



Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : REU-2019-0979
Documentnummer : 20.S002781
Datum aanvraag : 14 oktober 2019
Datum besluit : 07 april 2020

Aanvraag voor het : bouwen van 6 woningen met bergingen, het aanleggen van inritten en afwijken van het bestemmingsplan voor het wijzigen van de situering en het aantal woningen

Locatie : Kerkekkers 2, 2A, 2B, 4 en Wijenhof 2 en 2A in Hulsel
Kadastraal : Hooge en Lage Mierde, sectie/nummer(s): K1632

Een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Aanleggen inrit/uitweg

Overwegingen

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Reusel-De Mierden 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 22 oktober 2019 is om aanvullende gegevens gevraagd. Deze zijn op 3 december 2019 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.

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 14 oktober 2019 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van woensdag 19 februari 2020 tot en met dinsdag 31 maart 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Gelet op het vorenstaande zijn dan ook geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Besluit

Omgevingsvergunning verleend

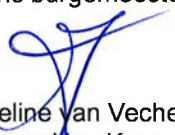
De omgevingsvergunning is verleend, onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Aanleggen inrit/uitweg
- 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 Reusel-De Mierden,



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

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 gemeente Reusel-De Mierden'.

Bestemmingsplan

- Het project voor 2 woningen aan Wijenhof is gelegen in het bestemmingsplan "Stedelijke gebied 2018" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen";
- Het project voor 4 woningen aan Kerkekker is gelegen in het bestemmingsplan "Stedelijke gebied 2018, woningbouwlocaties Reusel-De Mierden" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen" en "Verkeer";
- 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.

Parkeren

- Bij de beoordeling is gebleken dat het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein bij de twee-onder-een-kap woning en bij de rijwoningen één parkeerplaats op eigen terrein en twee parkeerplaatsen aan de Wijenhof conform de parkeerbalans die is opgesteld begin 2019 voor het gehele plan "Kerkekkers".

Welstand

- Het project is getoetst aan de Welstandsnota.
- 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, 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 in beginsel aan de orde gekomen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.
- Voor deze specifieke ontwikkeling, van beperkte omvang, is geen onderzoek vereist omdat volgens het college van deze ontwikkelingen op voorhand duidelijk is 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 door het college wordt opgemerkt dat de provincie bevoegd gezag is voor de Wet natuurbescherming. De aanvrager van deze omgevingsvergunning is zelf primair verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke vereisten, hier de Wet natuurbescherming.

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 voor 2 woningen aan Wijenhof is gelegen in het bestemmingsplan "Stedelijke gebied 2018" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen";
- Het project voor 4 woningen aan Kerkekker is gelegen in het bestemmingsplan "Stedelijke gebied 2018, woningbouwlocaties Reusel-De Mierden" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen" en "Verkeer";
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project, voor de woningen aan Wijenhof, niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat op grond van artikel 24.2.1 van bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018 één woning is toegestaan en daar nu een twee-onder-een-kap woning wordt gerealiseerd;
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project, voor de 4 woningen aan Kerkekker, niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018, woningbouwlocaties Reusel-De Mierden" omdat op grond van artikel 4.1 een gedeelte van het perceel is bestemd tot "verkeer" en daar geen bebouwing op mag komen. De bergingen van de woningen worden daar nu op gerealiseerd, en in artikel 6.2.1 is bepaald dat de minimale afstand van de woning tot aan de perceelsgrens minimaal 3 meter moet zijn en deze is 2 meter;

Afwijking van het bestemmingsplan

- Het plan past binnen de stedenbouwkundige situatie van de nieuwbouwwijk De Kerkekkers en het beleid van de Gemeente Reusel-de Mierden, de ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld op alle onderdelen en het project voldoet aan alle uitvoeringsaspecten.

Activiteit bouwen wordt gezien als aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan

- Op grond van het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt een aanvraag om omgevingsvergunning tevens aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afwijken van het bestemmingsplan).



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.
- Het college is van mening dat door de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Activiteit aanleggen/veranderen inrit

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

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

- Op grond van de bepalingen van de Algemene Plaatselijke Verordening 2018 van de gemeente Reusel-De Mierden wordt voldaan aan de voorwaarden voor het aanleggen/veranderen van inritten.

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 onderdelen van het bouwproces contact opnemen met team Toezicht en Handhaving (telefonisch: 0497-531300 of per e-mail: handhaving@kempengemeenten.nl):
 - 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, zoals controle van de rooilijn, grondwerkzaamheden en betonconstructies, worden steekproefsgewijs en risicogericht uitgevoerd.
- 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.
- Minimaal twee dagen voordat de riolering wordt afgedicht, moet contact worden opgenomen met het team Ruimtelijk Beheer de gemeente Reusel-De Mierden (telefonisch 0497-650650 of per e-mail: M.Sikkes@reuseldemierden.nl). Het aanvragen van een nieuwe rioolaansluiting kan via www.reuseldemierden.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.

- Voor deze activiteit zijn geen nadere voorschriften aan deze vergunning verbonden.

Activiteit aanleggen/veranderen inrit

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen.

- Bij de aanleg dient de afwatering van de rijbaan en inrit gewaarborgd te zijn.
- Vóór aanvang van de werkzaamheden dient contact te worden opgenomen met het team Ruimtelijk Beheer van de gemeente Reusel-De Mierden.
- Het eventueel verplanten van beplanting dient in overleg te gebeuren met Jan van Gestel van de gemeente Reusel-De Mierden, bereikbaar op nummer 06-22464683.

Overige toestemmingen of vergunningen

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.



Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving (indien van toepassing: bestandsnaam omgevingsloket)	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Tekening principe details project 1574 103-Det Jongzeew 11-10-2019 (1574_103Det dd20191011.pdf)	14-10-2019	19.S007471
Situatietekening plan kerkekkers 1557 Jongzeew 11-10-2019 (1574 situatie dd20191011.pdf)	14-10-2019	19.S007472
Tekening rijwoningen, gevels+doorsneden en situatie project 1574 102-B Jongzeew 11-10-2019 (1574_102BA dd20191011.pdf)	14-10-2019	19.S007473
Tekening 2 kapper Type A Gevels, plattegrond, doorsnede en situatie project 1574 201-BA Jongzeew 11-10-2019 (1574_201BA dd20191011.pdf)	14-10-2019	19.S007474
Tekening 2 kapper Type A detail leidingverloop, riolering en ventilatie project 1574 201-T Jongzeew 11-10-2019 (1574_201T dd20191011.pdf)	14-10-2019	19.S007475
MPG berekening Jongzeew project 1574 02-09-2019 (1574 MPG 20190902.pdf)	14-10-2019	19.S007476
Kleur- en materiaalstaat project 1574 Jongzeew 11-10-2019 (kleurenschema 6 woningen in plan Kerkekkers Hulsel dd20191011.pdf)	14-10-2019	19.S007477
Aanvraagdocument Bouw van 6 woningen in plan Kerkekkers te Hulsel (4573447_1571052843303_publiceerbareaanvraag.pdf)	14-10-2019	19.S007479
Tekening rijwoningen plattegrond project 1574 101-BA Jongzeew 11-10-2019 (1574_101BA dd20191011.pdf)	14-10-2019	19.S007480
Tekening rijwoningen principe leidingverloop project 1574 101-T 11-10-2019 (1574_101T dd20191011.pdf)	14-10-2019	19.S007481
Bouwbesluit berekeningen 2 kap+rijwoningen project 1574 Jongzeew 11-10-2019 (bbsl 1574 bnr01_03_05 dd 20191011.pdf)	14-10-2019	19.S007482
EPC-berekeningen 2 kap en rijwoningen C_rapport_bnr01_05_06_WTW_warmtepomp Jongzeew 10-10-2019 (EPC rapport bnr01_05_06 WTW_warmtepomp.pdf)	14-10-2019	19.S007483
BAG Besluit tot het vaststellen van nummeraanduiding(en) (Huisnummerbesluit) - Kempengemeenten Wijenhof en Kerkekkers (BAG Besluit tot het vaststellen van nummeraanduiding(en) (Huisnummerbesluit) - Kempengemeenten.docx)		19.15854

Tekening constructie rijwoningen 1574 101-V 04-09-2019 (VO constructieopzet rijwoningen 18-10-2019.pdf)	21-10-2019	19.S007642
Tekening constructie twee-onder-een-kapwoning 1574 201-V 04-09-2019 (VO constructieopzet tweekappers 18-10-2019.pdf)	21-10-2019	19.S007643
Sonderings rapportage 1600509 10-03-2016 Mos (R1600509-RH_1 Rapporten.pdf)	25-10-2019	19.S007787
Verkennd bodem- en asbestonderzoek KS398719_VO_Hulsel_Kerkekkers_fase_2 16-08-2019 Van Oort (1908 KKS398719 VO Hulsel Kerkekkers fase 2.pdf)	25-10-2019	19.S007788
Funderingsadvies woningen aan de Kerkekkers-Hulsel 1600509 29-07-2016 Mos (R1600509-RH_2 Funderingsadvies.pdf)	25-10-2019	19.S007789
Statische berekening rijwoningen 25-10-2019 Verplak ingenieurs (19-9569_Statische_berekening_2019-11-06_rijwoningen.pdf)	07-11-2019	19.S008211
Constructietekening rijwoningen / fundering-verdieping 19-9569 25-10-2019 Verplak ingenieurs (19-9569_constructietekening_rijwoningen_fundering_verdieping_2019-11-06.pdf)	07-11-2019	19.S008212
Constructietekening rijwoningen/kapplan - zolder 19-9569 25-10-2019 Verplak ingenieurs (19-9569_constructietekening_rijwoningen_zolder_kapplan_2019-11-06.pdf)	07-11-2019	19.S008213
Constructietekening tweekapper 19-9569 25-10-2019 Verplak ingenieurs (19-9569_constructietekening_tweekapper_2019-11-06.pdf)	07-11-2019	19.S008214
Statische berekening tweekapper 25-10-2019 Verplak ingenieurs (19-9569_Statische_berekening_2019-11-06_tweekapper.pdf)	07-11-2019	19.S008215
Ruimtelijke onderbouwing Bureau Verkuylen 16-01-2020 24719008 (ON01 200116 24719008 Ruimtelijke onderbouwing.pdf)	20-01-2020	20.S000560
Bijlagen bij de toelichting Ruimtelijke onderbouwing_Bijlage 5 Waterparagraaf 05-09-2018 (Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 5 Waterparagraaf.pdf)	20-01-2020	20.S000561
Bijlagen bij de toelichting Ruimtelijke Onderbouwing_Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna 04-09-2017 (Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna.pdf)	20-01-2020	20.S000562
Bijlagen bij de toelichting Ruimtelijke onderbouwing_Bijlage 3 Akoestisch onderzoek 04-05-2018 (Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 3 Akoestisch onderzoek.pdf)	20-01-2020	20.S000563
Bijlagen bij de toelichting Ruimtelijke onderbouwing_Bijlage 2 Geuronderzoek 18-04-2019 (Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 2 Geuronderzoek.pdf)	20-01-2020	20.S000564
Bijlagen bij de toelichting Ruimtelijke onderbouwing_Bijlage 1 Bodemonderzoek kerkekkers 16-08-2019 (Bijlagen bij de toelichting_Bijlage 1 Bodemonderzoek kerkekkers.pdf)	20-01-2020	20.S000565



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 u 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 bronningsplan 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 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. 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, voor zover van toepassing op het bouwwerk, 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, -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 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. Voor vuilwater moet bruine pvc worden gebruikt, voor hemelwater grijze pvc. Voor het verkrijgen van een nieuwe aansluiting op het hoofdriool, dient u een apart aanvraagformulier, verkrijgbaar via de website van de gemeente, minimaal 8 weken voor gewenste aansluiting, in te dienen en te voorzien van de rioleringstekening. Aansluitingen worden standaard gerealiseerd in Ø 125 mm en voor het hemelwater van bedrijfspanden maximaal Ø 160 mm. (zie https://www.reuseldemierden.nl/inwoners-en-ondernemers/onderwerpen-a-z/42336/product/riolaansluiting-aanvragen_459.html). Aanleg van de riolering moet voldoen aan het Bouwbesluit. Hierin wordt onder andere de NEN 3215 van toepassing verklaard. Tevens attenderen wij u op een goed be- en ontluftung van het vuilwaterriool, alsmede nut en noodzaak van een ontlastput voor het regenwater. Hemelwater moet gescheiden van afvalwater worden ingezameld (hemelwater is grijze pvc en afvalwater in bruine pvc). Afhankelijk van de omvang van het afwaterend oppervlak, moet er tot 2000 m² minimaal 20 mm. op eigen terrein worden geborgen en bij een oppervlakte van meer dan 2000 m² is de Keur van Waterschap De Dommel van toepassing. Hierin is een bergingseis van 60 mm. opgenomen. Aan de bergingsvoorziening een noodoverlaat voorzien.
- 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

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.

