

## Omgevingsvergunning

Zaaknummer: 318306

Burgemeester en wethouders hebben op 10 juni 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het vervangen van een dak, verbouwen en uitbreiden van de voormalige dienstwoning en het herinrichten van de landgoedtuin. De aanvraag gaat over Valkenswaardseweg 20, 5582VB Waalre. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 318306.

### Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld op grond van artikel 2.10, 2.11, 2.12, 2.15 van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Het ontwerp van de omgevingsvergunning is met ingang van 29 december 2023 gedurende een aaneengesloten termijn van zes weken ter visie gelegd. De tervisielegging is op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Gemeentebled waarbij mededeling is gedaan van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Op 7 februari 2024 zijn tijdig zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen hebben echter geen aanleiding gegeven het ontwerp te wijzigen of de omgevingsvergunning te weigeren. In dit kader wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen, welke is toegevoegd aan deze omgevingsvergunning en daarvan onderdeel uitmaakt.

### Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten aan SVR B.V., de omgevingsvergunning op het perceel Valkenswaardseweg 16-18, 5582VB Waalre voor het uitbreiden en verbouwen van de dubbele dienstwoningen, te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder a Wabo;
2. het bouwen van een bouwwerk in strijd met een bestemmingsplan als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c Wabo;
3. het uitvoeren van werkzaamheden als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder b Wabo;
4. Het wijzigen en uitbreiden van een beschermd rijksmonument als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo.

### Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

#### Bouwen en bestemmingsplan

- de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel aannemelijk maken dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- de activiteit past niet geheel in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Waalre" met de enkelbestemmingen "Wonen – Landgoed 1", "Tuin – Landgoedtuin"

- en "Bos" en dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie Hoge verwachtingen overige gebieden", "Waarde – Hydrologie" en "Waarde – NNB ;
- het bouwverbod zoals opgenomen in artikel 30.2.1 is niet van toepassing. Omdat de beoogde bebouwing een oppervlakte heeft van ca. 130 m<sup>2</sup>;
  - de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, omdat de bouwhoogte van het bijbehorende bouwwerk een bouwhoogte heeft van 6,437 meter;
  - wij op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo, juncto artikel 4, lid 1 van bijlage II Bor de strijdigheid kunnen toestaan omdat:
    - het hier een bouwwerk betreft dat is gelegen binnen de bebouwde kom;
    - de bebouwing volledig is gelegen binnen het bouwvlak.
    - de bebouwing is gelegen achter het hoofdgebouw;
    - de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk lager is dan de dubbele dienstwoning. Daarnaast is het bijbehorend bouwwerk door de éénlaagse platte uitbreiding (verbindingsstuk) op voldoende afstand gelegen van het oorspronkelijke hoofdgebouw (monument);
    - de afstand tot de perceelsgrenzen (zijdelingse perceelsgrens en achterste perceelsgrens) is erg groot, ca. 75/80 meter.
    - door de geplande bebouwing zal het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden aangetast;
    - geen onevenredige gevolgen ontstaan of kunnen ontstaan voor het woonmilieu en verkeersveiligheid;
    - de belangen van omwonenden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

#### *Uitvoeren werkzaamheden*

Gelet op artikel 37.4.1 van het vigerende bestemmingsplan is het verboden op de met 'Bos' bestemde gronden zonden of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zoals het vergraven van gronden en het aanbrengen van verharding. De aanvraag voorziet in het de aanleg van een voetpad van de parkeerplaatsen naar het kantoorpand.

Gelet op artikel 8.5.1 van het vigerende bestemmingsplan is het verboden op de met 'Waarde – NNB' bestemde gronden zonden of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zoals het vergraven van gronden en het aanbrengen van verharding. De aanvraag voorziet in het de aanleg van een voetpad van de parkeerplaatsen naar het kantoorpand.

Gelet op artikel 17.5.1 van het vigerende bestemmingsplan is het verboden op de met 'Waarde – NNB' bestemde gronden zonden of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden zoals het vergraven van gronden en het aanbrengen van verharding. De aanvraag voorziet in het de aanleg van parkeerplaatsen.

Voor de werkzaamheden geldt gelet op artikel 37.4.3, 8.5.3 en 17.5.3 van het bestemmingsplan dat een omgevingsvergunning slechts toelaatbaar is indien de werkzaamheden:

#### 17.5.3:

De in [artikel 17.5.1](#) genoemde vergunning wordt slechts verleend indien door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de

mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 8.5.3:

Door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en of natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 37.5.3:

De in genoemde vergunning wordt slechts verleend indien als gevolg van deze werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de mogelijkheden voor ontwikkeling van de daar voorkomende en/of potentiële natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

De aanvraag ziet op een herinrichting van de landgoedtuin. Zo wordt er parkeerplaats aangelegd en een verbindingspad (voetpad) naar het monument. De aanleg van de parkeerplaatsen is noodzakelijk voor de herontwikkeling van het gebouw en de aanbouw die wordt gerealiseerd. Door de herinrichting worden de cultuurhistorische, landschappelijke en/of architectonische waarden niet onevenredig aangepast. Ook blijkt uit de ingediende ecologische rapportage dat voldoende aannemelijk is geworden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden dan wel het bosachtige karakter wordt aangetast. De locatie van de parkeerplaatsen maakt van oorsprong geen onderdeel uit van de landgoedtuin. In 1936 was nog sprake van grasland. Het betreft hier verder de aanleg van een looppad van het kantoorgebouw naar de parkeerplaatsen. Er hoeven voor de realisatie van het pad geen bomen te worden gekapt. Het bosachtige karakter blijft hierdoor behouden.

#### Wijzigen monument

De aanvraag betreft het wijzigen van en het geven van een nieuwe bestemming aan een beschermd monument als bedoeld in art 2.1 lid 1 onder f Wabo. Op grond van artikel 15, tweede lid, onder a Monumentenwet hebben wij de Monumentencommissie Waalre om advies gevraagd inzake de onderhavige aanvraag. De Monumentencommissie heeft ten aanzien van de aanvraag op 25 april 2023 positief geadviseerd. Wij zien geen redenen om af te wijken van dit advies en nemen het in zijn geheel over. Op grond van artikel 2.26, derde lid Wabo en artikel 6.4, eerste lid, onder a Bor hebben wij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om advies gevraagd. De Minister heeft op 4 september 2023 ten aanzien van de aanvraag positief geadviseerd. Wij zien geen redenen om af te wijken van dit advies en nemen het in zijn geheel over. De bijkomende opmerkingen van de Minister hebben hun neerslag in de omgevingsvergunning gevonden in de vorm van voorschriften.

#### **Voorschriften**

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

##### *Algemeen*

1. Alle artikelen uit de Bouwverordening 2010 van de gemeente Waalre en uit het Bouwbesluit 2012, die van toepassing zijn op het gebouw met omgeving, zijn volledig en onverkort van toepassing.
2. Op grond van artikel 4.2 van de Bouwverordening 2010 gemeente Waalre, 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.
5. Omdat archeologische vondsten nooit uit te sluiten zijn, dient in het geval dat er tijdens de werkzaamheden onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen direct een melding te worden gemaakt bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Waalre. Dit wordt dan als voorschrift aan de omgevingsvergunning toegevoegd.

### *Meldingsplicht*

6. Een aantal zaken dient u minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden zodat wij, als wij dat nodig vinden, kunnen komen controleren.

Dat zijn:

- \* Bij het begin van de bouwactiviteiten.
- \* Voordat een beton-, staal- of houtconstructie wordt gerealiseerd of gewijzigd.
- \* Als de bouw klaar is.

U kunt dit melden bij uw toezichthouder per e-mail [handhaving@waalre.nl](mailto:handhaving@waalre.nl) of per telefoon 040-2282500.

### *Riolering*

7. Aansluiting op gemeentelijke riolering. Ongeacht wat er staat vermeld is in het rioleringsplan op de vergunningstekening, wordt de plaats waar de riolering de perceelsgrens kruist feitelijk bepaald door Team Civiel, 040-2282500. U moet tijdig contact 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 is in gemeente Waalre voor de hemelwaterafvoer grijs en voor vuilwaterafvoer bruin. Op grond van artikel 2.7.6 vijfde lid van de Bouwverordening gemeente Waalre 2010 moet de binnenwerkse middellijn van de afvoer minimaal 125 mm zijn.

### *Monument*

8. Het is een vereiste dat de huidige dakspanten behouden blijven.
9. Ten aanzien van de behandeling van de gevels, in het bijzonder het voegwerk dient aanvullende informatie te worden aangeleverd. In dat geval wordt verwezen naar de richtlijnen historisch voegwerk (URL 4006).

### **Vergunde documenten**

De volgende documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk onderdeel uit van het besluit:

- Aanvraagformulier (activiteit Bouwen);
- Aanvraagformulier (activiteit Monumenten);
- Aanvraagformulier (activiteit graven);
- Bouwhistorisch advies;
- Cultuurhistorisch onderzoek;
- Waardestellend onderzoek;
- Natuurtoets;
- Gebruiksoppervlaktes;
- Natuurtoets

- Constructiegegevens;
- Toelichting constructies;
- Brandveilig gebruik (rapport);
- Memo aanvullende gegevens;
- Asbestinventarisatierapport;
- Verlichting EYE;
- Tekening T40\_principedetails;
- Tekening T 30\_doorsnede A, B en C;
- Tekening T 31\_doorsnede D;
- Tekening T 01\_situatietekening nieuw;
- Tekening T 02\_situatietekening nieuw;
- Tekening B 50\_tekening bestaand;
- Tekening B 51\_slooptekening bestaand;
- Situatietekening totaal;
- Toelichting dakkapellen en brandslanghaspels;
- Memo dakkapellen;
- Aanvullende gegevens monumentencommissie/rijksdienst;
- Geotechnisch onderzoek;
- Verkennend bodemonderzoek.
- Nota van zienswijzen.

### **Inwerkingtreding**

Gelet op artikel 6.1, tweede lid Wabo treedt deze omgevingsvergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift (zes weken).

### **Beroepsclausule**

#### **Beroep en voorlopige voorziening**

Binnen 6 weken na de dag van verzending van dit besluit kunt u schriftelijk een gemotiveerd en ondertekend beroepschrift indienen bij de rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. In het geval u een beroepschrift heeft ingediend, kunt u tevens een voorlopige voorziening vragen aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Anderen die ook belang hebben bij dit besluit kunnen eveneens in beroep gaan en een verzoek om voorlopige voorziening indienen.

Meer informatie over bezwaar en 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 040-2282500 en op [www.waalre.nl](http://www.waalre.nl).

Waalre, 6 maart 2024

Burgemeester en wethouders van Waalre,

Namens hen,



ir. 