



Dhr. J. Lamers
De Tollande 29
5528 BR Hoogeloon

uw brief:
uw kenmerk:
ons kenmerk: DBLA2025-001933
zaaknummer: ZBLA2023-000805
behandeld door: J. Doornik
telefoonnummer: 0497-361636
bijlage(n): 3
onderwerp: Besluit omgevingsvergunning

verzonden: 7 februari 2025

Definitief besluit Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer	: DBLA2025-001933
Documentnummer	: DBLA2023-011206
Datum aanvraag	: 20 oktober 2023
Datum besluit	: 7 februari 2025
Aanvraag voor het	: oprichten van een woonhuis
Locatie	: Bredasebaan 10 in Bladel

Besluit

Omgevingsvergunning wordt verleend

De gemeente verleent de omgevingsvergunning, onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels RO
- Uitrit aanleggen of veranderen

Een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels RO
- Uitrit aanleggen of veranderen

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

De aanvraag was niet volledig. Op 15 april 2024 is om aanvullende gegevens gevraagd. Deze zijn op 5 juli 2024 ontvangen. De wettelijke procedure is hierdoor opgeschort.

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

Inhoudelijke beoordeling

De aanvraag is inhoudelijk beoordeeld. Gelet op de inhoudelijke overwegingen zoals opgenomen in bijlage 1 van dit besluit, zijn geen weigeringsgronden aanwezig voor deze aanvraag. Gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden

Uit de beoordeling is gebleken dat geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden zijn en/of aanhangen, anders dan opgenomen in deze aanvraag.

Uitgebreide procedure

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de uitgebreide procedure van toepassing. Hiervoor moet de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 20 oktober 2023 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, heeft met ingang van 13 november 2024 tot en met 25 december 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

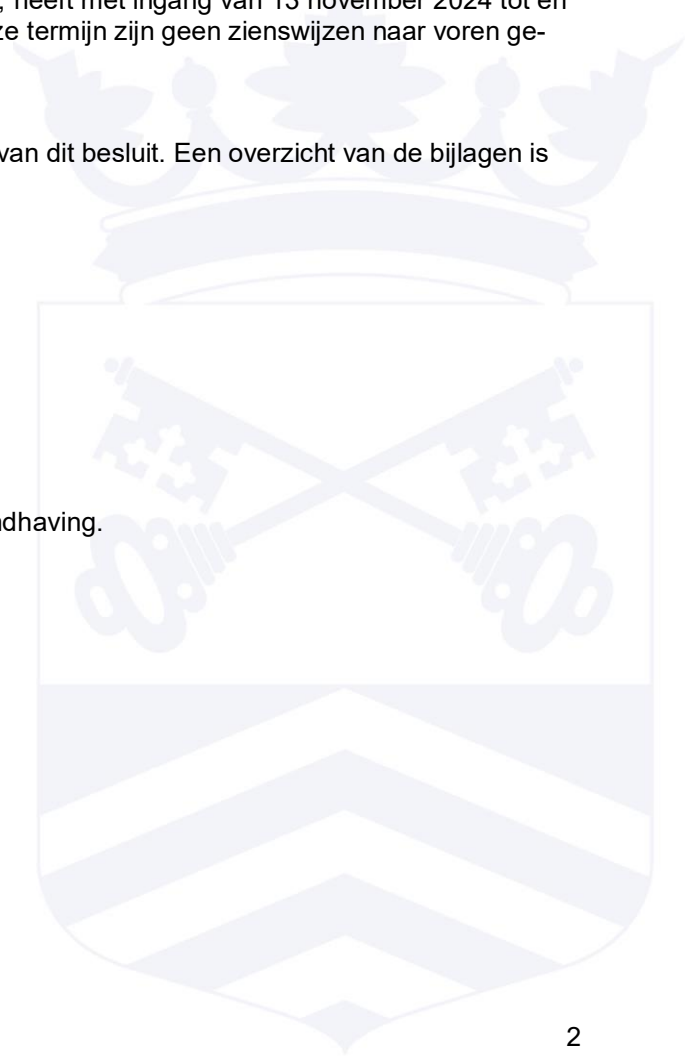
Documenten

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,



dhr. J. Bastianen,
Teamcoördinator 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.

Verordening Fysieke Leefomgeving

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

Bestemmingsplan

- Het geldende planologische regime ter plaatse van het plangebied is vervat in het moederplan; 'Buitengebied Bladel 2014', vastgesteld 24 maart 2016 met de daarbij horende herzieningen:
 - o 'Buitengebied Bladel 2014 eerste herziening 2016', vastgesteld 6 juli 2017,
 - o 'Buitengebied Bladel 2014 tweede herziening 2018', vastgesteld 21 maart 2019, en
 - o Buitengebied Bladel 2014, derde herziening 2022', vastgesteld 27-5-2024.
- de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen" en "Agrarisch" met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" en met de aanduiding "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- Voor het project daarom eveneens een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist.

Parkeren

- Bij de beoordeling is gebleken dat het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Welstand

- 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, 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.

Vergunningvrije zaken maken geen onderdeel uit van dit besluit

- Op de gegevens bij de aanvraag om omgevingsvergunning (tekeningen) zijn door de aanvrager onderdelen aangegeven die vergunningvrij worden uitgevoerd.
- Deze als zodanig aangegeven onderdelen zijn voor verantwoording van de aanvrager.
- Deze onderdelen heeft het college niet bij de beoordeling betrokken en maken geen onderdeel uit van dit besluit.

Natuur

- De mogelijke gevolgen voor de natuur zijn in beginsel aan de orde gekomen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.
- Voor deze specifieke ontwikkeling, van beperkte omvang, is geen onderzoek vereist omdat volgens het college van deze ontwikkelingen op voorhand duidelijk is dat geen negatieve stikstofimpact wordt verwacht.
- Op grond van ecologische criteria is beoordeeld dat deze ontwikkeling geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.
- Daarbij door het college wordt opgemerkt dat de provincie bevoegd gezag is voor de Wet natuurbescherming. De aanvrager van deze omgevingsvergunning is zelf primair verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke vereisten, hier de Wet natuurbescherming.

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.12).

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

Bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Bladel 2014, derde herziening 2022" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen" en "Agrarisch" met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" en met de aanduiding "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, omdat het plan in strijd is met de volgende regels van het bestemmingsplan:
 - Artikel 3.1, omdat op agrarische gronden wonen niet is toegestaan;
 - Artikel 32.2.1 omdat de woning buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd;
 - Artikel 32.2.2 onder b, omdat de woning een inhoud heeft van 813m³ wat meer is dan de toegestane 600m³.
 - Artikel 32.2.4 onder b, omdat het gezamenlijk oppervlakte van de bijgebouwen met 325m² meer is dan de 100m² wat is toegestaan.
 - Artikel 32.2.5 onder c, omdat de gewenste overkapping een oppervlakte heeft van 70m² wat wat groter is dan de toegestane 10m².

Archeologie

- In artikel 33.2 van voornoemd bestemmingsplan is bepaald dat het college een vergunning kan verlenen om binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" gebouwen op te richten met een grotere oppervlakte ten behoeve van de bestemming toe te staan indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- Uit archeologisch onderzoek blijkt dat zich naar alle waarschijnlijkheid behoudenswaardige archeologische resten kunnen bevinden in de bodem van het terrein.
- Daardoor de voorwaardelijke verplichting in deze vergunning is opgenomen dat voor aanvang van de ontgravingen een programma van Eisen ter goedkeuring wordt aangeboden bij het bevoegd gezag.

Afwijking van het bestemmingsplan

- Het afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk om de volgende redenen:
 - Initiatiefnemer heeft het plan voorzien van een ruimtelijke onderbouwing en de benodigde onderzoeken uitgevoerd om aan te tonen dat het plan milieutechnisch aanvaardbaar is en geen belemmering oplevert voor de omgeving.
 - Met de aanleverde onderbouwing wordt tevens aangetoond dat in beginsel aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan kan worden voldaan.

Voor het mogelijk maken van de extra vierkante meters bijgebouwen wordt ook aan de voorwaarden van het bestemmingsplan (tijdelijk omgevingsplan) voldaan. Hiervoor wordt de sloopbonusregeling ingezet.

- Omdat er sprake is van een bouwplan is in het kader van de wetgeving verplicht om afspraken te maken over het kostenverhaal. Daarnaast dient het verhaal van eventuele nadeelcompensatie (voorheen: planschade) te worden geborgd en wordt er gebruik gemaakt van de sloopbonusregeling. Met de initiatiefnemer is daarom een anterieure overeenkomst gesloten.
- Het project is naar mening van het college niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd. Voor de motivering wordt verwezen naar de bij het besluit horende Ruimtelijke Onderbouwing van Urbitom, met documentnummer DBLA2024-015822, d.d. augustus 2024
- Aan het project kan meegewerkt worden indien ten aanzien van dit aspect een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a. 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (afwijken van het bestemmingsplan).
- Bij een omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan moet door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen worden afgegeven.
- De gemeenteraad kan categorieën aanwijzen waarvoor een dergelijke verklaring niet is vereist.
- Dit project past binnen bovenvermelde overweging. Daarom is geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen vereist.

Belangenafweging

- Gelet op het vorenstaande - zijn geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen en de afwijking van het bestemmingsplan is gewenst en/of vereist voor de ontwikkeling van het project.
- Het college van mening is dat de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan voor deze activiteit in planologisch opzicht van beperkte betekenis is en op basis hiervan dan ook niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening is. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd.
- Daarbij is het college van mening dat het project geen belemmering zorgt voor, dan wel bijdraagt aan een veilige en gezonde leefomgeving en een goede fysieke omgevingskwaliteit ter vervulling van (maatschappelijke) behoeften 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.



Activiteit aanleggen/veranderen inrit

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

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

- Op grond van de bepalingen in artikel 4.21 van de Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Bladel 2021, 1^e wijziging in samenhang met artikel 2:2, lid 1, sub e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geldt een vergunningplicht voor het aanleggen/veranderen van een inrit.
- De vergunning wordt, op grond van de bepalingen in artikel 4.21, lid 2 van de Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Bladel 2021, 1^e wijziging, slechts geweigerd:
 - a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
 - b. indien de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
 - c. indien door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
 - d. indien er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Motivering

- Op basis van bijgevoegde kunnen we een vanuit de gemeente een positief advies geven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. De breedte van de inrit welke gehanteerd mag worden is maximaal 5 meter. De bewoner is vrij om op eigen grond uiteraard meer te vergrijzen maar de aansluiting op de openbare weg zal niet breder mogen worden dan 5,00 meter.
 2. Kosten en voorwaarden voor het dempen van de sloot plus eventueel te verwijderen lichtmast/boom/groen zijn voor rekening van de aanvrager
- Gelet op de voormelde motivering voldaan wordt aan de voorwaarden voor het aanleggen/veranderen van inritten. Er zijn geen weigeringsgronden zoals bepaald in artikel 4.21, lid 2, Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Bladel 2021, 1^e wijziging
- Het college kan daarom medewerking verlenen omdat zoals hiervoor omschreven geen weigeringsgronden aanwezig zijn tegen de aanleg/verandering van de uitrit zodat de omgevingsvergunning wordt verleend.



Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Voor aanvang werkzaamheden

Archeologie

- Graafwerkzaamheden ten behoeve van de activiteiten 'bouwen' en 'aanleggen' in het plangebied dieper dan 20 cm onder maaiveld mogen pas plaatsvinden na het afronden van het gehele archeologisch onderzoek, tenzij hier schriftelijk toestemming voor is verleend vanuit het bevoegd gezag.
- Het archeologisch onderzoek dient plaats te vinden conform een door de gemeente Bladel goed te keuren Programma van Eisen.
- Het archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die beschikt over een certificaat tot opgraven op grond van artikel 5.1 van de Erfgoedwet 2016.
- De ODZOB houdt toezicht op de kwaliteit van het archeologisch onderzoek zoals vastgelegd in deze vergunning.
- De startdata van de archeologische onderzoeken wordt een week van tevoren bij het bevoegd gezag (ODZOB) gemeld.
- Indien behoudenswaardige archeologische resten dieper dan of buiten het aan te leggen vlak doorlopen, dient gekeken te worden of behoud in situ door afdekking met bijvoorbeeld worteldoek en zand (minimaal 30 cm) en het aanbrengen van rijplaten mogelijk is. Indien behoud en bescherming niet mogelijk is, dient het gehele spoor echter opgegraven te worden.
- Voor die delen van het plangebied waar geen archeologische waarden zijn aangetroffen of waar de archeologische waarden zijn veiliggesteld door een afgerond definitief archeologisch onderzoek (opgraving) zal een vrijgavebeslissing opgesteld worden voor de realisatie van het werk/of werkzaamheden. Een en ander in afwachting van het bij het bevoegd gezag in te dienen evaluatie-en/of eindrapport. **Zonder deze goedkeuring mag niet gestart worden met de werkzaamheden.**

Bodem

- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart dient het volgende te worden aangetoond:
 1. De toelaatbare kwaliteit van de bodem, als bedoeld in artikel 22.30 Omgevingsplan gemeente Bladel, is overschreden voor asbest. De overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem dient opgeheven te worden door middel van een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
 2. Op grond van artikel 22.31 van het Omgevingsplan gemeente Bladel wordt het nieuw te bouwen gebouw, of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop er een sanering overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving is uitgevoerd en aangetoond is dat geen sprake meer is van een overschrijding van de toelaatbare kwaliteit van de bodem, als bedoeld in artikel 22.30 Omgevingsplan gemeente Bladel.

Constructie

- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moeten de volgende constructieve tekeningen en berekeningen 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:**
 - Sondeerrapport en funderingsadvies

- Schematisch funderingsoverzicht voorzien van: peil t.o.v. N.A.P., sondeerpunten, tabel met grondverbetering per sondering t.p.v. NAP

Tijdens uitvoering van werkzaamheden

- De houder van deze vergunning moet tenminste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdelen van het bouwproces contact opnemen met team VTH (telefonisch: 0497-361636 of per e-mail: vergunningen@bladel.nl):
 - De aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgraving- en grondverbeterwerkzaamheden.
 - Minimaal twee dagen voordat dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) worden gestort.
 - Bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen.
 Controles, zoals controle van de rooilijn, grondwerkzaamheden en betonconstructies, worden steekproefsgewijs en risicogericht uitgevoerd.
- De volgende stukken dienen uiterlijk 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel, voorzien van de accordering van de constructeur op constructieve uitgangspunten, te worden ingediend:
 - Berekeningen en tekeningen alle constructieve prefab onderdelen
 - Metselwerk dilatatieadvies
 De stukken dienen 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.

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).
- Omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand (kappen).

Via de website www.omgevingsloket.nl kan een Vergunningcheck uitgevoerd worden om te beoordelen of voor andere werkzaamheden mogelijk een vergunning of melding nodig is. Ook kan via deze site een melding worden ingediend of vergunningen worden aangevraagd. Zonder alle vereiste vergunningen is het niet toegestaan het project uit te voeren dan wel in gebruik te nemen.

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

- Voor deze activiteit zijn nadere voorschriften opgenomen in de anterieure overeenkomst welke deel uit maakt van deze vergunning.

Activiteit aanleggen/veranderen inrit

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

1. De houder van deze omgevingsvergunning dient voor uitvoering contact op te nemen met de afdeling Ontwikkeling van de gemeente Bladel: (dhr. D. Zumker, dirk.zumker@bladel.nl)
2. De kosten voor het aanleggen van de uitweg komen voor rekening van de aanvrager.
3. Het aanleggen van de inrit op gemeentegrond mag gebeuren in eigen beheer door een erkend stratenmakers/wegenbouwbedrijf c.q. aannemer, deze dient vooraf ter goedkeuring te worden aangedragen bij de afdeling Ontwikkeling van de gemeente Bladel.
4. Om veilig te mogen werken op de openbare weg moeten de verkeersmaatregelen voldoen zoals deze beschreven zijn in de richtlijnen van de CROW publicatie 96b.
5. Voor het graven in de grond moet er een KLIC melding gedaan worden bij het Kadaster (www.kadaster.nl).
6. Indien er ten behoeve van de aan te leggen inrit;

- a) een straat- of trottoirkolk verwijderd/verplaatst of aangebracht dient te worden;
 - b) een openbare verlichtingsmast verplaatst dient te worden;
 - c) een verdeelkast van een nutsbedrijf verplaatst dient te worden;
 - d) een boom/groenvoorziening verplaats of verwijderd en gecompenseerd dient te worden;
 - e) een flespaal met één of meerdere (verkeers-)borden verplaats dienen te worden;
 - f) een duiker gelegd moet worden in de sloot of watergang;
 - g) een vergunning bij Waterschap de Dommel aangevraagd (door de aanvrager) dient te worden in verband met de aanleg van een duiker;
- zijn alle hieruit voortvloeiende kosten voor de aanvrager.
7. De aanleg of verandering van een **inrit** moet aan de volgende voorwaarden voldoen:
- a) De bestratingsmaterialen van de inrit moeten van dezelfde materialen, maatvoering en kleur zijn als elders is toegepast in de straat;
 - b) Het bestratingsmateriaal mag geen gesloten verharding zijn;
 - c) Onder de bestrating moet een fundering van menggranulaat met een dikte van 250 mm met daarop een straatlaag van 50 mm toegepast worden;
 - d) De inrit wordt zodanig vormgegeven zoals ook elders in de straat het geval is;
 - e) De breedte van de uitweg mag niet breder zijn dan wat aangevraagd en aangegeven is in de aanvraag;
 - f) Als er trottoirbanden / opsluitbanden verlaagd gaan worden moeten deze uitgevoerd worden met aan twee zijden een verloopband en verlaagde tussenbanden;
 - g) Als de uitweg een trottoir kruist dienen de huidige betontegels 300x300x45 mm vervangen te worden door betontegels 200x200x80mm leverancier Monshouwer KOMO met klein facet kleur; grijs en geproduceerd onder milieukeur 5.000.968;
 - h) De tegels moeten gestraat worden in lange lagen;
 - i) De aansluiting aan de rijbaan / fietspad moet recht en vlak aan gestraat worden;
8. De aanleg van de **duiker** moet aan de volgende voorwaarden voldoen:
- a) De voorwaarden van Waterschap de Dommel (deze zijn altijd leidend);
 - b) De duiker dient te worden aangevuld met zand en afgewerkt te worden met grond/puin/verharding;
 - c) de diameter van de doorstroomopening bedraagt ten minste 30 cm; definitieve grote is afhankelijk van de gewenste doorstroming.
 - d) de duiker of overkluizing dient zodanig te worden aangebracht dat de binnen onderkant daarvan gelijk ligt met de waterbodem;
 - e) tussen de aan te brengen duiker of overkluizing en reeds aanwezige kunstwerken dient een vrije ruimte van ten minste 5 meter aanwezig te zijn.

Voor de hiervoor vermelde kosten ontvangt de aanvrager van deze omgevingsvergunning een factuur van de gemeente Bladel.

Bijlage 3

Documenten

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer ZBLA2023-000805 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

omschrijving	datumont- vangst	documentnr
8097331_1697782729223_2023-6047_Rapportage_BENG_MPG.pdf	20-10-2023	DBLA2023-008027
8097331_1697782729737_02922_B-04.pdf	20-10-2023	DBLA2023-008031
8097331_1697782729779_02922_B-05.pdf	20-10-2023	DBLA2023-008032
8097331_1697782729821_02922_B-06.pdf	20-10-2023	DBLA2023-008033
8097331_1697782729935_02922_B-08.pdf	20-10-2023	DBLA2023-008035
8097331_1697782729986_02922_RC_berekening.pdf	20-10-2023	DBLA2023-008036
8097331_1697782730339_23065_Sondeerrapport_d.d._11-09-23.pdf	20-10-2023	DBLA2023-008041
8097331_1697782978229_publiceerbareaanvraag.pdf	20-10-2023	DBLA2023-008053
Brief bij besluit (VTH)	19-12-2023	DBLA2023-011207
8097331_1709550800486_02922_B-02_04-03-2024.pdf	04-03-2024	DBLA2024-004023
8097331_1709550800680_02922_B-03_04-03-2024.pdf	04-03-2024	DBLA2024-004024
8097331_1709550800841_02922_B-07_04-03-2024.pdf	04-03-2024	DBLA2024-004025
8097331_1709550800972_23065_B01_d.d._04-03-24.pdf	04-03-2024	DBLA2024-004026
8097331_1711618840703_23065_B01_d.d._28-03-24.pdf	28-03-2024	DBLA2024-006024
8097331_1711618840836_23065_Berekening_d.d._28-03-24.pdf	28-03-2024	DBLA2024-006025
Bijlage 10 - NOT01-GWA011-01B - Bredasebaan 10 Bladel - LIR berekening	27-08-2024	DBLA2024-015820
Bijlage 8 - Verslag buurtoverleg	27-08-2024	DBLA2024-015821
ROB02-GWA011-01B - Ruimtelijke onderbouwing bij ontwerp-omgevingsvergunning	27-08-2024	DBLA2024-015822
Bijlage 7 - Rapportage M - QUO-28541-Q7D6T2 - Stikstofdepositie Bredasebaan 10 te Bladel	27-08-2024	DBLA2024-015823
Bijlage 4 - 24030027 PvE IVO-P Bladel, Bredasebaan 10 (versie 2.0)_getRB	27-08-2024	DBLA2024-015824
Bijlage 1 - Verkennend bodemonderzoek - 2022-0397 Bredasebaan 10 te Bladel - 9 januari 2023	27-08-2024	DBLA2024-015826
Bijlage 6 - Quicksan Flora en Fauna 20230626 V1	27-08-2024	DBLA2024-015827

omschrijving	datumont- vangst	documentnr
Bijlage 3 - Archeologisch vooronderzoek - 23030013 Rapportage BO IVO Bladel, Bredasebaan 10, versie 1.1bst	27-08-2024	DBLA2024-015828
Bijlage 5 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï - v1.0 - Inclusief Bijlagen	27-08-2024	DBLA2024-015829
Bijlage 9 - Landschappelijk Inpassingsplan	27-08-2024	DBLA2024-015830
Bijlage 2 - Aanvullend bodem- en asbestonderzoek - 2401200 Bladel rapportage	27-08-2024	DBLA2024-015831
24030027 Rapportage IVO-P Bladel, Bredasebaan 10 - versie 3.2	05-02-2025	DBLA2025-001903



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/bronnering-en-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 het 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 internet-site kunt u één of meerdere aansluitingen tegelijk aanvragen;
- b. Onderdeel van de werkzaamheden zijn mogelijk het aanleggen van riolering. In alle gevallen is het verplicht om een gescheiden riolering toe te passen. Indien voor het bouwwerk een nieuwe aansluiting op de riolering en/of een inrit noodzakelijk is, moet deze tenminste 8 weken voor gewenste aansluiting/aanleg, worden aangevraagd bij uw gemeente. Een aanvraag kan aan de balie van het gemeentehuis of telefonisch worden gedaan.
- c. In het buitengebied is het meestal niet toegestaan hemelwater af te voeren via de (druk)riolering. In deze gevallen moet het hemelwater op het eigen terrein worden opgevangen en geïnfiltreerd. Neem bij twijfel contact op met de gemeente.

Rooilijncontrole

Voor het uitzetten van het bouwwerk en het bouwen op de juiste locatie en hoogte, is de eigenaar zelf verantwoordelijk. Daarvoor moeten de tekeningen die behoren bij de omgevingsvergunning worden gebruikt. **De gemeente zal het bouwwerk niet (meer) uitzetten. De partij waarvan de grond is gekocht, kan zorgdragen voor de juiste kadastrale grenzen.** Ook wat betreft de juiste vloerpeilhoogte, kan de verkopende partij bij uitbreidingsplannen zorgdragen voor de juiste gegevens. In alle overige gevallen moet de vloerpeilhoogte bepaald worden op basis van wat in het burgerlijk wetboek is bepaald.

Steekproefsgewijs zal er een controle worden uitgevoerd door de landmeetkundige dienst van de afdeling SSC van de Samenwerking Kempengemeenten. Hierbij wordt gecontroleerd of het bouwwerk wordt gebouwd op de locatie conform de omgevingsvergunning. Let op: In de kadastrale kaart is slechts een indicatieve ligging van de grens opgenomen. Het Kadaster kan de exacte grenzen aanwijzen. Verder wordt geattendeerd op bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven uit het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, Titel 4).

De landmeter komt het bouwwerk meten

Het bouwwerk wordt na realisatie altijd ingemeten voor de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de Basisregistratie Adressen en gebouwen. Zodra het bouwwerk meetbaar is, zal een medewerker van de Samenwerking Kempengemeenten namens de gemeente een bezoek brengen aan de bouwlocatie om de verandering in te meten.

Archeologie

Als tijdens grondwerkzaamheden (onverwacht) archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan moet dit zo spoedig mogelijk worden gemeld bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, tel. 033-42 17 799, info@cultureelerfgoed.nl) en 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 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.

