



Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : BLA-2016-0631
Documentnummer : 17.S009379
Datum aanvraag : 5 oktober 2016
Datum besluit : 10 november 2017

Burgemeester en wethouders van Bladel,

gezien de aanvraag om
vergunning voor het : oprichten van een appartementencomplex en een commerciële ruimte,
aanleggen van een inrit
aan het adres : Markt10-11-
11A-11B-11C-11D-11E-11G-11H-11J-11K-11M-11N-11P-11R-11S-11T in Bladel
op het kadastraal perceel : gemeente BDL01
sectie/nummer(s) : G 3208,2431,2430,5489

dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Aanleggen inrit/uitweg
- Uitvoeren van een werk (aanleggen)
- 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 18 oktober 2016 wij om aanvullende gegevens hebben gevraagd. Deze hebben wij op 27 oktober 2016 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 oktober 2016 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning en de daarbij behorende bescheiden hebben met ingang van 21 september 2017 zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden 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
- Aanleggen inrit/uitweg
- Uitvoeren van een werk (aanleggen)
- Afwijken bestemmingsplan

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

Samenwerking Kempengemeenten, afdeling VTH de Kempen,
Namens burgemeester en wethouders van Bladel,



Jan Bogers
Medewerker Vergunningen
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.



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 hebben wij overwogen dat:

- het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit;
- het project voldoet aan de 'Bouwverordening 2010';
- het project is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Bladel 2013" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Centrum 2, Wonen, Verkeer";
- 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 Bladel;
- de Welstandscommissie heeft geadviseerd dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand, MITS haar advies wordt overgenomen;
- 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 aanleggen/veranderen inrit

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

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- op grond van de bepalingen van de Algemene Plaatselijke Verordening 2011 van de gemeente Bladel in samenhang met artikel 2:2, lid 1, sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een vergunningplicht geldt voor het aanleggen/veranderen van een uitrit;
- wordt voldaan aan de voorwaarden voor het aanleggen/veranderen van inritten;
- het college daarom geen bezwaar heeft tegen de aanleg/verandering van de uitrit.

Activiteit uitvoeren van een werk (aanleggen)

Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.

- Het uitvoeren van een werk moet voldoen aan hetgeen overeengekomen en vastgelegd is in de overeenkomst over grondexploitatie behorende bij dit plan, definitieve versie d.d. 10 juni 2016 en de allonge overeenkomst over grondexploitatie, definitieve versie 31 januari 2017.

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 "Centrum Bladel 2013" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Centrum 2, Wonen, Verkeer";

- het project niet voldoet aan de bij deze bestemming behorende regels omdat de bestemmingen, bouwvlakken en de bouwhoogte van het bouwplan niet overeen komen met het vigerende bestemmingsplan;
- artikel 2.12, eerste lid sub a onder 1 Wabo heeft betrekking op vergunningverlening met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Centrum Bladel 2013". Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid tot afwijking van de regels om medewerking te verlenen aan dit project;
- artikel 2.12, eerste lid sub a onder 2 Wabo in samenhang met hoofdstuk 4, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht biedt ook geen mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan om dit project te kunnen realiseren;
- aan het project kunnen wij meewerken door het afwijken van de regels als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo;
- Voor het bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hiervoor zijn ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd, zoals o.a. een bodemonderzoek, flora en fauna, geluidsonderzoek en archeologie is onderzocht. Daarnaast is het bouwplan getoetst aan onze woonvisie, waardoor er 9 appartementen worden opgericht met Woonkeur certificaat en 6 appartementen met Woonkeur+ certificaat. Minimaal 51% van de appartementen wordt aangeboden als verhuur i.p.v. koop. Het bouwplan is aangeboden als vooroverleg aan Provincie, Waterschap en de Veiligheidsregio, welke allen hebben ingestemd met het bouwplan;
- 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 en wij van mening zijn 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 is.



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 contact opnemen met team Toezicht en Handhaving (telefonisch: 0497-531300 of per e-mail: handhaving@kempengemeenten.nl):
 - bij het gereed zijn van het grondwerk;
 - nadat de perceelgrenzen/hoekpunten van het perceel bekend zijn en het bouwraam is geplaatst voor de controle van de plaats van het bouwwerk;
 - minimaal twee dagen voordat dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) worden gestort;
 - bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen;
- 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.) in drievoud bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend;
- uiterlijk drie weken voordat de vrijdragende betonnen vloeren en andere prefab elementen worden gelegd, moeten de constructieve tekeningen en berekeningen van deze delen in tweevoud bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten zijn voorzien van naam, adres en handtekening van de verantwoordelijke hoofdconstructeur;
- de toe te passen materialen moeten worden afgestemd op het bestaande bouwwerk;
- uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moet een gevelsteen en een dakpan bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend;
- het hemelwater moet worden opgevangen op het eigen terrein en worden afgevoerd via de huisriolering;
- de hoofddraagconstructie moet tenminste 60 minuten brandwerend te worden omkleed;

Bij deze activiteit worden de volgende opmerkingen geplaatst:

Constructie

- Draagkrachtberekening funderingselementen dient te worden aangeleverd na volledig geotechnisch onderzoek.
- Bij de bepaling van de waterdruk onder de keldervloer is de onderkant van de betonwanden als uitgangspunt genomen. Met de dikte van 350 mm (en lokaal van 800 mm) van de keldervloer leidt dit tot een onderschatting van de opwaartse kracht op de keldervloer. Voor het al dan niet opdrijven van het gebouw is de toelichting akkoord. Voor de bepaling van de krachtwerking in de keldervloer zelf (t.b.v. wapeningsberekening) heeft dit wel degelijk invloed. Definitieve wapeningsberekeningen mogen in de uitvoeringsfase worden aangeleverd.
- Geotechnisch onderzoek is nog niet volledig. Na sloop bestaande panden dient resterend onderzoek te worden uitgevoerd en dienen de draagkrachtberekeningen te worden geverifieerd cq aangepast.

Deze stukken dienen uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart ter goedkeuring bij het team Toezicht en Handhaving te worden ingediend.

Brandveiligheid

Brandveiligheidsrapport Bravea

Het brandveiligheidsrapport opgesteld door Bravea met het kenmerk 16.0424 Versie A definitief en met datum 16-06-2016 maakt deel uit van dit advies.

Noot: Het bouwplan moet voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld in het rapport.

Brandoverslagberekening

De brandoverslagberekening opgesteld door Bravea met rapportnummer 16.0424, versie A, datum 23-06-2016 maakt deel uit van dit advies.

Uitvoering daklicht / dakluik boven vide.

Er is een nieuwe detailtekening aangeleverd van het daklicht. Tekening met Bladnummer B-16. Dit is akkoord bevonden echter is het nog niet duidelijk hoe dit dakluik wordt aangestuurd. Een voor de hand liggende methode is via een of meerdere rookmelders.

Voorwaarde Over de aansturing nog aanvullende informatie overleggen.

Artikel 2.104 Extra beschermde (enkele) vluchtroute vanuit woning

De extra beschermde vluchtroute vanaf de woning mag niet langs beweegbare constructieonderdelen voeren van de naastgelegen woning. Uitzondering hierop is als de 2 toegangsdeuren van de woningen recht tegen over elkaar liggen. (Bouwbesluit art. 2.104.2)

Noot: Vanuit enkele woningen op de begane grond en de eerste verdieping moet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woning worden gevlucht, hierdoor wordt niet voldaan aan de voorwaarde.

In het rapport van Bravea wordt voorgesteld om de voordeuren van de betreffende woningen te voorzien van een vrijloopdeurdranger welke gekoppeld is aan een rookmelder in de woning. Dit in combinatie van de aanwezigheid van een vide, waardoor rook omhoog kan stijgen en hierdoor het zicht minder wordt belemmerd, kan dit worden aangemerkt als een gelijkwaardigheid.

Artikel 1.3 geeft de mogelijkheid voor een gelijkwaardigheid aan te tonen.

Artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling

Aan een in hoofdstuk 2 t/m 7 gesteld voorschrift hoeft niet te worden voldaan indien het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in het eerste lid wordt bij het gebruik van het bouwwerk in stand gehouden.

Noot: Het bevoegd gezag wordt geadviseerd de hierboven voorgestelde gelijkwaardigheid te accepteren.

Wel dient door beheer en regelmatig onderhoud de betrouwbaarheid van de vrijloopdrangers en de rookmelders te worden geborgd. Wij adviseren om het beheer en onderhoud (door bijvoorbeeld de beheerder, corporatie of VvE) structureel te regelen. De eigenaar/gebruiker van de woning dient voorgelicht te worden over het nut en de noodzaak van de vrijloopdeurdranger.

Voorwaarde: De borging hiervan dient voor de ingebruikname te worden bevestigd.



Artikel 2.84 Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO)

De volgens NEN 6068 bepaalde weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van een brandcompartiment naar een ander brandcompartiment, naar een besloten ruimte waardoor een extra beschermde vluchtroute voert, naar een niet besloten veiligheidsvluchtroute en naar een liftschacht van een brandweerlift is ten minste 60 minuten. (Bouwbesluit art. 2.84.1)

Noot: De schachten dienen een WBDBO te bezitten van ten minste 60 minuten. Bij het doorvoeren van leidingen dienen brandmanchetten of brandkleppen worden toegepast.

Voorwaarde: Alle brandwerende doorvoeringen dienen te worden vastgelegd in een rapport mét foto's en de locaties. Hiermee kan duidelijk worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden.

Artikel 1.16 Zorgplicht

Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op grond van dit besluit een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Activiteit aanleggen/veranderen inrit

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

- geen nadere voorschriften van toepassing.

Activiteit uitvoeren van een werk (aanleggen)

Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.

- navolgen van hetgeen is vastgelegd in de definitieve overeenkomst over grondexploitatie, d.d. 10 juni 2016, en de allonge op de overeenkomst over grondexploitatie d.d. 31 januari 2017.

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).

- **nadere voorschriften met betrekking tot archeologie.**

Er is gekozen voor een proefsleuvenonderzoek met eventuele doorstart naar definitief onderzoek omdat archeologisch onderzoek voorafgaand aan de sloop en bouw niet mogelijk is. Dit archeologisch onderzoek zal worden uitgevoerd direct na de sloop van de bestaande bovengrondse bebouwing en vóór de toekomstige bouw. De graafwerken kunnen met de sloop en bouw gecombineerd worden, maar vinden wel plaats door een bedrijf met een opgravingsvergunning. Direct na aanleg van de proefsleuven vindt overleg plaats met het bevoegd gezag en de opdrachtgever en worden de waardering en selectie van de eventueel aanwezige vindplaatsen besproken. Er kan dan besloten worden om de behoudens waardige sporen direct op te graven en/of organische lagen te bemonsteren voor palynologisch onderzoek. Dat kan betekenen dat (een gedeelte van) het plangebied waar verstoring van de ondergrond plaats vindt in het kader van de toekomstige bouw, opgegraven moet worden, maar ook dat gebieden vrij kunnen worden gegeven. Dit alles volgens het document 'Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek', kenmerk 16.S004941, behorende bij deze omgevingsvergunning.

Overige toestemmingen of vergunningen

Voor het realiseren van uw project heeft u mogelijk nog andere toestemmingen of vergunningen nodig, namelijk:

- een sloopmelding (voor sloopwerkzaamheden waarbij de hoeveelheid slooepafval meer dan 10m³ zal bedragen en/of asbesthoudende materialen worden verwijderd).

Via de website www.omgevingsloket.nl kunt u een Vergunningcheck uitvoeren om te beoordelen of voor andere werkzaamheden mogelijk een vergunning of melding nodig is. Ook kunt u via deze site een melding indienen of omgevingsvergunning aanvragen.



Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving (indien van toepassing: bestandsnaam omgevingsloket)	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Verkennd bodemonderzoek (2582953_1475658084297_Bodemonderzoek.pdf)	05-10-2016	16.S004935
Verklaring aanvraag hogere grenswaarde (2582953_1475658508524_Verklaring_Econsultancy.pdf)	05-10-2016	16.S004936
Ontwerp ruimtelijke onderbouwing (2582953_1475656838365_Ruimtelijke_Onderbouwing_ABN_Amro.pdf)	05-10-2016	16.S004937
Kaart besluitgebied (2582953_1475657798722_Kaart_besluitgebied_plan_ABN_Amro.pdf)	05-10-2016	16.S004938
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (2582953_1475658302122_Akoestisch_onderzoek.pdf)	05-10-2016	16.S004939
Onderzoek geluidwering gevels (2582953_1475658436651_Bouwakoestisch_rapport.pdf)	05-10-2016	16.S004940
PvE Archeologisch Proefsleuvenonderzoek (2582953_147565839030_PvE_Archeologisch_Proefsleuvenonderzoek.pdf)	05-10-2016	16.S004941
Akkoord op PvE proefsleuvenonderzoek (2582953_1475659044434_Akkoord_op_PvE_Proefsleuvenonderzoek.pdf)	05-10-2016	16.S004943
Rapportage Quicksan Flora & Fauna (2582953_1475659106066_Rapportage_Quicksan_Flora_Fauna.pdf)	05-10-2016	16.S004944
Aanvullend flora en fauna-onderzoek (2582953_1475659197941_Aanvullende_rapportage_Flora_en_Fauna.pdf)	05-10-2016	16.S004945
Brandoverslagberekening (2582953_1475660101281_Brandoverslagberekeningen.pdf)	05-10-2016	16.S004948
Sonderingsrapportage (2582953_1475660422299_Sonderingsrapportage_ABN_Amro.pdf)	05-10-2016	16.S004949
Aanvraagdocument (2582953_1475665127524_papierenformulier.pdf)	05-10-2016	16.S004972
Toelichting op activiteit 'Inrit' (2582953_1477568765264_Toelichting_aanvulling_op_activiteit_Inrit.pdf)	27-10-2016	16.S005524
Toelichting activiteit 'Aanleg' (2582953_1477569045264_Toelichting_aanvulling_op_activiteit_Weg_veranderen_of_aanleggen.pdf)	27-10-2016	16.S005525
Sneltoets haalbaarheid Woonkeur (Uitslag Woonkeur ABN Amro 14.04.2016.pdf)	28-11-2016	16.S006643
RC vloer (JUN17 EPC-vloer.PNG)	06-07-2017	17.S005784

MPG berekening (JUNI17 MPG-berekening 06-07-2017.pdf)	06-07-2017	17.S005786
B13 Doorsnede (JUNI17 13-09-B13-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005787
B14 Doorsnede (JUNI17 13-09-B14-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005792
B12 Doorsnede (JUNI17 13-09-B12-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005793
B11 Doorsnede (JUNI17 13-09-B11-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005795
B10 Derde verdieping (JUNI17 13-09-B10-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005797
B09 Tweede verdieping (JUNI17 13-09-B09-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005799
B08 Eerste verdieping (JUNI17 13-09-B08-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005801
B15 Begane grond (JUNI17 13-09-B15-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005804
B16 Detail vide en rookluik (JUNI17 13-09-B16-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005806
EPC-rapport (JUNI17 EPC-rapport 05072017.pdf)	06-07-2017	17.S005808
RC-dak (JUNI17 EPC-dak.PNG)	06-07-2017	17.S005810
Rc muur (JUNI17 EPC-muur.PNG)	06-07-2017	17.S005812
B07 Begane grond (JUNI17 13-09-B07-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005818
B01 Constructie keldervloer (JUNI17 B01 - Constructie Keldervloer 04.07.2017.pdf)	06-07-2017	17.S005819
B06 Kelder (JUNI17 13-09-B06-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005820
B02 Constructie begane grondvloer (JUNI17 B02 - Constructie Kelderdek 04.07.2017.pdf)	06-07-2017	17.S005821
B05 Tweede verdiepingsvloer, derde verdiepingsvloer, dakvloer (JUNI17 13-09-B05-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005822
B03 Constructie eerste verdiepingsvloer (JUNI17 B03 - Constructie 1e.pdf)	06-07-2017	17.S005823
B03 Doorsneden (JUNI17 13-09-B03-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005824
B04 Constructie tweede verdiepingsvloer (JUNI17 B04 - Constructie 2e.pdf)	06-07-2017	17.S005825
B02 Gevels, plattegrond tweede en derde verdieping (JUNI17 13-09-B02-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005826



B01 Plattegrond kelder, begane grond, eerste verdieping (JUNI17 13-09-B01-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005828
B06 Constructie dakvloer (JUNI17 B06 - Constructie Dakvloer.pdf)	06-07-2017	17.S005829
B07 Constructie doorsneden (JUNI17 B07 - Constructie Doorsneden.pdf)	06-07-2017	17.S005830
B04 Kelderdek, keldervloer, eerste verdiepingsvloer (JUNI17 13-09-B04-06072017.pdf)	06-07-2017	17.S005831
Brandveiligheidstekeningen (JUNI17 160424 Brandveiligheidstekeningen.PDF)	06-07-2017	17.S005832
Brandveiligheidsrapport (JUNI17 160424 Brandveiligheidsrapport.pdf)	06-07-2017	17.S005833
Constructieberekening (JUNI17 Constructieberekening.pdf)	06-07-2017	17.S005834
B05 Constructie derde verdiepingsvloer (JUNI17 B05 - Constructie 3e.pdf)	06-07-2017	17.S005835

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 mag 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;
- 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. Hierbij kun je denken aan de volgende activiteiten:

- bouwen van meer dan 2000 m2 verhard oppervlak;
- duikers aanleggen in een watergang;
- objecten die het onderhoud van een watergang zouden kunnen belemmeren (denk aan bomen, hekwerk, bouwwerk, etc);
- aanleggen en dempen van een watergang;
- stuw plaatsen in een watergang;
- 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 aanwezig 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 de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingwerkzaamheden, schriftelijk 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 bij deze vergunning

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 dient deze, te alle tijden en tenminste 8 weken voor gewenste aansluiting/aanleg, te worden aangevraagd bij uw gemeente. Een aanvraag kan aan de balie van het gemeentehuis of telefonisch worden gedaan.

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. indien voor het bouwwerk een nieuwe aansluiting op de riolering en/of een inrit noodzakelijk is dient deze, te alle tijden en tenminste 8 weken voor gewenste aansluiting/aanleg, te worden aangevraagd bij uw gemeente. Een aanvraag kan aan de balie van het gemeentehuis of telefonisch worden gedaan.

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. Kijk voor meer informatie hierover op onze website (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.

VTH de Kempen
Postbus 220, 5520 AE Eersel
tel (0497) 531 300
www.kempengemeenten.nl



