



Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : BLA-2018-0488
Documentnummer : 18.S008998
Datum aanvraag : 6 april 2018
Datum besluit : 26 september 2018

Burgemeester en wethouders van Bladel,

gezien de aanvraag om
vergunning voor het : bouwen van een bedrijfsruimte, een woning en een bijgebouw
aan het adres : Neterselseweg 6 in Bladel
op het kadastraal perceel : gemeente Bladel
sectie/nummers : H2619 en 2620

dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteit:

- Bouwen

overwegende dat:

- gelet op de projectbeschrijving alsmede het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende bijlage het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag is om op de aanvraag omgevingsvergunning te beslissen;
- 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 het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning kan worden verleend;
- bij de beoordeling gebleken dat ook de activiteit "Afwijken bestemmingsplan" van toepassing is en dat deze activiteit ook onlosmakelijk verbonden is en/of aanhaakt bij de activiteit "Bouwen";
- voor deze aanvraag omgevingsvergunning op grond van artikel 3.10 van de Wabo de uitgebreide procedure van toepassing is;
- met betrekking tot de voorbereiding van een beschikking op een aanvraag 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 6 april 2018 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning en de daarbij behorende bescheiden met ingang van donderdag 12 juli 2018 tot en met woensdag 22 augustus 2018 ter inzage hebben gelegen, gedurende welke termijn door eenieder zienswijzen naar voren konden worden gebracht;



- van deze mogelijkheid gebruik is gemaakt door DAS, postbus 2300, 1100 DM Amsterdam, namens de heer C.A.S. Kuijpers, Neterselseweg 5 in Netersel, gedateerd 22 augustus 2018, per fax ontvangen op 22 augustus 2018 en per post op 23 augustus 2018;
- deze zienswijzen op 18 september 2018 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bladel zijn weerlegd in een nota, welke als bijlage aan dit besluit is toegevoegd en ook onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- de ontvangen zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van de ontwerp-omgevingsvergunning;
- de ontwerp-omgevingsvergunning ambtshalve nog wel op enkele onderdelen is aangepast;
- gelet op het vorenstaande dan ook geen redenen aanwezig zijn om de omgevingsvergunning niet te verlenen;

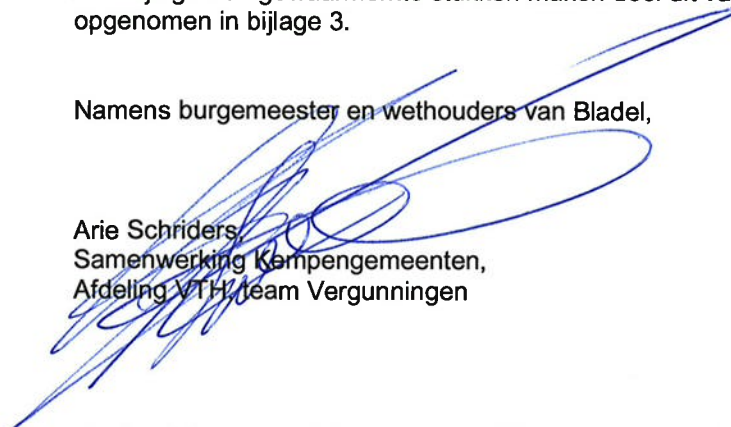
besluiten:

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

- Afwijken bestemmingsplan
- Bouwen

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 Bladel,



Arie Schriders
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.



18.S008998



Kempengemeenten

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 2012;
- het project voldoet aan de 'Bouwverordening 2010';
- het project is gelegen in de bestemmingsplannen "Buitengebied Bladel 2014" en "Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016" en de bedoelde gronden hierin zijn bestemd tot "Bedrijf";
- het project niet voldoet aan de regels van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen;
- voor het project daarom eveneens een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist;
- het project is getoetst aan de Welstandsnota Bladel;
- 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 de bestemmingsplannen "Buitengebied Bladel 2014" en "Buitengebied Bladel 2014, eerste herziening 2016" en de bedoelde gronden hierin zijn bestemd tot "Bedrijf";
- het project niet voldoet aan de bij deze bestemming behorende regels omdat niet voldaan wordt aan Het noodzakelijkheids criterium voor de aanwezigheid van de bedrijfswoning;
- over de bedrijfswoning in de begripsomschrijving van de geldende bestemmingsplannen het volgende is opgenomen:
*"1.22 bedrijfswoning:
één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;"*
- op basis van de begripsomschrijving in relatie tot de bestemmingsregels een bedrijfswoning alleen is toegestaan wanneer een volwaardig bedrijf aanwezig is en bewoning ter plaatse noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. De noodzaak voor de bedrijfswoning kan objectief gezien niet worden aangetoond, zoals eerder is besloten in de beslissing op bezwaar tegen de weigering om de omgevingsvergunning voor de bouw van de bedrijfswoning te verlenen van 23 januari 2018 in zaaknummer BLA-2017-0896-001 en documentnummer 18.S000386;
- op grond van het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo, de aanvraag mede moet worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is;



- artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1° van de Wabo betrekking heeft op vergunningverlening met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in de geldende bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen bieden geen mogelijkheden tot afwijking van de regels om medewerking te verlenen aan dit project;
- artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo in samenhang met hoofdstuk 4, artikel 4 van het Bor ook geen mogelijkheid biedt tot afwijken van het bestemmingsplan om dit project te kunnen realiseren;
- aan het project kan worden meegewerkt door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo ten minste als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- deze goede ruimtelijke onderbouwing moet voldoen aan de eisen genoemd in artikel 5.20 van het Bor en moet aangeven dat het project niet in strijd is met de regels op grond van de artikelen 4.1 (Verordening ruimte Noord-Brabant) en 4.3 (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) van de Wet ruimtelijke ordening. Tenslotte dient op grond van artikel 5.16, lid 2, onder g.3° van de Wet milieubeheer de ruimtelijke onderbouwing de motivering te bevatten dat het project voldoet aan de geldende milieukwaliteitseisen (w.o. de grenswaarden die gelden voor luchtkwaliteit en fijnstof);
- noch de Verordening ruimte Noord-Brabant noch het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening zich verzetten tegen de uitvoering van het project waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd;
- de geldende milieukwaliteitseisen zich ook niet tegen de uitvoering van het project verzetten;
- de ruimtelijke onderbouwing voldoet aan bovenstaande eisen;
- uit jurisprudentie blijkt dat het aantonen van de noodzaak van een bedrijfswoning bij bedrijven in de loop van de tijd moeilijker is geworden. Als gevolg van technische ontwikkelingen is het nagenoeg niet meer mogelijk om aan te tonen dat er de noodzaak is om bij het bedrijf te wonen. Een 1e bedrijfswoning is daarmee nagenoeg onmogelijk. Dit heeft tot gevolg dat bij (ver)nieuwbouw geen nieuwe bedrijfswoning kan worden toegestaan. Ook ingrijpende verbouw is niet vergunbaar omdat de woning niet noodzakelijk is en in feite in strijd met de bestemming wordt gebruikt. Dit heeft geleid tot een heroverweging van het beleid ten aanzien van bedrijfswoningen in onze gemeente, welke heroverweging onderstaand in deze beschikking is opgenomen;

Doel regels:

Het doel van de regels in het bestemmingsplan is om een adequate bedrijfsvoering mogelijk te maken. Daarbij hoort van oudsher een bedrijfswoning, zodra er sprake was van een reëel bedrijf. Voornamelijk vanwege een praktische bedrijfsvoering en toezicht. Het werd ook wel logisch gevonden.

De reden dat een bedrijfswoning gewenst wordt boven een burgerwoning is dat een bedrijfswoning groter mag zijn dan een burgerwoning, omdat daarin ook ruimtes ten dienste van het bedrijf worden opgenomen. Deze woningen genieten minder milieubescherming en hebben geen beperkende invloed op de ontwikkelmogelijkheden van de omliggende bedrijven. Het vervangen van een 1^e bedrijfswoning is daarbij vanzelfsprekend mogelijk geweest. De huidige regels in het bestemmingsplan ondersteunden dit beleid. In veel gevallen is in de begripsbepaling het noodzakelijkheids criterium opgenomen om te toetsen of er sprake was van een reële bedrijfsvoering. Door de ontwikkeling in de jurisprudentie in combinatie met de technische mogelijkheden leidt dit er toe dat het beleid in de praktijk niet meer toegepast kan worden.

Beleid Omgevingsvisie 1.0:

De ambitie in de Omgevingsvisie 1.0 is dat er geen nieuwe bedrijfswoningen in het buitengebied worden toegevoegd. Maatwerk blijft mogelijk.

Over het toevoegen van nieuwe woningen is het volgende opgenomen:

Uitgangspunt is dat geen medewerking wordt verleend aan de bouw van nieuwe woningen in het buitengebied (door toevoeging van bebouwing). Er geldt een uitzondering voor een 1^e bedrijfswoning, als de bedrijfsvoering dat nodig maakt. Voor de bedrijventerreinen is geen beleid opgenomen.

Toepassing:

Buitengebied: Met uitzondering van enkele locaties hebben alle bestaande, positief bestemde, bedrijven de beschikking over één bedrijfswoning. Het huidige gemeentelijke en provinciale beleid laat niet toe dat er extra woningen op een bedrijfsvlak ontstaan. Op een enkele uitzondering na zijn nieuwe (1^e of 2^e) bedrijfswoningen niet meer toegestaan.

Bedrijfsperven/-terreinen: In de bestemmingsplannen is opgenomen dat bij bedrijven één bedrijfswoning is toegestaan als dat noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Inmiddels zijn met gebruikmaking van deze mogelijkheid verschillende bedrijfswoningen ontstaan, die vervolgens vaak weer in afwijking van de verleende vergunning worden gebruikt voor het illegaal huisvesten van werknemers of andere personen. Gebleken is dat er ook daardoor negatieve effecten voor omliggende bedrijven ontstaan. Tenslotte is er bij calamiteiten geen zicht op mogelijk gevaarlijke situaties.

De bedoeling van het huidige beleid c.q. de regels is dat een 1^e bedrijfswoning wenselijk wordt geacht, als er sprake is van een reële bedrijfsvoering. Naar onze mening is het doel van het beleid voor het buitengebied ongewijzigd en is daar alleen aanpassing van de regels nodig. Voor de bedrijfsperven is er een onderscheid:

- a. de perven/terreinen met een gemengde functie wonen en werken in combinatie met milieucategorie 1 en 2.
- b. de perven met een industriebestemming milieucategorie 3.1. en hoger.

Wijziging beleid/regels

Wij hanteren voor de toekomst de volgende uitgangspunten, zoals omschreven in de Omgevingsvisie 1.0:

1. Het beleid in het buitengebied niet te veranderen en bedrijfswoningen toe te staan bij een reële bedrijfsvoering, zowel bij agrarische als andere bedrijven. Het gevolg hiervan is dat de regels in het bestemmingsplan veranderd moeten worden en dat met name het noodzakelijkheids criterium vervalt.
2. Voor bedrijfsperven op bedrijventerreinen met milieucategorie 3.1 en hoger geen bedrijfswoningen meer toestaan. Daarmee worden belemmeringen voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven voorkomen. Bedrijventerreinen hebben per definitie geen goed woon- en leefklimaat voor bewoners. Ook wordt voorkomen dat misbruik van woningen wordt gemaakt voor het illegaal huisvesten van personen. Waar nog mogelijkheden zijn voor bedrijfswoningen in het bestemmingsplan, worden deze geschrapt.
3. Voor bedrijfsperven op (kleinere) bedrijfsterreinen en waar sprake is van menging van de functies wonen/werken, wel bedrijfswoningen toestaan. Het betreft dan milieucategorie 1 en 2. Van belang is om te zorgen dat bedrijfsfuncties niet onbedoeld worden omgezet in een woonbestemming. Er dient sprake te blijven van een reële bedrijfsvoering, zodat kleinschalige bedrijven mogelijk blijven. Hierbij wordt gedacht aan een verhouding van oppervlakte tussen bedrijfs- en woonfunctie.



4. Komend jaar zal de Omgevingsvisie worden uitgebreid met andere beleidsonderdelen. We werken toe naar versie 2.0. Tegelijk daarmee kan het beleid voor het toestaan van 1^e bedrijfswoningen worden aangepast, zoals hiervoor is beschreven.

Vooruitlopend op de wijziging medewerking te verlenen met uitgebreide procedure

Het aanpassen van de bestemmingsplanregels duurt nog even. In de tussentijd is het mogelijk dat men de bedrijfswoning wil realiseren c.q. aanpassen middels een omgevingsvergunning. Dit is nu juridisch vrijwel onmogelijk, omdat de noodzaak meestal niet kan worden aangetoond, waardoor er een strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat. Omdat dit geen wenselijke situatie is en om deze ondernemers tegemoet te komen, wordt voorgesteld in deze situaties in principe mee te werken aan verzoeken om verbouw – en/of herbouw op basis van een partiële herziening van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken bestemmingsplan.

- op basis van de hiervoor aangegeven heroverweging er geen bezwaar bestaat tegen het herbouwen van de 1^e bedrijfswoning op het adres Neterselseweg 6 in Bladel, omdat wij van mening zijn dat voldaan wordt aan het criterium van een reële bedrijfsvoering;
- het project economisch en maatschappelijk haalbaar is, mede omdat door middel van een anterieure overeenkomst afspraken zijn vastgelegd over de kosten van het project en de te volgen planologische procedure en de afwenteling van mogelijke planschade;
- er – gelet op het vorenstaande – dan ook goede redenen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen en de afwijking van het bestemmingsplan overigens ook gewenst en/of vereist is voor de ontwikkeling van het project.

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 onderdeel 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;
 - 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 worden 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.
- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moet productinformatie (folder/foto's) van de gevelstenen en dakpannen digitaal (handhaving@kempengemeenten.nl) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend.
- Het hemelwater moet worden opgevangen op het eigen terrein en het huishoudelijke afvalwater dient te worden afgevoerd via de huisriolering.
- De hoofdconstructie moet tenminste 60 minuten brandwerend worden omkleed.

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).

- Voorwaardelijke verplichting:

Van deze omgevingsvergunning kan alleen gebruik worden gemaakt wanneer uiterlijk drie maanden nadat de nieuwe bebouwing op het perceel, waarvoor deze vergunning wordt verleend, in gebruik wordt genomen, de thans bestaande bebouwing op het perceel, zoals op de tekening behorende bij de aanvraag is aangegeven, in zijn geheel is gesloopt en gesloopt wordt gehouden.

Overige toestemmingen of vergunningen

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

- Een sloopmelding (voor sloopwerkzaamheden waarbij de hoeveelheid slooppafval meer dan 10 m³ zal bedragen en/of asbesthoudende materialen worden verwijderd).
- Melding Activiteitenbesluit, tenzij dat voor uw inrichting een omgevingsvergunning voor de activiteit 'milieu' nodig is. Via de website www.aimonline.nl kunt u beoordelen wat voor uw inrichting van toepassing is. Ook kunt u via deze site een melding Activiteitenbesluit indienen. De omgevingsvergunning voor de activiteit milieu moet onderdeel uitmaken van uw aanvraag omgevingsvergunning. De melding moet uiterlijk gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.
- Melding of vergunning voor het aanbrengen en gebruiken van een bodemenergiesysteem. Via de website www.aimonline.nl kunt u beoordelen of een melding of vergunning nodig is.

Via de website www.omgevingsloket.nl kunt u een Vergunningcheck uitvoeren om te beoordelen of voor andere werkzaamheden mogelijk nog 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
Statische berekening bijgebouw van Verplak ingenieurs d.d. 9 mei 2017 (DMK berekening bijgebouw 09-05-2017.pdf)	06-04-2018	18.S003818
Rapport verkennend bodemonderzoek van Lankelma Geotechniek Zuid B.V. d.d. 22 april 2016 (grondonderzoek.pdf)	06-04-2018	18.S003819
Gewichtsofzet woning van Verplak ingenieurs d.d. 9 mei 2017 (DMK berekening woning 09-05-2017.pdf)	06-04-2018	18.S003820
Melding Activiteitenbesluit d.d. 15 mei 2017 (DMKMelding activiteitenbesluit.pdf)	06-04-2018	18.S003821
Constructietekening met bladnummer 01 van Verplak ingenieurs d.d. 9 mei 2017 (DMK con tek bijgebouw 09-05-2017.pdf)	06-04-2018	18.S003822
MPG berekening van Timax Bouwkundig Adviesbureau d.d. 1 mei 2017 (Woning MPG.pdf)	06-04-2018	18.S003823
Bestektekening met bladnummer B01G van Hertroijs Architecten-en-en d.d. 6 april 2018 (DMK-B01G-06-04-2017.pdf)	06-04-2018	18.S003824
MPG berekening van Timax Bouwkundig Adviesbureau d.d. 1 mei 2017 (Kantoor MPG.pdf)	06-04-2018	18.S003825
Tekening doorsneden met bladnummer B03G van Hertroijs Architecten-en-en d.d. 6 april 2018 (DMK-B03G-06-04-2017.pdf)	06-04-2018	18.S003826
Sonderingsrapport van MOS Grondmechanica B.V. d.d. 16 maart 2017 (kenmerk R1700705-01) (R1700705-01.pdf)	06-04-2018	18.S003827
Constructietekening kelder(vloer) en doorsnede + bijleg onderwapening met bladnummer 00 van Verplak ingenieurs d.d. 17 januari 2018 (17-8830_constructietekening_blad_0_keldervloer_onderwapening_woning_17-01-2018.pdf)	06-04-2018	18.S003828
Rapport Bouwbesluit / EPN - DMK van Hertroijs Architecten d.d. 18 maart 2017 (DMK bouwbesluit_170318T.pdf)	06-04-2018	18.S003829
Constructietekening kelder(vloer) en doorsnede + bijleg bovenwapening met bladnummer 01 van Verplak ingenieurs d.d. 17		



	06-04-2018	18.S003830
januari 2018 (17- 8830_constructietekening_blad_1_keldervloer_bovenwapening_woning_17-01-2018.pdf)		
	06-04-2018	18.S003831
Tekening riolering met bladnummer R01 van Hertroijs Architecten-en-en d.d. 18 maart 2017 (DMK-R01-18-03-2017.pdf)		
Constructietekening fundering, kelderdek en doorsnede met bladnummer 02 van Verplak ingenieurs d.d. 17 januari 2018 (17- 8830_constructietekening_blad_2_fundering_kelderdek_woning_17-01-2018.pdf)	06-04-2018	18.S003832
Aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 6 april 2018 (3593093_1523048564947_publiceerbareaanvraag.pdf)	06-04-2018	18.S003833
Tekening doorsneden met bladnummer B04G van Hertroijs Architecten-en-en d.d. 18 maart 2017 (DMK-B04G-18-03-2017.pdf)	06-04-2018	18.S003835
Statische berekening woning van Verplak ingenieurs d.d. 9 mei 2017 (17-8830_Statische_berekening_woning_17-01-2018.pdf)	06-04-2018	18.S003836
Bestektekening met bladnummer B02G van Hertroijs Architecten-en-en d.d. 18 maart 2017 (DMK-B02G-18-03-2017.pdf)	06-04-2018	18.S003837
Constructietekening kapplan en doorsneden met bladnummer 04 van Verplak ingenieurs d.d. 17 januari 2018 (17-8830_constructietekening_blad_4_kapplan_woning_17-01-2018.pdf)	06-04-2018	18.S003838
Constructietekening verdiepingsvloer, kapplan aanbouw en doorsneden met bladnummer 03 van Verplak ingenieurs d.d. 17 januari 2018 (17- 8830_constructietekening_blad_3_verdiepingsvloer_kapplan_woning_17-01-2018.pdf)	06-04-2018	18.S003839
Nota zienswijze "Omgevingsvergunning Neterselseweg 6, Netersel"		18it.01860

**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 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 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 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 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. 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 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;
- b. 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 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.