

Ontwerp-Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : 07703734
Documentnummer : 077041177
Datum aanvraag : 2 november 2023
Datum besluit : 28 november 2024

Aanvraag voor het : afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van een vleeskuikenstal (fase 2)

Locatie : Mr de la Courtstraat 23 in Vessem
Kadastrale gemeente : VSM01
Sectie / nummer : L/299

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels RO

Overwegingen

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel 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 11 juni 2024 en 16 juli 2024 is om aanvullende gegevens gevraagd. Deze zijn op 16 juli 2024 en 29 augustus 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 aanhaken, anders dan opgenomen in deze aanvraag.

Advies omgevingsdienst

Voor deze aanvraag de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant om advies is gevraagd. Deze heeft positief geadviseerd. Het advies inclusief beoordelingsverslag maakt onderdeel uit van dit besluit.



Procedurele aspecten bij de aanvraag voor het aspect milieu

Op 2 november 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning fase 2 ontvangen voor de volgende activiteiten:

- bouwen;
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De op 2 november 2023 aangevraagde omgevingsvergunning fase 2 heeft ook betrekking op een wijziging van de omgevingsvergunning fase 1. De wijziging bestaat uit het verhogen van de stuwbak van stal 3 tot 5 meter.

Op grond van artikel 2.5, lid 6 van de Wabo kan de beschikking tot de eerste fase bij de beschikking tot de tweede fase omgevingsvergunning worden gewijzigd voor zover dat nodig is met het oog op het verlenen van de omgevingsvergunning.

Omschrijving van de aanvraag voor het aspect milieu

Bij de beoordeling van het aspect milieu zijn de volgende documenten van de aanvraag betrokken:

- Aanvraagformulier, OLO nummer 6395623 d.d. 2 november 2023;
- Toetsing bestemmingplan afwijken uitbreiding bebouwing ten behoeve van een veehouderij d.d. 9 oktober 2023;
- Tekening van de inrichting toetsing IOV d.d. 16 juli 2024;
- Verzoek tot veranderen fase 1 d.d. 30 oktober 2023;
- Geur voorgrond berekening d.d. 11 oktober 2023, laatst gewijzigd d.d. 23 augustus 2024;
- Achtergrond geur berekening d.d. oktober 2023, laatst gewijzigd d.d. 27 augustus 2024;
- Fijnstof berekening d.d. 12 oktober 2023, laatst gewijzigd d.d. 23 augustus 2024;
- Toelichting invoergegevens geur d.d. 23 augustus 2024;
- Begeleidende notitie aanvullende gegevens toetsing IOV d.d. 12 augustus 2024;

Coördinatie in het kader van de Waterwet

Er is geen coördinatie met de Waterwet aan de orde.

Verklaring van geen bedenkingen

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen dat het verboden is zonder vergunning van Gedeputeerde Staten een project te realiseren dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied (artikel 2.7, tweede lid van de Wnb) en/of zonder ontheffing beschermde dieren en/of planten opzettelijk te doden, vangen, verstoren, vernielen, beschadigen etc. (zie de artikelen 3.1, 3.5 of 3.10, eerste lid van de Wnb). In het Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 2.2aa is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het aspect natuur, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder i van de Wabo, verkregen moet worden wanneer men:

1. een project wil realiseren als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb, (handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden), en/of;
2. een handeling wil verrichten als bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 of 3.10, eerste lid van de Wnb (handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten).

Wanneer het aanhaken van toepassing is, moet het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning de aanvraag doorsturen naar het bevoegd gezag voor de Wnb (Gedeputeerde Staten van de provincie) met het verzoek een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven. De aanvrager van de omgevingsvergunning is zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of een activiteit invloed heeft op Natura 2000-gebieden en/of beschermde flora en fauna

Het vragen van een vvgb is niet nodig (aanhaken is niet van toepassing) wanneer al toestemming op basis van de Wnb is verkregen (vergunning en/of ontheffing op basis van de Wnb is verleend) of

gevraagd op het tijdstip waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning is aangevraagd. Verder is het aanhaken niet van toepassing wanneer voor het voorgenomen project geen vergunning en ontheffing op basis van de Wnb nodig is.

Bij aanvraag van de omgevingsvergunning fase 1 zijn Aeries berekeningen gevoegd (d.d. 16 december 2021) waaruit blijkt dat ten opzichte van de referentie situatie (Vergunning ingevolge de Wnb d.d. 16 december 2013) geen sprake is van een toename van de depositie op omliggende natuurgebieden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van vergunningplicht voor Natura 2000-gebieden.

De aanvraag in fase 1 ziet toe op de sloop van een bestaande varkensstal en de bouw van een nieuwe pluimveestal. Aangezien de varkensstal tot het moment van sloop in gebruik was en zich bevindt binnen het bouwblok waar reeds lange tijd agrarische activiteiten plaatsvinden zal de verandering geen effect hebben op beschermde plant- en diersoorten. Voor de verandering hoeft geen ontheffing op grond van de Wnb te worden aangevraagd. Daarnaast hebben de verandering die is aangevraagd in fase 2, het verhogen van de stuwbak, hier ook geen effect op. Voor de verandering hoeft geen ontheffing op grond van de Wnb te worden aangevraagd. Een omgevingsvergunning natuur voor flora- en fauna-activiteiten is daarom niet van toepassing.

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 2 november 2023 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, liggen met ingang van dinsdag 3 december 2024 tot en met maandag 13 januari 2025 ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

Ontwerp Besluit

Voornemen omgevingsvergunning te verlenen

Wij hebben het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen, onder de voorschriften zoals opgenomen in bijlage 2 van dit besluit, voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels RO

Verder hebben wij het voornemen om, op grond van artikel 2.5, lid 6, in te stemmen met het verzoek om de omgevingsvergunning fase 1 voor het onderdeel milieu van 29 maart 2022 te wijzigen voor het in werking hebben van een pluimveehouderij van De Haas Agri B.V. aan Mr de la Courtstraat 23 te Vessem. De wijziging bestaat uit het verhogen van de stuwbak van stal 3 tot 5 meter.

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 Eersel,



Jan Bogers
Casemanager Bouw
Team Vergunningen

Niet eens met dit ontwerp besluit? Zienswijzen mogelijk.

Binnen zes weken na de dag van ter inzage legging van dit ontwerp besluit kan eenieder naar keuze schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze tegen dit ontwerpbesluit naar voren brengen. De zienswijzen moeten worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Eersel, Postbus 12, 5520 AA Eersel. Degenen die mondeling zienswijzen naar voren willen brengen, moeten hiervoor een afspraak maken. Tegen de uiteindelijke beschikking kan alleen door belanghebbenden of door degene die een zienswijze heeft ingebracht tegen de ontwerpbeschikking beroep worden 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.

Kopie: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

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, waarbij voor de toepassing van een groter brandcompartiment, onder voorwaarden, een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 wordt toegepast.
- Hierdoor wordt een zelfde mate van veiligheid gerealiseerd.

Bouwverordening

- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project voldoet aan de 'Bouwverordening gemeente Eersel'.

Bestemmingsplan

- Het project is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, 2de herziening" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Agrarisch met waarden-Landschappelijke waarden" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4.1".
- 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 dat geen nader archeologisch onderzoek vereist is voor deze ontwikkeling omdat voldaan wordt aan artikel 35.2 van het bestemmingsplan.
- Op basis hiervan geconcludeerd is dat geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische waarden.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

- Voor het project is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing met de daarbij behorende Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij.
- Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat het project voldoet aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met de daarbij behorende Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij.

Welstand

- Het project is getoetst aan de Welstandsnota 2013.
- Het project voldoet aan de mandaatcriteria.
- Het college de uitkomst van de welstandsbeoordeling heeft overgenomen.

Natuur

- Getoetst is of de mogelijke gevolgen voor de natuur zijn in beginsel aan de orde zijn gekomen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan of de ruimtelijke ontwikkeling.
- Voor deze specifieke ontwikkeling, van beperkte omvang, is geen onderzoek vereist. Van deze ontwikkeling is op basis van de 'Werkwijze opvraag Aeriusberekening bij vergunningaanvragen' op voorhand duidelijk 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 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 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 2017, 2de herziening" en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Agrarisch met waarden-Landschappelijke waarden" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 4.1".
- 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 artikel 5.2.2, onder a van voornoemd bestemmingsplan een toename van de oppervlakte van dierenverblijven voor de uitoefening van een veehouderij niet is toegestaan. In dit plan neemt het oppervlakte toe met 257 m².
- Voor het project daarom eveneens een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is vereist.
- Voor wat betreft de archeologische dubbelbestemming beoordeeld is dat geen nader archeologisch onderzoek vereist is voor deze ontwikkeling omdat voldaan wordt aan artikel 35.2 van het bestemmingsplan.
- Op basis hiervan geconcludeerd is dat geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de archeologische waarden.

Afwijking van het bestemmingsplan - volgens bepalingen opgenomen in bestemmingsplan

- In artikel 5.4.2 van voornoemd bestemmingsplan "Buitengebied 2017, 2de herziening" is voor burgemeester en wethouders een bevoegdheid opgenomen om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan voor een toename van de oppervlakte van dierenverblijven voor de uitoefening van een veehouderij mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.
- Bij de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat op aan de gestelde voorwaarden om af te wijken van het bestemmingsplan wordt voldaan.

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.

Wijziging omgevingsvergunning 1^e fase

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

- De Omgevingsdienst Zuidoost Brabant heeft op 14 oktober 2024 positief geadviseerd op het verzoek wijziging omgevingsvergunning fase 1 aspect milieu bij omgevingsvergunning fase 2 aspect bouwen en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De wijziging bestaat uit het verhogen van de stuwbak van stal 3 tot 5 meter.
- Hoewel het college niet aan een advies van de omgevingsdienst is gebonden en de verantwoordelijkheid voor toetsing 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 advies geen nadere toelichting behoeft.
- Gelet op het voormelde heeft het college het advies van de omgevingsdienst overgenomen.
- Het advies van de omgevingsdienst, inclusief beoordelingsverslag en voorschriftenpakket, maakt onderdeel uit van dit besluit.

Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

Activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Voor aanvang werkzaamheden

- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moeten de constructieve tekeningen en berekeningen van alle toe te passen constructies (beton, staal, hout e.d.) digitaal (handhaving@kempengemeenten.nl) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend. **Zonder deze goedkeuring mag niet gestart worden met de bouwwerkzaamheden.**
- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart, moet productinformatie (folder/foto's) van de gevelstenen en dakpannen digitaal (handhaving@kempengemeenten.nl) bij het team Toezicht en Handhaving ter goedkeuring worden ingediend.

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: 06-27104966 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.

Overige toestemmingen of vergunningen

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.

Wijzigen omgevingsvergunning 1^e fase

De voorgenomen verandering geeft geen aanleiding voor het wijzigen van de voorschriften bij de geldende omgevingsvergunning. De voorschriften van de geldende omgevingsvergunning zijn toereikend.

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.

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

| Omschrijving | Datum ontvangst | Ons kenmerk |
|--|-----------------|-------------|
| 6395623_1698929903139_publiceerbareaanvraag.pdf | 02-11-2023 | 077021166 |
| 01188-034_tekening toetsing IOV d.d. 16-7-2024 | 16-07-2024 | 077034971 |
| b01188.DB034 Bijlage 3 Fijnstof berekening d.d. 12-10-2023 laatst gewijzigd d.d. 23-08-2024 | 29-08-2024 | 077036000 |
| b01188.DB034 Bijlage 2 Achtergrond geur berekening d.d. oktober 2023 laatst gewijzigd d.d. 27-08-2024 | 29-08-2024 | 077036002 |
| b01188.DB034 Toetsing bestemmingsplan afwijken uitbreiding bebouwing tbv veehouderij d.d. 09-10-2023 | 29-08-2024 | 077036003 |
| b01188.DB034 Bijlage 9 Toelichting invoergegevens geur beoogd d.d. 23-08-2024 | 29-08-2024 | 077036004 |
| b01188.DB034 Begeleidende notitie aanvullende gegevens toetsing lov d.d. 12-08-2024 | 29-08-2024 | 077036005 |
| geanonimiseerd advies Odzob d.d. 14-10-2024 (advies fase 1 naar fase 2) | 16-10-2024 | 077040442 |
| 01188.DB034 Bijlage 3 Fijnstof | 19-11-2024 | 077040830 |
| De Haas_Certificaat Stalontwerp (geanonimiseerd) | 19-11-2024 | 077040829 |
| 01188.DB034 Verzoek wijzigen besluit eerste fase milieu | 19-11-2024 | 077040831 |
| 01188.DB034 Bijlage 7 Geur voorgrond beoogd | 19-11-2024 | 077040832 |
| 01188.DB034 Bijlage 8 definitief stalderingsbewijs (geanonimiseerd) | 19-11-2024 | 077040833 |
| 01188.DB034 Bijlage 4.2 Uitsnede BZV score ouderdieren | 19-11-2024 | 077040834 |
| 01188.DB034 Bijlage 4.1 Uitsnede BZV score vleeskuikens | 19-11-2024 | 077040835 |
| 01188.DB034 Bijlage 2 Achtergrond geur | 19-11-2024 | 077040836 |
| 01188-D033_detailblad 3-03_20230530 | 19-11-2024 | 077040837 |
| 01188-DB042 Stralingsberekening 20230525 | 19-11-2024 | 077040838 |
| 01188.DB034 Bijlage 5 Certificaat Beter leven (geanonimiseerd) | 19-11-2024 | 077040839 |
| 01188.DB034 Toetsing lov en BZV | 19-11-2024 | 077040840 |
| 01188.DB034 Bijlage 1 Plattegrondtekening | 19-11-2024 | 077040841 |
| 01188.DB034 Bijlage 6 Certificaat IKB (geanonimiseerd) | 19-11-2024 | 077040842 |

| | | |
|---|------------|-----------|
| 01188-D033_bestektekening 2-03_20230530 | 19-11-2024 | 077040844 |
| 01188-D033_bestektekening 1-03_20230530 | 19-11-2024 | 077040843 |
| M22-431sb-02-12sep2022 | 19-11-2024 | 077040845 |

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 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: 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 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 via de website van de gemeente Eersel worden gedaan.
- c. Voor het aanleggen van een inrit is privaatrechtelijk toestemming nodig van de gemeente Eersel. Hiervoor moet het aanvraagformulier voor inritten worden ingediend. Dit formulier is te vinden op de website van de gemeente Eersel.
- d. 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 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.