



Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : OIR-2019-0793
Documentnummer : 22.S000888
Datum aanvraag : 24 oktober 2019
Datum besluit : 7 april 2022

Aanvraag voor het : afwijken van het bestemmingsplan voor het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen en herbouwen van een woonboerderij met bijgebouw op een afwijkende plaats dan de bestaande woning
Locatie : Spreeuwelsedijk 4 in Oost West en Middelbeers
Kadastraal : Oost West en Middelbeers
sectie/nummer(s) : sectie H nr. 772

Een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Afwijken bestemmingsplan

Overwegingen

Uitspraak Rechtbank Oost-Brabant

Deze aanvraag is ingediend naar aanleiding van een aanhouding van een voorlopige voorziening in verband met een beroep tegen een besluit op een bezwaarschrift door de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant (SHE 19/2371 en SHE 19/2366).

Op 23 oktober 2019 heeft in deze zaak een zitting bij deze voorzieningenrechter plaats gevonden en heeft de Voorzieningenrechter, onder aanhouding van het nemen van een besluit op dat verzoek, de volgende afspraken met verweerder en de verzoeker om voorlopige voorziening gemaakt:

- Verweerder moet onderzoeken of in plaats van de woning Spreeuwelsedijk 4, de woning Spreeuwelsedijk 4B moet worden gesloopt;
- Verzoeker moet de aanvraag voor een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing in ieder geval daartoe zo snel mogelijk indienen;
- Uit de aanvraag moet duidelijk blijken dat de woning niet wordt gesplitst in twee woningen en dat het pand Spreeuwelsedijk 4B wordt gesloopt;
- De buurman op de Spreeuwelsedijk 8 te Westelbeers moet de gelegenheid krijgen zijn zienswijzen bekend te maken; in ieder geval moet worden gezien of de omgevingsvergunning kan worden verleend in verband met de geurbelasting vanwege het agrarisch bedrijf dat zich bevindt aan de Spreeuwelsedijk 8;
- Verweerder moet binnen een termijn van zes maanden beslissen, dit in verband met de termijn die geldt voor een uitgebreide voorbereidingsprocedure;
- Als er wordt geprocedeerd over verweerders beslissing op de aanvraag voor een omgevingsvergunning, zullen de procedures tegelijkertijd bij de rechtbank versneld worden behandeld.

Bovenstaande afspraken zijn ter zitting van de voorzieningenrechter van 31 maart 2021 opnieuw bevestigd.



Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot is, gelet op de projectbeschrijving en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht, het bevoegd gezag om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

De aanvraag was niet volledig. Op 20 februari 2020 is om aanvullende gegevens gevraagd. Deze zijn op 10 april 2020 ontvangen. De wettelijke procedure hierdoor is opgeschort.

Gezien de Ministeriële regeling omgevingsrecht, is het college van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. Daarbij is geoordeeld dat de aanvrager belanghebbende is voor deze aanvraag. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Proceduretermijn verlengd

Vanwege bijzondere omstandigheden is de procedure op grond van artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op met maximaal 6 weken verlengd.

Inhoudelijke beoordeling

De aanvraag is inhoudelijk beoordeeld. Gelet op de inhoudelijke overwegingen zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, zijn geen weigeringsgronden aanwezig voor deze aanvraag. Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden

Uit de beoordeling is gebleken dat geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden zijn en/of aanhaken, anders dan opgenomen in deze aanvraag.

Uitgebreide procedure

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de uitgebreide procedure van toepassing. Hiervoor moet de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 24 oktober 2019 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, lagen met ingang van vrijdag 23 juli 2021 tot en met donderdag 2 september 2021 ter inzage. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

Zienswijze van Gedeputeerde Staten

Wij ontvingen schriftelijk een zienswijze van Gedeputeerde Staten waarin wordt gewezen op het feit dat de omgevingsvergunning strijdig zou zijn met de instructieregel als bedoeld in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). In de zienswijze wordt gevraagd de ontwerp-omgevingsvergunning aan te passen en in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van deze verordening. Aangezien het hier gaat om de legalisering van een bestaand project en de omgevingsvergunning een sloopverplichting van een bestaand gebouw omvat, zijn wij van mening dat deze zienswijze in dit geval ongegrond is; dat besluit hebben wij aan Gedeputeerde Staten bekend gemaakt in een separaat schrijven. In dit schrijven zijn de overwegingen aangegeven waarom deze zienswijze van Gedeputeerde Staten naar onze mening ongegrond is.



Besluit

Omgevingsvergunning verleend

De omgevingsvergunning is verleend, onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Afwijken bestemmingsplan

Documenten

Alle bijlagen en gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit. Een overzicht van de bijlagen is opgenomen in bijlage 3.

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Oirschot,

b.a.

Jacqueline van Vechel
Samenwerking Kempengemeenten,
Afdeling VTH, team Vergunningen

Niet eens met dit besluit? 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

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). 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 bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Bij het nemen van het besluit heeft het college het volgende overwogen.

Bouwbesluit

- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

Bouwverordening

- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project voldoet aan de 'Bouwverordening Oirschot'.

Bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied fase II 2013" en "Buitengebied, correctieve herziening" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Natte natuurparel".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- Voor het project daarom eveneens een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist.
- Voor wat betreft de dubbelbestemming 'Archeologie 3' is onderzoek niet meer mogelijk omdat de woning al in 1999 was vergund en gereed gekomen in 2004.
- Voor wat betreft de dubbelbestemming 'natte natuurparel' is advies van de waterbeheerder niet meer relevant omdat de betreffende woning al sinds 2004 in gebruik is en de bestaande bedrijfswoning naar aanleiding van deze omgevingsvergunning moeten worden gesloopt. Door de sloop zal het onverhard oppervlak weer toenemen zodat het hemelwater weer als normaal in de grond kan worden opgenomen.
- Op basis hiervan geconcludeerd is dat geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de te beschermen waarden binnen deze 'natte natuurparel'.

Parkeren

- Bij de beoordeling is gebleken dat het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Welstand

- Het project is getoetst door de Welstandscommissie in 1999.
- De Welstandscommissie 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, kan het college aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen.
- Het advies vertoont naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van het welstandsadvies geen nadere toelichting behoeft.
- Gelet op het voormelde het college de uitkomst van de welstandsbeoordeling heeft overgenomen.



Natuur

- De mogelijke gevolgen voor de natuur zijn ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning in 1999 beoordeeld. In bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is hier toch opnieuw naar gekeken en kan de conclusie getrokken worden dat er geen stikstofdepositie plaats vindt.

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 heeft het college het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied fase II 2013" en "Buitengebied, correctieve herziening" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Natte natuurparel".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat op grond van artikel 5.2.1 onder a van voornoemd bestemmingsplan mogen alleen gebouwen worden opgericht binnen het bouwvlak en ten dienste van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. De woning die nu aangevraagd wordt staat niet meer ten dienste van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf en het bijgebouw dat ten dienste staat van de woning is gerealiseerd buiten het bouwvlak.
- Middels deze omgevingsvergunning wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar een burger woning en komt het bijgebouw binnen het bouwvlak te staan.

Archeologie

- Voor wat betreft de dubbelbestemming 'Archeologie 3' is onderzoek niet meer mogelijk omdat de woning al in 1999 was vergund en gereed gekomen in 2004.

Afwijking van het bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied fase II 2013" en "Buitengebied, correctieve herziening" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen".
- Het project niet voldoet aan de bij deze bestemming behorende regels.
- Gelet op het voormelde aan het project meegewerkt kan worden indien ten aanzien van dit aspect een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a. 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afwijken van het bestemmingsplan);
- er - gelet op het vorenstaande - dan ook geen redenen zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen en de afwijking van het bestemmingsplan overigens ook gewenst en/of vereist is voor de ontwikkeling van het project
- wij van mening zijn dat de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor deze activiteit in planologisch opzicht van beperkte betekenis is en op basis hiervan dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is - een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voldoende geborgd;
- daarbij zijn wij van mening dat het project geen belemmering zorgt voor, dan wel bijdraagt aan een veilige en gezonde leefomgeving en een goede fysieke omgevingskwaliteit;
- ten aanzien van de geurbelasting vanwege het nabij gelegen bedrijf aan de Spreeuwelsedijk 8 geldt het volgende; de woning op nummer 4 staat op een voormalige agrarische locatie en het betreft dan geen geurgevoelige locatie; alle emissies in de aanvraag van Spreeuwelsedijk 4 nemen af; voor geur geldt, dat voor nr. 8, de meest beperkende woning aan de ander kant staat; het betreft dan namelijk de woning Spreeuwelsedijk 7; daar wordt voldaan aan de eisen over geurbelasting; in de huidige aanvraag zijn alle woningen van nummer 4 niet als geurgevoelige locaties opgenomen (worden gezien als voormalige agrarische woningen)

Belangenafweging

- Gelet op het vorenstaande – zijn geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen en de afwijking van het bestemmingsplan is gewenst en/of vereist voor de ontwikkeling van het project.
- Het college van mening is dat de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor deze activiteit in planologisch opzicht van beperkte betekenis is en op basis hiervan dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd.
- Daarbij is het college van mening dat het project geen belemmering zorgt voor, dan wel bijdraagt aan een veilige en gezonde leefomgeving en een goede fysieke omgevingskwaliteit ter vervulling van (maatschappelijke) behoeften en bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Het college is van mening dat door de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.



Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

- de omgevingsvergunning heeft betrekking op één woning;

Via de website www.omgevingsloket.nl kan een Vergunningcheck uitgevoerd worden om te beoordelen of voor andere werkzaamheden mogelijk een vergunning of melding nodig is. Ook kan via deze site een melding worden ingediend of vergunningen worden aangevraagd. Zonder alle vereiste vergunningen is het niet toegestaan het project uit te voeren dan wel in gebruik te nemen.

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.

- Voor deze activiteit zijn de volgende nadere voorschriften aan deze omgevingsvergunning verbonden:

Voorwaardelijke verplichtingen:

Tot het gebruik in strijd met deze omgevingsvergunning wordt in ieder geval gerekend het niet of niet in zijn geheel voldoen aan de volgende verplichtingen:

- het in zijn geheel slopen en gesloopt houden van de voormalige bedrijfswoning aan Spreeuwelsedijk 4B binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning; op de situatietekening met de aanduiding, te slopen woning van M2M, die is bijgevoegd in bijlage 3 van dit besluit en waarop duidelijk is aangegeven op welk gebouw deze voorwaardelijke verplichting van toepassing is;
- het aanbrengen, onderhouden en in stand houden van beplanting op de percelen zodra de woning aan Spreeuwelsedijk 4B is gesloopt, overeenkomstig de landschappelijk inpassingstekening, zoals eveneens opgenomen in bijlage 3 van dit besluit; in deze bijlage is duidelijk aangegeven waarop deze voorwaardelijke verplichting van toepassing is;

Overige toestemmingen of vergunningen

Voor het realiseren van dit project zijn mogelijk nog andere toestemmingen of vergunningen nodig. U bent verantwoordelijk voor het verkrijgen van deze noodzakelijke vergunningen.

- *U bent nog in het bezit van een geldende sloopvergunning*

U heeft voor het slopen van de voormalige bedrijfswoning/woonboerderij aan de Spreeuwelsedijk 4B op 30 november 1999 een sloopvergunning verkregen. Wij hebben deze sloopvergunning nooit ingetrokken en deze vergunning kan dan ook worden gebruikt voor de uitvoering van de verplichte sloopwerkzaamheden.

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving (indien van toepassing: bestandsnaam omgevingsloket)	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Constructietekening (Untitled_24102019_112300.pdf)	24-10-2019	19.S010748
Verkennd bodemonderzoek Spreeuwelsedijk 4 in Westelbeers van Agro Milieu d.d. 25-10-1999 (Agro-milieu.pdf)	24-10-2019	19.S010750
Constructieberekening stalen spant (Untitled_24102019_112156.pdf)	24-10-2019	19.S010752
Aanvullende constructieberekening (Untitled_24102019_112701.pdf)	24-10-2019	19.S010753
Statische berekening d.d. 27-09-1999 (Untitled_24102019_111932.pdf)	24-10-2019	19.S010754
Ventilatieberekening (ventilatie.pdf)	24-10-2019	19.S010757
Aanvraagformulier omgevingsvergunning Spreeuwelsedijk 4 in Westelbeers (4735393_1571928149289_publiceerbareaanvraag.pdf)	24-10-2019	19.S010758
Aanvullende activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (BP formulier.pdf)	10-04-2020	20.S003914
Sloopvergunning van 30-11-199 (Bijlage 24 - Sloopvergunning spreeuwelsedijk 4.pdf)	28-04-2021	21.S004670
Situatietekening verhard oppervlak van M2M Architectuur d.d. 14-04-2021 (Bijlage 3b1 - Verhard nieuw.PDF)	28-04-2021	21.S004671
Landschappelijk inpassingsplan van M2M Architectuur d.d. 14-04-2021 (Bijlage 30 - Inplantingsplan.PDF)	28-04-2021	21.S004676
Ruimtelijke onderbouwing van R&S advies d.d. 26-04-2021 (ruimtelijke onderbouwing_aangepast 26042021.pdf)	28-04-2021	21.S004678
Situatietekening bestaand verhard oppervlak van M2M Architectuur d.d. 03-03-2020 (Bijlage 3b3 - Verhard bestaand.PDF)	28-04-2021	21.S004691
AERIUS-berekening gebruiksfase t.o.v. natuurgebieden d.d. 16-03-2020 (Bijlage 9c1 - Aeries berekening Spreeuwelsedijk 4.pdf)	28-04-2021	21.S004716
Achtergrondbelasting geur huidige situatie d.d. 20-06-2020 (Bijlage 6 - GEUR Achtergrond Spreeuwelsedijk 4.pdf)	28-04-2021	21.S005110
Bestektekening blad B1 plattegronden, gevelaanzichten en situatie van M2M Architectuur d.d. 14-04-2021 (98071-B1_2021-04-14.PDF)	27-04-2021	21.S005141
Bestektekening blad B2 constructieplattegronden, doorsneden en details van M2M Architectuur d.d. 05-09-2002 (98071-B2_2021-04-14.PDF)	27-04-2021	21.S005605



Berekening voorgrondbelasting Spreeuwelsedijk 8 t.o.v. nr. 4 d.d. 25-06-2020 (Bijlage 5 - Voorgrondbelasting Spreeuwelsedijk 4.pdf)	28-04-2021	21.S005621
Rapport Wet geurhinder en veehouderij omgekeerde werking en leefklimaat van SRE Milieudienst d.d. 26-02-2010 (Bijlage 23 - Geurhinderonderzoek Spreeuwelsedijk 4.pdf)	28-04-2021	21.S005625
Bestektekening plattegronden bouwbesluit gegevens van M2M Architectuur d.d. 14-04-2021 (98071-Bouw_2021-04-14.PDF)	27-04-2021	21.S005629
Situatie te slopen woning van M2M Architectuur d.d. 14-04-2021 (Situatie Sloop 2021-04-14.PDF)	27-04-2021	21.S005631
bijlage verkort proces-verbaal van verlenging schorsing verzoek van A.J.J. Quirijnen om voorlopige voorziening inzake Spreeuwelsedijk 4 Westelbeers (Bijlage 31 - Verkort proces verbaal.pdf)	28-04-2021	21.S005012

ALGEMENE VERPLICHTINGEN 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 (bronnering) en Veiligheidsplan

Met betrekking tot het toepassen van bronnering wordt gewezen op het bepaalde in artikel 8.6 van het Bouwbesluit 2012. Conform dat artikel mag bij het graven van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden, 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 die bouwwerken schaadt. Alle maatregelen moeten door de vergunninghouder worden vastgelegd in een veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij werkzaamheden in, aan of nabij een watergang worden uitgevoerd, hemel-, grond- of afvalwater in een watergang wordt geloosd en/of water uit een watergang wordt onttrokken, is mogelijk een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Meer informatie via Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website <https://www.dommel.nl/producten/bronnering-en-grondwatersanering.html>.

Tenminste drie weken voor aanvang van de bouw, moet een bronneringsplan met de te treffen voorzieningen ter goedkeuring worden ingediend bij het waterschap. Indien een bemaling wordt toegepast waarbij hemel-, grond- of afvalwater op de gemeentelijke riolering wordt geloosd, is toestemming nodig van uw gemeente.

Waterschap De Dommel

Voor verschillende activiteiten in en nabij een watergang stelt Waterschap De Dommel regels. Zoals bouwen en aanleggen van meer dan 500 m² verharde oppervlakte, aanleggen van duikers of plaatsen van een stuw in een watergang, plaatsen van objecten die het onderhoud van een watergang zouden kunnen belemmeren (bomen, hekwerken, bouwwerken, etc), aanleggen en dempen van een watergang en lozen van water in een watergang. Voor deze activiteiten is wellicht een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Meer informatie via Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website <https://www.dommel.nl/producten/keur.html>. De (spel)regels liggen vast in de Keur 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 gegevens

Op het bouwterrein moeten de vergunning inclusief eventuele andere toestemmingen en het bouwveiligheidsplan aanwezig zijn.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

Tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden moet dit 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

Schade aan en gebruik van gemeente-eigendommen

Indien na bouwwerkzaamheden schade (als gevolg van de bouwwerkzaamheden) wordt geconstateerd aan de openbare weg, riolering, -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. Het (openbaar) terrein, rioleringen e.d. moeten schoon achtergelaten worden.

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 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. 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

Voorzieningen zoals elektriciteit en water moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de betreffende normen en aansluitvoorwaarden zoals aangewezen in het Bouwbesluit.

Overige aanvragen en aansluitingen

- Indien voor het bouwwerk nutsvoorzieningen zoals: gas, water, elektriciteit, ZIGGO, 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;
- Onderdeel van de werkzaamheden zijn mogelijk het aanleggen van riolering. In alle gevallen is het verplicht om een gescheiden riolering toe te passen. Indien voor het bouwwerk een nieuwe aansluiting op de riolering en/of een inrit noodzakelijk is, moet deze tenminste 8 weken voor gewenste aansluiting/aanleg, worden aangevraagd bij uw gemeente. Een aanvraag kan aan de balie van het gemeentehuis of telefonisch worden gedaan.
- In het buitengebied is het meestal niet toegestaan hemelwater af te voeren via de (druk)riolering. In deze gevallen moet het hemelwater op het eigen terrein worden opgevangen en geïnfiltreerd. Neem bij twijfel contact op met de gemeente.

Rooilijncontrole

Voor het uitzetten van het bouwwerk en het bouwen op de juiste locatie en hoogte, is de eigenaar zelf verantwoordelijk. Daarvoor moeten de tekeningen die behoren bij de omgevingsvergunning worden gebruikt. **De gemeente zal het bouwwerk niet (meer) uitzetten. De partij waarvan de grond is gekocht, kan zorgdragen voor de juiste kadastrale grenzen.** Ook wat betreft de juiste vloerpeilhoogte, kan de verkopende partij bij uitbreidingsplannen zorgdragen voor de juiste gegevens. In alle overige gevallen moet de vloerpeilhoogte bepaald worden op basis van wat in het burgerlijk wetboek is bepaald.

Steekproefsgewijs zal er een controle worden uitgevoerd door de landmeetkundige dienst van de afdeling SSC van de Samenwerking Kempengemeenten. Hierbij wordt gecontroleerd of het bouwwerk wordt gebouwd op de locatie conform de omgevingsvergunning. Let op: In de kadastrale kaart is slechts een indicatieve ligging van de grens opgenomen. Het Kadaster kan de exacte grenzen aanwijzen. Verder wordt geattendeerd op bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven uit het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 4).

De landmeter komt het bouwwerk meten

Het bouwwerk wordt na realisatie altijd ingemeten voor de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Adressen en gebouwen. Zodra het bouwwerk meetbaar is, zal een medewerker van de Samenwerking Kempengemeenten namens de gemeente een bezoek brengen aan de bouwlocatie om de verandering in te meten.

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.

