

BESLUIT

Omgevingsvergunning OV 21207

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van twee appartementen en 6 woningen met de afzonderlijke bergingen, gelegen op het perceel Bergstraat 28 t/m 30A in Valkenswaard, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie G, nummer 4493 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijbehorende stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo.

Procedure

De procedure is op grond van paragraaf 3.6.1 (gemeentelijke coördinatierregelen) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Om de procedure te verkorten wordt de gemeentelijke coördinatieregeling als bedoeld in afdeling 3.6 Wro toegepast. Van deze wettelijke mogelijkheid is nu gebruik van gemaakt om het bestemmingsplan "Bergstraat 28" en de omgevingsvergunning OV 21207 voor bouwen van 6 rijwoningen en 2 appartementen aan de Bergstraat 28 t/m 30A te Valkenswaard één voorbereidingsprocedure te volgen.

Dit betekent dat de voorbereiding en bekendmaking van beide besluiten zijn gekoppeld. Het ontwerpbestemmingsplan "Stakenborgakker" en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning zijn daarom gelijktijdig ter inzage gelegd.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (Uitgebreide procedure). De aanvraag is voor de volgende activiteit(en) getoetst aan de daarbij genoemde artikel(en):

- De activiteit "het (ver)bouwen van een bouwwerk" getoetst aan artikel 2.10 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 het Valkenswaardse weekblad van 11-08-2021 en de Staatscourant hebben wij mededeling gedaan dat het ontwerpbesluit en alle daarop betrekking hebbende stukken op diverse plaatsen ter inzage zijn gelegd. De terinzagelegging was van 12-08-2021 t/m 22-09-2021.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Overige bijgevoegde documenten

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

- 1932-SYM_BBber_02-04-2021_pdf
- 1e verd. 1932-SYM_DO-A-04_Blok_A_02-04-2021_pdf
- 2e verd. 1932-SYM_DO-A-05_Blok_A_02-04-2021_pdf
- dakaanzicht 1932-SYM_DO-A-06_Blok_A_02-04-2021_pdf
- 32-SYM_DO-ALG-00_Situatie_02-04-2021_pdf
- details_1932-SYM_DO-ALG-03_02-04-2021_pdf
- details_1932-SYM_DO-ALG-04_02-04-2021_pdf
- BB tekening VG_1932-SYM_DO-ALG-05_VG_02-04-2021_pdf
- BB tekening VR_1932-SYM_DO-ALG-06_02-04-2021_pdf
- riolering_1932-SYM_DO-ALG-07_02-04-2021_pdf
- poort_1932-SYM_DO-ALG-08_02-04-2021_pdf
- gevels V+L_1932-SYM_DO-B-01_Blok_B_02-04-2021_pdf
- gevels A+R_1932-SYM_DO-B-02_Blok_B_02-04-2021_pdf
- bg_1932-SYM_DO-B-03_Blok_B_02-04-2021_pdf
- 1e verd_1932-SYM_DO-B-04_Blok_B_02-04-2021_pdf
- 2e verd_1932-SYM_DO-B-05_Blok_B_02-04-2021_pdf
- dakaanzicht_1932-SYM_DO-B-06_Blok_B_02-04-2021_pdf
- 1932-SYM_MPG-ber_02-04-2021_pdf
- materialisatie_Hof_aan_de_Dommel_22042021_pdf
- onderbouwing_bergingsoplossing_21042021_pdf
- 220119__BENG-rapport_2apr2021_pdf
- akoestisch onderzoek geluidwering gevels_1909061JOW_pdf

- akoestisch onderzoek horecalawaai_1909161JOW-02vC_pdf
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai_1909161JOW-03vA_pdf
- Aerius_1909161JOW-04_B_pdf
- quickscan ff_1909161JOW-06_pdf
- aanmeldnotitie mer beoordeling_1909161JOW-08_pdf
- parkeeronderzoek_1909161JOW-09_pdf
- verkennend bodemonderzoek_1909183BD_versie_A_pdf
- archeologie BO en IVO_19090061_pdf
- toelichting BP__NL_IMRO_0858_BPbergstraat28-ON01_pdf
- funderingsadvies_02P015200-_12-05-2020_pdf
- kapplan en 2e verd.vloer_Blok A_20088_TO_01_pdf
- 1e en bg vloer_Blok A_20088_TO_02_pdf
- kapplan en 2e verd.vloer_Blok B_20088_TO_11_pdf
- 1e en bg vloer_Blok B_20088_TO_12_pdf
- doorsneden_20088_TO_21_pdf
- details_20088_TO_22_pdf
- fundering_20088_TO_101_pdf
- aanvraag formulier Hof aan de Dommel
- aanvraag formulier Hof aan de Dommel
- waterberging_riolering_01_-_Ondergrondse_situatie_-_F_pdf_20-09-2021
- parkeren_bomen_02_-_Bovengrondse_situatie_-_F_pdf_29-09-2021
- gevels v+L_blok A_1932-SYM_DO-A-01_02-04-2021_VG-LG_A_pdf_30-09-2021
- gevels A+R_blok A_1932-SYM_DO-A-02_30-09-2021_AG-RG_A_pdf
- bg_2-SYM_DO-A-03_30-09-2021_BG_-_Blok_A_pdf
- doo ABCEF_1932-SYM_DO-ALG-01_30-09-2021_Drsn_pdf
- doo DGH_1932-SYM_DO-ALG-02_30-09-2021_Drsn_pdf
- tekening alg.berging_932-SYM_DO-ALG-09_30-09-2021_Berging_pdf
- beplantingsplan_901__Hof_aan_de_Dommel__met_cocowall_pdf
- waterbergingsopgave_210924_Bergingsberekening_G335-001_pdf
- waterberging leeglooptijd_210924_Leegloopberekening_G335-001_pdf
- de_Dommel_-_Ref_gevelstenen_29092021_pdf
- erfafscheidingen_TechnischeBrochure-v_1-15_pdf
- bergingen_1932SYM_DO-ALG-09_11-10-2021_pdf
- Documentenverzendinglijst_-_11-10-2021_pdf
- huisnummerbesluit

In het kader van digitaal werken wordt het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning per e-mail naar u verzonden.

Bijzondere termijnen

- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Mor nadat op 09-09-2021 aanvullende gegevens zijn opgevraagd en deze op 11-10-2021 zijn ontvangen.

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. 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.
2. Afvalwater en hemelwater op perceel gescheiden inzamelen. Er was eerder al een plan gemaakt voor realisatie van eerder berekende ca. 24 m³ berging in waterbergende fundering onder de verharding van de parkeerplaats/weg, zie tekening van Grasveld die ook is ingediend. De waterbergende fundering krijgt een afvoer naar de A-watergang van waterschap De Dommel aan de overzijde van de Bergstraat. Voor de aanleg van de hemelwaterafvoerleiding en de aansluiting op de riolering moet een aanvraag bij de gemeente Valkenswaard worden ingediend. De bestaande riolaansluiting(en) moeten buiten gebruik worden genomen door het deugedelijk dichtzetten van deze leiding(en) op de perceelsgrens.
3. Aanbevolen wordt voorafgaand aan de herontwikkeling van de locatie tot woningen met tuin een grondsanering uit te voeren. Voorafgaand aan deze sanering dient een saneringsplan of BUS-melding te worden opgesteld en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.
4. Tevens wordt aanbevolen na sloop van de aanwezige bebouwing een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.
5. Op grond van artikel 2.7 Mor moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij het cluster Toezicht en Handhaving van het team Klantcontact Omgeving (KCO) worden ingediend:

- De constructie stukken worden nog getoetst.
 - De tekeningen en de daarbij behorende berekeningen van de vloeren.
6. 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.
 7. Indien de bouwactiviteiten langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag, op grond van artikel 2.33 Wabo, de omgevingsvergunning intrekken.

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 houtconstr. wordt gerealiseerd of gewijzigd.
- * Als de bouw klaar is.

U kunt dit melden per e-mail tenh@valkenswaard.nl of op telefoonnummer 040-2083503.

9. 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.

10. 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.

- 11.9. Voordat u met de bouwactiviteiten begint moet een bouwveiligheidsplan, als bedoeld in artikel 8.3 van het Bouwbesluit

2012, van het bouwperceel door ons zijn goedgekeurd. U dient dit plan minimaal drie weken voor aanvang van de bouwactiviteiten ter goedkeuring voor te leggen aan het cluster Toezicht en Handhaving van het team Klantcontact Omgeving (KCO). U kunt dit aan ons toezenden per e-mail tenh@valkenswaard.nl.

12. 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 bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijk ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden, 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. U dient daarvoor tenminste drie weken voor aanvang van de bouw een bronneringsplan met de te treffen voorzieningen en de eventuele toestemming van het waterschap ter goedkeuring in te dienen bij het cluster Toezicht en Handhaving van het team Klantcontact Omgeving (KCO), bereikbaar per e-mail tenh@valkenswaard.nl.

Riolering:

13. Aansluiting op gemeentelijke riolering. Ongeacht wat er staat vermeld in het rioleringsplan op de vergunningstekening wordt de plaats waar de riolering de perceelsgrens kruist feitelijk bepaald door Team Beheer en Uitvoering (B&U), telefoonnummer 06-18302235. U moet tijdig contact met hen opnemen om ervoor te zorgen dat uw riolering juist wordt aangelegd. Op die plaats moet de bovenzijde van de buis op 50 cm onder het maaiveld liggen. De kleur van de rioleringsbuizen zijn in Valkenswaard voor de hemelwaterafvoer bruin en voor vuilwater afvoer grijs. Op grond van afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012 moet de binnenwerkse middellijn van de afvoer minimaal 125 mm zijn.

Afvalwater en hemelwater op perceel gescheiden inzamelen. Er was eerder al een plan gemaakt voor realisatie van eerder berekende ca. 24 m³ berging in waterbergende fundering onder de verharding van de parkeerplaats/weg, zie tekening van Grasveld die ook is ingediend. De waterbergende fundering krijgt een afvoer naar de A-watgang van waterschap De Dommel aan de overzijde van de Bergstraat. Voor de aanleg van de hemelwaterafvoerleiding en de aansluiting op de riolering moet een aanvraag bij de gemeente

Valkenswaard worden ingediend. De bestaande rioolaansluiting(en) moeten buiten gebruik worden genomen door het deugedelijk dichtzetten van deze leiding(en) op de perceelsgrens.

Overwegingen

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.

Bestemmingsplan

De activiteit is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Bergstraat 28" en gesitueerd op gronden met de bestemming "Wonen". De activiteit voldoet aan het geldende bestemmingsplan. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning op deze grond 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.

Wet natuurbescherming (Wnb)

Voor het plan is een Aeriusberekening (stikstofdepositie) ingediend. Aeriusberekening is beoordeeld en voldoet aan de gestelde eisen.

Parkeren

Uit de parkeerberekening is gebleken dat er 15 parkeerplaatsen op eigen terrein nodig zijn, maar dat er slechts plek is voor 12 parkeerplaatsen. Uit een uitgevoerd parkeeronderzoek (1909161JOW-09) is gebleken dat er in de

openbare ruimte in de omgeving voldoende plek is voor de overige 3 parkeerplaatsen. Om die reden wordt ontheffing verleend van de verplichting om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. In de bijlage is het parkeeronderzoek opgenomen.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader, dat betrekking heeft op de activiteit "het (ver)bouwen van een bouwwerk", 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, vanaf de dag van terinzagelegging van het besluit, een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Oost Brabant te 's-Hertogenbosch, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep is gericht en de gronden van het beroep.

Beroep kan worden ingesteld door:

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

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Om werking van het besluit te schorsen kunt u een verzoek om voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank 's-Hertogenbosch, t.a.v. sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt ook digitaal een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <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>.

Valkenswaard, 27 januari 2022,
namens burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

N. Sharifi
medewerker vergunningen team Klantcontact Omgeving (KCO)

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 het wenselijk zijn vanuit de betrokken partijen om voor start van 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 wenselijk 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 de toezichthouder van het cluster Toezicht en Handhaving van het team Klantcontact Omgeving (KCO):

- 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 per telefoon 040-2083503.

Wees erop 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 per telefoon 040-2083503 aan het cluster Toezicht en Handhaving van het Team Klantcontact Omgeving (KCO).

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.