



Kempengemeenten

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : OIR-2017-0496
Documentnummer : 18.S005452
Datum aanvraag : 5 juli 2017
Datum besluit : 4 juni 2018

Burgemeester en wethouders van Oirschot,

gezien de aanvraag om
vergunning voor het : bouwen van een woonboerderij met schuur
aan het adres : Kattenbergseweg 4 te Oost West en Middelbeers
op het kadastraal perceel : gemeente Oost West en Middelbeers
sectie/nummer(s) : sectie F nr. 97 en 876

dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Afwijken bestemmingsplan

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 17 oktober 2017 wij om aanvullende gegevens hebben gevraagd. Deze hebben wij op 31 oktober 2017 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 5 juli 2017 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning en de daarbij behorende bescheiden liggen met ingang van dinsdag 17 april 2018 tot en met maandag 28 mei 2018 ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen 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;

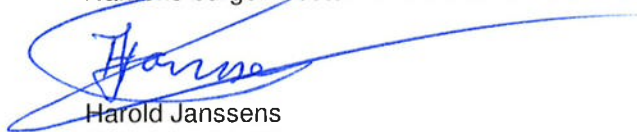
besluiten:

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

- Bouwen
- Afwijken bestemmingsplan

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 Oirschot,



Harold Janssens
Samenwerking Kempengemeenten,
Afdeling VTH, 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.



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 hebben wij overwogen dat:

- het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
- het project voldoet aan de 'Bouwverordening Oirschot 2010';
- het project is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen" met de dubbelbestemming "Waarde - Natte Natuurparel";
- 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;
- het project is getoetst aan de Welstandsnota 2010;
- 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.

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 "Buitengebied, correctieve herziening" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen" met de dubbelbestemming "Waarde – Natte Natuurparel";
- het project niet voldoet aan de bij deze bestemming behorende regels omdat de inhoud van de woning meer bedraagt dan 750 m3 en er vindt algehele nieuwbouw plaats en deze ligt gedeeltelijk buiten de bestaande fundering;
- in artikel 19.3 onder 19.3.1 en 19.3.2 van voornoemd bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening" voor burgemeester en wethouders een bevoegdheid is opgenomen om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan voor algehele nieuwbouw van woning buiten de bestaande funderingen;
- bij de beoordeling gebleken is dat aan de gestelde voorwaarden om af te wijken van het bestemmingsplan wordt voldaan;
- daarom aan het project meegewerkt kan worden indien een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a.1 en onder a. 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afwijken van het bestemmingsplan);
- bij een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet worden afgegeven;
- de gemeenteraad categorieën kan aanwijzen waarvoor een dergelijke verklaring niet is vereist;
- de gemeenteraad op 27 april 2011 categorieën heeft vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is;
- het project valt binnen de vastgestelde categorieën, er is dus geen verklaring van geen bedenkingen vereist;

- de omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, voor de motivering wordt verwezen naar de 'Ruimte Onderbouwing projectafwijningsbesluit d.d. 19-11-2017' die als bijlage onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- wettelijke vooroverleg is gevoerd met waterschap en provincie. Waterschap De Dommel heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de ontwikkeling. Provincie vroeg in haar reactie aandacht voor de borging van de vereiste kwaliteitsverbetering;
- uit de ruimtelijke onderbouwing en de Landschapsplan blijkt dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering die de toename van de bouwmassa van de woning rechtvaardig.
- via voorschriften in deze vergunning en via een anterieure overeenkomst is geborgd dat de vereiste kwaliteitsverbetering uitgevoerd en instandgehouden wordt;
- 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.



Kempengemeenten

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 tenminste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdelen van het bouwproces contact opnemen met team Toezicht en Handhaving (telefonisch: 0497-531300 of per e-mail: handhaving@kempengemeenten.nl):
 - voorgevelrooilijn- en vloerpeilcontrole (in geval van nieuwbouw);
 - de aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgraving- en grondverbeterwerkzaamheden;
 - minimaal twee dagen voordat dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) worden gestort;
- bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen.
Controles van technische zaken, zoals controle van grondwerkzaamheden en betonconstructies, worden steekproefsgewijs en risicogericht uitgevoerd.
- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moeten de constructieve tekeningen en berekeningen van alle toe te passen constructies (beton, staal, hout e.d.) digitaal (handhaving@kempengemeenten.nl) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring wordt ingediend. **Zonder deze goedkeuring mag niet gestart worden met de bouwwerkzaamheden.**
- Uiterlijk drie weken voordat de vrijdragende betonnen vloeren en andere prefab elementen worden gelegd, moeten de constructieve tekeningen (inclusief het leidingverloop van de diverse installaties in de vrijdragende betonnen vloeren) en berekeningen digitaal (handhaving@kempengemeenten.nl) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten zijn voorzien van naam, adres en handtekening van de verantwoordelijke hoofdconstructeur.

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).

- Voor het herbouwen en vergroten van onderhavige woning is in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap een landschappelijke inpassingsplan opgenomen bij de aanvraag. U bent verplicht dit landschappelijk inpassingsplan binnen 1 jaar na het in gebruik nemen van de woning ten uitvoer te brengen. Ook is er aan u de verplichting om het landschappelijke inpassingsplan in stand te houden. Het kadastraal perceel met sectie F nr. 876 dat direct achter het perceel is gelegen waarop de woning staat (F nr. 97) dient zoals in het landschapsplan is vermeld te worden onttrokken aan het agrarisch gebruik. In de eerst volgende herziening van het bestemmingsplan Buitengebied krijgt het perceel de bestemming 'groen';
- De afspraken die met u gemaakt en vastgelegd zijn in de anterieure overeenkomst dienen te worden nagekomen.

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving (indien van toepassing: bestandsnaam omgevingsloket)	Datum ontvangst	Ons kenmerk
matenplan kelder, begane grond en verdieping ArchitectenGilde bladnr. 104 en 105 d.d. 15-06-2017 (20170615-Liebrechts-Middelbeers-MP.pdf)	05-07-2017	17.S006686
bouwbesluitberekeningen ArchitectenGilde d.d. 15-6-2017 (20170615-Liebrechts-Middelbeers-BB-toelising.pdf)	05-07-2017	17.S006687
EPC tekeningen kelder, begane grond, eerste verdieping en gevelaanzichten ArchitectenGilde bladnr. 120 tot en met 123 d.d. 15-06-2017 (20170615-Liebrechts-Middelbeers-EPC.pdf)	05-07-2017	17.S006688
Rc-berekeningen constructieonderdelen van ArchitectenGilde d.d. 05-07-2017 (20170615-Liebrechts-Middelbeers-Rc-waardes.pdf)	05-07-2017	17.S006689
Energieprestatieberekening (EPC) van ArchitectenGilde d.d. 09-06-2017 (20170609-Liebrechts-Middelbeers-EPC_032.pdf)	05-07-2017	17.S006690
Situatietekening en oppervlakte en inhoud berekening van ArchitectenGilde blad 01 t/m 04 en blad 90 d.d. 15-06-2017 (20170615-Liebrechts-Middelbeers-SO-Situ_20n.pdf)	05-07-2017	17.S006695
Waarde kwaliteitsverbetering Kattenbergseweg 4 Oost West en Middelbeers (waarde-kwaliteitsverbetering-kattenbergseweg_1juli2017.pdf)	05-07-2017	17.S006698
Milieuprestatieberekening gebouw d.d. 05-07-2017 (20170705-liebrechts-MPG.pdf)	05-07-2017	17.S006699
resultaten verkennend soortenbeschermingsonderzoek BTL Advies kenmerk 17.392/MKO/722155 d.d. 18 juni 2017 (Flora-Fauna-onderzoek-BTL.pdf)	05-07-2017	17.S006700
Verkennd bodemonderzoek van Bodex Milieu B.V. d.d. 23-06-2017 (VBO-Kattenbergseweg-4-Middelbeers.pdf)	05-07-2017	17.S006701
Landschapsplan bij nieuwbouw Kattenbergseweg 4 Oost West en Middelbeers (Landschapsplan_1juli2017.pdf)	05-07-2017	17.S006703
Beschrijving constructieve uitgangspunten W2N Engineers B.V. d.d. 15-06-2017 (170615-W2N-OC-17-1059.pdf)	05-07-2017	17.S006705
Aanvraagformulier omgevingsvergunning Kattenbergseweg 4 in Oost West Middelbeers (20031977_1499272351359_publiceerbareaanvraag.pdf)	05-07-2017	17.S006708
Advies Soortenbeschermingsonderzoek en Ecologisch werkprotocol van BTL Advies B.V. d.d. 19-07-2017 (170719_BriefspEcologischwerkprotocolMiddelbeers_def.pdf)	19-07-2017	17.S007317



Kempengemeenten

Kort verslag omgevingsdialoog d.d. 31-10-2017 (20171031-OmgDialoog-verslag.pdf)	04-11-2017	17.S010788
Presentielijst omgevingsdialoog getekend d.d. 31-10-2017 (20171031-OmgDialoog_presentielijst.pdf)	04-11-2017	17.S010790
Ruimte Onderbouwing projectafwijklingsbesluit d.d. 19-11-2017 (ruimtelijke onderbouwing_3_projectafwijklingsbesluit_dec2017.docx.pdf)	13-12-2017	17.S012214
Bestektekening blad 100 plattegronden en gevelaanzichten woning en bijgebouw van ArchitectenGilde d.d. 23-02-2018 (20180223-Liebrechts-Middelbeers-DO.pdf)	27-02-2018	18.S001780
Bestektekening blad 110 t/m 115 constructieplattegronden en doorsnede van ArchitectenGilde d.d. 23-02-2018 (20180223-Liebrechts-Middelbeers-DO.pdf)	27-02-2018	18.S001781
Bestektekening blad 101 t/m 103 detaillering van ArchitectenGilde d.d. 23-02-2018 (20180223-Liebrechts-Middelbeers-DO.pdf)	27-02-2018	18.S001782
Bestektekening blad 104 en 105 matenplan kelder begane grond en verdieping van ArchitectenGilde d.d. 23-02-2018 (20180223-Liebrechts-Middelbeers-MP.pdf)	27-02-2018	18.S001783
matenplan kelder, begane grond en verdieping ArchitectenGilde bladnrs. 104 en 105 d.d. 15-06-2017 (20170615-Liebrechts-Middelbeers-MP.pdf)	05-07-2017	17.S006686
bouwbesluitberekeningen ArchitectenGilde d.d. 15-6-2017 (20170615-Liebrechts-Middelbeers-DD_toetsing.pdf)	05-07-2017	17.S006687
EPC tekeningen kelder, begane grond, eerste verdieping en gevelaanzichten ArchitectenGilde bladnrs. 120 tot en met 123 d.d. 15-06-2017 (20170615-Liebrechts-Middelbeers-EPC.pdf)	05-07-2017	17.S006688
Rc-berekeningen constructieonderdelen van ArchitectenGilde d.d. 05-07-2017 (20170615-Liebrechts-Middelbeers-Rc_waardes.pdf)	05-07-2017	17.S006689
Energieprestatieberekening (EPC) van ArchitectenGilde d.d. 09-06-2017 (20170609-Liebrechts-Middelbeers-EPC_032.pdf)	05-07-2017	17.S006690
Situatietekening en oppervlakte en inhoud berekening van ArchitectenGilde blad 01 t/m 04 en blad 90 d.d. 15-06-2017 (20170615-Liebrechts-Middelbeers-SO_Situ_zon.pdf)	05-07-2017	17.S006695
Waarde kwaliteitsverbetering Kattenbergseweg 4 Oost West en Middelbeers (waarde kwaliteitsverbetering kattenbergseweg_1juli2017.pdf)	05-07-2017	17.S006698
Milieuprestatieberekening gebouw d.d. 05-07-2017 (20170705-liebrechts-MPG.pdf)	05-07-2017	17.S006699
resultaten verkennend soortenbeschermingsonderzoek BTL Advies kenmerk 17.392/MKO/722155 d.d. 18 juni 2017 (Flora Fauna onderzoek BTL.pdf)	05-07-2017	17.S006700
Verkennd bodemonderzoek van Bodex Milieu B.V. d.d. 23-06-2017 (VBO Kattenbergseweg 4 Middelbeers.pdf)	05-07-2017	17.S006701
Landschapsplan bij nieuwbouw Kattenbergseweg 4 Oost West en Middelbeers (Landschapsplan_1juli2017.pdf)	05-07-2017	17.S006703

Beschrijving constructieve uitgangspunten W2N Engineers B.V. d.d. 15-06-2017 (170615_W2N_GC_17-1059.pdf)	05-07-2017	17.S006705
Aanvraagformulier omgevingsvergunning Kattenbergseweg 4 in Oost West Middelbeers (5031977_1499272361399_publiceerbaaraanvraag.pdf)	05-07-2017	17.S006708
Advies Soortenbeschermingsonderzoek en Ecologisch werkprotocol van BTL Advies B.V. d.d. 19-07-2017 (170719_BnltrapEcologischwerkprotocolMiddelbeers_def.pdf)	19-07-2017	17.S007317
Kort verslag omgevingsdialoog d.d. 31-10-2017 (20171031-OmgDialoog-verslag.pdf)	04-11-2017	17.S010788
Presentielijst omgevingsdialoog getekend d.d. 31-10-2017 (20171031-OmgDialoog-presentielijst.pdf)	04-11-2017	17.S010790
Ruimte Onderbouwing projectafwijkingsbesluit d.d. 19-11-2017 (ruimtelijke onderbouwing 3 projectafwijkingsbesluit_dec2017.docx.pdf)	13-12-2017	17.S012214
Bestektekening blad 100 plattegronden en gevelaanzichten woning en bijgebouw van ArchitectenGilde d.d. 23-02-2018 (20180223-Liebrechts-Middelbeers-DO.pdf)	27-02-2018	18.S001780
Bestektekening blad 110 t/m 115 constructieplattegronden en doorsnede van ArchitectenGilde d.d. 23-02-2018 (20180223-Liebrechts-Middelbeers-CO.pdf)	27-02-2018	18.S001781
Bestektekening blad 101 t/m 103 detaillering van ArchitectenGilde d.d. 23-02-2018 (20180223-Liebrechts-Middelbeers-DeI.pdf)	27-02-2018	18.S001782
Bestektekening blad 104 en 105 matenplan kelder begane grond en verdieping van ArchitectenGilde d.d. 23-02-2018 (20180223-Liebrechts-Middelbeers-MP.pdf)	27-02-2018	18.S001783
Sonderingsrapport van Lankelma Ingenieursbureau d.d. 13-03-2018 (1800280-Middelbeers-IRG-Sonderingen.pdf)	03-04-2018	18.S003117



Kempengemeenten

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)

Met betrekking tot het toepassen van bronnering wijzen wij u op het bepaalde in artikel 8.7 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. 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. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website <https://www.dommel.nl/producten/bronnering-en-grondwatersanering.html>.

U moet, tenminste drie weken voor aanvang van de bouw, een bronneringsplan met de te treffen voorzieningen ter goedkeuring indienen 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. 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. Denk hierbij aan activiteiten zoals bouwen van meer dan 2000 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. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website <https://www.dommel.nl/producten/keur.html>.

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

[http://dommel.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Watertoets De \(spel\)regels liggen vast in de Keur en de Legger](http://dommel.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Watertoets+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 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 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, -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, 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;
- b. 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.
- c. 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

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. Neem voor meer informatie hierover contact op met team Handhaving van de afdeling VTH de Kempen (tel. 0497-531300, handhaving@kempengemeenten.nl). Kijk voor meer informatie hierover op de website www.SSCdeKempen.nl (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.