen brengen extra kosten met zich mee. Dit is niet altijd een argument om af te wijken van de voorkeursgrenswaarde. Wel moet een afweging gemaakt worden tussen de kosten van de maatregelen en het effect van de maatregelen.

- Bronmaatregelen

De aanleg van een geluidreducerend wegdek is een bronmaatregel. Daarom wordt afgewogen of het realiseren van een geluidreducerend wegdek zinvol is en financieel haalbaar is. Bij het realiseren van met name kleinschalig geluidgevoelige objecten is een uitvoerige financiële afweging van een bronmaatregel onnodig belastend. In voorliggend plan zou er sprake zijn van € 60.000 vanwege respectievelijk de aanpassing van het wegdek van de Maastrichterweg. De voorkeursgrenswaarde zal hiermee nog niet worden bereikt. De totaalkosten van € 60.000 zijn niet acceptabel als in ogenschouw genomen wordt dat daarmee de voorkeursgrenswaarde niet bereikt wordt en het slechts een woning betreft waarop de maatregel betrekking heeft. De maatregel is daarmee niet doelmatig.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat bronmaatregelen niet mogelijk en te duur zijn. Het afschermen van de woningen middels een geluidscherm is niet doelmatig en stedenbouwkundig ongewenst.

Daarom is het noodzakelijk om maatregelen bij de ontvanger te treffen en is het noodzakelijk dat de karakteristieke geluidwering van de gevel zodanig is dat een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd wordt.

Naast de beschouwde hoofdcriteria die als doel hebben de overschrijdingen zo klein mogelijk te houden gelden er ook subcriteria waar het bouwplan aan dient te voldoen om voor ontheffing in aanmerking te komen. Voor wegverkeerslawaaï in een binnenstedelijke situatie zijn deze als volgt:

- a. opname in een stads- of dorpsvernieuwingsplan;
- b. het door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestische afscherming gaan vervullen voor andere woningen of voor andere geluidgevoelige gebouwen of geluidgevoelige objecten;
- c. ter plaatse noodzakelijk zijn om reden van grond- of bedrijfsgebondenheid;
- d. het ter plaatse situeren als vervanging van bestaande bebouwing;
- e. het door de gekozen situering opvullen van een open plaats tussen aanwezige bebouwing;

In dit geval wordt voldaan aan criteria c. De woning is noodzakelijk zijn om reden van grond- of bedrijfsgebondenheid.

Tenslotte blijkt uit de berekeningen dat ter plaatse van de woning ook nog sprake is van een geluidluwe gevel waardoor ook voldaan wordt aan dit gemeentelijk criterium zoals vastgelegd in het gemeentelijk hogere waardebeleid van de gemeente Valkenswaard.

Omdat voldaan wordt aan de criteria van het gangbare ontheffingenbeleid kan op basis van de onderzoeksresultaten voor deze ontwikkeling door burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenswaard een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend.

3. De voorbereiding

De voorbereiding van de beschikking heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en het Besluit geluidhinder.

Er is een akoestische onderzoeken uitgevoerd door van Mierlo bouwfysisch ingenieursbureau, te weten rapport nr. V14.683, d.d. 27 mei 2014, voor het plangebied Maastrichterweg 183A. Dit akoestisch onderzoeken maakt deel uit van het besluit. Het onderzoek bevat naar ons inzicht voldoende gegevens voor een goede beoordeling en voldoet aan de wettelijke vereisten op basis van de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder, en de Algemene wet bestuursrecht.

4. Overige wetten en regels

Het vaststellen van deze hogere grenswaarden houdt niet in dat hiermee is voldaan aan de bepalingen die in andere wetten, verordeningen, etc. (zoals bijvoorbeeld Wabo, Woningwet, Bouwverordening en bestemmingsplan) zijn gesteld dan wel op grond hiervan worden voorgeschreven.

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 na de dag van verzending van de bouwvergunning een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank 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.

Indien u beroep instelt dan kan nog het besluit gewoon worden uitgevoerd. 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 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 en op te vragen bij team Vergunningen, Toezicht en Handhaving, tel. 040-2083662.

Valkenswaard, 20 oktober 2015,
namens burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

J.C.A.M.C. Peels
Teammanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

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 de gemeente als beleid hebben om voordat u start met 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 van toepassing 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 uw toezichthouder:

- 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 via de snelbalie op onze internetsite.

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 via de snelbalie op onze internetsite

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.