

**BESLUIT**  
**Omgevingsvergunning OV 2016.0319**

Burgemeester en wethouders besluiten, met inachtneming van artikel 2.10 en artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht en behoudens rechten van derden, aan Praise BV, de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van 30 appartementen (20 voor starters en 10 voor senioren), gelegen op het perceel Valkenierstraat 45 tot en met 53C in Valkenswaard, kadastraal bekend gemeente Valkenswaard, sectie B, nummer 3924 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 activiteit(en):

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 het Valkenswaardse weekblad van 22-06-2017 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 22-06-2017 t/m 30-08-2017.

Gedurende deze periode zijn er zienswijzen ingediend.

### **Behandeling zienswijzen**

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

#### **1. Kinderdagverblijf Mira BV, Karel Mollenstraat Noord 6, 5552 JA Valkenswaard**

- a. *Reclamant geeft aan dat door de ontwikkeling van de appartementen van vijf verdiepingen hoog er op de buitenspeelplaats geen zon meer komt. Tevens zal het hele pand in de schaduw komen te staan. Dit is onacceptabel voor een kinderdagverblijf.*

Uit een bezonningsstudie blijkt dat de beoogde nieuwbouw nauwelijks van invloed is op hoeveelheid (zon)lichtinval in de tuin van reclamant en blijft deze nagenoeg gelijk. Op een aantal data/tijden is er sprake van een beperkte vermeerdering dan wel vermindering. Tevens is te zien dat er pand van het kinderdagverblijf niet in de schaduw komt te liggen van het appartementencomplex.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

#### **2. H.P.J. van de Heijden, Hoogstraat 63, 5554 AK Valkenswaard**

- b. *De geschetste nieuwbouw sluit niet aan met de bebouwing op de belendende percelen. De trapsgewijze verlaging van het voormalige DGD-gebouw wordt niet voorgezet en er is een aanmerkelijk hoogte verschil met de aangrenzende gebouwen. Hierdoor wordt de bebouwing te hoog en wordt het uitzicht van de bewoners aan de Hoogstraat belemmerd. De nieuwbouw zou, in hoogte gezien, een V-vorm moeten hebben. Reclamant geeft verder aan dat de voorkant van het nieuwe gebouw Valkenierstraat 43 (=rooilijn) in rechte lijn moet staan met de voorkanten van "Oud-GGD-gebouw" en "De Valkenier II".*

Een V-vorm van het gebouw wordt ruimtelijk gezien niet wenselijk geacht. Het plan sluit aan bij de gebouwen aan de Valkenierstraat. Het bestaande jaren '80 gebouw (Valkenier II) op de hoek met de Eindhovenseweg bestaat uit 4 bouwlagen. Het bestaande appartementencomplex op de hoek met de

Europalaan bouwt in hoogte trapsgewijs af van 5 lagen naar 3 lagen. Het nieuwe gebouw heeft een omgekeerde opbouw waardoor de aansluiting met dit gebouw logisch wordt. Vanaf dat punt sluit de bebouwing aan met 3 bouwlagen op het pand aan de Europalaan. Hier van uit wordt het complex opgebouwd van 3 naar 4 en vervolgens naar 5 lagen. Het hoogste deel van het gebouw reageert daarmee tevens op de tegenoverliggende massa (voormalige Willem-II terrein) die een hoogte heeft van 5,5 laag tot 6 lagen. Bovendien is dit ook passend bij het gebouw op de hoek met de Eindhovenseweg met 4 bouwlagen. Er is in het ontwerp bewust een knik opgenomen zodat de rooilijn van het nieuwe plan beter aansluit bij zijn omgeving. Hierdoor ontstaat er aan de voorzijde ruimte voor groen en wordt het zicht op de Valkenierstraat vriendelijker. Tevens geeft meerdere jurisprudentie van de Raad van State aan dat er geen recht is op blijvend vrij uitzicht. Ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen zijn passend in het stedelijk gebied.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- c. *Het zou een fraaie oplossing zijn, als door een tweedeling van het plan, de gemeente een expliciete doorkijk ofwel doorgang ter hoogte van de historische weg zou toestaan.*

De gemeente heeft deze historische lijn ook opgemerkt. Toch is er voor gekozen om de ontwikkeling meer aan te laten sluiten bij Valkenierstraat en te kiezen voor één gebouw. Zoals hierboven al is opgenomen is er een knik in het gebouw opgenomen in verband met de rooilijn, maar ook om de historische lijn te kenmerken. De historische lijn loopt op deze knik.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

### **3. S.H. Leenen, Europalaan 198, 5552 JK Valkenswaard,**

- d. *Reclamant kan zich niet verenigen met de nieuw te bouwen appartementen in verband met het verlies van zijn overwegend vrij uitzicht. Reclamant geeft aan dat het plan duidelijk zijn belangen schaadt, privacy aantast en een onaanvaardbare aantasting dat zal leiden tot vermindering van het woongenot. Tevens zal het plan leiden tot waardevermindering van de woning.*

Ter hoogte van het appartement van reclamant krijgt het appartementencomplex een bouwhoogte van 9,30 meter. Dit is niet hoger dan mogelijk is binnen het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord'. Binnen dit bestemmingsplan mag het gebouw een hoogte hebben van 10 meter, het gewenste bouwplan benut dus niet die maximale hoogte. Daarnaast wordt de afstand tot de gevel vergroot van drie meter naar zes meter. Ook is het gebouw slanker van vormgeving waardoor de uitzicht belemmering beperkt wordt ten opzichte van de planologische situatie. Ten opzichte van de planologische mogelijkheden, is er geen sprake van verslechtering van het uitzicht. Ook van onaanvaardbare aantasting van de woonomgeving zoals privacy is dan ook geen sprake. Tevens geeft meerdere jurisprudentie van de Raad van State aan dat er geen recht is op blijvend vrij uitzicht.

Indien reclamant van mening is dat hij in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren staat het de reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit kan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit artikel is geschreven voor gevallen, waarin een gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling toch onverhoopt mocht lijden tot schade voor derden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- e. Reclamant bestrijdt het gemeentelijke standpunt voor de 'aansluiting' bij de bebouwing aan de Valkenierstraat, zowel qua hoogte als typologie. De geprojecteerde woning zal direct in het zichtveld van de woning worden gebouwd. De beperking van het weidse uitzicht vanuit de woning is daarmee aanzienlijk groter dan de beperking in het geval de locatie zou worden ingericht al bijvoorbeeld een parkeerterrein of een lagere opbouw. Reclamant is het oneens met de onderbouwing dat "het zicht op de Europalaan vriendelijker wordt".*

Een parkeerterrein of een lager gebouw is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en het straatbeeld gezien op deze locatie dan ook niet wenselijk gezien de opbouw van de Valkenierstraat. Ook qua typologie (wonen/appartementen) sluit dit goed aan, aangezien dit deel van de Valkenierstraat volledig uit appartementen bestaat.

Door de voorgestelde situering wordt de groene spie die al aanwezig is op de hoek van de Europalaan vergroot. Hierdoor wordt het zicht vanuit de Europalaan zeker vriendelijker. Maar ook het zicht en het aangezicht van de Valkenierstraat wordt vriendelijker. De straat is vrij stenig en het uitbreiden van groen is hierbij wenselijk.

Over het uitzicht wordt verwezen naar 3d.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- f. Volgens reclamant is de bouw in strijd met het originele bestemmingsplan ten tijde van aankoop van zijn appartement.*

Ten tijde van de aankoop (2006) was het bestemmingsplan 'Centrum III' van toepassing en was het op 28 februari 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' in voorbereiding. Inmiddels is het op 20 april 2017 vastgestelde bestemmingsplan 'Valkenswaard Noord' van toepassing. Aan het bestemmingsplan wat geldig was ten tijde van de aankoop kunnen rechten meer ontleend worden.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- g. Reclamant is het niet eens met de planschaderisico analyse die is gemaakt door de initiatiefnemer. En bestrijdt de conclusie dat er een lichte toename is van privacy-aantasting en vermindering van uitzicht, omdat er geen rekening is gehouden met het zijraam in zijn appartement.*

De planschaderisico analyse is gemaakt door de initiatiefnemer om in beeld te brengen welke mogelijke planschade er ontstaat door de ontwikkeling van het appartementencomplex. De gemeente heeft deze analyse verder niet beoordeeld, omdat dit geen officieel onderdeel is van een ruimtelijke onderbouwning. Zoals aangegeven onder 3d staat het reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd, rekening houdend met het normaal maatschappelijk eigen risico van tenminste 2%, beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*h. Door reclamant wordt aangegeven dat de huurappartementen ook bedoeld zijn voor jongeren, met veelal twee auto's, waardoor de parkeerplaats achter het appartementencomplex niet toereikend zal zijn voor alle auto's. Gevolg is dat de auto's geparkeerd gaan worden aan de straat, waardoor het bezoek van de reclamant, de auto niet meer dicht bij zijn appartementen zal kunnen parkeren. Een oplossing hiervoor zou zijn om het appartementen complex verder van de weg wordt gebouwd of onder het complex of voor het complex wordt gelegd. Een andere mogelijkheid is om het complex uit een minder aantal bouwlagen te maken.*

Bij nieuwbouw dient voldaan te worden aan de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard'. Doel van dit beleid is dat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de parkeervraag van de betreffende ontwikkeling op eigen terrein plaatsvindt.

Het plangebied valt volgens het gemeentelijk en parkeernormeringsbeleid in het centrum van Valkenswaard.

Woningtype	Norm	parkeereis
23 appartementen < 90 m <sup>2</sup>	1,0	23
7 appartementen > 90 m <sup>2</sup>	1,4	9,8
<b>Totaal</b>		<b>32,8 = 33</b>

De norm van 1 parkeerplaats per woning is opgenomen voor appartementen die maximaal 90 m<sup>2</sup> bvo zijn. Tevens zijn er specifieke zaken opgenomen zodat de woningen geschikt zijn voor senioren, om van deze parkeernorm gebruik te maken;

- de primaire ruimtes (keuken, woonkamer, 1 slaapkamer en badkamer) zijn gelijkvloers en rolstoelvriendelijk;
- lift aanwezig bij gestapelde bouw;
- woningen kunnen eenvoudig worden aangepast met speciale voorzieningen.

Aangezien de woningen hieraan voldoen, kan volstaan worden met 1 parkeerplaats per woning.

In een gedeelte van het parkeerterrein worden tevens garageboxen gerealiseerd. Per garagebox geldt een norm van 0,4 parkeerplaats. Dit resulteert in  $(10 \cdot 0,4 =)$  4 parkeerplaatsen. Deze zijn niet meegerekend in de benodigde 33 parkeerplaatsen. Ook is rekening gehouden met het aandeel bezoekers die parkeren bij het appartementengebouw. Voor de 30 appartementen dienen  $(0,3 \cdot 30 =)$  afgerond 9 parkeerplaatsen voor bezoekers toegankelijk te zijn.

Het plan voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleid en voorkomen wordt dat de parkeerdruk in de wijk toeneemt als gevolg van de ontwikkeling.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

#### **4. Kinderdagverblijf Mira BV, Karel Mollenstraat Noord 6, 5552 JA Valkenswaard**

- i. Jaren geleden is het oude GGD gebouw afgebroken voor appartementen echter toen was de gemeente van mening dat de bouw van 5 naar 3 verdiepingen moest aflopen omdat de 3<sup>de</sup> verdieping moest aansluiten bij de al bestaande appartementen aan de k. Mollenstraat Noord. Deze is 3 verdiepingen (dit is ook gebeurd). Reclamant vindt het merkwaardig dat de gemeente nu wel een vergunning wilt verlenen van 3 naar 5 verdiepingen richting de K. Mollenstraat Noord. Gezien het feit dat hierdoor het kinderdagverblijf aan de K. Mollenstraat Noord 6 achter het appartementen complex komt te liggen is reclamant van mening directe en indirecte schade op te gaan lopen.*

Zoals onder 2b is opgenomen sluit het gebouw aan bij de omliggende bebouwing aan de Valkenierstraat. Het klopt inderdaad dat het appartementencomplex Valkenier II in drie bouwlagen afloopt in de Karel Mollenstraat Noord. Echter, aan de Valkenierstraat bestaat deze uit vier bouwlagen waar het nieuwe appartementencomplex bij aansluit. Over de directe en indirecte schade worden in de onderstaande punten nader op ingegaan.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

**Directe schade:**

- j. Reclamant is van mening dat er waardevermindering is van het pand (Agitax taxatiebureau zal indien nodig de vermindering bepalen).*

Het staat reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen. Dit verzoek zal dan te zijner tijd beoordeeld worden door een onafhankelijke instantie. Wel willen wij u erop wijzen dat bij de beoordeling van het verzoek, ook rekening zal worden gehouden met het bestaande planologische regime, zijnde een maatschappelijke bestemming met de daarbij behorende bebouwingmogelijkheden. Ook wordt bij een planschadeverzoek, rekening gehouden met het normaal maatschappelijk eigen risico van tenminste 2%.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- k. Inkomstenderving door ontnemen van herkenbaarheid en overige.*

Inkomstenderving is een grond voor planschade. Zoals onder 2j is aangegeven kan dit verzoek worden ingediend na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Wij willen u wel aangeven dat onzes inziens het zicht op het kinderdagverblijf gelijk blijft aan de huidige situatie. Het appartementencomplex wordt op geruime afstand van het kinderdagverblijf gerealiseerd. Het is dus niet zo dat het kinderdagverblijf niet meer zichtbaar/herkenbaar is vanaf de Karel Mollenstraat Noord.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- l. Uitzichtbeperking door appartementen complex.*

De beperking van het uitzicht zal beperkt zijn. Door de bebouwing die in de huidige situatie al aanwezig is, is het uitzicht vanuit de zijkant van het pand al beperkt. Hooguit zal vanaf de zolderverdieping het uitzicht verder beperkt worden.

Hierbij moet worden opgemerkt dat er planologisch gezien al een hoger gebouw mogelijk is dan in de huidige situatie aanwezig is. Het huidige bestemmingsplan laat een maximale bouwhoogte van 10 meter toe, terwijl



het bestaande gebouw een hoogte kent van circa 7 meter. Zoals onder andere onder 2b is aangegeven is er geen recht op vrijblijvend uitzicht.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- m. Buitenspeelplaats van het kinderdagverblijf verminderde zon en speelgenot.*

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de schaduwwerking op de speelplaats nagenoeg gelijk blijft. Op een aantal momenten is er sprake van een minimale toename dan wel afname van schaduw op de speelplaats. Per saldo zal het speelgenot hierdoor niet afnemen.

- n. De parkeerplaatsen staan getekend op de grond van reclamant, de huidige muur van de fietsenstalling staat 30 cm op grond van het kinderdagverblijf.*

Uit de kadastrale gegevens van de gemeente is niet gebleken dat de huidige muur van de fietsenstalling op gronden van het kinderdagverblijf staat. De parkeerplaatsen komen in deze lijn en daarmee op gronden van de ontwikkelaar.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- o. De monumentale bomen (2 eiken in de speelplaats) lopen grote kans tijdens of na de bouw door afgravingen en bodemveranderingen te sterven.*

Er vinden geen directe werkzaamheden plaats bij de twee bomen. De bebouwing komt niet dichterbij dan in de huidige situatie. Bij de werkzaamheden zal de ontwikkelaar uiteraard rekening moeten houden met de bomen en het wortelpakket.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*p. Reclamant geeft aan dat het cultuurhistorische pand aan de Molenstraat grote kans loopt schade op te lopen door zwaar verkeer en afgravingen.*

Er vinden vaker bouwwerkzaamheden plaats langs monumenten of andere waardevolle panden. Dit hoeft geen belemmering te zijn voor bouwwerkzaamheden, zoals recent ook is gebleken langs de St. Nicolaaskerk aan de Markt. Indien er onverhoopt toch schade mocht ontstaan door de werkzaamheden dan is de ontwikkelaar hiervoor verantwoordelijk. In dat geval kan contact opgenomen worden met de ontwikkelaar.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

*q. Aantasting privacy, vermindering werkgenot en aantasting leefklimaat*

Het gebouw wordt slanker van vormgeving, waardoor de afstand tussen het kinderdagverblijf en het nieuwe appartementen complex wordt vergroot van ongeveer 10 meter naar 30 meter (kortste afstand). Daarbij is bij de uitwerking van het bouwplan voor het appartementencomplex zoveel mogelijk rekening gehouden met de privacy aspecten door bijvoorbeeld de woonkamer en balkon van de appartementen aan de voorzijde (zijde Valkenierstraat) te situeren.

Daarnaast biedt het bestaande bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied al veel mogelijkheden, qua bouw, maar zeker ook qua gebruik. Het plangebied krijgt nu enkel een bestemming 'Wonen', terwijl binnen de bestemming 'Maatschappelijk' tal van functies mogelijk zijn zoals een schoolgebouw, een gemeenschapshuis, een verenigingsgebouw of een gebedshuis van maximaal 3 bouwlagen met de daarbij behorende voertuig aantrekkende werking en detailhandel en horecabedrijven ten dienste van deze voorzieningen. Wij zijn van mening dat van een toenemende aantasting van de privacy en het werkgenot geen sprake is.

Voor de door reclamant gemeente inbreuk op de privacy kan, na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek worden ingediend voor een tegemoetkoming in planschade op basis van artikel 6.1 Wro.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- r. *De aanwezige zink geconstateerd in de grond van het voormalige PTT complex is een milieu gevaar voor de kinderen van het kinderdagverblijf.*

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is ook een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn niet meer dan lichte verontreinigingen met cadmium, lood en zink aangetoond. Hieruit blijkt dat er geen belemmering is voor de nieuwe woonbestemming en geen gevaar voor toekomstige bewoners. Vanuit het plangebied is er dus ook geen belemmering voor het kinderdagverblijf.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

**Indirecte schade:**

- s. *Bij de herinrichting van de K. Mollenstraat heeft de gemeente als belangrijk punt opgenomen; Het behouden van een authentieke straat. Met het zicht op een 5 verdieping hoog stenen appartementen complex zal dit de straat teniet doen.*

Zoals onder 2h is opgenomen is er voor gekozen de bebouwing meer te laten sluiten bij de Valkenierstraat. De aantasting van het straatbeeld van de Karel Mollenstraat Noord is beperkt doordat de straat een afbuiging maakt ter hoogte van de speelplaats. Tevens bestaat het gebouw niet volledig uit vijf bouwlagen en is er ook zeker aandacht besteed aan de architectuur aan zijde van de Karel Mollenstraat Noord.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- t. *De gemeente heeft aangegeven dat mijn pand voor de gemeente cultuur historische waarde heeft, u heeft dan ook het voornemen om deze als gemeentelijk monument te gaan waarderen. Door de bouw van de 5 verdiepingen aan de kant van de K. Mollenstraat is mijn pand bijna geheel verdwenen uit zicht.*

Zoals ook beschreven onder 4k zal het zicht op het pand niet veranderen.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- u. De omgevingsvergunning zou bestaan uit 30 appartementen met 42 parkeerplaatsen. Al jaren is er een tekort aan parkeerplaatsen aan de K. Mollenstraat Noord echter de 30 appartementen krijgen 1½ parkeerplaats per bewoner terwijl R. Pluimakers die wil gaan bouwen aangeeft dat de bouw voor starters, starters hebben meestal geen of hooguit 1 auto, en senioren, die vaak geen auto hebben. Waarom zijn de parkeerplaatsen niet beter verdeelt of een stuk van de grond verkocht aan het kinderdagverblijf? Dit zou voor R. Puimakers een optie zijn. Echter, heeft hij geen mogelijkheid omdat de gemeente het aantal parkeerplaatsen wil handhaven.*

Bij nieuwbouw dient voldaan te worden aan de 'Beleidsnota Parkeernormering Gemeente Valkenswaard'. Doel van dit beleid is dat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt en overlast ontstaat. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de parkeervraag van de betreffende ontwikkeling op eigen terrein plaatsvindt. Mocht er dan nog grond over zijn dan mag de ontwikkelaar die verkopen. Dit is echter niet aan de gemeente. Voor de verdere beantwoording wordt verwezen naar 3h.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

**Overige:**

- v. Provincie Noord Brabant heeft aangegeven dat het bewuste plangebied valt in de oude dorpskern van Valkenswaard. Deze zou aangeduid worden als Archeologisch Monument. Dit zou geen belemmering opleveren voor de appartementen omdat er geen objecten zouden zijn met monumentale status. Dit klopt niet. Mijn pand heeft wel een aankondiging ontvangen van monumentale waarde door de gemeente namelijk als "cultuur historische pand" met als voornemen te benoemen tot gemeentelijk monument. Er is hierdoor wel sprake van een belemmering.*

De aanduiding 'archeologisch monument' zoals opgenomen in de Verordening ruimte van de Provincie heeft betrekking op archeologie,

hetgeen zich eventueel onder de grond bevindt. En niet met monumenten in de omgeving.

Er heeft een archeologisch bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek door middel van boringen plaatsgevonden. Dit onderzoek maakt deel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit is gebleken dat de grond reeds zeer sterk verstoord is. Archeologische waarden zijn dan ook niet meer te verwachten in het plangebied. Hierdoor is er op dit vlak geen belemmering voor de bouw van het appartementencomplex.

Ten tijde van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing was het pand van het kinderdagverblijf nog geen monument. Dit zal worden aangepast in de ruimtelijke onderbouwing. De conclusie zal echter onveranderd blijven.

De zienswijze geeft wel aanleiding om het plan aan te passen. In paragraaf 4.4.3. van de ruimtelijke onderbouwing zal worden opgenomen dat Karel Mollenstraat Noord 6 cultuurhistorische waarden heeft en dat deze aangemerkt zal gaan worden als gemeentelijk monument.

- w. *Reclamant heeft vernomen dat de 30 appartementen gebouwd worden op de oude funderingen van de PTT, hier wil reclamant graag haar zorgen voor kenbaar maken.*

Het gebouw wordt gerealiseerd op een nieuwe fundering. Wel zal na sloop van het huidige gebouw nog een aanvullende sondering (draagvermogen van de grond) moeten worden uitgevoerd. Na uitvoering hiervan zal een en ander nader bekeken en beoordeeld dienen te worden in een aanvullend definitief funderingsadvies.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

- x. *Kans op resten van bebouwingen en materialen uit middeleeuwen tot de nieuwe tijd, wat is hiervoor pragmatische opgenomen?*

Dit is wettelijk geregeld conform de Erfgoedwet. Indien er archeologische resten worden aangetroffen dan is men verplicht deze te melden bij het Rijk.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

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

### **Overige bijgevoegde documenten**

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

- Publiceerbare aanvraagformulier omgevingsvergunning, d.d.14-12-2016;
- Resultaten geotechnisch onderzoek, d.d. 14-12-2016;
- Milieuprestatieberekening, d.d. 20-12-2016;
- Verkennend bodemonderzoek, dd 12 mei 2016;
- B-09 Bestektekening begane grond vloer, d.d. 09-01-2017;
- Aanvraagformulier Handelen in strijd RO , dd 14-01-2017;
- Ruimtelijke onderbouw, dd 14-02-2017;
- Statische berekening, dd 27-02-2017;
- B-01 Bestektekening begane grond 1 van 2, d.d. 24-02-2017;
- B-02 Bestektekening begane grond 2 van 2, d.d. 24-02-2017;
- B-03 Bestektekening verdieping 1, d.d. 24-02-2017;
- B-04 Bestektekening verdieping 2, d.d. 24-02-2017;
- B-05 Bestektekening verdieping 3, d.d. 24-02-2017;
- B-06 Bestektekening verdieping 4, d.d. 24-02-2017;
- B-07 Bestektekening dak, d.d. 24-02-2017;
- B-08 Bestektekening fundering, riolering BG.vloer, d.d. 01-03-2017;
- B-10 Bestektekening verdiepingsvloer 1, d.d. 24-02-2017;
- B-11 Bestektekening verdiepingsvloer 2, d.d. 24-02-2017;
- B-12 Bestektekening verdiepingsvloer 3, d.d. 24-02-2017;
- B-13 Bestektekening verdiepingsvloer 4 dakvloer, d.d. 24-02-2017;
- B-14 Bestektekening dakvloer, d.d. 24-02-2017;
- B-15 Bestektekening doorsnede A, G, H, d.d. 24-02-2017;
- B-16 Bestektekening doorsnede B, d.d. 24-02-2017;
- B-18 Bestektekening doorsnede D, E, d.d. 24-02-2017;
- B-19 Bestektekening voorgevel, d.d. 24-02-2017;
- B-20 Bestektekening achtergevel, d.d. 24-02-2017;
- B-21 Bestektekening zijgevel links, rechts en aanzicht berging, d.d. 24-02-2017;
- Bouwbesluit-berekeningen, d.d. 21-03-2017;
- Ruimtelijke Ondebouwing, dd 11-04-2017;
- T-04 Terreintekening, dd 04-04-2017;

- B-17 Bestektekening doorsnede C, F, d.d. 20-04-2017;
- Akoestisch onderzoek geluidswering gevels, dd 25-04-2017;
- Brandoverslagberekening, dd 12-07-2017.

In het kader van digitaal werken wordt het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning per e-mail naar u verzonden. Documenten die onlosmakelijk bij het genomen besluit horen zijn door u te downloaden via [www.valkenswaard.nl](http://www.valkenswaard.nl). U gaat via 'bekendmakingen' naar de van toepassing zijnde rubriek.

### **Bijzondere termijnen**

- De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Mor nadat op 13-01-2017 aanvullende gegevens zijn opgevraagd en deze op 14-02-2017 zijn ontvangen.
- De beslissing op uw aanvraag is op 08-06-2017 verdaagd met een termijn van 6 weken in verband met een zorgvuldige besluitvorming.
- Met uw instemming van 23 juli 2017 en 28 oktober 2017 geeft u toestemming om de termijn uit te stellen. Dit houdt in dat wij nu uiterlijk voor 9 november 2017 een beslissing op uw aanvraag nemen.

### **Procedureel**

#### Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het 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.

#### Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Mor.

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 21-02-2017. Hierdoor wordt de termijn van beslissen op de aanvraag opgeschort met de periode die ligt tussen de dag van verzending van de brief met het verzoek om aanvullende gegevens en de dag waarop wij alle gevraagde aanvullende gegevens hebben ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

#### Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval betreft als vermeld artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

#### **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. Op grond van artikel 2.7 Mor moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden de volgende bescheiden bij Toezicht en Handhaving van team Klantcontact Omgeving (KCO) worden ingediend:
  - Rapport aanvullende sonderingen en definitief funderingsadvies.
  - Statische berekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren.
  - Statische berekeningen en tekeningen van prefab betonelementen.
  - Werktekeningen van de staalconstructie
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.
- \* Voordat grond- en funderingswerken worden uitgevoerd.
- \* Voordat een beton-, staal- of houtconstructie wordt gerealiseerd of

gewijzigd.

\* Als de bouw klaar is.

U kunt dit melden per e-mail [tenh@valkenswaard.nl](mailto:tenh@valkenswaard.nl) of via de snelbalie op onze internetsite.

6. Voor het aangeven van het peil moet u, op grond van artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012, minimaal zes werkdagen voor het begin van de bouwactiviteiten contact op nemen met de medewerker realisatie, telefoonnummer 040-2083795, zodat hij het peil kan aangeven.
7. 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, in tweevoud, ter goedkeuring voor te leggen. U kunt dit aan ons toezenden per e-mail [tenh@valkenswaard.nl](mailto:tenh@valkenswaard.nl)
8. 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, in tweevoud, ter goedkeuring in te dienen bij Toezicht en Handhaving van team Klantcontact omgeving (KCO), bereikbaar per e-mail [tenh@valkenswaard.nl](mailto:tenh@valkenswaard.nl)

*Riolering:*

9. 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 openbare ruimte, 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.

10. De riolaansluiting dient richting Karel Mollenstraat Noord te worden gelegd zodat dit kan worden aangesloten op de nieuwe riolering daar en niet in de net opnieuw geasfalteerde Valkenierstraat.

### **Overwegingen**

#### *Bouwbesluit 2012*

De activiteit voldoet 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 "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:

- 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 "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 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	Maatschappelijk
Artikel	10.1 en 10.2
Regel bestemmingsplan	<p>Artikel 10.1: De gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van het openbaar bestuur, openbare en maatschappelijke dienstverlening, religie, educatie, sport, verenigingsleven, (para-) medische, sociale en culturele doeleinden en hiermee gelijkte stellen voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horecabedrijven ten dienste van deze voorzieningen.</p> <p>Artikel 10.2: de goothoogte mag maximaal 7,5 meter bedragen en het aantal bouwlagen mag maximaal 3 bedragen.</p>

Gevraagd door aanvrager	Het bouwen van 30 appartementen in de vorm van een appartementengebouw met respectievelijk 3, 4 en 5 bouwlagen en een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 9,30 meter, 12,30 meter of 15,30 meter.
Motivering afwijking	<p>De huidige situatie bestaat uit een eenlaagse winkelpand. De bestaande situatie sluit niet meer aan bij de omgeving door de ontwikkelingen die hebben plaats gevonden. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het gewenst dat het perceel een kwaliteitsimpuls krijgt. Het plan gaat uit van een opbouw van drie naar vijf bouwlagen. Met het ontwerp is aansluiting gezocht bij de bebouwing aan de Valkenierstraat, zowel qua bouwhoogte als typologie. Als gekeken wordt naar de feitelijke situatie leent de locatie zich goed voor de ontwikkeling van appartementen. De locatie is namelijk ingesloten door stedelijk vormgegeven bebouwing. Aan de overzijde is het Willem II complex gelegen, welke zeer stedelijk van aard is en aan weerszijde zijn ook appartementencomplexen gelegen. Het parkeren zal gaan plaats vinden aan de achterzijde van het gebouw.</p> <p>Voor een uitgebreide motivatie wordt verwezen naar de Ruimtelijke Ondebouwing, dd 11-04-2017</p> <p>Gelet op het bovenstaande bestaan er derhalve geen ruimtelijke beletselen om medewerking te verlenen aan het verzoek.</p> <p>De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing.</p>

*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 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, de dag na de 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 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, 8 november 2017,  
namens burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. van Buijtenen', is written over a faint, illegible stamp.

A. van Buijtenen  
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 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](mailto:tenh@valkenswaard.nl) of per telefoon 040-2083547

**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](mailto:tenh@valkenswaard.nl) of per telefoon 040-2083547 aan Toezicht en Handhaving van 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.