



Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : EER-2016-0727
Documentnummer : 17.01482
Datum aanvraag : 29 juli 2016
Datum besluit : 6 februari 2017

Burgemeester en wethouders van Eersel,

gezien de aanvraag om
vergunning voor het : bouwen van vijf woningen
aan het adres : Dijk 22d, 22e, 22g, 22h en 22j in Eersel
op het kadastraal perceel : gemeente Eersel
sectie/nummer(s) : F5623

dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Afwijken bestemmingsplan
- Bouwen

overwegende dat:

- gelet op de projectbeschrijving, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht en de daarbij behorende bijlage het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen;
- op 8 september 2016 wij om aanvullende gegevens hebben gevraagd. Deze hebben wij op 13 september 2016 ontvangen en de wettelijke procedure hierdoor is opgeschort;
- de aanvrager belanghebbende is voor deze aanvraag;
- gezien de Ministeriële regeling omgevingsrecht, wij van oordeel zijn dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen;
- gelet, op de inhoudelijke overwegingen zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, geen weigeringsgronden aanwezig zijn voor deze aanvraag;
- gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning kan worden verleend;
- geen andere activiteiten onlosmakelijk zijn verbonden en/of aanhaken anders dan zijn opgenomen in deze aanvraag;
- voor deze aanvraag om omgevingsvergunning op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de uitgebreide procedure van toepassing is;
- met betrekking tot de voorbereiding van een beschikking op een aanvraag om omgevingsvergunning waarop de uitgebreide procedure van toepassing is, de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht moet worden gevolgd;
- het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 29 juli 2016 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning en de daarbij behorende bescheiden liggen met ingang van donderdag 1 december 2016 tot en met woensdag 11 januari 2017 ter inzage heeft gelegen. Tijdens konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht;
- in deze periode geen zienswijzen zijn ingediend;



- gelet op het vorenstaande, dan ook geen redenen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen;

besluiten:

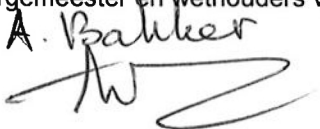
de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteiten:

- Afwijken bestemmingsplan
- Bouwen

Alle bijlagen en gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

Een overzicht van de bijlagen is opgenomen in bijlage 3.

Gemeenschappelijke Regeling Samenwerking Kempengemeenten, afdeling VTH de Kempen,
Namens burgemeester en wethouders van Eersel,

b.a. 

Jorg Prins
Medewerker Vergunningen
team Vergunningen

Bent u het oneens? Beroep mogelijk.

Binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, kan beroep worden ingesteld. Het beroepschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit beroep wordt ingesteld en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch).

Voor deze procedure bij de rechtbank is griffierecht verschuldigd. Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op deze site voor de voorwaarden.

Indiening van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kan aan de voorzieningenrechter worden gevraagd een voorlopige voorziening te treffen (verzoek om schorsing van het besluit). Zo'n verzoek kan alleen worden ingediend als ook beroep is ingesteld.

Inwerkingtreding besluit

Tot uitvoering van dit project mag pas worden overgegaan als dit besluit in werking is getreden. **Dit besluit, waarbij de uitgebreide procedure is gevolgd, treedt pas in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift** (ofwel zes weken na ter inzage legging). Voor zover van toepassing, **mag tot die tijd geen gebruik worden gemaakt** van dit besluit. Wanneer gedurende de bovengenoemde beroepstermijn bij de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt een besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.



Bijlage 1

Inhoudelijke overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het project is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Eersel, eerste herziening" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen-1";
- het project niet voldoet aan de bij deze bestemming behorende regels, omdat het de woningen buiten het bouwvlak worden gerealiseerd;
- op basis van het bestemmingsplan geen nieuwe woningen gebouwd mogen worden
- artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid biedt om medewerking te verlenen aan een ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan, wanneer dit besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- dat voor deze ontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning;
- het plan niet in strijd is met rijks- en provinciaal beleid en regelgeving;
- dat de ontwikkeling aansluit bij het gemeentelijk beleid om mensen met een beperking zo lang mogelijk de gelegenheid te bieden om zelfstandig te wonen, met beschikbaarheid van zorg en bepaalde begeleiding;
- er geen milieutechnische of planologische belemmeringen zijn voor realisatie van het project;
- er geen natuurwaarden worden aangetast;
- dat in verband met de ligging aan het historisch dorpslint 'Dijk', een beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen, waarmee is gewaarborgd dat de inrichting aansluit op de gewenste beeldkwaliteit van de Dijk;
- bij een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven;
- het kostenverhaal is verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer, waarmee de economische haalbaarheid is aangetoond;
- er - gelet op het vorenstaande – dan ook geen redenen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen en de afwijking van het bestemmingsplan voor het bouwen overigens ook gewenst en/of vereist is voor de ontwikkeling van het project en wij van mening zijn dat de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor deze activiteit in planologisch opzicht ook slechts van beperkte betekenis is en op basis hiervan dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
- het project voldoet aan de 'Bouwverordening gemeente Eersel 2012';
- het project is gelegen in het bestemmingsplan "Kom Eersel, eerste herziening" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen-1" met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3";
- het project voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- het project is getoetst aan de Welstandsnota 2013;
- de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie heeft geadviseerd dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- hoewel het college niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij het college berust, het college aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis kan toekennen;
- het advies naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken vertoont zodat overnemen van het welstandsadvies geen nadere toelichting behoeft;
- gelet op het voormelde het college de uitkomst van de welstandsbeoordeling wil overnemen.



Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de volgende nadere voorschriften verbonden:

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- de houder van deze vergunning moet contact opnemen met team Toezicht en Handhaving (telefonisch: 0497-531300 of per e-mail: handhaving@kempengemeenten.nl):
 - bij het gereed zijn van het grondwerk;
 - nadat de perceelgrenzen/hoekpunten van het perceel bekend zijn en het bouwraam is geplaatst voor de controle van de plaats van het bouwwerk;
 - minimaal twee dagen voordat dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) worden gestort;
 - bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen;
- uiterlijk drie weken voordat de vrijdragende betonnen vloeren en andere prefab elementen worden gelegd, moeten de constructieve tekeningen en berekeningen van deze delen in tweevoud bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten zijn voorzien van naam, adres en handtekening van de verantwoordelijke hoofdconstructeur;
- uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moet een gevelsteen en een dakpan bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend;

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

- het plan dient conform het opgenomen inrichtings- en beeldkwaliteitplan te worden gerealiseerd;
- de rode beuk op basis van plan van aanpak beschermd wordt.

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving (indien van toepassing: bestandsnaam omgevingsloket)	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Constructietekening blad B02, d.d. 11-07-2016 (2457653_1468499617143_16083_B02.pdf)	29-07-2016	16.S002064
Bouwbesluit gegevens, d.d. 15-07-2016 (2457653_1468499665878_15026bb-totaal.pdf)	29-07-2016	16.S002065
Bestektekening blad VO-01-01, d.d. 15-07-2016 (2457653_1468500404440_VO-01-01_-_Plattegronden_gevels_en_doorsneden_-_type_S.pdf)	29-07-2016	16.S002066
Sondeerrapport 60214-Fs, d.d. 06-01-2011 (2457653_1468499649069_Rapport_Lankelma.pdf)	29-07-2016	16.S002067
Bestektekening blad VO-01-02, d.d. 15-07-2016 (2457653_1468500441119_VO-01-02_-_Plattegronden_gevels_en_doorsnede_-_type_B.pdf)	29-07-2016	16.S002068
Constructietekening blad B01, d.d. 11-07-2016 (2457653_1468499600300_16083_B01.pdf)	29-07-2016	16.S002069
Bestektekening blad VO-07-01, d.d. 15-07-2016 (2457653_1468500471404_VO-07-01_-_Principedetails_woningtype_S_en_B.pdf)	29-07-2016	16.S002070
Bestektekening blad VO-08-01, d.d. 15-07-2016 (2457653_1468500603645_VO-08-01_-_Bouwbesluit_-_woningtype_S.pdf)	29-07-2016	16.S002072
Soort: Aanvraagdocument publiceerbaar - Opmerking: - (2457653_1469791772124_publiceerbareaanvraag.pdf)	29-07-2016	16.S002073
Bestektekening blad VO-08-02, d.d. 15-07-2016 (2457653_1468500637843_VO-08-02_-_Bouwbesluit_-_woningtype_B.pdf)	29-07-2016	16.S002075
Formulier afwijken bestemmingsplan, d.d. 13-09-2016 (2457653_1473751367028_aanvraagformulier_afwijken_bestemmingsplan.pdf)	13-09-2016	16.S002435
Ruimtelijke onderbouwing 160105, Dijk 20-26 Eersel, d.d. 13-07-2016 (2457653_1473751456256_Ruimtelijke_onderbouwing_Dijk_20-26_Eersel_juli_2016.pdf)	13-09-2016	16.S002436
Geotechnisch onderzoek 99894-XF, d.d. 13-04-2016 (2457653_1473751422267_grondonderzoek_en_konstruktie_advies_Lankelma.pdf)	13-09-2016	16.S002437
verkennd bodemonderzoek 67592, d.d. 25-03-2016 (2457653_1473751504958_verkennd_grondonderzoek_Lankelma.pdf)	13-09-2016	16.S002438
Situatietekening blad VO-0-01, d.d. 20-11-2015 (2457653_1473751545117_15026_2015_KDV_5_woningen_de_stap_situatie02_-_Sheet_-_VO-0-01_-_Situatie.pdf)	13-09-2016	16.S002439



Kempengemeenten

VTH de Kempen

Plan van aanpak bescherming rode beuk, d.d. 15-11-2016 (20161115173920.pdf)	16-11-2016	16.S003414
Quickscan flora fauna, d.d. 25-01-2016 (Quickscan flora fauna.pdf)	16-11-2016	16.S003415
Vervolgonderzoek d.d. 16-09-2011 (Vervolgonderzoek flora-fauna Dijk 20-26 definitief.pdf)	16-11-2016	16.S003416
Constructieberekening, d.d. 15-11-2016 (Constructieberekening 16083 dd 15-11-2016.pdf)	16-11-2016	16.S003418

ALGEMENE OPMERKINGEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN VOOR DE ACTIVITEIT BOUWEN

Diverse plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk

In het Bouwbesluit 2012 zijn diverse regels opgenomen voor het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Ook zijn regels opgenomen voor voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk. Hieronder is een selectie van de meest voorkomende regels opgenomen. Voor de volledige tekst van het Bouwbesluit zie www.wetten.nl.

Afscheiding van het bouwterrein

Het terrein waarop gebouwd wordt of grond wordt ontgraven moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.

Bemalingen

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van de bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem 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 de bouwwerken schaadt.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij:

- werkzaamheden in, aan of nabij een watergang worden uitgevoerd;
- hemel-, grond- of afvalwater in een watergang wordt geloosd;
- water uit een watergang wordt onttrokken;

is mogelijk een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website http://www.dommel.nl/algemene_onderdelen/zoeken/@229252/keur/.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij hemel-, grond- of afvalwater op de gemeentelijke riolering wordt geloosd, is toestemming nodig van uw gemeente. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw gemeente.

Waterschap De Dommel

Voor verschillende activiteiten in en nabij een watergang stelt Waterschap De Dommel regels. Hierbij kun je denken aan de volgende activiteiten:

- bouwen van meer dan 2000 m² verhard oppervlak;
- duikers aanleggen in een watergang;
- objecten die het onderhoud van een watergang zouden kunnen belemmeren (denk aan bomen, hekwerk, bouwwerk, etc);
- aanleggen en dempen van een watergang;
- stuw plaatsen in een watergang;
- lozen van water in een watergang;

Voor deze activiteiten is wellicht een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website http://www.dommel.nl/algemene_onderdelen/zoeken/@229252/keur/.

Voor specifieke informatie over het watersysteem kunt u naar de webpagina:

<http://dommel.webgispublisher.nl/Default.aspx?map=Watertoets>. De (spel)regels liggen vast in de Keur 2013 en de Legger.

Melden van werken bij lage temperaturen

Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet de gemeente ten minste twee dagen voor het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld 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 de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.

Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de vergunning inclusief eventuele andere toestemmingen en ontheffingen en het bouwveiligheidsplan aanwezig zijn.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

- Tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden moet de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingwerkzaamheden, schriftelijk worden gemeld bij de gemeente.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet de gemeente hiervan schriftelijk in kennis worden gesteld. Voor de vereiste start- en gereedmelding van de bouwwerkzaamheden kan een e-mail worden gestuurd naar handhaving@kempengemeenten.nl.
- Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen als het bouwwerk niet gereed is gemeld.



Scheiden bouw- en sloopafval

De bouw- en sloopwerkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.

Overige opmerkingen bij deze vergunning

Schade aan en gebruik van gemeente-eigendommen

Indien na bouwwerkzaamheden schade (als gevolg van de bouwwerkzaamheden) wordt geconstateerd aan de openbare weg, -groen of -eigendommen, wordt het herstel hiervan aan de vergunninghouder in rekening gebracht. Om discussie over de schuldvraag te voorkomen is het raadzaam om voor aanvang van de werkzaamheden foto's in te dienen bij het bouwtoezicht van de staat van de gemeente-eigendommen.

Algemene eisen

Alle bouwproducten waaraan op grond van het Bouwbesluit eisen worden gesteld, moeten in het bezit te zijn van een CE-markering of een door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer erkende afgegeven kwaliteitsverklaring. Bouwproducten zonder geldig certificaat mogen worden toegepast mits de gelijkwaardigheid wordt aangetoond door een door de genoemde minister aangewezen deskundig onafhankelijk instituut.

Burenrecht

In het Burgerlijk Wetboek, boek 5, zijn bepalingen over bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven opgenomen. Onderwerpen als het afvoeren van water, het hebben van uitzicht op een naburig erf en het verschaffen van toegang om onderhoud te plegen of te bouwen zijn hierin geregeld. Voor de tekst kunt u ook terecht op www.rijksoverheid.nl onder "bouwregelgeving", "wetten en regels".

Privaatrechtelijke aspecten, zoals afspraken over funderingen, goten, boeidelen en dergelijke niet geplaatst op het eigen perceel, worden bij een aanvraag om vergunning niet beoordeeld.

Algemene eisen aan installaties

De voorzieningen van elektriciteit, gas en water dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de betreffende normen en aansluitvoorwaarden zoals aangewezen in het Bouwbesluit.

Overige aanvragen en aansluitingen

- a. indien voor het bouwwerk nutsvoorzieningen zoals: gas, water, elektriciteit, UPC, KPN moet worden aangesloten, moeten deze aansluitingen vroegtijdig worden aangevraagd bij de nutsbedrijven en/of de telecombedrijven. U kunt hiervoor terecht op www.huisaansluitingen.nl. Via deze internetsite kunt u één of meerdere aansluitingen tegelijk aanvragen;
- b. indien voor het bouwwerk een nieuwe aansluiting op de riolering en/of een inrit noodzakelijk is dient deze, te alle tijden en tenminste 8 weken voor gewenste aansluiting/aanleg, te worden aangevraagd bij uw gemeente. Een aanvraag kan aan de balie van het gemeentehuis of telefonisch worden gedaan.

Rooilijncontrole

Een bouwwerk is niet zomaar te verplaatsen, daarom is het belangrijk dat er meteen op de **juiste plaats** wordt gebouwd. Om dit te waarborgen vindt de gemeente het (in geval van nieuwbouw) noodzakelijk om een rooilijncontrole uit te voeren. Kijk voor meer informatie hierover op onze website (gebruik als zoekterm 'rooilijncontrole').

De landmeter komt uw bouwwerk meten

Vanwege diverse wettelijke regelingen en landelijke ontwikkelingen is het nodig dat de gemeente beschikt over een betrouwbare en actuele informatie van onder andere gebouwen, riolering, groenvoorzieningen, openbare verlichting, etc. Deze informatie wordt deels ook landelijk beschikbaar gesteld. Daarom worden ook veranderingen aan bouwwerken ingemeten. Zodra uw bouwwerk meetbaar is, zal een medewerker van SSC de Kempen namens de gemeente een bezoek brengen aan uw bouwlocatie om de verandering in te meten. Wij verzoeken u hieraan medewerking te verlenen.

Archeologie

Als tijdens grondwerkzaamheden (onverwacht) archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan moet dit zo spoedig mogelijk worden gemeld bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, tel. 033-42 17 799, info@cultureelerfgoed.nl) en de afdeling VTH de Kempen (tel. 0497-531 300, handhaving@kempengemeenten.nl).

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingetrokken als 26 weken na het verlenen van de omgevingsvergunning geen start is gemaakt met de werkzaamheden. Ook kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken als wel een start is gemaakt met de werkzaamheden, maar de werkzaamheden gedurende een periode van 26 weken of langer stil liggen.

