



gemeente
Haaren

ONTWERP

Omgevingsvergunning

UV 43151

Burgemeester en Wethouders hebben op 19 maart 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een gedeelte van de langgevelboerderij tot een woning en het bouwen van een garage. De aanvraag gaat over Gestelseweg 4a te Esch. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 43151.

Ontwerp besluit / Besluit

Burgemeester en wethouders **besluiten** / zijn voornemens, gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.15 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) de omgevingsvergunning 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 activiteiten:

1. Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening; artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo;
2. Bouwen; artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wabo;
3. Handelen met gevolgen voor beschermde monumenten.

Onderdeel van het ontwerp besluit / **besluit** vormen:

1. Het splitsen van de langgevelboerderij ;
2. Het verbouwen van de paardenstal tot een woning en het bouwen van een garage;
3. Het verbouwen van de paardenstal tot een woning en het bouwen van een garage.

Besluitvormingsprocedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aan artikel 2.12, voor 'Bouwen' aan artikel 2.10 van de Wabo en voor 'Handelen met gevolgen voor beschermde monumenten' aan artikel 2.15 van de Wabo.

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom **verlenen wij** / zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Brondocumenten behorende bij ontwerp omgevingsvergunning / omgevingsvergunning

In de bijlage 'documentenlijst' d.d. [datum verleend] worden de documenten genoemd welke onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning.

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 25 oktober 2018 ter inzage gelegd. U kunt binnen zes weken na start van de ter inzage termijn eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesluit indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren.

Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Haaren;
ESC00, sectie B, perceelnummer 2576

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning voor het een gedeelte van een langgevelboerderij verbouwen tot woning en het plaatsen van een garage aan Gestelseweg 4a te Esch.

Procedure

De procedure maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. U vindt deze op bladzijde 3 van deze vergunning.

Overwegingen

De overwegingen maken integraal onderdeel uit van dit besluit. U vindt deze op bladzijde 4 van deze vergunning.

Voorschriften

De voorschriften maken integraal onderdeel uit van dit besluit. U vindt deze op bladzijde 9 van deze vergunning.

Opmerkingen

De opmerkingen maken integraal onderdeel uit van dit besluit. U vindt deze op bladzijde 10 van deze vergunning.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief, neem dan gerust contact op met mijn collega's van de afdeling Gemeentewinkel bereikbaar via telefoonnummer (0411) 62 72 82. Dagelijks te bereiken van 08.30 tot 17.00 uur (m.u.v. de vrijdagmiddag). Op donderdag tot 19.00 uur bereikbaar.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Bart van Strien
Afdeling Gemeentewinkel

Procedureel

Aanleiding

Op 19 maart 2018 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a, artikel 2.1 lid 1 sub c en artikel 2.2 lid 1 sub b van de Wabo ontvangen. Het betreft een verzoek van de heer Vaessen. Het project waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Aan Gestelseweg 4a – 6a in Esch staat een langgevelboerderij. Het betreft een gemeentelijk monument. De langgevelboerderij bestaat uit één woning en één paardenstal. Het paardenstalgedeelte van het gebouw vraagt om groot onderhoud; met name het dak moet hersteld worden. Beoogd wordt om de paardenstal te verbouwen en in gebruik te nemen als woning. Verder wordt beoogd om het pand te splitsen zodat twee woningen in het pand mogelijk zijn. Op 9 mei 2018 hebben wij aanvullingen op de aanvraag ontvangen. Aan het project is het bouwen van een garage behorende bij de te verbouwen en te splitsen woning gelegen aan Gestelseweg 4a in Esch toegevoegd.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (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 Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

Ter inzage legging

Tussen [datum start ter inzage legging] en [datum einde ter inzage legging] heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is [wel / geen] gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):
[samenvatting zienswijzen].

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:
[reactie op zienswijze(n)].

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Bestemmingsplan

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Herziening 2014" rust op de grond waarbinnen het gebruik wordt voorzien de bestemming 'Wonen'. Uw voornemen is om de langgevelboerderij te splitsen en te verbouwen tot een woning en het realiseren van een bijbehorend bouwwerk.

Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn 3 wooneenheden toegestaan. Er zijn reeds 3 woningen aanwezig binnen het bestemmingsvlak. Het plan is dus in strijd met het geldende bestemmingsplan. Indien een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan dan kunnen wij de omgevingsvergunning slechts verlenen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Juridisch kader

Indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan zijn er drie mogelijkheden om medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan. Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo geeft de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan indien er een binnenplanse afwijkmogelijkheid in het bestemmingsplan is opgenomen. Het splitsen van de boerderij is niet mogelijk door middel van een binnenplanse afwijking omdat er geen sprake is van een langgevelboerderij die ontstaan is uit het type hallehuis en behoort tot de hallenhuisgroep. Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo geeft de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan in de bij artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht aangewezen gevallen (kruimellijst). In dit geval betreft het geen activiteit die benoemd staat in de kruimellijst. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan het bevoegd gezag in overige gevallen afwijken van bestemmingsplanregels indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In dit geval betreft het een overig geval waardoor een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd is.

Beoordeling

In de op 31 augustus 2018 ingediende ruimtelijke onderbouwing (20180830 14015060A RO Gestelseweg 4 Esch.pdf d.d. 30-08-2018) is in het kader van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen het relevante ruimtelijke beleid. Ook is er voor wat betreft relevante milieu- en omgevingsaspecten gemotiveerd dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat ter plaatse en in de omgeving aanwezige belangen en waarden niet (onevenredig) worden geschaad. Deze ruimtelijke onderbouwing is door gemeente Haaren beoordeeld en akkoord bevonden.

Cultuurhistorie

Het bouwplan betreft de splitsing van de bestaande boerderij aan de Gestelseweg 4a – 6a in Esch in twee woningen. Het pand is een gemeentelijke monument. De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt hiermee behouden en in het westelijke deel wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Het nieuwe woonperceel wordt ca. 160 m2 groot. Er vindt geen uitbreiding van de hoofdmassa plaats.

Door monumentenhuis Brabant b.v. is een 'Redengevende omschrijving Gestelseweg 4 te Esch' opgesteld om de monumentale waarden van de boerderij vast te leggen. Hierin wordt verantwoord waarom het pand als een cultuurhistorisch waardevol pand kan worden aangemerkt. Hierna is de aangegeven waardering opgenomen.

- De boerderij is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische, agrarische en mogelijk religieuze ontwikkeling van Esch rond 1900. Voorts is het gebouw cultuurhistorisch waardevol vanwege de bijzondere typologie (een dubbele, gespiegelde langgevelboerderij).
- Het object is architectonisch van belang als voorbeeld van een dubbele langgevelboerderij uit circa 1900 in een voor de bouwtijd en streek karakteristieke vormgeving. Het gebouw heeft van oorsprong een vrij rijke materialisering en detaillering.

- De boerderij is van stedenbouwkundige betekenis als onderdeel van de 19e eeuwse heideontginning en vanwege de ligging aan het historisch wegenpatroon.
- De hoofdvorm van de boerderij is gaaf bewaard gebleven, hetzelfde geldt voor de indeling van de voorgevel. Ook de geslotenheid van de kap is bewaard gebleven. Voor het overige is de indeling van de gevels gewijzigd. Op detailniveau is vrijwel niets meer oorspronkelijk.
- Vanwege de typologie is sprake van zeldzaamheid op lokaal niveau.

Bodem

Op de Gestelseweg 4 te Esch is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lankelma Geotechniek-Zuid B.V. (Bijlage_4_toelichting.pdf, projectnummer 1701885, d.d. 4-8-2017). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de grond en grondwater lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Gezien de lichte overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarde zijn geen milieuhygiënische bezwaren te verwachten op de voorgenomen functiewijziging.

Geluid

Uit rapport 'Akoestisch onderzoek geluidwering gevel Gestelseweg 4 te Esch' (Bijlage_9_toelichting.pdf d.d. 1 maart 2018) blijkt dat:

- Ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de noorden westgevel van de Gestelseweg 4. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 59 dB, waarmee tevens de maximaal te ontheffen waarde wordt overschreden; De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt overschreden op de noordgevel en een deel van de westgevel (noordelijk deel). Dit houdt in dat deze gevels 'doof' uitgevoerd dienen te worden.
- Ten gevolge van het railverkeer de voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden op de westgevel van de Gestelseweg 4. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 57 dB, waarmee de maximaal te ontheffen waarde niet wordt overschreden.
- De woning beschikt over een geluidluwe achtergevel (zuidgevel), waaraan de buitenruimte van de woning is gesitueerd.

Omdat het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk is, zullen de volgende maatregelen genomen dienen te worden:

- De noordgevel en het noordelijke deel van de westgevel van de woning zal 'doof' uitgevoerd moeten worden. Conform de Wet geluidhinder behoeft een 'dove' gevel niet getoetst te worden;
- Indien de noordgevel en het noordelijke deel van de westgevel niet 'doof' uitgevoerd worden, moet de gemeente Haaren hogere waarden vast stellen voor de geluidsbelastingen op de niet dove zijgevel (zuidelijk deel van de westgevel) ten gevolge van het verkeer op de Gestelseweg en de volledige westgevel ten gevolge van het railverkeer.

Omdat de maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard, kan door de gemeente Haaren een ontheffing worden verleend. Er is daarom gelijktijdig aan de vergunningprocedure een hogere waarde procedure doorlopen, waarmee ontheffing wordt verkregen voor deze hogere geluidsbelastingen op de niet-dove gevels.

Externe veiligheid

Uit de beperkte verantwoording (Bijlage_6_toelichting.pdf d.d. 4 juli 2017, kenmerk 01259-15861-02) blijkt dat de woningsplitsing niet leidt tot significante veranderingen t.a.v. de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Natuurwaarden

Faunaconsult heeft een Quickscan natuurwetgeving uitgevoerd: rapport "Quickscan natuurwetgeving Gestelseweg 4 te Esch" (Bijlage_10_toelichting.pdf d.d. 24 november 2016).

Voortoets Natura 2000

Vanwege de lokale aard van de werkzaamheden en de grote afstand tussen het plangebied en beschermde natuurgebieden, zijn er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten te verwachten. Hierdoor is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Natuurnetwerk Nederland

Mits er aan genoemde voorwaarden (zie onderstaande subparagraaf Flora- en fauna) wordt voldaan, zijn er geen negatieve effecten op natuurwaarden in de het Brabantse Natuurnetwerk te verwachten. Er zijn in dat geval geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Flora en fauna

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Flora- en faunawet zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (Tabel 1-soorten), waarvoor een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Algemene Zorgplicht: deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

De houtsingels rond het plangebied fungeren mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van de bomen rond het plangebied, alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst: van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting of amberkleurige UV-vrije led armaturen.

Verstoring van boerenzwaluwnesten is te vermijden, door te voorkomen dat de soort weer in de schuur gaat broeden. Dit is vrij eenvoudig te realiseren door de deuren en ramen in de schuur dicht te houden in de periode 1 mei tot 1 augustus (het broedseizoen van de boerenzwaluw).

Nesten van de boerenzwaluw zijn weliswaar niet jaarrond beschermd, maar Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO) wenst dat er middels een 'omgevingscheck' wordt nagegaan of er voldoende nestgelegenheid in de omgeving aanwezig blijft (Dienst Regelingen, 2009). Doordat de nieuw te bouwen schuur in het plangebied aan een zijde open is, is dit het geval.

Watertoets

De waterhuishoudkundige situatie blijft ongewijzigd. Vuil afvalwater wordt geloosd op de bestaande riolering in de Gestelseweg in Esch.

Financiële aspecten

Voor het kostenverhaal is een overeenkomst gesloten op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening

Conclusie

Er zijn geen redenen om uw aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' te weigeren.

Activiteit 'Bouwen' en 'Handelen met gevolgen voor beschermde monumenten'

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Bestemmingsplan

Het splitsen en verbouwen van de langgevelboerderij tot een woning is in strijd met het bestemmingsplan. Op het bestemmingsplan is uitvoerig ingegaan bij de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Daarbij zijn wij tot de conclusie gekomen dat wij 'planologisch' medewerking willen verlenen aan uw bouwplan en het u daarmee mogelijk willen maken om te handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

Het bouwen van de garage voldoet aan het bestemmingsplan. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen. De nieuw te bouwen garage is volgens de ruimtelijke onderbouwing dan ook onderdeel van de nieuwe woning aan de Gestelseweg 4a in Esch.

Welstandsadvies verbouwen langgevelboerderij

Op 25 juni 2018 heeft de welstandscommissie geadviseerd over uw plan voor het verbouwen van de langgevelboerderij. De welstandscommissie is van mening dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De commissie geeft in haar advies het volgende aan:

"Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de geïntegreerde commissie welstand en monumenten u mede dat naar haar mening het bovenvermelde plan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand op grond van de criteria en geen bezwaren oproept vanuit de monumentenoptiek.

Het betreft een gemeentelijk monument.

De ingrepen beperken zich tot het veranderen van de indeling van het interieur van het voormalige bedrijfsgedeelte en enige wijzigingen in de achtergevel. Beide zijn in het verleden al ingrijpend gewijzigd en bevatten, zoals de hiervoor opgestelde redengevende beschrijving overtuigend aantoon, geen monumentaal materiaal of monumentale onderdelen. Uit de tekening blijkt voorts dat de twee spanten bestaande uit hergebruikte eikenhouten balken, gehandhaafd blijven. Deze zouden, op basis van nader onderzoek, wel enige monumentale waarde kunnen bevatten."

Wij conformeren ons aan dit advies.

Welstandsadvies garage

Op 21 augustus 2018 heeft de welstandscommissie geadviseerd over uw plan voor het bouwen van de garage. De welstandscommissie is van mening dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. De commissie geeft in haar advies het volgende aan:

"Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de geïntegreerde commissie welstand en monumenten u mede dat naar haar mening het bovenvermelde plan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand op grond van de criteria en geen bezwaren oproept vanuit de monumentenoptiek.

Het betreft een gemeentelijk monument.

De splitsing en verbouwing van de boerderij zelf is reeds eerder van een positief advies voorzien. Nu wordt een vrijstaand bijgebouw voorgelegd.

De te bouwen garage heeft een eenvoudige rechthoekige plattegrond met zadeldak. De gevels worden deels in baksteen, deels in houten delen opgetrokken. Het dak wordt afgedekt met keramische dakpannen. Het bijgebouw houdt ruime afstand tot het monumentale hoofdgebouw, en staat terug t.o.v. de voorgevelrooilijn. Daarmee zal het bijgebouw voldoende ondergeschikt blijven en anderzijds voldoende passen bij het bestaande landelijke monument.

De commissie merkt op dat het plan weinig inzicht biedt in de erfinrichting. Voorkomen dient te worden dat het erf door afscheidingen en verharding een te weinig agrarisch karakter overhoudt. De commissie gaat ervan uit dat er geen gebouwde erfafscheidingen worden geplaatst en dat de tuin niet door hoge hagen worden opgedeeld. Verder adviseert de commissie zoveel mogelijk te werken met halfverharding i.p.v. klinkers, en tegels zo veel mogelijk te vermijden.”

Wij conformeren ons aan dit advies.

Bouwverordening

De aanvraag om omgevingsvergunning is in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Bouwbesluit

De aanvraag om omgevingsvergunning is in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.

Conclusie

Er zijn geen redenen om uw aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit ‘Bouwen’ en ‘Handelen met gevolgen voor beschermde monumenten’ te weigeren.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Activiteit 'Bouwen'

1. De houder van deze omgevingsvergunning dient contact op te nemen met afdeling Gemeentewinkel via de website www.haaren.nl, onder Digitale Balie/Direct aanvragen/ Bouwen & Wonen/ Bouwwerkzaamheden start, tussentijdse of gereedmelding kunt u de betreffende meldingen digitaal doorgeven en indien u een telefoonnummer vermeldt wordt u teruggebeld voor een afspraak):
 - a. minimaal 2 dagen voordat met de werkzaamheden wordt begonnen ten einde het peil en de rooilijn/bebouwingsgrens op het bouwterrein te kunnen uitzetten resp. vast te kunnen leggen;
 - b. zodra het grondwerk gereed is;
 - c. ten behoeve van de controle van de riolering minimaal 1 dag voordat de rioleringsgleuf wordt gedicht;
 - d. minimaal twee dagen voordat de fundering (incl. fundering op palen), keldervloer, kelderwanden en vrijdragende vloeren worden gestort;
 - e. minimaal 2 dagen voordat de constructieve onderdelen aan het zicht worden onttrokken;
 - f. minimaal 2 dagen voordat de isolatie aan het zicht wordt onttrokken;
 - g. bij voltooiing van het bouwwerk.
2. De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de vergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.
3. Ingevolge artikel 2.33 lid 2 van de Wabo dient binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning een begin te zijn gemaakt met de (bouw)werkzaamheden.
4. Het **hemelwater** mag **niet** worden afgevoerd **op het gemeentelijk riool**, maar dient afgevoerd te worden naar een in de nabijheid gelegen sloot of dient te worden geïnfiltreerd in de bodem.
5. Voor de aansluiting op het **gemeentelijk riool** dient tijdig contact te worden opgenomen met de afdeling Ruimte en Samenleving, sectie Binnendienst (tel. 0411- 627282) in verband met de plaatsbepaling, hoogteligging en diameter.
6. Het is niet toegestaan dat tijdens bouwwerkzaamheden gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte.

In het geval u gebruik wenst te maken van gemeentelijke eigendommen en de openbare ruimte voor bijvoorbeeld de tijdelijke opslag van materiaal en / of materieel, dient u hiervoor vooraf aan de gemeente **schriftelijk toestemming** te vragen. Hiervoor dient u contact op te nemen met één van de beheerders van de afdeling Ruimte en Samenleving (tel. 0411 – 627282). Het zonder schriftelijke toestemming tijdelijk gebruik van de openbare ruimte, het opslaan van materiaal en / of materieel in de openbare ruimte, is een overtreding in het kader van de APV.

De kosten voor eventuele herstelwerkzaamheden verband houdende met vernielingen, verzakkingen c.q. beschadigingen hieraan (zoals trottoirs, openbaar groen, lantaarnpalen, verkeersborden e.d.) worden op de vergunninghouder verhaald.

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende opmerkingen verbonden:

Activiteit 'Bouwen'

1. Uiterlijk 3 dagen voordat met de werkzaamheden wordt begonnen dient bij het Kabel en Leiding Informatie Centrum melding gemaakt te worden van de start van de werkzaamheden. Dit kan via nummer 0800-0080.
2. Bij de aanleg van erfverhardingen die grenzen aan gemeentelijk eigendom dient u contact op te nemen met de afdeling Ruimte en Samenleving, sectie Binnendienst (tel. 0411-627282) in verband met de hoogteligging van aangrenzende verhardingen.
3. Leidingstroken gelegen vóór de bouwkegel moeten vrij blijven van bouwmaterialen om de aanleg van hoofdleidingen en huisaansluitleidingen volgens planning uit te kunnen voeren.
4. Bij de afvoer van grond van deze locatie dient rekening te worden gehouden met het feit dat geen onderzoek is uitgevoerd dat voldoet aan de eisen uit het Bouwstoffenbesluit. Dit houdt in dat de af te voeren grond (graafwerkzaamheden fundering en kelder) of eerst ter plaatse nader onderzocht moet worden of afgevoerd moet worden naar een hiervoor ingericht gronddepot.
5. Eventuele bronnering dient te geschieden in overleg en met goedkeuring van de Provincie Noord Brabant, het Waterschap en de gemeente Haaren. Voor meer informatie dient u contact op te nemen met de afdeling Ruimte en Samenleving, sectie Binnendienst (tel. 0411-627282).