



Ganzestraat 27
5527JA Hapert

ons kenmerk: DBLA2024-013494
zaaknummer: ZBLA2023-001154
behandeld door: B. Bierens
telefoonnummer: 0497-361636
bijlage(n): div.
onderwerp: Besluit omgevingsvergunning
verzonden: 21 augustus 2024

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer	: ZBLA2023-001154
Documentnummer	: DBLA2024-013494
Datum aanvraag	: 22 december 2023
Datum besluit	: 22 augustus 2024
Aanvraag voor het	: Verbouwen voormalige woonboerderij naar educatie en vergaderruimte
Locatie	: Ganzestraat 27a te Hapert
Kadastraal	: sectie G nummer 871

Besluit

Omgevingsvergunning verleend

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

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Overwegingen

Bevoegd gezag

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

Ontvankelijkheid

Gezien de Ministeriële regeling omgevingsrecht, is het college van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project op de fysieke leefomgeving. Daarbij is geoordeeld dat de aanvrager belanghebbende is voor deze aanvraag. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Inhoudelijke beoordeling

De aanvraag is inhoudelijk beoordeeld. Gelet op de inhoudelijke overwegingen zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, zijn geen weigeringsgronden aanwezig voor deze aanvraag. Gelet op 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 aanhangen, anders dan opgenomen in deze aanvraag.

Uitgebreide procedure

Bij uitspraak van 18 september 2023 zaaknummer SHE 22/2463, heeft de Rechtbank Oost Brabant het beroep tegen de omgevingsvergunning met zaaknummer BLA-2022-0110, besluitdatum 17 februari 2022 en gewijzigd bij besluit van 7 september 2022 gegrond verklaard.

De rechtbank is van oordeel dat onvoldoende is gemotiveerd dat gebruik kon worden gemaakt van de kruimelgevallenregeling. Daarom heeft de rechtbank het bestreden besluit vernietigd en de opdracht gegeven om een nieuw besluit te nemen, met inachtneming van voornoemde uitspraak. Er is een nieuwe aanvraag ingediend. De aanvraag van 7 februari 2022 is op 14 augustus 2024 ingetrokken zodat het nemen van een nieuw besluit niet meer aan de orde is.

Voor deze op 22 december 2023 ingediende aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de uitgebreide procedure van toepassing. Hier voor 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 22 december 2023 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van 6 mei 2024 tot en met 17 juni 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

In deze periode zijn zienswijzen ingediend. De behandeling van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 1a. Gelet op de zienswijzen zijn de voorschriften verbonden aan deze vergunning in bijlage 2 aangepast.

Het besluit is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Gelet op het vorenstaande zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Documenten

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

Burgemeester en wethouders van Bladel,
namens deze,



J. Bastianen, Team Vergunningen Toezicht en Handhaving.

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. Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het naleven van de regels van het bouwbesluit tijdens de bouw, en dat het bouwwerk na afronding voldoet aan de regels uit het bouwbesluit.

Verordening Fysieke Leefomgeving

- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project voldoet aan de "Verordening fysieke leefomgeving gemeente Bladel 2021".

Bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan KBP 2008 herziening 2011' en de bedoelde gronden zijn bestemd als 'Enkelbestemming Gemengd';
- 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

- In de beoogde situatie wordt het gebruik van de (voormalige) woonboerderij gewijzigd naar een educatie- en vergaderruimte, welke in directe relatie staat tot de reeds aanwezige recreatieve functie aan de Ganzestraat 27, waardoor de educatie- en vergaderruimte alleen wordt gebruikt door de gebruikers van de reeds bestaande recreatieve functie. De beoogde ontwikkeling neemt daarom geen extra parkeerbehoefte met zich mee;

- Uit de gegevens behorende bij deze aanvraag blijkt dat op het eigen terrein reeds 41 parkeerplaatsen aanwezig zijn op het eigen aangrenzende terrein;
- Uit de gegevens behorende bij deze aanvraag blijkt dat er geen extra parkeerbehoefte ontstaat.
- Bij de beoordeling van de bij de aanvraag behorende documenten is daarom gebleken dat het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Welstand

- Het project is getoetst aan de Welstandsnota Bladel;
- De Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 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.

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12). Bij het nemen van het besluit heeft het college het volgende overwogen.

Bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan KBP 2008 herziening 2011' en de bedoelde gronden zijn bestemd als "enkelbestemming gemengd";
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- Aan het project kan worden meegewerkt met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a onder 3 van de Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- Bij een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan moet in beginsel door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven;
- De gemeenteraad bij besluit van 20 december 2018 categorieën heeft aangewezen waarvoor een dergelijke verklaring niet is vereist, de zogenaamde Algemene verklaring van geen bedenkingen Wabo gemeente Bladel;
- Het project valt onder de gevallen zoals genoemd in artikel 2, onder de categorie "Het gehele grondgebied" van voornoemde Algemene verklaring;
- Hieruit volgt dat voor dit project geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen is vereist;
- Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin de planologische, maatschappelijke en milieuaspecten van het project worden toegelicht;
- Hieruit volgt dat het project slechts een gering ruimtelijke invloed heeft op de omgeving, geen belemmeringen oplevert voor de omgeving, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende is geborgd, en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- Uit deze ruimtelijke onderbouwing – welke integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit – blijkt derhalve dat het project vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

Belangenafweging

- Gelet op het vorenstaande zijn er 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 vormt voor, maar bijdraagt aan een veilige en gezonde leefomgeving en een goede fysieke omgevingskwaliteit ter

vervulling van (maatschappelijke) behoeften en bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

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

Bijlage 1a

Behandeling zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 22 december 2023 ontvangen aanvraag voor het verbouwen van de (voormalige) woonboerderij naar een educatie en vergaderruimte met de daarbij bijbehorende stukken heeft met ingang van 6 mei 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn binnen de gestelde termijn door een tweetal belanghebbenden tezamen zienswijzen naar voren gebracht:

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

Bij de behandeling van de ingekomen zienswijzen is ervoor gekozen om na een korte weergave van de geleverde inbreng een reactie te geven. Ondanks dat per thema een korte samenvatting van de zienswijzen is gegeven, zijn alle zienswijzen volledig bij de afweging betrokken.

1. De bekendmaking heeft niet op een juiste wijze plaatsgevonden. Het ontwerp van de omgevingsvergunning, waarbij toepassing is gegeven aan art. 2.12, eerste lid, aanhef en onder a sub 3, van de Wabo, is niet in de Staatscourant gepubliceerd en de publicatie in het gemeenteblad vermeldt een onjuiste rechtsmiddelenclausule.

Reactie

Voorafgaand aan de terinzagelegging geeft het bestuursorgaan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het ontwerp. Het ontwerp van de omgevingsvergunning is in het gemeenteblad gepubliceerd. Deze wettelijke verplichting vloeit voort uit de Wet elektronische publicaties die op 1 juli 2021 is ingevoerd.

Indien het een besluit van een tot de centrale overheid behorend bestuursorgaan betreft, wordt de kennisgeving ook in de Staatscourant geplaatst, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald. In deze betreft het geen besluit van de centrale overheid.

Door vermelding van een onjuiste rechtsmiddelenclausule zijn belanghebbende niet in hun belangen geschaad, aangezien zij, ondanks de onjuiste rechtsmiddelenclausule in de bekendmaking van het voornemen, toch tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht tegen het ontwerpbesluit.

Gezien de reeds eerder gevolgde bezwaar- en beroepsprocedure voor deze voorgenomen activiteit bestaat er geen reële kans dat andere belanghebbenden zijn afgehouden van de mogelijkheid om een zienswijze over het voornemen naar voren te brengen door vermelding van een onjuiste rechtsmiddelenclausule.

2. De informatieverstrekking met betrekking tot deze vergunning naar de omwonenden toe had beter gekund. Over deze voorgenomen activiteit is reeds geprocedeerd bij de rechtbank. Het zou netjes zijn geweest als omwonenden van de ontwerp beschikking rechtstreeks in kennis waren gesteld.

Reactie

Een van de belanghebbenden is naar aanleiding van een terugbelnotitie d.d. 15 januari 2024 gebeld. Medegedeeld is, dat er een aanvraag ligt voor het verbouwen en gebruiken van de voormalige woonboerderij als vergader/educatieruimte voor het ter plaatse aanwezige bedrijf. Geadviseerd is om de publicaties in de gaten te houden. Medegedeeld is, dat als er een concept-besluit wordt genomen, dit ter visie ligt en dit kan worden ingezien. Indien wenselijk kan hierop worden gereageerd. Het is niet gebruikelijk dat de gemeente actief of rechtstreeks eventuele belanghebbenden in kennis stelt van (ver)bouwplannen. Ook niet als er op percelen eerder procedures hebben gelopen.

Het feit dat er telefonisch contact is geweest over het verdere verloop van de procedure met de betreffende afdeling geeft aan, dat belanghebbenden op de hoogte waren van de ingediende aanvraag en dus ook niet in hun belangen zijn geschaad.

3. Het ontwerpbesluit is onvoldoende gemotiveerd en de ondergetekenden vrezen voor overlast. In de ontwerp beschikking wordt geconstateerd dat geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Uit de motivering blijkt echter niet om welke reden geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het is onduidelijk onder welke categorie deze beoogde activiteit wordt ondergebracht binnen de algemene verklaring van geen bedenkingen.

Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze is de omgevingsvergunning aangepast. In bijlage 1 van deze omgevingsvergunning is nu onder de inhoudelijke overwegingen onder "Activiteit afwijken bestemmingsplan" aangegeven, dat het project valt onder de gevallen zoals genoemd in artikel 2, onder de categorie "Het gehele grondgebied" van voornoemde Algemene verklaring. Onder deze categorie vallen meerdere activiteiten die van toepassing zijn op de beoogde activiteit.

4. Er is te weinig aandacht voor het behoud van een goed woonklimaat voor belanghebbenden. Zij vrezen voor overlast. Gevreesd wordt dat de uitbreiding zal bijdragen aan extra activiteiten en verkeersbewegingen en aanwezigheid op de locatie, hetgeen een weerslag zal hebben op het woonklimaat en de privacy. In het ontwerpbesluit wordt onvoldoende acht geslagen op de belangen van omwonenden. Ze zouden graag zien dat als voorschrift aan de vergunning wordt verbonden dat de locatie enkel tijdens kantooruren in gebruik mag zijn voor de doeleinden als geformuleerd in de ruimtelijke onderbouwing en niet voor overnachtingen, feesten en partijen of anderszins.

Reactie

In de vergunning is in bijlage 2 een extra voorschrift opgenomen. De aanvraag heeft betrekking op een educatie- en vergaderruimte. Het gebouw is uitsluitend bestemd voor intern gebruik, zoals ook is aangegeven in de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 2.3. De educatie- en vergaderruimte staat in directe relatie tot de aanwezige recreatieve functie aan de Ganzenstraat 27 te Hapert en wordt alleen aangewend ten dienste van dit gebruik. Er is dan ook geen sprake van de komst van een separate educatie- en vergaderlocatie. De educatie- en vergaderruimte is benodigd, omdat binnen de locatie aan de Ganzenstraat 27 te Hapert sprake is van een groot tekort aan vergader- en educatieruimte. De educatie- en vergader-ruimte zal zowel gebruikt worden door de zorgboerderij als door het kinderdagverblijf.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze(n) is het besluit gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Voor aanvang werkzaamheden

- Indien van toepassing, moeten uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, de constructieve tekeningen en berekeningen van alle toe te passen constructies (beton, staal, hout e.d.) digitaal (vergunningen@bladel.nl) bij het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) ter goedkeuring worden ingediend. Zonder deze goedkeuring mag niet gestart worden met de bouwwerkzaamheden.

Tijdens uitvoering van werkzaamheden

- Indien van toepassing, moet de houder van deze vergunning tenminste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdeel van het bouwproces contact opnemen met team VTH (telefonisch: 0497- 361636 of per e-mail: vergunningen@bladel.nl):
 - o De aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgraving- en grondverbeterwerkzaamheden.
 - o Minimaal twee dagen voordat dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) worden gestort.
 - o Bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen.Controles, zoals controle van de rooilijn, grondwerkzaamheden en betonconstructies, worden steekproefsgewijs en risicogericht uitgevoerd.
- Indien van toepassing moeten uiterlijk drie weken voordat de vrijdragende betonnen vloeren en andere prefab elementen worden gelegd, de constructieve tekeningen (inclusief het leidingverloop van de diverse installaties in de vrijdragende betonnen vloeren) en berekeningen digitaal (vergunningen@bladel.nl) bij het team VTH ter goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten zijn voorzien van naam, adres en handtekening van de verantwoordelijke hoofdconstructeur.

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Gebruik educatie- en vergaderruimte

- De educatie- en vergaderruimte mag uitsluitend worden gebruikt voor de activiteiten die nu ook reeds binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden. Voor een nadere motivatie van de invulling van de vergaderruimte wordt verwezen naar paragraaf 2.3. van de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning. Het is niet toegestaan om het pand te gebruiken als logiesgebouw of voor horeca activiteiten zoals feesten en partijen.

Overige toestemmingen of vergunningen

Voor het realiseren van dit project zijn mogelijk nog andere toestemmingen of vergunningen nodig, namelijk:

- Sloopmelding (voor sloopwerkzaamheden waarbij de hoeveelheid slooppafval meer dan 10m³ zal bedragen en/of asbesthoudende materialen worden verwijderd).
- Vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of de gemelde activiteit invloed heeft op Natura 2000- gebieden, beschermde flora en fauna en/of natuurmonumenten.

Via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/home> 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	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Ruimtelijke onderbouwing Ganzestraat 27A te Hapert d.d. 22-3-2024, Bijlage bij Ruimtelijke onderbouwing Ganzestraat 27A Hapert - ZBLA2023-001154	25-03-2024	
planschadeverhaals overeenkomst, Bijlage bij Re_ Planschadeovereenkomst Ganzestraat 27A - ZBLA2023-001154 (getekende planschadeovereenkomst)	25-03-2024	
23341_B05a_21mrt24, Bijlage bij FW_ (23-341) Gewijzigde tekeningen Ganzestraat 27a te Hapert	21-03-2024	

23341_B04a_21mrt24, Bijlage bij FW_ (23-341) Gewijzigde tekeningen Ganzestraat 27a te Hapert	21-03-2024	
23341_B03a_21mrt24, Bijlage bij FW_ (23-341) Gewijzigde tekeningen Ganzestraat 27a te Hapert	21-03-2024	
23341_B02a_21mrt24, Bijlage bij FW_ (23-341) Gewijzigde tekeningen Ganzestraat 27a te Hapert	21-03-2024	
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Ganzestraat 27 Hapert, Bijlage bij Uitgebreide procedure Ganzestraat 27A - ZBLA2023- 001154	28-02-2024	
Bijlage 1 AERIUS-berekening aanlegfase, Bijlage bij Uitgebreide procedure Ganzestraat 27A - ZBLA2023-001154	28-02-2024	
8304817_1703247353933_papierenformulier.pdf	22-12-2023	
8304817_1703247126419_23341_B01_16nov23.pdf	22-12-2023	

ALGEMENE VERPLICHTINGEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNINGEN VOOR DE ACTIVITEIT BOUWEN

Diverse plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk

In het Bouwbesluit 2012 zijn diverse regels opgenomen voor het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Ook zijn regels opgenomen voor voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk. Hieronder is een selectie van de meest voorkomende regels opgenomen. Voor de volledige tekst van het Bouwbesluit zie www.wetten.nl.

Afscheiding van het bouwterrein

Het terrein waarop gebouwd wordt of grond wordt ontgraven moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.

Bemalingen (bronnering) en Veiligheidsplan

Met betrekking tot het toepassen van bronnering wordt gewezen op het bepaalde in artikel 8.6 van het Bouwbesluit 2012. Conform dat artikel mag bij het graven van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden, niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt. Alle maatregelen moeten door de vergunninghouder worden vastgelegd in een veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012. Indien een bemaling wordt toegepast waarbij werkzaamheden in, aan of nabij een watergang worden uitgevoerd, hemel-, grond- of afvalwater in een watergang wordt geloosd en/of water uit een watergang wordt onttrokken, is mogelijk een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Meer informatie via Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website <https://www.dommel.nl/producten/bronneringen-grondwatersanering.html>.

Tenminste drie weken voor aanvang van de bouw, moet een bronneringsplan met de te treffen voorzieningen ter goedkeuring worden ingediend bij het waterschap. Indien een bemaling wordt toegepast waarbij hemel-, grond- of afvalwater op de gemeentelijke riolering wordt geloosd, is toestemming nodig van uw gemeente.

Waterschap De Dommel

Voor verschillende activiteiten in en nabij een watergang stelt Waterschap De Dommel regels. Zoals bouwen en aanleggen van meer dan 500 m² verharde oppervlakte, aanleggen van duikers of plaatsen van een stuw in een watergang, plaatsen van objecten die het onderhoud van een watergang zouden kunnen belemmeren (bomen, hekwerken, bouwwerken, etc), aanleggen en dempen van een watergang en lozen van water in een watergang. Voor deze activiteiten is wellicht een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Meer informatie via Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website <https://www.dommel.nl/producten/keur.html>. De (spel)regels liggen vast in de Keur en de Legger.

Melden van werken bij lage temperaturen

Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet de gemeente 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 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 vergunningen@bladel.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, riolering, -groen of -eigendommen, wordt het herstel hiervan aan de vergunninghouder in rekening gebracht. Om discussie over de schuldvraag te voorkomen is het raadzaam om voor aanvang van de werkzaamheden foto's in te dienen bij bouwtoezicht van de staat van de gemeente-eigendommen. Het (openbaar) terrein, rioleringen e.d. moeten schoon achtergelaten worden.

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. Privaatrechtelijke aspecten, zoals afspraken over funderingen, goten, boeidelen en dergelijke niet geplaatst op het eigen perceel, worden bij een aanvraag om vergunning niet beoordeeld.

Algemene eisen aan installaties

Voorzieningen zoals elektriciteit en water moeten worden uitgevoerd overeenkomstig de betreffende normen en aansluitvoorwaarden zoals aangewezen in het Bouwbesluit.

Overige aanvragen en aansluitingen

- a. Indien voor het bouwwerk nutsvoorzieningen zoals: gas, water, elektriciteit, ZIGGO, KPN moet worden aangesloten, moeten deze aansluitingen vroegtijdig worden aangevraagd bij de nutsbedrijven en/of de telecombedrijven. U kunt hiervoor terecht op www.huisaansluitingen.nl. Via deze internetsite kunt u één of meerdere aansluitingen tegelijk aanvragen.
- b. Onderdeel van de werkzaamheden zijn mogelijk het aanleggen van riolering. In alle gevallen is het verplicht om een gescheiden riolering toe te passen. Indien voor het bouwwerk een nieuwe aansluiting op de riolering en/of een inrit noodzakelijk is, moet deze tenminste 8 weken voor

gewenste aansluiting/aanleg, worden aangevraagd bij uw gemeente. Een aanvraag kan aan de balie van het gemeentehuis of telefonisch worden gedaan.

- c. In het buitengebied is het meestal niet toegestaan hemelwater af te voeren via de (druk)riole-ring. In deze gevallen moet het hemelwater op het eigen terrein worden opgevangen en geïnfil-treerd. 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 ge-bruikt. 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 verko-pende 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 afde-ling 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 Bur-gerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 4).

De landmeter komt het bouwwerk meten

Het bouwwerk wordt na realisatie altijd ingemeten voor de Basisregistratie Groot-schalige 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 aange-troffen, dan moet dit zo spoedig mogelijk worden gemeld bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, tel. 033-42 17 799, info@cultureelerfgoed.nl) en team VTH van de gemeente Bladel (tel. 0497-361 636, info@bladel.nl).

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingetrokken als 26 weken na het verle-nen van de omgevingsvergunning geen start is gemaakt met de werkzaamheden. Ook kan de omge-vingsvergunning worden ingetrokken als wel een start is gemaakt met de werkzaamheden, maar de werkzaamheden gedurende een periode van 26 weken of langer stil liggen.