

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : 16673008
Documentnummer : 166730212
Datum aanvraag : 18 december 2023
Datum besluit : 29 oktober 2024

Aanvraag voor het : verbouwen pand tot 4 wooneenheden en het bouwen van 8
woningen en het bouwen van een bijgebouw
Locatie : Draaiboom 1, 1A, 3, 3A, 5, 5A, 5B, 5C, 7, 7A, 7B en 7C in
Lage Mierde
Kadastrale gemeente : Reusel-De Mierden
Sectie / nummer : H / 851

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels RO
- Slopen

Overwegingen

Bevoegd gezag

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

Ontvankelijkheid

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

Inhoudelijke beoordeling

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

Geen andere activiteiten onlosmakelijk verbonden

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

Uitgebreide procedure

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de uitgebreide procedure van toepassing. Hiervoor moet de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 18 december 2023 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van vrijdag 21 juni 2024 tot en met donderdag 1 augustus 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

In deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. De behandeling van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 1a. Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Gelet op het vorenstaande zijn dan ook geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen.



Besluit

Omgevingsvergunning verleend

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

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels RO
- Slopen

Documenten

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

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van gemeente Reusel-De Mierden,



Ton Kluijtmans
Casemanager Bouw
Team Vergunningen

Niet eens met dit besluit? Beroep mogelijk.

Binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, kan beroep worden ingesteld. Het beroepschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit beroep wordt ingesteld en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het beroepschrift moet worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant (Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch). Voor deze procedure bij de rechtbank is griffierecht verschuldigd. Burgers kunnen ook digitaal beroep instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op deze site voor de voorwaarden.

Indiening van een beroepschrift houdt niet in dat de werking van het besluit wordt uitgesteld. Daarom kan aan de voorzieningenrechter worden gevraagd een voorlopige voorziening te treffen (verzoek om schorsing van het besluit). Zo'n verzoek kan alleen worden ingediend als ook beroep is ingesteld.

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 Reusel-De Mierden 2022'.

Bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "wonen" met de dubbelbestemming "waarde cultuurhistorie en waarde archeologie 3" en met de aanduiding "karakteristiek".
- 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.
- Voor wat betreft de archeologische dubbelbestemming beoordeeld is bij rapportage dat er voorwaarden zullen worden gesteld.
- Op basis hiervan geconcludeerd is dat geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische waarden mits de in deze vergunning opgenomen voorwaarden worden uitgevoerd.

Welstand

- Het project is getoetst aan de Welstandsnota.
- De Ruimtelijke Kwaliteitscommissie heeft geadviseerd dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand mits de plint in het tussenlid achterwege wordt gelaten en de 4 voortuintjes bij het industrieel gedeelte rechthoekig worden gemaakt
- Hoewel het college niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij het college berust, kan het college aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen.
- Het advies vertoont naar inhoud en wijze van totstandkoming geen gebreken zodat overnemen van het welstandsadvies geen nadere toelichting behoeft.
- Gelet op het voormelde het college de uitkomst van de welstandsbeoordeling heeft overgenomen.

Natuur

- De mogelijke gevolgen voor de natuur zijn voor deze specifieke ontwikkeling door middel van een Aerius berekening in beeld gebracht en beoordeeld.
- Uit de beoordeling van de bij deze aanvraag behorende stukken blijkt dat deze ontwikkeling geen significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft.
- Daarbij wordt opgemerkt dat provincie Noord-Brabant bevoegd gezag is voor de Wet natuurbescherming. De aanvrager van deze omgevingsvergunning is zelf primair verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke vereisten uit de Wet natuurbescherming.

Activiteit afwijken bestemmingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheers verordening, 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 “Stedelijk gebied 2018” en de bedoelde gronden zijn bestemd als “wonen” met de dubbelbestemming “waarde cultuurhistorie en waarde archeologie 3” en met de aanduiding “karakteristiek”.
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan omdat op grond van voornoemd bestemmingsplan geen extra woningen op het terrein mogen worden gebouwd.

Archeologie

- Uit archeologisch onderzoek blijkt dat zich naar alle waarschijnlijkheid behoudens waardige archeologische resten bevinden in de bodem van het terrein.
- Gelet op het onderzoek er voorwaarden zullen worden gegeven.
- Op basis hiervan heeft het college geconcludeerd dat geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische waarden mits de voorwaarden worden uitgevoerd.
- Nader vervolgonderzoek bij voorwaarden acht het college noodzakelijk en er worden specifieke nadere voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.
- Gelet op het voormelde aan het project meegewerkt kan worden indien ten aanzien van dit aspect een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (binnenplans afwijken van het bestemmingsplan).

Afwijking van het bestemmingsplan

- 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 werknummer ROB02-RVG001-01B, d.d. maart 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.
- De gemeenteraad van de gemeente Reusel-De Mierden heeft op 18 december 2012 besloten dat geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen is vereist voor initiatieven die:
- het realiseren van een of meerdere woningen betreffen, met inbegrip van bijgebouwen, mits passend binnen de indicatie van de toename van de woningvoorraad per gemeente, die periodiek door de provincie Noord-Brabant wordt vastgesteld op basis van een actualisering van haar bevolkings- en woningbehoefteprognose, en passend binnen de afspraken die hierover zijn gemaakt in het regionaal planningsoverleg.. Dit project past binnen bovenvermelde overweging. Daarom is geen afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen vereist.
- Voor het project zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente Reusel-De Mierden afspraken gemaakt over de economische uitvoerbaarheid, plankosten en eventuele planschade. Deze afspraken zijn vastgelegd in een door beide partijen ondertekende anterieure overeenkomst.

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.

Bijlage 1a

Behandeling zienswijzen

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 18 december 2023 ontvangen aanvraag om omgevingsvergunning met de daarbij bijbehorende stukken heeft met ingang van 21 juni 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn binnen de gestelde termijn de volgende 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.

Zienswijze 1

Datum zienswijze: 4 juli 2024, kenmerk 01221777

Ontvangen: 4 juli 2024, registratienummer 24.13989

A. Samenvatting

1. Er is geen noodzaak voor een plan met 12 woningen;
2. Gelet op de leegstand in Lage Mierde is er geen behoefte aan seniorenwoningen;
3. Het verslag van de omgevingsdialog geeft geen compleet beeld;
4. Extra woningen op het middenterrein leiden door bewoning en verkeer tot extra overlast door bewoning en verkeer;
5. Het plan voorziet niet in een adequate afscheiding tussen de parkeerplaatsen 9 tot en met 11 en 12 tot en met 15 en de woningen 5 tot en met 8 en het perceel van de indiener van de zienswijze;
6. De nieuwe inrit voor 12 woningen geeft veel verkeersbewegingen, geluidsbelasting op de gevel en er is geen overzicht. De ruimtelijke onderbouw is onvoldoende ten aanzien van de ontsluiting;
7. Er is niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze het afval aangeboden wordt;
8. Het realiseren en in stand houden van het groen is niet goed geborgd in de ontwerp-omgevingsvergunning.

B. Beoordeling

- Ad 1 De woonvisie van Reusel-De Mierden gaat uit van een tekort aan kleine huur- en koopwoningen. Dit plan voorziet in dit type woningen. In de Woonvisie is duidelijk uitgelegd waarom het bouwen van woningen voor starters en senioren wenselijk is. Het project wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadere onderbouw van de woningbehoefte op basis van de Ladder Duurzame Verstedelijking is daarom niet aan de orde.
- Ad 2 In de kern Lage Mierde is voor een paar locaties inderdaad sprake van (langdurige) leegstand. Voor het voormalige bejaardenhuis Lindenhof is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan om deze te transformeren naar een nieuw woongebouw waarin 40 zorgappartementen en 12 starters-/ seniorenwoningen worden gerealiseerd. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan voor een onbebouwd deel van het plangebied in de mogelijkheid voor een twee-onder-een kapwoning gerealiseerd. Dit plan richt zich dus op een andere doelgroep. Daarnaast kent dit plan problemen met de aansluiting op het energienetwerk, waardoor dit plan nog niet tot uitvoering is gekomen. Een ander langdurig leegstand plan is de voormalige Ster. Ook hier is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan dat voorziet in een transformatie tot drie grondgebonden woningen en drie appartementen in de sociale huur. Dit plan kent geen specifieke doelgroep. Op dit moment lopen voorbereidingen om te komen tot het realiseren van dit plan. Voor beide locaties geldt dat het nog niet tot realisatie komen losstaat van de behoefte aan seniorenwoningen.
- Ad 3 Er heeft wel degelijk overleg plaatsgevonden over de noodzaak van deze woningen om een haalbaar plan te maken. De initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente bekeken of de woningen wellicht op een andere manier binnen het plangebied gesitueerd konden worden, maar dat was volgens adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed niet

- Ad 4 wenselijk. De initiatiefnemer heeft dit gecommuniceerd met de eigenaresse van Draaiboom 9. Herontwikkeling (sloop, nieuwbouw, behoud van monumentale waarden) is duur en leidt niet tot rendabele ontwikkeling, dus dan komt er geen ontwikkeling en blijft er sprake van leegstand/verval. De vier woningen zijn goed toegankelijk vanaf de Draaiboom. Het terrein wordt op deze manier optimaal benut, zodat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik (beleidsuitgangspunt rijk/provincie/gemeente)
In hoeverre er sprake is van overlast is onderzocht in hoofdstuk 5 (Milieu hygiënische en planologische aspecten) van de ruimtelijke onderbouwing. Uit diverse onderzoeken die zijn verricht, blijkt dat er geen onacceptabele overlast te voorzien is.
De initiatiefnemer is bereid om afspraken te maken over de erfafscheiding naar Draaiboom 9.
- Ad 5 Het gezamenlijke buitenterrein ligt bewust niet tegen Draaiboom 9 aan. Ook zijn hierdoor de parkeerplaatsen beter verspreid over de woningen in het plangebied. De gemeenschappelijke groenplek wordt niet benut voor parkeren.
De halfverharding is vanuit oogpunt van een groene uitstraling vanaf de hoofdweg. Ook verbetert dit de afwatering alleen naar Draaiboom 9.
De parkeerplaatsen 16/17 worden opgenomen in het nieuw in te richten plan voor de Draaiboom. Doel is om juist een duidelijk voetpad en duidelijke strook voor parkeren te verwezenlijken, dat in de huidige situatie niet eenduidig is vormgegeven. In de huidige situatie is er aan de oostzijde van de Draaiboom sprake van een strook die soms een aanstrating is, waar ook op geparkeerd kan worden, en soms een onverharde berm. Het is dus niet zo dat de parkeerplekken een bestaand trottoir blokkeren, want er is geen sprake van een bestaand trottoir. De parkeerplekken blokkeren niet volledig de doorgang, zoals gesteld wordt, want er is een loopstrook tussen de 2 parkeerplaatsen en de voortuin van de nieuwe woningen voorzien.
- Ad 6 De verkeersgeneratie voor de woningen bedraagt op basis van cijfers van het CROW voor de te realiseren type woningen circa 6 ritten per woning per etmaal. Dus een totaal van circa 72 ritten per etmaal. Dat zijn gemiddeld 3 verkeersbewegingen per uur. Dat is geen intensiteit, die tot grote verkeersgeluidsoverlast leidt. De zijgevel van de woning Draaiboom 9 is een blinde gevel. De woning is gebouwd na 1901 (woningwet) en heeft dus een spouwmuur: een prima geluidsscherm voor de woning. Er zijn ook aan de Draaiboom, vele uitritsituaties tussen langsparkeerplaatsen. De Draaiboom is een 30KM/weg met voldoende verkeersoverzicht. Hierdoor is geen sprake van een onveilige situatie.
- Ad 7 Voor dit plan geldt dat de toekomstige bewoners hun afval op de gebruikelijke wijze via containers en zakken voor PMD kunnen aanbieden door deze aan de weg te zetten. In dit geval is dat aan de Draaiboom. Afhankelijk van het soort afval gebeurt dit wekelijks of tweewekelijks.
- Ad 8 Het uitvoeren en in stand houden van het groen moet volgens de omgevingsvergunning worden gerealiseerd. Als reclamant van mening is dat dit onvoldoende of niet gebeurt, dan kan hiervoor te zijner tijd een handhavingverzoek worden ingediend.

Zienswijze 2

Datum zienswijze: 26 juli 2024

Ontvangen: juli 2024, registratienummer 24.15439

A. Samenvatting

1. Het bouwplan leidt tot aantasting van privacy;
2. Het bouwplan leidt tot geluidsoverlast;
3. Het bouwplan zorgt voor minder lichtinval in de tuin en woning;
4. Het bouwplan sluit niet aan bij de behoefte aan seniorenwoningen in de kern Lage Mierde.

B. Beoordeling

- Ad 1 De zijgevel van de vier nieuw te realiseren rijwoningen is ongeveer 8,8 m1 en staat op een afstand van minimaal 2,5 m1 uit de erfgrans. Het blok bestaat uit één bouwlaag met kap. Het hoogste punt (de nok) staat op ruim 2,7 m1 van de erfgrans. Het raampje in de zijgevel wordt voorzien van een anti-doorkijklaag. Dit zit alleen in het trappengat. De oriëntatie van de woningen is hoofdzakelijk naar voren, op het gezamenlijke erf, gericht. De eindwoning is bewust met slaapkamers/woonkamer/keuken zo ver mogelijk van Richelpad 12 af geprojecteerd.

- Ad 2 De toename van het aantal vervoersbewegingen wordt voor het overgrote deel afgeschermd met bijgebouwen van Richelpad 10 en de nieuw te realiseren woningen zelf. Achtertuin van de nieuwbouwwoningen grenst aan bijgebouw van Richelpad 12 en er komt een nieuwbouw berging tussen te staan. De eindwoning is bewust met slaapkamers/woonkamer/keuken zo ver mogelijk van Richelpad 10 af geprojecteerd.
- Ad 3 Voor het plan is een schaduwberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat deze in de zomermaanden nihil is en in de lente-/herfstperiode zeer minimaal door de aanwezigheid van huidige bijgebouwen. Bovendien mag op basis van het huidige omgevingsplan ook al een bijgebouw tegen de achterste perceelsgrens aan, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,2 m en 5,5 m, worden gebouwd.
- Ad 4 Er is in de ontwerpfase wel degelijk onderzocht of seniorenwoningen mogelijk zijn. Deze woningen hebben echter een veel grotere footprint vanwege een levensloopbestendig woonprogramma (woon-, slaap- en badkamer op de begane grond). Er is stedenbouwkundig geen passende invulling gevonden. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed pleitte enkel voor een eenduidig volume met zadeldak, als ware het een bijgebouw van het huidige hoofdgebouw. Een invulling met seniorenwoningen is daarom niet passend bevonden.

Zienswijze 3

Datum zienswijze: 30 juli 2024

Ontvangen: 30 juli 2024, registratienummer 24.15551

A. Samenvatting

1. Het bouwplan leidt tot geluidsoverlast door de warmtepompen;
2. Het bouwplan voorziet in onvoldoende parkeergelegenheid;
3. Het bouwplan sluit niet aan bij de behoefte aan seniorenwoningen in de kern Lage Mierde;
4. De noodzaak voor het realiseren van vier extra woningen ontbreekt.

B. Beoordeling

- Ad 1 Het geluidsniveau dat een warmtepomp mag produceren is in de wettelijke bouwnormen vastgelegd en hier wordt aan voldaan.
- Ad 2 De gemeente Reusel-De Mierden hanteert parkeernormen uit CROW-publicatie 317. Daarin wordt rekening gehouden met geografische ligging, afmeting en typologie van woningen. Het plan voorziet in 17 parkeerplaatsen, gebaseerd op 4 x 1,1 parkeerplaatsen en 8 x 1,5 parkeerplaatsen. Dit sluit aan bij de richtgetallen van voornoemde CROW-publicatie, op basis waarvan het plangebied aangemerkt wordt weinig stedelijk gebied. Daarnaast is er in het openbare gebied in de nabije omgeving voldoende parkeerplaatsen voor een incidentele grotere vraag.
- Ad 3 Er is in de ontwerpfase wel degelijk onderzocht of seniorenwoningen mogelijk zijn. Deze woningen hebben echter een veel grotere footprint vanwege een levensloopbestendig woonprogramma (woon-, slaap- en badkamer op de begane grond). Er is stedenbouwkundig geen passende invulling gevonden. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed pleitte enkel voor een eenduidig volume met zadeldak, als ware het een bijgebouw van het huidige hoofdgebouw. Een invulling met seniorenwoningen is daarom niet passend bevonden.
- Ad 4 De woonvisie van Reusel-De Mierden gaat uit van een tekort aan kleine huur- en koopwoningen. Dit plan voorziet in dit type woningen. In de Woonvisie is duidelijk uitgelegd waarom het bouwen van woningen voor starters en senioren wenselijk is. Herontwikkeling (sloop, nieuwbouw, behoud van monumentale waarden) is duur en leidt niet tot rendabele ontwikkeling, dus dan komt er geen ontwikkeling en blijft er sprake van leegstand/verval. De vier woningen dragen daarmee bij aan de rendabiliteit van het plan. Over de toevoeging van deze vier woningen en de wijze waarop heeft veelvuldig en uitgebreid overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed. Dit heeft geresulteerd in het huidige plan. In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing is de invloed van het plan onderzocht. Daaruit komt naar voren dat het plan vanwege de gekozen ruimtelijke opzet niet leidt tot een verstoring ten opzichte van de omliggende percelen.

Zienswijze 4

Datum pro forma zienswijze: 30 juli 2024, kenmerk 2RJ.4.23.149952

Ontvangen: 31 juli 2024, registratienummer 24IK.1181

Datum aanvullende zienswijze: 29 augustus 2024

Ontvangen: 30 augustus 2024, registratienummer 24IK1259

A. Samenvatting

1. Er is sprake van een niet passende ontwikkeling;
2. Het bouwplan leidt tot geluidsoverlast door de warmtepompen;
3. Het bouwplan voorziet in onvoldoende parkeergelegenheid;
4. Het bouwplan sluit niet aan bij de behoefte aan seniorenwoningen in de kern Lage Mierde;
5. De noodzaak voor het realiseren van vier extra woningen ontbreekt.

B. Beoordeling

- Ad 1 Over het plan, inclusief de toevoeging van de vier woningen op het achterliggende terrein, en de wijze waarop heeft veelvuldig en uitgebreid overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed. Dit heeft geresulteerd in het huidige plan.
In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing is de invloed van het plan onderzocht. Daaruit komt naar voren dat het plan vanwege de gekozen ruimtelijke opzet niet leidt tot een verstoring ten opzichte van de omliggende percelen.
- Ad 2 Het geluidsniveau dat een warmtepomp mag produceren is in de wettelijke bouwnormen vastgelegd en hier wordt aan voldaan.
- Ad 3 De gemeente Reusel-De Mierden hanteert parkeernormen uit CROW-publicatie 317. Daarin wordt rekening gehouden met geografische ligging, afmeting en typologie van woningen. Het plan voorziet in 17 parkeerplaatsen, gebaseerd op 4 x 1,1 parkeerplaatsen en 8 x 1,5 parkeerplaatsen. Dit sluit aan bij de richtgetallen van voornoemde CROW-publicatie, op basis waarvan het plangebied aangemerkt wordt weinig stedelijk gebied. Daarnaast is er in het openbare gebied in de nabije omgeving voldoende parkeerplaatsen voor een incidentele grotere vraag.
- Ad 4 Er is in de ontwerpfase wel degelijk onderzocht of seniorenwoningen mogelijk zijn. Deze woningen hebben echter een veel grotere footprint vanwege een levensloopbestendig woonprogramma (woon-, slaap- en badkamer op de begane grond). Er is stedenbouwkundig geen passende invulling gevonden. Ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed pleitte enkel voor een eenduidig volume met zadeldak, als ware het een bijgebouw van het huidige hoofdgebouw. Een invulling met seniorenwoningen is daarom niet passend bevonden.
- Ad 5 De woonvisie van Reusel-De Mierden gaat uit van een tekort aan kleine huur- en koopwoningen. Dit plan voorziet in dit type woningen. In de Woonvisie is duidelijk uitgelegd waarom het bouwen van woningen voor starters en senioren wenselijk is. Herontwikkeling (sloop, nieuwbouw, behoud van monumentale waarden) is duur en leidt niet tot rendabele ontwikkeling, dus dan komt er geen ontwikkeling en blijft er sprake van leegstand/verval. De vier woningen dragen daarmee bij aan de rendabiliteit van het plan.

Zienswijze 5

Datum pro forma zienswijze: 31 juli 2024

Ontvangen: 6 augustus 2024, registratienummer 24IK.1207

Datum aanvullende zienswijze: 30 augustus 2024

Ontvangen: 2 september 2024, registratienummer 24IK.1266

A. Samenvatting

1. Er is geen noodzaak voor een plan met 12 woningen;
2. Gelet op de leegstand in Lage Mierde is er geen behoefte aan seniorenwoningen;
3. Het verslag van de omgevingsdialog geeft geen compleet beeld;
4. Extra woningen op het middenterrein leiden door bewoning en verkeer tot extra overlast door bewoning en verkeer;
5. De geplande inrit voor de ontsluiting van de nieuwe woningen gaat leiden tot verkeersonveilige situaties;

6. Er is niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze het afval aangeboden wordt;
7. Het realiseren en in stand houden van het groen is niet goed geborgd in de ontwerp-omgevingsvergunning.

B. Beoordeling

- Ad 1 De woonvisie van Reusel-De Mierden gaat uit van een tekort aan kleine huur- en koopwoningen. Dit plan voorziet in dit type woningen. In de Woonvisie is duidelijk uitgelegd waarom het bouwen van woningen voor starters en senioren wenselijk is. Het project wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadere onderbouwing van de woningbehoefte op basis van de Ladder Duurzame Verstedelijking is daarom niet aan de orde.
- Ad 2 In de kern Lage Mierde is voor een paar locaties inderdaad sprake van (langdurige) leegstand. Voor het voormalige bejaardenhuis Lindenhof is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan om deze te transformeren naar een nieuw woongebouw waarin 40 zorgappartementen en 12 starters-/ seniorenwoningen worden gerealiseerd. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan voor een onbebouwd deel van het plangebied in de mogelijkheid voor een twee-onder-een kapwoning gerealiseerd. Dit plan richt zich dus op een andere doelgroep. Daarnaast kent dit plan problemen met de aansluiting op het energienetwerk, waardoor dit plan nog niet tot uitvoering is gekomen. Een ander langdurig leegstand plan is de voormalige Ster. Ook hier is sprake van een onherroepelijk bestemmingplan dat voorziet in een transformatie tot drie grondgebonden woningen en drie appartementen in de sociale huur. Dit plan kent geen specifieke doelgroep. Op dit moment lopen voorbereidingen om te komen tot het realiseren van dit plan. Voor beide locaties geldt dat het nog niet tot realisatie komen losstaat van de behoefte aan seniorenwoningen.
- Ad 3 Er heeft wel degelijk overleg plaatsgevonden over de noodzaak van deze woningen om een haalbaar plan te maken. De initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente bekeken of de woningen wellicht op een andere manier binnen het plangebied gesitueerd konden worden, maar dat was volgens adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed niet wenselijk. De initiatiefnemer heeft dit gecommuniceerd met de eigenaresse van Draaiboom 9.
- Ad 4 Herontwikkeling (sloop, nieuwbouw, behoud van monumentale waarden) is duur en leidt niet tot rendabele ontwikkeling, dus dan komt er geen ontwikkeling en blijft er sprake van leegstand/verval. De vier woningen zijn goed toegankelijk vanaf de Draaiboom. Het terrein wordt op deze manier optimaal benut, zodat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik (beleidsuitgangspunt rijk/provincie/gemeente) In hoeverre er sprake is van overlast is onderzocht in hoofdstuk 5 (Milieu hygiënische en planologische aspecten) van de ruimtelijke onderbouwing. Uit diverse onderzoeken die zijn verricht, blijkt dat er geen onacceptabele overlast te voorzien is.
- Ad 5 De uitrit van de ontwikkeling sluit haaks aan op de Draaiboom. Aangezien het gaat om een uitrit dient het verkeer dat het parkeerterrein van de 12 woningen verlaat, voorrang te verlenen aan al het verkeer wat rijdt op de Draaiboom. De dorpskern Lage Mierde ligt in een 30-zone en heeft het wegtype erftoegangsweg. Voor erftoegangswegen komt het veel voor dat naast uitritten langspaarvakken zijn gelegen, maar bijvoorbeeld ook bebouwing, bomen, of andere obstakels langs de weg. Voor een erftoegangswegen is dat acceptabel, omdat de snelheden van het verkeer relatief laag zijn en daarnaast de weggebruiker vanzelf zijn rijgedrag aanpast als men een onoverzichtelijke kruising/ uitrit nadert.
- Ad 6 Voor dit plan geldt dat de toekomstige bewoners hun afval op de gebruikelijke wijze via containers en zakken voor pmd kunnen aanbieden door deze aan de weg te zetten. In dit geval is dat aan de Draaiboom. Afhankelijk van het soort afval gebeurt dit wekelijks of tweewekelijks.
- Ad 7 Het uitvoeren en in stand houden van het groen moet volgens de omgevingsvergunning worden gerealiseerd. Als reclamant van mening is dat dit onvoldoende of niet gebeurt, dan kan hiervoor te zijner tijd een handhavingverzoek worden ingediend.

Conclusie

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze(n) is het besluit **niet** 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.

Tijdens uitvoering van werkzaamheden

- 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):
 - De aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgraving- en grondverbeterwerkzaamheden.
 - Minimaal twee dagen voordat dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) worden gestort.
 - Bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen.Controles, zoals controle van de rooilijn, grondwerkzaamheden en betonconstructies, worden steekproefsgewijs en risicogericht uitgevoerd.
- Uiterlijk drie weken voordat de vrijdragende betonnen vloeren en andere prefab elementen worden gelegd, moeten de constructieve tekeningen (inclusief het leidingverloop van de diverse installaties in de vrijdragende betonnen vloeren) en berekeningen digitaal (handhaving@kempengemeenten.nl) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten zijn voorzien van naam, adres en handtekening van de verantwoordelijke hoofdconstructeur.
- Voordat u start met de aanleg van de riolering op uw perceel en aan kunt sluiten op de gemeentelijke riolering, moet u een riolaansluitingsverzoek doen bij de gemeente (<https://www.reuseldemierden.nl/riolaansluiting-aanvragen>). Stuur u hierbij ook de rioleringstekening mee. Minimaal twee dagen voordat de riolering wordt afgedicht, moet contact worden opgenomen met het team Ruimtelijk Beheer de gemeente Reusel-De Mierden (telefonisch 0497-650650 of per e-mail: ruimtelijkbeheer@reuseldemierden.nl).

Overige toestemmingen of vergunningen

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

- Omgevingsvergunning of privaatrechtelijke toestemming voor het aanleggen van een uitweg/inrit.
- 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 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.

Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- en dorpsgezicht.

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

Activiteit afwijken bestemmingsplan

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

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

ARCHEOLOGIE

Voor aanvang werkzaamheden

Gezien de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek¹, achten wij het noodzakelijk om specifieke voorschriften ter bescherming van archeologische waarden aan de omgevingsvergunning activiteiten 'slopen', 'bouwen' en 'aanleggen' te verbinden:

1. Alle archeologische onderzoeken waarbij gegraven wordt (proefsleuven / opgraving) mogen alleen uitgevoerd worden op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).
2. Indien behoudenswaardige archeologische resten/vindplaatsen dieper dan of buiten de proefsleuf/opgraving doorlopen, dan dient in overleg met het bevoegd gezag gekeken te worden of behoud in situ door afdekking met bijvoorbeeld worteldoek en zand (minimaal 50 cm) en het aanbrengen van rijplaten mogelijk is. Indien behoud en bescherming niet mogelijk is, dient het gehele archeologische spoor opgegraven te worden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).
3. Eventuele aangetroffen archeologische resten/vindplaatsen die, voor behoud van archeologische resten in situ in de bodem, mitigerende maatregelen behoeven, dienen uitgevoerd te worden conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).
4. De bevindingen van het proefsleuvenonderzoek dienen door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg in een archeologisch waarderend rapport te worden vastgelegd en ter beoordeling aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd. Hierbij wordt onder andere de begrenzing van de vindplaats(en) in kaart gebracht en wordt een advies gegeven hoe om te gaan met eventuele archeologische waarden die behoudenswaardig zijn en welke delen kunnen worden vrijgegeven.
5. Op basis van het archeologisch waarderend rapport beoordeeld het bevoegd gezag of de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld en besluit het bevoegd gezag vervolgens welke archeologische vindplaatsen 1) in situ behouden kunnen worden, 2) ex situ behouden kunnen worden (opgraven), 3) niet behouden hoeven te worden.
Voor die delen (i.e. archeologische resten/vindplaatsen) die ex situ behouden gaan worden mogen alleen met een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) opgegraven worden.
Ook maatregelen die nodig zijn voor behoud van archeologische resten/vindplaatsen in situ dient te gebeuren op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd PvE opdat behoud in situ verantwoord is.
6. 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.
7. Graafwerkzaamheden die nodig zijn voor het uitvoeren van de omgevingsvergunning met de activiteit 'bouwen' en dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld mogen pas plaatsvinden na het afronden van het gehele archeologisch onderzoek (proefsleuven / opgraven / inclusief PvE's en het archeologisch waarderend rapport) en schriftelijke toestemming van het bevoegd gezag, tenzij hier schriftelijk toestemming voor is verleend vanuit het bevoegd gezag.
Dit is mogelijk ook van toepassing voor overige graafwerkzaamheden die nodig zijn om bestaande bouwwerken te kunnen slopen en/of voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden zoals benoemd in het bestemmingsplan/omgevingsplan.
8. Als uit het archeologisch waarderend rapport volgt dat het gebied door het bevoegd gezag kan worden vrijgegeven dan is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Omdat de aanwezigheid van archeologische resten nooit geheel kunnen worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek, blijft de meldingsplicht ten aanzien van archeologische vondsten

¹ I.S.J. Beckers, 2024: Lage Mierde, Draaiboom 1-7. Gemeente Reusel-de Mierden (NB). Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase (IVO-O) (Transect-rapport 4910).

conform de Erfgoedwet gelden. Dit betekent dat, indien er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Reusel-De Mierden dient te melden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

9. Al het archeologisch onderzoek moet worden 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.
10. De startdata van de archeologische onderzoeken moeten een week van tevoren bij het bevoegd gezag (ODZOB) worden gemeld.
11. De ODZOB houdt toezicht op de kwaliteit van het archeologisch onderzoek zoals vastgelegd in deze vergunning.
12. Binnen twee jaar na voltooiing van een opgraving dient de gecertificeerde deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg het (eind)rapport, als bedoeld in artikel 5.4, eerste lid van de Erfgoed, aan te bieden aan Onze Minister, aan de eigenaar en aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de opgraving heeft plaatsgevonden.

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst	Ons kenmerk
8202771_1702914550155_20-1712_infiltratieberekening_2023-11-30.pdf	18-12-2023	166718911
8202771_1702914550245_20-2712_Bouwbesluit_Rapportage_TOTAAL_2023-11-13.pdf	18-12-2023	166718912
8202771_1702914550303_2023-7155_Rapportage_BENG_MPG.pdf	18-12-2023	166718913
8202771_1702914550620_202712_Blad030-Slooptekening_2023-11-30_A3s.pdf	18-12-2023	166718914
8202771_1702914550672_202712_Blad031-SlooptekeningLuchtfoto_2023-11-30_A3s.pdf	18-12-2023	166718915
8202771_1702914550833_202712_Blad100_Kavelindeling_2023-11-30_A1.pdf	18-12-2023	166718916
8202771_1702914550882_202712_Blad101_Herbouw-Plattegronden-Situatie_2023-11-30_A1.pdf	18-12-2023	166718917
8202771_1702914550942_202712_Blad102_Herbouw-Gevels-Doorsneden_2023-11-08_A1.pdf	18-12-2023	166718918
8202771_1702914550970_202712_Blad103_Herbouw-constructie_2023-11-08_A1.pdf	18-12-2023	166718919
8202771_1702914551028_202712_Blad104_Nieuwbouw-Plattegronden-Situatie_2023-11-30_A1.pdf	18-12-2023	166718920
8202771_1702914551078_202712_Blad105_Nieuwbouw-Gevels-Doorsnede_2023-11-08_A1.pdf	18-12-2023	166718921
8202771_1702914551103_202712_Blad106_Nieuwbouw-constructie_2023-11-08_A1.pdf	18-12-2023	166718922
8202771_1702914551146_202712_Blad107_bergingen_2023-11-30_A1.pdf	18-12-2023	166718923
8202771_1702914551196_202712_Blad108_infiltratie_2023-11-30_A1.pdf	18-12-2023	166718924
8202771_1702914551228_202712_Blad200_principe_details_1_2023-11-08_A0.pdf	18-12-2023	166718925
8202771_1702914551273_202712_Blad201_principe_details_2_2023-11-08_A0.pdf	18-12-2023	166718926
8202771_1702914551302_202712_Blad202_principe_details_3_2023-11-08_A1.pdf	18-12-2023	166718927
8202771_1702914617625_202712_Kengetallen_2023-06-29_A4s.pdf	18-12-2023	166718928
8202771_1702914617687_212836_Motivatie-Aanvraag-Sloop_2022-06-27.pdf	18-12-2023	166718929
8202771_1702914617874_2021110_Asbestrapportage Draaiboom_1-7_5094CA_Lage_Mierde.pdf	18-12-2023	166718931
8202771_1702914736229_Bijlage_11_-_Besluit_MER_Kleinschalig_woningbouwproject_Draaiboom_1-3-5-7_LM.pdf	18-12-2023	166718956

ROB02-RVG001-01B Ruimtelijke_onderbouwing_bij_omgevingsvergunning.pdf	29-05-2024	166724379
8202771_1702914736446_Vrijgave_asbest Draaiboom_1-7_Lage_Mierde_30210505_V1_15-4-22.pdf	18-12-2023	166718958
8202771_1703165358692_202712_Blad106_Nieuwbouw-constructie_2023-12-21_A1.pdf	22-12-2023	166718959
8202771_1703241693396_0740-01.pdf	22-12-2023	166718960
8202771_1703241693548_0740-02.pdf	22-12-2023	166718961
8202771_1703241693707_0740-03.pdf	22-12-2023	166718962
8202771_1703241693789_0740-04.pdf	22-12-2023	166718963
8202771_1703241693852_Statische berekeningen 0740-A.pdf	22-12-2023	166718964
8202771_1704365390340_publiceerbareaanvraag.pdf	18-12-2023	166718966
202712_Blad030-Slooptekening_2023-11-30_A3s, Bijlage bij mailcontact 30 november 2023	04-01-2024	166718986
AERIUS_projectberekening_20230816155548_AanlegfaseRNAG PzNw1Mkq	02-04-2024	166722214
Bijlage 9 - 2023-08-24 - Besluit MER Kleinschalig woningbouwproject Draaiboom 1-3-5-7 LM	02-04-2024	166722215
Bijlage 6 - Advies Monumentencommissie Draaiboom 1-7 Lage Mierde	02-04-2024	166722216
AERIUS_projectberekening_20230816162555_GebruiksfaseRuC GMMeDHNJq	02-04-2024	166722217
Bijlage 10 - Uitnodigingsbrief en verslag omgevingsoverleg	02-04-2024	166722218
Bijlage 8 - Rapportage M - QUO-29222-K3Y9G9 - Voortoets Stikstofdepositie Draaiboom 1-7 te Lage Mierde	02-04-2024	166722219
Bijlage 7 - Quickscan flora en fauna 20230822 V1	02-04-2024	166722220
Bijlage 2 - 23070110 Rapportage BO IVO Lage Mierde, Draaiboom 1-7 versie 2.0	02-04-2024	166722222
Bijlage 4 - Rapport Monumentenwacht	02-04-2024	166722224
Bijlage 3 - Bouwhistorisch onderzoek	02-04-2024	166722221
Bijlage 1 - Draaiboom 1-7 Lage Mierde verkennend bodemonderzoek rapportage definitief V2	02-04-2024	166722225
Bijlage 5 - Verkenning herontwikkelingsmogelijkheden met behoud cultuurhistorische waarden	02-04-2024	166722223
Huisnummerbesluit	08-01-2024	24.00231

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.

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 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, 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 internetsite kunt u één of meerdere aansluitingen tegelijk aanvragen;
- b. Onderdeel van de werkzaamheden zijn mogelijk het aanleggen van riolering. In alle gevallen is het verplicht om een gescheiden riolering toe te passen. Voor vuilwater moet bruine pvc worden gebruikt, voor hemelwater grijze pvc. Voor het verkrijgen van een nieuwe aansluiting op het hoofdriool, dient u een apart aanvraagformulier, verkrijgbaar via de website van de gemeente, minimaal 8 weken voor gewenste aansluiting, in te dienen en te voorzien van de rioleringstekening. Aansluitingen worden standaard gerealiseerd in Ø 125 mm en voor het hemelwater van bedrijfspanden maximaal Ø 160 mm. (zie https://www.reuseldemierden.nl/inwoners-en-ondernemers/onderwerpen-a-z-42336/product/rioolaansluiting-aanvragen_459.html).

Aanleg van de riolering moet voldoen aan het Bouwbesluit. Hierin wordt onder andere de NEN 3215 van toepassing verklaard. Tevens attenderen wij u op een goed be- en ontlichting van het vuilwaterriool, alsmede nut en noodzaak van een ontlastput voor het regenwater.

Hemelwater moet gescheiden van afvalwater worden ingezameld (hemelwater is grijze pvc en afvalwater in bruine pvc). Afhankelijk van de omvang van het afwaterend oppervlak, moet er tot 2000 m² minimaal 20 mm. op eigen terrein worden geborgen en bij een oppervlakte van meer dan 2000 m² is de Keur van Waterschap De Dommel van toepassing. Hierin is een bergingseis van 60 mm. opgenomen. Aan de bergingsvoorziening een noodoverlaat voorzien.

- c. In het buitengebied is het meestal niet toegestaan hemelwater af te voeren via de (druk)riolering. In deze gevallen moet het hemelwater op het eigen terrein worden opgevangen en geïnfilteerd. Neem bij twijfel contact op met de gemeente.

Rooilijncontrole

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

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

De landmeter komt het bouwwerk meten

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

Archeologie

Als tijdens grondwerkzaamheden (onverwacht) archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan moet dit zo spoedig mogelijk worden gemeld bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE, tel. 033-42 17 799, info@cultureelerfgoed.nl) en de afdeling VTH de Kempen (tel. 0497-531 300, handhaving@kempengemeenten.nl).

Intrekken omgevingsvergunning

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