

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : 082332050
Documentnummer : 0823179993
Datum aanvraag : 10 juni 2022
Datum besluit : 26 september 2023

Aanvraag voor het : afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een woonzorgwoning
Locatie : Eindhovensedijk 34 in Oirschot
Kadastrale gemeente : Oirschot
Sectie / nummer : D / 4759

Een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Brandveilig gebruik
- Handelen in strijd met regels RO

Overwegingen

Bevoegd gezag

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

Ontvankelijkheid

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.

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 het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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 Wabo 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 10 juni 2022 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden hebben met ingang van donderdag 6 juli 2023 tot en met woensdag 16 augustus 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het besluit is dan ook niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Gelet op het vorenstaande zijn er dan ook geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen.



Passend binnen het provinciaal beleid

De locatie is volgens de Interim Omgevingsverordening gelegen binnen landelijk gebied. Hierbinnen is vestiging van een niet-agrarische functie, onder voorwaarden, mogelijk binnen een bestaand bouwperceel. Daarnaast is het verzoek besproken in het tweewekelijks provinciaal overleg. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan mits het een maatschappelijke bestemming betreft.

Besluit

Omgevingsvergunning verleend

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

- Bouwen
- Brandveilig gebruik
- Handelen in strijd met regels RO

Documenten

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

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van gemeente Oirschot,



Arie Schriders
Casemanager Bouw
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

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 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 "De Kemmer" en de bedoelde gronden zijn hierin bestemd tot "Wonen".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.
- Voor het project is daarom eveneens een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan vereist.

Welstand

- Omdat er uitsluitend sprake is van een interne verbouwing van een bestaand pand tot een woonzorgwoning hoeft het plan niet getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand zoals bedoeld in de Welstandsnota 2010.

Natuur

- Getoetst is of de mogelijke gevolgen voor de natuur aan de orde zijn gekomen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan of de ruimtelijke ontwikkeling.
- Voor deze specifieke ontwikkeling, van beperkte omvang, is geen onderzoek vereist. Van deze ontwikkeling is op basis van de 'Werkwijze opvraag Aeriusberekening bij vergunningaanvragen' op voorhand duidelijk dat geen negatieve stikstofimpact wordt verwacht.
- Op grond van ecologische criteria is beoordeeld dat deze ontwikkeling geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.
- Daarbij wordt nog opgemerkt dat de provincie Noord-Brabant bevoegd gezag is voor de Wet natuurbescherming. De aanvrager van deze omgevingsvergunning is zelf primair verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke vereisten uit de Wet natuurbescherming.

Brandveilig gebruiken van een bouwwerk

Het gebruiken van een bouwwerk of ander object en brandveiligheid.
Bij het nemen van het besluit heeft het college het volgende overwogen.

- In het bouwwerk zal aan meer dan 10 personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf worden verschaft.
- De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft positief geadviseerd op de aanvraag.
- Hoewel het college niet aan een advies van de veiligheidsregio is gebonden en de verantwoordelijkheid voor toetsing 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 advies geen nadere toelichting behoeft.
- Gelet op het voormelde heeft het college het advies van de Veiligheidsregio overgenomen.
- Het college is van mening dat het voldoende aannemelijk is dat het brandveilig gebruik van het project voldoet aan de in hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit beschreven eisen.

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 "De Kemmer" en de bedoelde gronden zijn hierin bestemd tot "Wonen".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat in artikel 11, lid 11.1, onder a. van voornoemd bestemmingsplan "De Kemmer" is bepaald dat binnen de bestemming "Wonen" uitsluitend woonhuizen zijn toegestaan en dat dus een gebruik als zorgwoning binnen deze bestemming niet is toegestaan.

Parkeren

- Bij de beoordeling is gebleken dat voor het project conform de parkeernormen 7 parkeerplaatsen nodig zijn.
- Uit de gegevens behorende bij deze aanvraag blijkt dat op het eigen terrein 7 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Bij de beoordeling is gebleken dat het project dus voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Afwijking van het bestemmingsplan

- Het project is naar de mening van het college niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar de mening van het college voldoende geborgd. Voor de motivering wordt hiervoor verwezen naar de bij dit besluit behorende Ruimtelijke onderbouwing Eindhovenendijk 34, Oirschot met projectnummer P04557 d.d. 15 december 2022.
- Aan het project kan meegewerkt worden indien ten aanzien van dit aspect een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a.3° van de Wabo (afwijken van het bestemmingsplan).
- Bij een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven.
- De gemeenteraad kan categorieën aanwijzen waarvoor een dergelijke verklaring niet is vereist.

- De gemeenteraad van de gemeente Oirschot heeft op 26 april 2011 de "categorieënlust verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik" vastgesteld.
- Voor aanvragen omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik, die binnen deze lijst vallen, is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist en kan het college van burgemeester en wethouders dan op een aanvraag omgevingsvergunning beslissen.
- De aanvraag past binnen deze categorieënlust en valt onder C Buitengebied, punt 3: uitbreiden of wijzigen van een gebouw ten behoeve van een maatschappelijke voorziening.
- Dit betekent dat in dit geval geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Belangenafweging

- Gelet op het vorenstaande zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen en de afwijking van het bestemmingsplan is overigens ook gewenst en/of vereist voor de ontwikkeling van het project.
- Het college is van mening 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. Ruimtelijk verandert er niets, enkel het gebruik wijzigt.
- Daarbij is het college van mening dat het project geen belemmering vormt voor, dan wel bijdraagt aan een veilige en gezonde leefomgeving en een goede fysieke omgevingskwaliteit ter vervulling van (maatschappelijke) behoeften en daarnaast ook bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Verder is het college van oordeel dat door het verlenen van de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan de belangen van derden, voor zover wij nu kunnen beoordelen, niet onevenredig zullen worden geschaad.
- Ook is op 20 september 2021 met de verzoeker nog een planschadeovereenkomst gesloten, waarin hij zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de planologische maatregel bereid heeft verklaard de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade en de daaraan verbonden deskundigen-advieskosten volledig aan de gemeente te compenseren.

Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Tijdens uitvoering van werkzaamheden

- De houder van deze vergunning moet tenminste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdeel van het bouwproces contact opnemen met het team Toezicht en Handhaving (telefonisch: 0497 - 531300 of per e-mail: handhaving@kempengemeenten.nl):
 - Bij de aanvang van de werkzaamheden.
 - Bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen.
- Bouwcontroles worden steekproefsgewijs en risicogericht uitgevoerd.

Activiteit brandveilig gebruiken van een bouwwerk

Het gebruiken van een bouwwerk of ander object en brandveiligheid.

- Bij een normaal gebruik van het bouwwerk mogen hierin maximaal 12 personen tegelijkertijd aanwezig zijn.

Algemene voorschriften brandveilig gebruik bouwwerken (Bouwbesluit)

Het Bouwbesluit bevat regels voor het brandveilig gebruik van bouwwerken. Voor zover niet anders is bepaald in deze vergunning, gelden de eisen c.q. regels voor het brandveilig gebruiken van het Bouwbesluit. Deze voorschriften zijn rechtstreeks van toepassing. De vergunninghouder/eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het naleven van de actuele voorschriften. Zie hiervoor de site www.wetten.nl.

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.

- De bestaande (reeds aanwezige) landschappelijke inpassing moet behouden blijven, onderhouden worden en duurzaam in stand worden gehouden.

Opmerking

Bij deze activiteiten wordt de volgende opmerking geplaatst:

Overige toestemmingen of vergunningen

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

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Tekening brandcompartimentering met bladnummer BC d.d. 7 juni 2022	10-06-2022	0823114860
Tekening brandveilig gebruik met bladnummer BR-1 d.d. 7 juni 2022	10-06-2022	0823114861
Tekening plattegronden/doorsnede met bladnummer PL1 d.d. 7 juni 2022	10-06-2022	0823114862
Programma van eisen brandmeldinstallatie met documentnummer BMI-21-5688G2/V2 d.d. 27 oktober 2021	10-06-2022	0823114863
Programma van eisen ontruimingsinstallatie met documentnummer OAI-21-5688G2/V2 d.d. 27 oktober 2021	10-06-2022	0823114864
Invulformulier gegevens programma van eisen brandmeld-, ontruimingsinstallatie	10-06-2022	0823114865
Tekening brandmeldinstallatie begane grond met bladnummer 1/2 d.d. 27 oktober 2021	10-06-2022	0823114866
Tekening brandmeldinstallatie verdieping met bladnummer 2/2 d.d. 27 oktober 2021	10-06-2022	0823114867
Aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 10 juni 2022	10-06-2022	0823114870
Ruimtelijke onderbouwing Eindhovensedijk 34, Oirschot met projectnummer P04557 d.d. 15 december 2022	19-12-2022	0823136817
Presentatie omgevingsdialoog d.d. 10 augustus 2021	19-12-2022	0823136818
Verslag omgevingsdialoog d.d. 10 augustus 2021	19-12-2022	0823136819

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 tenminste 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 sloopaafval

De bouw- en sloopwerkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopaafval 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, riolering e.d. moeten schoon achtergelaten worden.

Algemene eisen

Alle bouwproducten, waaraan op grond van het Bouwbesluit eisen worden gesteld, moeten in het bezit 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 eigenaren 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 moeten 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 is 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 voor een nieuwe aansluiting op de riolering kan aan de balie van het gemeentehuis of telefonisch worden gedaan. Voor het aanleggen van een nieuwe inrit is een omgevingsvergunning vereist.
- 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 geïnfilteerd. 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 hierover 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 eigenaren 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 - 4217799, info@cultureelerfgoed.nl) en de afdeling VTH de Kempen (tel. 0497 - 531300, 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.

