

Omgevingsvergunning

(uitgebreide procedure)

Zaaknummer : 07707808
Documentnummer : 077073409
Datum aanvraag : 24 november 2025
Datum besluit : 29 juni 2026

Aanvraag voor het : afwijken van regels in het omgevingsplan voor het realiseren van 9 hofwoningen achter de bestaande pastorie
Locatie : De Nie 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 en 19 in Wintelre
Kadastrale gemeente : VSM01
Sectie / nummer : D - 4755

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het Omgevingsplan

Overwegingen

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel is, gelet op de projectbeschrijving en hoofdstuk 5 van de Omgevingswet, het bevoegd gezag om op de aanvraag om omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Gezien de Omgevingsregeling en het tijdelijke omgevingsplan bevat de aanvraag voldoende informatie 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 en kan de vergunning worden verleend.

Uitgebreide procedure

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op grond van artikel 16.65 van de Omgevingswet, 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 24 november 2025 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van 30 januari tot en met 12 maart 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het besluit is naar aanleiding van de behandeling door de raad op 28 mei 2026 ambtshalve gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Gelet op het vorenstaande zijn dan ook geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

Advies of verklaring van geen bedenkingen van wettelijk aangewezen orgaan

In de Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen dat deze wet aanhaakt bij de Wabo wanneer:

1. een activiteit plaatsvindt in of om een Natura 2000-gebied en deze activiteit de kwaliteit van de habitats en de habitats van soorten verslechtert (handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden), en/of;



2. een activiteit plaatsvindt waarbij in onvoldoende mate sprake is van het beschermen van inheemse plant- en diersoorten en het bewaken van de biodiversiteit tegen invasieve uitheemse plant- en diersoorten (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.

Per 1 januari 2020 is artikel 2.7, lid 2 van de Wnb gewijzigd. Er bestaat alleen nog een vergunningplicht voor projecten die significante gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebied(en). Uit de overgelegde Aeriusberekening (kenmerk RV1p6vKxCqy, d.d. 24 juni 2021) blijkt dat de wijziging of uitbreiding van onderhavig project niet leidt tot een toename van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Volgens vaste jurisprudentie van de ABRvS is dan op grond van objectieve gegevens uitgesloten dat die verandering significante gevolgen heeft. Voor dit project bestaat geen vergunningplicht in het kader van de Wnb, wij verwijzen in dit verband naar de uitspraak van de ABRvS van 20 januari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:71, rechtsoverweging 17. De Wnb haakt daarom niet meer aan bij vergunningverlening in het kader van de Wabo. Er is derhalve geen vvgb van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant meer vereist.

De beoogde veranderingen vinden plaats in de tuin achter de bestaande pastorie. Niet is gebleken dat beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn. Voor de verandering hoeft geen ontheffing op grond van de Wnb te worden aangevraagd. Een omgevingsvergunning natuur en daarmee vragen van een verklaring van geen bedenkingen voor flora- en fauna-activiteiten is daarom niet van toepassing. De aangevraagde Natuurontheffing gebiedsbescherming vervalt.

Besluit

Omgevingsvergunning verleend

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

- Bouwen (omgevingsplan)
- Afwijken van regels in het Omgevingsplan

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,



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.

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 (omgevingsplan)

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

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

Omgevingsplan

- Het project is gelegen in het omgevingsplan gemeente Eersel en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen - 1" en "Tuin" met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" en "Waarde – Archeologie 4.2".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het geldende omgevingsplan.

Omgevingskwaliteit

- Het project is getoetst aan de Welstandsnota 2013.
- De Adviescommissie Omgevingskwaliteit 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.

Afwijken regels omgevingsplan

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het omgevingsplan of regels gesteld door Rijk of Provincie.

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

Omgevingsplan

- Het project is gelegen in het omgevingsplan gemeente Eersel en de bedoelde gronden zijn bestemd als "Wonen - 1" en "Tuin" met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" en "Waarde – Archeologie 4.2".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het genoemde omgevingsplan, omdat op grond van voornoemd omgevingsplan slechts 1 woning is toegestaan in de pastorie en geen woningen in de pastorietaanbouw. De aanvraag omvat in totaal 9 wooneenheden in de pastorietaanbouw.

Selectiebesluit Archeologie

Op grond van de resultaten van het rapport en het advies heeft de bevoegde overheid (de gemeente Eersel) als volgt besloten over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het projectgebied:

Er hoeft **geen** vervolgonderzoek plaats te vinden:

Omdat het te verstoren oppervlak minder bedraagt dan 250 m² (verstoringsoppervlakte waarboven archeologisch onderzoek aan de orde is voor de ter plaatse geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'). Normaliter wordt roering van de bodem op een diepte van 30 cm of meer onder het maaiveld, als verstoring gezien, maar omdat uit het booronderzoek blijkt dat de archeologisch relevante laag veel dieper zit, wordt door het bevoegd gezag de aanbeveling, van het bureau dat het archeologisch vooronderzoek heeft verricht, overgenomen om een vrijstelling van 70 cm -maaiveld aan houden voor dit plan. Als bodemverstorende activiteiten worden beschouwd: het graven van een wadi, het aanbrengen van schroeffunderingspalen en eventuele andere werkzaamheden die dieper dan 70 cm reiken.

De wadi die tot 90 cm -maaiveld reikt, wordt gezien als mogelijk verstorend, omdat hierbij de beschermlaag bovenop de archeologisch relevante laag wordt weggegraven. Deze wadi heeft (beneden 70 cm -mv) een oppervlak van 120,8 m².

- De woningen worden gefundeerd op schroefpalen. Er treed alleen verstoring op binnen de omtrek van een paal. De palen hebben een diameter van 30 cm. De oppervlakte per paal bedraagt aldus (πr^2) $3.14 \times 0,152 = 0,07$ m². Het aantal palen per woning bedraagt ca. 10-13. Bij 9 nieuwe woningen + 1 gemeenschappelijke berging gaat het derhalve om ca. 130 palen. De totale te verstoren oppervlakte vanwege de palen komt dan op ca. 11,8 m² (uitgaande van het maximum aantal van 13 palen per woning en 10 voor de berging). In het palenplan, dat bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt gevoegd is het uiteindelijke aantal palen aangegeven.

- Andere bodemverstorende activiteiten op meer dan 70 cm – maaiveld betreffen: het graven van leidingsleuven naar de nieuwe woningen. De te vergraven oppervlakte hiervoor bedraagt ca. 40,7 m².

Totaal te vergraven oppervlakte beneden 70 cm -mv bedraagt dan ca. $(120,8 + 11,8 + 40,7 = 173,3$ m², derhalve ruimschoots onder de 250 m².

Voor aanvang van de werkzaamheden zal de gemeente door de landmeetgroep de hoogtes van het terrein laten inmeten.

Parkeren

- Bij de beoordeling is gebleken dat voor onderhavige aanvraag 07707808 (bouwen 9 hofwoningen) en aanvraag 07707807 (pastorie) conform de parkeernormen 15 parkeerplaatsen nodig zijn.
- Uit de gegevens behorende bij deze aanvraag blijkt dat op het eigen terrein 14 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Bij de beoordeling is gebleken dat het project voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De resterende parkeerplaats kan gevonden worden tegenover de voormalige pastorie. Hier zijn 20 parkeerplaatsen aanwezig voor de St. Willibrorduskerk, die meestal nagenoeg onbenut zijn en zelden volledig bezet.

Stikstof

- De mogelijke gevolgen voor de natuur zijn voor deze specifieke ontwikkeling door middel van een Aeriusberekening 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 Omgevingswet. De aanvrager van deze omgevingsvergunning is zelf primair verantwoordelijk voor het voldoen aan de wettelijke vereisten uit de Omgevingswet.

Afwijking van het omgevingsplan

- Het project is naar mening van het college niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. 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 BOPA02-SNG032-01F d.d. oktober 2025.
- Aan het project kan meegewerkt worden als ten aanzien van dit aspect een omgevingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet (buitenplanse omgevingsplanactiviteit).
- Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een bindend advies van de gemeenteraad vereist.
- De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft besloten dat bindend advies is vereist voor initiatieven waarbij meer dan 2 woningen worden toegevoegd in de bebouwde kom.
- De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op datum een bindend advies uitgebracht. De gemeenteraad heeft via het bindend advies ingestemd met het project. (raad dient nog bindend advies uit te brengen)
- Voor het project is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemers.

Belangenafweging

- Gelet op het vorenstaande zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen en de afwijking van het omgevingsplan is gewenst en/of vereist voor de ontwikkeling van het project.
- Het college van mening is dat de gevraagde afwijking van het omgevingsplan voor deze activiteit in planologisch opzicht van beperkte betekenis is en op basis hiervan dan ook niet in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is naar mening van het college voldoende geborgd.
- Daarbij is het college van mening dat het project geen belemmering is 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 omgevingsplan de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

Activiteit bouwen (omgevingsplan)

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

U moet een kwaliteitsborger inschakelen

U bent verplicht om ten minste 4 weken voor het begin van de bouwwerkzaamheden een melding in te dienen. Hiervoor moet u een onafhankelijke kwaliteitsborger inschakelen. Uw adviseur kan u hierbij van dienst zijn.

De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan de technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. (Bbl) De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op register.tlokb.nl/kb U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

De kwaliteitsborger draagt zorg voor naleving van de regels over de bouwactiviteit op grond van de bepalingen in Afdeling 2.2a (artikelen 2.16 t/m 2.21) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) In deze afdeling is onder andere omschreven wanneer meldingen moeten worden gedaan en waaraan deze moeten voldoen.

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 per e-mail: handhaving@kempengemeenten.nl:
 - De aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgraving- en grondverbeterwerkzaamheden.
 - Bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen.
- Controles, zoals controle van de rooilijn, worden steekproefsgewijs en risicogericht uitgevoerd.

Bij deze activiteit worden de volgende opmerkingen geplaatst:

Overige toestemmingen of vergunningen

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

- Privaatrechtelijke toestemming voor het aanleggen van een uitweg/inrit.
- Melding of vergunning voor het aanbrengen en gebruiken van een bodemenergiesysteem.

Via de website omgevingswet.overheid.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.

Geluid

Door het vastleggen (gevelwering) van voorschriften aan de omgevingsvergunning wordt gewaarborgd dat in de dag, avond- en nachtperiode aan de grenswaarden voor geluid wordt voldaan.

Om in de geluidgevoelige ruimten te voldoen aan de grenswaarde voor maximale geluidniveaus wordt de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de woningen minimaal met de volgende waarden uitgevoerd:

- o 29 dB voor verblijfsgebieden en verblijfsruimten aan de gehele achtergevel van kavel 1 t/m 4 van de hofwoningen en de linkerzijgevel van kavel 4.
- o 22 dB voor de verblijfsgebieden en verblijfsruimten aan de voor- en rechter zijgevel van de woning op kavel 9.

Grondwaterbeschermingsgebied Vessem

Indien uw plan is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied (25-jaars zone) van de beschermingszone Vessem moet u mogelijk voor activiteiten uit uw plan een melding doen in het kader van de Provinciale milieuverordening (PMV) (bijv. grond- en funderingswerken, toepassen bronnering, uitvoeren sonderingen, het infiltreren van afstromend water van gebouwen en wegen, parkeren, etc.). U kunt de kaart van het grondwaterbeschermingsgebied vinden op de website van de Provincie Noord-Brabant. De uitvoering van de PMV is namens de provincie overgedragen aan de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). Wij adviseren u met de ODZOB contact op te nemen via grondwater@odzob.nl.

Activiteit afwijken omgevingsplan

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

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

Voor aanvang werkzaamheden

Voor aanvang van de werkzaamheden zal de gemeente door de landmeetgroep de hoogtes van het terrein laten inmeten.

Voorschriften ten aanzien van aantal sociale woningen

Aanvrager is conform de Nota Impuls Sociale Woningbouw gehouden om binnen het gehele bouwplan voor het verbouwen van de pastorie in Wintelre tot 2 appartementen en 3 studio's en de bouw van 9 seniorenwoningen in de pastorietaan 40% sociale woningbouw te realiseren. Er is sprake van de toevoeging van 13 nieuwe woningen waardoor aanvrager verplicht is om minimaal 5 woningen te realiseren als sociale huurwoningen of sociale koopwoning.

- De sociale huurwoningen dienen gedurende een termijn van ten minste 20 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.
- De sociale koopwoningen dienen gedurende een termijn van 3 jaar na ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

Naar aanleiding van de behandeling door de raad op 28 mei 2026:

- Op het binnenterrein zullen ter voorkoming van hittestress een of enkele bomen worden geplant. De exacte locatie en aantal wordt in overleg bepaald met de toekomstige eigenaren/huurders, als deze al bekend zijn.
- Op de oost- en zuidgrens van het perceel wordt een driftreducerende haag geplant binnen 1 jaar na het gereedkomen van de 9 hofwoningen.
Deze haag bestaat bijvoorbeeld uit hulst [*Ilex Aquifolium*]. Deze soort is jaarrond groen en vormt daarmee met zekerheid voldoende afscherming tegen te meeste driften. Het advies is om deze soort met een grote plantmaat aan te planten en deze twee keer per jaar knippen of scheren. De uiteindelijke hoogte van de haag dient ten minste even hoog te zijn als de hoogste spuitdop. De exacte plantsoort of soorten dient voor het planten afgestemd te worden met de gemeente.

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Samenvatting 000	24-11-2025	077062414
192572_Blad 11C_2025-11-21_Plattegronden Gevels Doorsnede_A1.pdf	24-11-2025	077062415
192572_Blad 11B_2025-11-21_Plattegronden Gevels Doorsnede_A1.pdf	24-11-2025	077062416
192572_Blad002_2023-04-08_bestaande situatie.pdf	24-11-2025	077062417
192572_Blad100_2025-05-06_Situatietekening.pdf	24-11-2025	077062418
BK6E35~A.PDF	24-11-2025	077062419
Bijlage 14 - Verkennend bodemonderzoek - 2200268 Wintelre rapportage volledig.pdf	24-11-2025	077062420
Bijlage 3 - AERIUS_projectberekening_20241205113030_RoKuWqwKokvb_ aanlegfase.pdf	24-11-2025	077062421
Bijlage 16 - Geometrie projectgebied.pdf	24-11-2025	077062422
Bijlage 11 - Groenplan V3 - Joost Strijbos.pdf	24-11-2025	077062423
Bijlage 4 - AERIUS_projectberekening_20241205113509_S5qbrdEHWuCj_ Gebruiksfase.pdf	24-11-2025	077062424
Bijlage 15 - Verslag omgevingsdialoog.pdf	24-11-2025	077062425
Bijlage 2 - Voortoets stikstofdepositie - M - QUO-23040- Q2M0P2.pdf	24-11-2025	077062426
Bijlage 6 - Onderzoek omgevingslawaaï VDM- 250301.02.R01.1_AO-IL_Hofwoningen Willibrordusstraat 38 Wintelre.pdf	24-11-2025	077062427
Bijlage 5 - Onderzoek wegverkeerslawaaï - V02 - Inclusief Bijlage.pdf	24-11-2025	077062428
Bijlage 1 - Quicksan soortenbescherming V1 - 23.1025.pdf	24-11-2025	077062429
BOPA02-SNG032-01F - motivering BOPA.pdf	24-11-2025	077062430
Huisnummerbesluit	29-06-2026	25.29451

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 Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl) 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 Bbl zie wetten.overheid.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 Bbl. 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 Bbl.

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 dommel.nl/bronnering-en-grondwatersanering.

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 dommel.nl. De (spel)regels liggen vast in de Waterschapsverordening 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 eerste werkdag na afloop 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 moeten voldoen aan Afdeling 2.2 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Bouwproducten zonder geldig certificaat mogen worden toegepast, mits de gelijkwaardigheid wordt aangetoond door een door de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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 Bbl.

Overige aanvragen en aansluitingen

- 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 mijnaansluiting.nl. Via deze internetsite kunt u één of meerdere aansluitingen tegelijk aanvragen;
- 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.
- 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.
- 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. 033-4217799, info@cultureelerfgoed.nl) en de afdeling VTH de Kempen (tel. 0497-531300, handhaving@kempengemeenten.nl).

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingetrokken als gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning. Op grond van het door het ons college vastgestelde Uitvoeringsbeleid Kwaliteit Vergunningen, Toezicht en Handhaving gaan wij over tot intrekking van de vergunning wanneer langer dan 3 jaar niet is gestart met de werkzaamheden.