



gemeente
BORSELE

OMGEVINGSVERGUNNING

Z2023-0750

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DE GEMEENTE BORSELE

Op 6 november 2023 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het adres Molenstraat ongenummerd, perceel T530 (naast Molenstraat 11a) in Hoedekenskerke. Deze is aangevraagd door SelektHuis Ontwikkeling BV, Postbus 180, 7460 AD Rijssen. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-0750. Het perceel valt onder de werking van de beheersverordening Hoedekenskerke 2013.

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op § 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op de elders in dit besluit vermelde overwegingen, de omgevingsvergunning te verlenen. De in dit besluit genoemde en bijgevoegde stukken, bijlagen en adviezen, evenals de voorschriften, overwegingen en aanwijzingen, maken integraal onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Verleende activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten (met tussen haakjes de artikelen van de Wabo waaraan de betreffende activiteit inhoudelijk is getoetst):

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10)
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.18 in samenhang met de van toepassing zijnde artikelen uit de Algemene Plaatselijke Verordening)
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.12)

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig de uitgebreide procedure, zoals bepaald in paragraaf 3.3 van de Wabo en de Coördinatieregeling Wro volgens artikel 3.30, 3.31 en 3.32 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De aanvraag is getoetst aan de per activiteit genoemde artikelen uit de Wabo, al dan niet in samenhang met betrokken verordeningen. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben op grond van paragraaf 3.3 van de Wabo in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 13 juni t/m 24 juli 2024 ter inzage gelegen. De ontwerpbesluit kon worden ingezien op het gemeentehuis tijdens de openingstijden of op afspraak. Ook was de ontwerpbesluit digitaal te raadplegen op de gemeentelijke internetpagina www.borsele.nl, via Actueel > Bekendmakingen.

Belanghebbenden konden gedurende bovengenoemde termijn van zes weken een (gemotiveerde) zienswijze indienen en eventueel aangewezen adviseurs konden hun advies uitbrengen.

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele niet substantiële wijzigingen doorgevoerd in de ontwerpbeschiikking.

Hieronder staan de wijzigingen ten opzichte van de ontwerpbeschiikking opgesomd:

- tekstuele wijziging. In de ontwerpvergunning was een kopje met “bezwaar” te vinden. Deze tekst en de toelichting is aangepast naar “beroep”;
- de ruimtelijke onderbouwing is geactualiseerd. De benaming van het bijbehorende document is aangepast;
- de tekst in de ruimtelijke onderbouwing waar ingegaan wordt op de molenbiotoop is aangepast;
- de tekst in de ruimtelijke onderbouwing waar in het kader van archeologie over de oppervlakte van het te verstoren gebied ingegaan wordt, is aangepast;
- de tekst in de ruimtelijke onderbouwing die ingaan op watercompensatie is aangepast op verzoek van het Waterschap;
- er wordt een nieuwe toegangsdam gerealiseerd. De dam aan de zuidzijde van het perceel wordt verwijderd om dit te compenseren. Dit is tekstueel aangepast in de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing;
- als bewijslast voor het voldoen aan de milieueisen voor wat betreft het saneringsplan mag, naast goedkeuring van de RUD, ook een bewijs worden overlegd dat voldaan wordt aan de meldingsplichten en informatieplichten (conform de Omgevingswet);
- de besluitdatum onder het kopje *integraal* is aangepast.

Bijgevoegde vergunningstukken

De onderstaande bijlagen worden meegezonden met het besluit. Deze bijlagen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning:

8178015_1699283277263_SH23018_BB01
8178015_1699283307293_SH23018_BB02
8178015_1699283401948_SH23018_BB03
8178015_1699283425896_SH23018_BENG
8178015_1699283462699_SH23018_FVO
8178015_1699283487339_SH23018_GB
8178015_1699283516525_SH23018_MPG
8178015_1699283590264_SH23018_ _blad-02_OMG
8178015_1699283615605_SH23018_VE
8178015_1699283631468_SH23018_VFB
8178015_1699283690249_publiceerbareaanvraag
8178015_1699349356762_SH23018_Quickscan_flora-fauna
8178015_1699349424267_SH23018_Stikstofdepositieberekening
8178015_1699349453092_SH23018_Verkennend_bodemonderzoek
8178015_1703147507577_SH23018_AER
8178015_1703147540226_SH23018_Aanvraag_aanleg_dam
8178015_1703147588444_SH23018_gewijzigde_aanvraag_inrit
8178015_1709645800373_SH23018-03_05-03-2024
8178015_1709645833333_SH23018-SB_05-03-2024
8178015_1709645856131_VOS3416.WvG..docx
8178015_1709650054937_SH23018_Handelen_in_strijd_met_RO
8178015_1712053952632_SH23018_Saneringsplan_Totaal
8178015_1713941007602_SH23018_Bijlage_1_-_Gebruikersfase
8178015_1713941041279_SH23018_Bijlage_2_-_Realisatiefase

8178015_1713941075927_SH23018- [REDACTED] blad-01_OMG_240403
8178015_1713941118733_SH23018- [REDACTED] Kaveltekening_240403
8178015_1713941148422_SH23018_RO_240411
K22498-003 Ruimtelijke onderbouwing Hoedekenskerke Molenstraat (T-530)

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden digitaal ingediend worden via cvp@borsele.nl onder vermelding van Z2023-0750.

- Detailtekeningen en berekeningen van de constructieve gegevens
- Bevestiging van der RUD-Zeeland dat het saneringsplan voldoet of een bewijs dat in het kader van de sanering voldaan wordt aan de huidige meldingsplichten en informatieplichten onder de Omgevingswet.

Inwerkingtreding

Let op: dit besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Als binnen deze beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, wordt de inwerkingtreding opgeschort en treedt de beschikking pas in werking nadat hierover door de voorzieningenrechter een beslissing is genomen. Zolang dit besluit niet in werking is getreden, kunt u dus nog geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

Beroep instellen

Bent u het niet eens met de verleende omgevingsvergunning, dan kunt u binnen zes weken na bekendmaking (23 augustus t/m 3 oktober) beroep instellen bij de rechtbank. Richt uw beroepschrift aan de rechtbank Zeeland-West-Brabant. Voor adressen en verdere informatie: www.rechtspraak.nl.

Beroepschrift eisen:

1. Naam en adres
2. Datum
3. Omschrijving van het besluit (omgevingsvergunning Z2023-0750)
4. Redenen van bezwaar
5. Handtekening

Voorlopige voorziening

Indien spoed geboden is, kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij dezelfde rechtbank. Er worden griffierechten in rekening gebracht. Kijk op www.rechtspraak.nl voor de actuele tarieven. Maakt u gebruik van deze mogelijkheid? Voeg dan ook een kopie van de omgevingsvergunning en relevante documenten bij uw beroepschrift.

Heinkenszand, 30 juli 2024

Met vriendelijke groet,

de burgemeester en wethouders van Borsele,
namens hen,

[REDACTED]

Vergunningverlener

Deze brief is opgesteld in een geautomatiseerd proces. Daarom staat er geen handtekening onder.

DE BIJ DIT BESLUIT BEHORENDE VOORSCHRIFTEN EN OVERWEGINGEN

Zaaknummer: Z2023-0750

Integraal

De hierna per activiteit opgenomen voorschriften en overwegingen zijn integraal onderdeel van dit besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning, aangevraagd door SelektHuis Ontwikkeling BV, Postbus 180, 7460 AD Rijssen, met een besluitdatum van 30 juli 2024. De aanvraag om omgevingsvergunning betreft het bouwen van een woning op het adres of de locatie Molenstraat ongenummerd Hoedekenskerke en heeft het zaaknummer Z2023-0750.

Inhoud

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.10)
- Het afwijken van het bestemmingsplan (Wabo artikel 2.1 lid 1 sub c)
- het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen (artikel 2.18 in samenhang met de van toepassing zijnde artikelen uit de Algemene Plaatselijke Verordening)

Bouwen

(Wabo artikel 2.1 lid 1 sub a)

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. het is verboden te bouwen in strijd met de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening, tenzij deze omgevingsvergunning het uitdrukkelijk toestaat;
2. de dag van de start van de bouw moet binnen een week voor de start van de bouw doorgegeven worden aan team Vergunningen en Veiligheid via e-mail naar cvp@borsele.nl. In ieder geval moeten het zaaknummer en het adres van het bouwplan worden opgenomen in de melding;
3. de dag van de afronding van de bouw moet binnen een week na de afronding van de bouw doorgegeven worden aan team Vergunningen en Veiligheid via e-mail naar cvp@borsele.nl. In ieder geval moeten het zaaknummer en het adres van het bouwplan worden opgenomen in de melding;
4. met het bouwen mag niet worden begonnen voordat namens burgemeester en wethouders het peil is aangegeven en de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet;
5. met betrekking tot de eventueel in het plangebied aanwezige elektriciteits- en telecom- en datakabels alsmede gas- en waterleidingen, gelden de voorwaarden dat:
 - de ongestoorde ligging van de kabels en leidingen niet in het geding mag komen; de kabels en leidingen te allen tijde vrij toegankelijk dienen te blijven teneinde het beheer en onderhoud uit te kunnen voeren;
 - rekening gehouden moet worden met de transportroutes van zwaar materieel, daar grote druk op de ondergrond schade aan kabels en/of leidingen kan veroorzaken. Neem bij twijfel contact op met de netbeheerder.

- de vergunninghouder moet tenminste drie werkdagen voorafgaande aan de start van de uitvoering hiervan melding doen aan het Kabel en Leiding Informatie Centrum (KLIC 0800-0080). Tevens dient u zich aan de overige bepalingen uit de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse en bovengrondse netten en netwerken (Wibon) te houden;
6. het is verboden om het hemelwater af te voeren via een aansluiting op de bestaande drukriolering;
 7. de exacte bouwplaats moet worden aangegeven namens burgemeester en wethouders;
 8. van alle funderings-, beton-, hout- en staalconstructies moeten ten minste drie weken voor aanvang van de constructieve werkzaamheden, nadere berekeningen en tekeningen ter goedkeuring worden ingediend;
 9. aan de exacte bouwplaats, de aard, de omvang, de vormgeving en de constructies van de te bouwen gebouwen, bouwwerken, installaties, leidingen en andere werken kunnen door burgemeester en wethouders in overleg met hun adviseurs, nadere eisen worden gesteld;
 10. materialen en kleuren worden uitgevoerd/toegepast conform de bij dit besluit behorende documenten. Een door en door gebakken, matte, dakpan zonder oppervlaktebehandeling moet worden toegepast als dakbedekking.
 11. het metsel- en voegwerk dient, wat betreft de kleur en de uitvoering, aan te sluiten op en in overeenstemming te zijn met het bestaande metselwerk;
 12. in alle verkeersruimtes (hal, overloop, zolder) dienen brand/rookmelders te worden aangebracht aangesloten op een 230 Volt-installatie met permanente voeding, overeenkomstig de NEN 2555;
 13. de opdrachtgever van het project moet gemeente Borsele tijdens de bouw en uitvoering van het project regelmatig berichten over de voortgang van de werkzaamheden en hun alle gegevens verschaffen die zij voor de uitoefening van hun taak nodig achten. De verslagperiode zal afhankelijk van de fase van de werkzaamheden door of namens burgemeester en wethouders worden bepaald;
 14. als er sprake is van bouwvergaderingen, moet de gemeente uitgenodigd worden om de vergaderingen bij te wonen;
 15. de tijdstippen en de plaatsen waar materialen, constructies of onderdelen voor keuring op één of meerdere punten gereed zijn, moeten minimaal een week van tevoren worden gemeld. Deze melding moet plaatsvinden bij team Vergunningen en Veiligheid;
 16. als er voorafgaand aan het bouwen, dan wel tijdens het bouwen, wijzigingen optreden in:
 - de plaats van de werkzaamheden,
 - de aard van de werkzaamheden,
 - en/of de aannemer of onderaannemer,

moeten deze wijzigingen binnen twee dagen na het optreden daarvan aan burgemeester en wethouders worden medegedeeld. Als deze wijzigingen leiden tot een wijziging in het bouwplan, dan moet hiervoor door de houder van de vergunning een aanvraag tot wijziging van deze vergunning worden ingediend. Hiervoor kunnen (extra) leges in rekening worden gebracht;

17. als er grond van de locatie wordt afgevoerd en het elders wordt hergebruikt c.q. toegepast, moet er worden voldaan aan het Besluit bodemkwaliteit. Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Borsele heeft de vergunninghouder mogelijk een meldings- en/of onderzoeksplicht. Meer informatie hierover kunt u vinden op onze website of bij team Leefomgeving;
18. ondanks dat voor het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is bestaat de mogelijkheid dat bij de graafwerkzaamheden archeologisch behouden waardige resten worden aangetroffen. Hiervoor bestaat op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht. Deze melding dient voor Zeeland te gebeuren bij het daarvoor ingerichte meldingspunt van Erfgoed Zeeland, via het telefoonnummer 0118-670870;
19. in verband met het bepalen van de hoogte van de bestrating van de inrit, ten opzichte van aansluitend straatwerk, moet voorafgaand aan de werkzaamheden contact worden opgenomen met team Leefomgeving, telefoon 0113-238587;
20. met de bouw mag pas worden gestart als het saneringsplan is goedgekeurd door de RUD-zeeland. Als blijkt dat een vergunning nodig is voor werkzaamheden als gevolg van de uitvoering van het saneringsplan, dan mag pas worden gestart met de bouw voor die vergunning is verleend;
21. de gemeente Borsele moet in de gelegenheid gesteld worden om te controleren of de werkzaamheden overeenkomstig de voorschriften zijn/worden uitgevoerd. Aanwijzingen tijdens de uitvoering moeten onmiddellijk worden opgevolgd;
22. alle uitgangspunten van de gemaakte EPN-, ventilatie- en isolatieberekening en alle namens burgemeester en wethouders aangegeven aandachtspunten bij bouwcontrole, moeten bij uitvoering worden nageleefd;
23. na de uitvoering van de werkzaamheden en bouwconstructies moet, met betrekking tot de geluidsisolatie van de scheidingsconstructies, een geluidscontrole rapport worden ingediend ter goedkeuring door of namens het college van burgemeester en wethouders;
24. na de uitvoering van de werkzaamheden en bouwconstructies moet, met betrekking tot de kwaliteitsbeheersing, een eindrapportage ingediend worden bij de gemeente Borsele, waarin o.a. is opgenomen een omschrijving van de gebruikte materialen, kwaliteiten, controle- en keuringsresultaten;
25. gedurende de uitvoering van de werkzaamheden moeten maatregelen worden getroffen om de veiligheid te garanderen. Tevens moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van schade aan eigendommen van derden.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

1. de activiteit voldoet niet aan het bestemmingsplan/de beheersverordening;
2. de Dorpsbouwmeester heeft over de aanvraag advies uitgebracht. Deze is van oordeel dat het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwt als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van beeldkwaliteit. Wij kunnen instemmen met dit advies;
3. de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken naar ons oordeel aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit;
4. de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken naar ons oordeel aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de Bouwverordening.

Het aanleggen van een uitrit

(Wabo artikel 2.2 lid 1 sub e)

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. de inrit mag geen grotere breedte hebben dan 4 meter; het berijdbare/verharde gedeelte bedraagt 4 meter. Drie trottoirbanden worden volledig verlaagd en 2 schuingezet;
2. alle noodzakelijke werkzaamheden voor het wijzigen van de inrit voor zover deze uitgevoerd moeten worden op gemeenteground, worden verricht door, of in opdracht van de gemeente Borsele;
3. bij voorbaat wordt door de vergunninghouder afstand gedaan van alle aanspraken, welke deze tegenover de gemeente Borsele zou kunnen doen gelden wegens schade door welke oorzaak ook ontstaan en vrijwaart de gemeente Borsele voor alle vorderingen, welke derden kunnen doen gelden tot vergoeding van schade, welke het gevolg kan zijn van het gebruik van deze vergunning;
4. in verband met het bepalen van de hoogte van de bestrating van de inrit, ten opzichte van aansluitend straatwerk, dient vooraf aan de werkzaamheden contact te worden opgenomen met het waterschap Scheldestromen, telefoon 088-2461000.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

- Het verzoek voldoet aan artikel 2:12 van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Borsele 2021 en de navenant opgestelde beleidsregels.

Het afwijken van het bestemmingsplan (Wabo artikel 2.1 lid 1 sub c)

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. de activiteit moet in overeenstemming met de aanvraag en daarbij behorende gegevens worden uitgevoerd.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. het perceel valt onder werking van de beheersverordening “Kern Hoedekenskerke 2013”;
2. het perceel heeft de bestemming "Agrarisch", met nadere aanduiding "Waarde - archeologie - 2" en “Molenbiotoop”;
3. de aanvraag heeft betrekking op het bouwen van één woning aan de Molenstraat op agrarische grond. Het bouwen van een woning op deze grond wijkt daarmee af van de regels van de geldende beheersverordening;
4. op basis van de planregels kan het bouwplan dus niet worden uitgevoerd. Artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo verbiedt het uitvoeren van activiteiten in strijd met regels van een bestemmingsplan of beheersverordening zonder omgevingsvergunning;
5. wij kunnen op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o Wabo een omgevingsvergunning verlenen voor de bouw van één woning op agrarische grond.
6. er ten behoeve van het verzoek ‘afwijken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan’ een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld (SH23018_Ruimtelijke_onderbouwing_pdf (8178015_1699349384109_SH23018_Ruimtelijke_onderbouwing.pdf) ontvangen op 7 november 2023.), welke een bijlage vormt bij het besluit omgevingsvergunning en daarvan onderdeel uitmaakt;
7. uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het project:
 - past binnen het rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid;
 - ruimtelijk goed inpasbaar is in de omgeving;
 - sectoraal aanvaardbaar is;
 - economisch uitvoerbaar is;
 - niet stuit op bezwaren van de provincie Zeeland (mits akkoord RUD op saneringsplan), het waterschap Scheldestromen en de Veiligheidsregio Zeeland;
8. voor de vergunningverlening voor de activiteit ‘afwijken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan’ en het bouwen van één woning geen verklaring van geen bedenkingen is vereist van de gemeenteraad van Borsele;
9. ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan. Tevens heeft de dorpsbouwmeester een positief beeldkwaliteitsadvies uitgebracht over het bouwplan. Ten slotte is niet gebleken dat het verlenen van medewerking aan het bouwplan onevenredige gevolgen heeft voor de belangen van derden;
10. gezien het voorgaande zijn wij van mening dat er geen bezwaren zijn tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Toelichting op de vergunning en legesaanslag

Betaling leges

Voor het behandelen van de aanvraag omgevingsvergunning is een legesaanslag opgelegd. Deze wordt apart toegezonden. Deze legesaanslag is vastgesteld op basis van de geldende Legesverordening Borsele. Deze verordening kunt u vinden via Tarieventabel, behorende bij de Legesverordening Borsele.

Beroep

Bent u het niet eens met de verleende omgevingsvergunning, dan kunt u binnen zes weken na bekendmaking beroep instellen bij de rechtbank. Wij verwijzen u hiervoor naar de passage 'beroep' in het besluit. Wij wijzen u erop dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de vergunning voordat het eventueel ingestelde beroep behandeld is.

Bekendmaking

Wij publiceren het besluit op <https://www.officielebekendmakingen.nl>.

Inmeten door de landmeter

Indien u gaat (ver)bouwen dan kan onze landmeter langskomen om het bouwwerk in te meten. Het bouwwerk wordt dan ingeschreven in het officiële register van adressen en gebouwen. Bij een verbouwing kan de inschrijving worden aangepast.

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

De BAG is een registratie waarin gemeentelijke basisgegevens over alle gebouwen en adressen in Nederland zijn verzameld. De verleende omgevingsvergunning kan tot gevolg hebben dat het gebruikersdoel van het betreffende gebouw, zoals geregistreerd in de BAG, moet worden herzien. Ook bestaat de mogelijkheid dat het betreffende gebouw moet worden voorzien van een huisnummer. Als dit zo is krijgt u hier afzonderlijk meer informatie over.

Doorgeven start en gereed bouw

Wij verzoeken u een e-mail te sturen naar cvp@borsele.nl met de datum van de start van de bouw en het zaaknummer van de omgevingsvergunning. Als er funderings- en/of constructie werkzaamheden plaatsvinden of hijswerkzaamheden, verzoeken wij u om dit ons op tijd, minstens een week voor aanvang van de werkzaamheden te melden.

Ook als de bouw gereed is krijgen wij hier graag een melding van. Wij verzoeken u dan een e-mail te sturen naar cvp@borsele.nl. Wij wijzen u erop dat u op grond van de aan de vergunning verbonden voorschriften verplicht bent de hierboven genoemde werkzaamheden minstens één week van tevoren te melden. Het niet en/of niet tijdig melden van deze werkzaamheden kan tot gevolg hebben dat de bouwwerkzaamheden tijdelijk stil gelegd moeten worden of dat er achteraf aanpassingen doorgevoerd moeten worden.

Trottoirs

Als voor het bereiken van het bouwterrein een bestaand trottoir moet worden gekruist, moet u ervoor zorgen dat het trottoir op dusdanige wijze wordt beschermd dat daaraan geen schade wordt aangericht.

Eén maand voor het gereedkomen van de nieuw- of verbouw dient, ingeval er nog een trottoir moet worden aangelegd of werkzaamheden aan de verharding moeten worden verricht, zoals het maken van een inrit en het draaien van banden, contact te worden opgenomen met afdeling Woonomgeving. Er moet rekening mee worden gehouden dat het trottoir pas bij het woonrijp maken zal worden aangelegd, dus wanneer alle woningen gereed zijn. Tijdens het woonrijp maken worden de trottoirbanden gedraaid en 12 cm hoger teruggezet. Het is verstandig om hiermee bij de tuin- en padenaanleg rekening te houden.

Inritten

Indien in bestaande situaties de aanleg van een inrit nodig geacht wordt dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd bij www.omgevingsloket.nl. Indien de aanleg van een inrit wordt toegestaan zal deze binnen 4 weken na betaling worden aangelegd. Indien het om een inrit gaat in nieuwe bestemmingsplannen zal deze tijdens het woonrijp maken, zonder kosten voor de aanvrager, door de gemeente worden aangelegd. Voor gebouwen met een woonbestemming geldt een maximale inrit-breedte van 4 meter. Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximale inrit-breedte van 6 meter. Indien er naar het oordeel van de gemeente sprake is van bijzondere omstandigheden, kan een bredere inrit worden toegestaan.

Peil erf-verhardingen

Bij het aanleggen van een erf-ontsluiting moet de hoogte afgestemd worden op het peil van de openbare weg in de eindfase. Informatie hierover kan ingewonnen worden op de afdeling Woonomgeving.

Opslag materialen en plaatsen bouwkraan

Voor het opslaan van bouwmaterialen of het plaatsen van een bouwkraan op het trottoir, de openbare weg of andere openbare ruimten en niet verkochte bouwpercelen, is op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening ontheffing nodig. Deze kan u verkrijgen via team Leefomgeving. De opslag op trottoirs dient zodanig te zijn dat een onbelemmerde veilige doorgang voor voetgangers mogelijk blijft. Dat wil onder andere zeggen dat het aanbrengen van reflectors of verlichting verplicht is. Bij vragen kunt u contact opnemen met team Leefomgeving, telefoonnummer 0113-238413.

Bouwafval

Op basis van art. 4.11 van de bouwverordening moet het bouwafval op de bouwplaats tenminste worden gescheiden in de volgende fracties: stoffen genoemd in BAGA (Besluit Aanwijzing Gevaarlijk Afval); steenwol meer dan één m³; glaswol meer dan één m³; overig afval. Deze afvalstoffen moeten worden afgevoerd naar een be- of verwerker, dan wel inzamelaar, die deze afvalstoffen mag ontvangen.

Bodembescherming

Het is verboden om op de bouwplaats afvalstoffen te verbranden of in de bodem te brengen.

Werkzaamheden op en in de openbare weg en het openbaar groen

Het is verboden zonder vergunning van de groen- en wegbeheerder werkzaamheden in de openbare weg en het openbaar groen uit te voeren. Men dient er zorg voor te dragen dat de aan het werk grenzende bomen, struiken, gazons, etc. ten gevolge van de uitvoering van het werk geen schade ontstaat. Bij beschadigingen wordt een boete opgelegd. Aangrenzende groenvoorzieningen mogen niet worden betreden en er mogen geen (giftige) afvalstoffen in de plantsoenen e.d. worden gegooid. Bomen op de bouwterreinen dienen goed te worden beschermd tegen eventuele schade aan wortelstelsel, stam en kruin. Het is niet toegestaan onder de kroonprojectie materiaal of grond op te slaan, afvalstoffen weg te werpen, te graven of voertuigen en machines te transporteren. De uitvoerder kan worden verplicht onder de kroonprojectie een stevig hekwerk of rondom de stam baddings aan te brengen. Het klaarmaken van specie of beton op het trottoir of op de openbare weg is niet toegestaan. Indien beton per mixer wordt aangevoerd dienen maatregelen te worden genomen ter voorkoming van vervuiling van het wegdek. Spoelwater van de mixer mag nimmer op de riolering worden geloosd. Ook hierbij moeten eventuele aanwijzingen van de opzichters van team Leefomgeving en team Vergunningen en Veiligheid worden opgevolgd.

Omheiningen

Ter voorkoming van gevaar en overlast dient op grond van hoofdstuk 4 van de Bouwverordening het bouwterrein door een doeltreffende afscheiding van de openbare weg te zijn afgescheiden. Deze afscheiding moet zodanig geplaatst en ingericht zijn dat het verkeer er zo min mogelijk hinder van ondervindt en de toegang tot openbare voorzieningen, zoals brandkranen, er niet door wordt belemmerd. De plaatsing van de afscheidingen dient te geschieden in overleg met ambtenaren van de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling. Zij zijn gemachtigd om op te treden als u geen of onvoldoende veiligheidsmaatregelen treft. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met de afdeling Ruimtelijke ontwikkeling.

Rioolaansluitingen

Op grond van de Bouwverordening moeten woningen die binnen 40 meter van de gemeentelijke riolering liggen aangesloten worden op de riolering. Dit geldt ook voor nieuwe woningen in het buitengebied die binnen deze afstandsgrens vallen. Voor de berekening van de afstand wordt uitgegaan van de perceelsgrens tot aan de gemeentelijke riolering. Op openbare grond voert de gemeente de rioleringswerkzaamheden uit.

Aanvraag rioolaansluitingen

Voor de rioolaansluiting moet vier weken voor de gewenste aansluitdatum een aanvraagformulier worden ingevuld op de gemeentelijke website. Na schriftelijk akkoord door de aanvrager op de kostenraming zorgt de gemeente voor de aanleg.

Betaling en controle aansluiting

Na betaling zorgt de gemeente voor een aansluitpunt. Op dit punt wordt een erfscheidingsputje aangebracht tot ongeveer halve meter tot een meter over de perceelsgrens. De aanvrager kan daarna de huisriolering vanaf de erfscheidingsput tot aan de woning aanleggen. De aanvrager is verplicht om na aanleg van de huisaansluiting contact op te nemen met team Leefomgeving, die de aansluiting vervolgens controleert en de aansluiting inmeet ten opzichte van de gevel.

Bij gescheiden rioleringen worden twee erfscheidingsputjes in een sleuf door de gemeente aangelegd. De aanvrager moet regenwater en vuilwater via aparte leidingen afvoeren. Indien mogelijk moet regenwater direct op het oppervlaktewater geloosd worden. Het advies is om de uitmonding te bestorten met stampbeton en de buis gelijk bij de bestorting af te zagen.

De gebruikte materialen voldoen aan PVC-kwaliteit volgens NEN 7009, KOMO-keur klasse SN8, met voor regenwaterriool de kleur grijs en voor vuilwaterriool de kleur rood/bruin.

Samenstelling en hoeveelheid afvalwater

Bedrijven en instellingen moeten via het online Omgevingsloket.nl nagaan of zij een melding voor het activiteitenbesluit moeten indienen of eventueel een vergunning aan moeten vragen. Deze wordt behandeld door de RUD Zeeland. Ongewenste lozingen qua samenstelling, aard of hoeveelheid kunnen worden geweigerd.

Afvalwaterlozingen in het buitengebied

Voor lozing van huishoudelijk afvalwater vanuit nieuwe woningen in het buitengebied op de sloot kan een ontheffing gekregen worden van het waterschap Scheldestromen. Bij lozing in de bodem moet toestemming gevraagd worden aan de gemeente. U dient dit dan aan te vragen bij het waterschap (water) of de gemeente. (bodem)

Ontlastputje en eisen bouwbesluit

De aansluiting moet voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit 2012 afdeling 6.4. van huishoudelijk afvalwater en hemelwater, nieuwbouw en bestaande bouw. Om wateroverlast in de woning bij o.a. verstopping van de riolering te voorkomen is het vanuit het bouwbesluit verplicht om bij de regenwaterafvoeren ontlastputjes aan te brengen.

Lek- en regenwater en drainagewater

De bouwer is verantwoordelijk voor de afvoer van eventueel lek- en regenwater vanuit de bouwput en kruipruimtes. Dit water kan samen met drainagewater op het regenwaterriool worden aangesloten.

Het is verboden om drainage of regenwater aan te sluiten op de vuilwaterriolering. Dit mag in zeer uitzonderlijke gevallen alleen, na toestemming van medewerkers van team Leefomgeving, op deze riolering geloosd worden.

Werkzaamheden die vooraf gemeld moeten worden

Bij de bouw zijn werkzaamheden die toezicht van de gemeente behoeven. Deze werkzaamheden moeten dan ook tenminste een week van tevoren aan de gemeente gemeld worden. Het betreft:

- a. de aanvang der werkzaamheden
- b. de ontgravingswerkzaamheden
- c. het heiwerk
- d. het storten van beton
- e. de voltooiing van bepaalde in de omgevingsvergunning genoemde onderdelen

Aansprakelijkheid van de vergunninghouder

De vergunninghouder is aansprakelijk voor de juiste uitvoering van deze algemene aanwijzingen en voor alle schade die een logisch gevolg zijn van het gebruik maken van de verleende vergunningen. Wij adviseren u dringend om voor wijzigingen, die u wilt aanbrengen voorafgaand aan of tijdens de bouw of aanleg waarvoor u geen vergunning hebt, vooraf toestemming te vragen. Wanneer u toch bouwt in afwijking van de verleende vergunning, houdt dit in dat u het risico loopt, dat de gemeente u alsnog verplicht om te bouwen in overeenstemming met de verleende vergunning, met alle financiële gevolgen van dien.