Omgevingsvergunning
(uitgebreide procedure)

Zaaknummer	: 07707192
Documentnummer	: 077080168
Datum aanvraag	: 18 juli 2025
Datum besluit	: 24 september 2026
Aanvraag voor het	: realiseren van 12 zorgappartementen in 3 bestaande boerderijen en het verbouwen van een bergruimte naar kantoor-vergaderruimte
Locatie	: Flinkert 21 en 21A t/m D, 23 en 23A t/m E en 26 en 26A t/m D in Vessem
Kadastrale gemeente	: VSM01
Sectie / nummer	: K/1290

Een omgevingsvergunning is aangevraagd voor de volgende activiteiten:

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

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
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.

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 18 juli 2025 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van 28 oktober 2025 tot en met 8 december 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.
In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

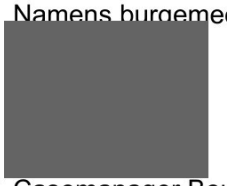
Besluit

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

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

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, bestemmingsplan Kom Vessem en de bedoelde gronden zijn bestemd als “Maatschappelijk - Zorginstelling”.
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het geldende omgevingsplan, omdat op grond van artikel 15.1 van voornoemd omgevingsplan zelfstandig wonen niet is toegestaan en de appartementen wel als zelfstandige woonruimte verhuurd en gebruikt kunnen worden.

Activiteit bouwen (technisch)

Het (ver)bouwen van een bouwwerk.
Bij het nemen van het besluit heeft het college het volgende overwogen.

Besluit bouwwerken leefomgeving
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het voldoende aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

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.

Afwijking van het omgevingsplan
- Artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet geeft de mogelijkheid van het omgevingsplan af te wijken.
- Voor ‘kleine afwijkingen’ heeft het college op 20 augustus 2024 het Beleid buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zonder bindend advies en nadeelcompensatie vastgesteld.
- Het project voldoet niet aan deze beleidsregel, omdat het toevoegen van 12 woningen niet is opgenomen.
- Aan het project kan toch medewerking worden verleend, omdat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is om in bijzondere gevallen gemotiveerd af te wijken van het in een door het college zelf vastgestelde beleidsregel opgenomen beleid.
- Het college heeft op 23 juli 2024 besloten om medewerking te verlenen, gelet op het feit dat de voorgestelde bouw uit volkshuisvestelijk oogpunt gewenst is. De volgende argumenten om medewerking te verlenen maken onderdeel uit van de motivering op deze aanvraag omgevingsvergunning:
    - De appartementen voldoen qua doelgroepen aan ons woningbouwprogramma. In het plan worden 12 sociale huurappartementen gerealiseerd. Het plan voldoet hiermee aan het woningbouwprogramma uit de Kempische visie op wonen 2024 – 2028 - Volkshuisvestigngsprogramma. Het betreft hier zowel reguliere sociale huurappartementen als appartementen die dienen als doorstroomvoorziening voor bewoners met ambulante begeleiding. Aan beide typen woningen is behoefte. Met dit initiatief wordt op deze behoefte ingespeeld.
    - De oppervlakte van 6 appartementen is wat kleiner dan wat de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022 voorschrijft. De gebruiksoppervlakte van elke sociale huurwoning moet namelijk ten minste 50m² zijn. 6 appartementen voldoen hieraan. De overige 6 zijn kleiner met een oppervlakte van ca. 36m². Toch heeft het college naar aanleiding van overleg met de intiatiefnemer

besloten dat dit voorstelbaar is omdat deze kamers bedoelt zijn als doorstroomvoorziening voor bewoners met zorg die uiteindelijk kunnen doorstromen naar reguliere huisvesting, al dan niet met ambulante begeleiding. Verder kan er gebruik gemaakt worden van de algemene ruimten op de begane grond van de bestaande woonboerderijen zoals gezamenlijke woonkamers en ontmoetingsruimten. Omdat het doorstroomwoningen betreft is de verwachting dat bewoners hier niet jarenlang zullen wonen. Belangrijke voorwaarde voor alle appartementen voor deze doelgroep is dat er een deugdelijke buitenruimte direct grenzend aan de woonruimte wordt gerealiseerd. De kwaliteit van een buitenruimte betreft in dit geval ten minste een balkonvenster.

- De 6 appartementen met een oppervlakte van 50m² dienen een eigen buitenruimte te hebben. In het besluit bouwwerken leefomgeving is vastgelegd dat elke woning vanaf 50m² een eigen buitenruimte dient te hebben. Evenals bij de kleinere appartementen dient er een buitenruimte te zijn bij elk appartement met een kwaliteit van tenminste een balkonvenster.
- De functie wonen past bij de locatie en de omgeving. De omgeving kenmerkt zich door voornamelijk woningbouw. Vanuit stedenbouwkundig en volkshuisvesting oogpunt is de toevoeging van appartementen in de bestaande woonboerderijen op deze plek passend.
- Er zijn geen milieu hygiënische belemmeringen. De initaitiefnemer heeft in de ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed aan, en aangetoond dat er geen belemmeringen zijn, zoals met betrekking tot de aspecten geluid, luchtkwaliteit, gezondheid, bodemkwaliteit en geur.
- De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en veroorzaakt geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond en onderbouwd dat voor het parkeren voldoende ruimte beschikbaar is op eigen terrein en het tegenovergelegen parkeerterrein dat ook nu al door D'n Bolle Akker wordt gebruikt.

Voor een uitgebreide motivering wordt verwezen naar de bij de aanvraag behorende onderbouwing van Buelens Ruimte, met projectnummer 24-014-B, d.d. 28 juli 2025. Deze motivering maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

- Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan advies of instemming van de gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant nodig zijn.
- Gedeputeerde staten heeft op 7 november 2023 besloten dat voor enkele gevallen aanwijzen een advies is vereist. Dit is vastgelegd in het besluit 'Aanwijzing gevallen ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet.'
- Dit gevraagde afwijking van het omgevingsplan betreft een project dat niet is opgenomen in het besluit van gedeputeerde staten 'Aanwijzing gevallen ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet'. Daarom is geen advies of instemming van gedeputeerde staten nodig.

- Bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is bindend advies van de gemeenteraad vereist.
- De gemeenteraad kan categorieën aanwijzen waarvoor een bindend advies is vereist. De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 19 september 2023 besloten dat een afzonderlijke instemming is vereist voor initiatieven die zijn opgenomen op de door de gemeenteraad vastgestelde 'Lijst van activiteiten, waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit'.
- Dit gevraagde afwijking van het omgevingsplan betreft een project dat is opgenomen in de 'Lijst van activiteiten, waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit'. Daarom is bindend advies van de gemeenteraad nodig.
- De gemeenteraad heeft op 10 maart 2026 besloten een positief bindend advies te geven voor het realiseren van 12 (zorg)appartementen bij woonboerderij D'n Bolle Akker te Vessem. Dit raadsbesluit, met kenmerk R26.001) met de bijbehorende bijlagen maakt onderdeel uit van dit besluit.

Belangenafweging
- Gelet op het vorenstaande ziet het college redenen om de omgevingsvergunning 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.

Parkeren
- Bij de beoordeling is gebleken dat voor het project conform de parkeernormen 12 extra parkeerplaatsen nodig zijn.
- Uit de gegevens behorende bij deze aanvraag blijkt dat op het eigen terrein en in de directe omgeving 35 parkeerplaatsen aanwezig zijn na realisatie.

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.

Samenwerking Kempengemeenten

Bijlage 2

Voorschriften

Aan het besluit zijn de hieronder omschreven nadere voorschriften verbonden.

Activiteit bouwen (omgevingsplan)
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 onderdelen 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.

Activiteit bouwen (technisch deel)
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 worden ingediend.
- 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.
- Uiterlijk drie weken voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart moet aan het bevoegd gezag certificaten en bescheiden te worden overlegd met betrekking tot de brand- en rookklasse van de toegepaste materialen (cf. NEN-EN 13501-1 en NEN-EN 13501-6). Hierbij is met name de materialisering van de (extra beschermde) vluchtroutes van belang. Dit kan digitaal (handhaving@kempengemeenten.nl) bij het team Toezicht en Handhaving.

- Brandwerendheid bezwijken bouwconstructie
  Het bezwijken van de bouwconstructie bij brand mag niet leiden tot het voortijdig bezwijken van de brandwerende scheidingsconstructies van de appartementen, dan wel het onbruikbaar worden de extra beschermde vluchtroute binnen 30 minuten.

Tijdens uitvoering van werkzaamheden

- De houder van deze vergunning moet tenminste twee dagen voor de aanvang van elk hierna te noemen onderdelen van het bouwproces contact opnemen met team Toezicht en Handhaving 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.

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.

- Het is niet toegestaan de 12 nieuw te realiseren appartementen gelegen in gebruik te nemen en te houden voordat in elk van de betreffende appartementen een eigen direct aan de woonruimte gelegen buitenruimte is gerealiseerd, tenminste in de kwaliteit van een balkonvenster.
- Voor de prijsgrenzen, instandhoudingstermijnen en inkomensgrenzen moeten de volgende voorschriften worden nageleefd:
  De 12 appartementen moeten woningen zijn in het segment sociale huur. De huurprijs mag niet meer bedragen dan € 900,07 (prijspeil 2025), met inachtneming van wettelijke eisen ten aanzien van maximale huurprijzen. De instandhoudingstermijn bedraagt minimaal 25 jaar na eerste ingebruikname. Het inkomen van de huurder mag niet meer bedragen dan de DAEB norm.
  Indexatie van de prijsgrenzen volgens de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022 of diens rechtsopvolger.

Disclaimer stikstofonderzoek:
Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Het is niet aan de gemeente om een oordeel te vellen over de stikstofberekeningen en de uitkomst hiervan. Als op voorhand, op grond van objectieve gegevens, significante effecten met zekerheid kunnen worden uitgesloten in de voortoets is een vergunningplicht niet noodzakelijk. Wel verdient het de aanbeveling om de beoordeling, voor het aspect stikstof in de voortoets, in een rapportage vast te leggen en deze gegevens goed te bewaren. Deze kunnen namelijk bij (eventuele) toetsing en handhaving als uitgangspunt voor controle worden gebruikt.

Overige toestemmingen of vergunningen
Voor het realiseren van dit project zijn mogelijk nog andere toestemmingen of vergunningen nodig, namelijk:
- Melding brandveilig gebruik bouwwerken (gebruiksmelding).

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.

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst	Ons kenmerk
V22076 DO-07 Flinkert 26 bestaand.pdf	18-07-2025	077055047
V22076 DO-04 Techniek.pdf	18-07-2025	077055050
V22076 Detailboek.pdf	18-07-2025	077055053
Akoestisch-Wegverkeer_R2025.004.pdf	18-07-2025	077055055
AERIUS_projectberekening_20250717143115_RQJqLTLyfdq2_Aanlegfase.pdf	18-07-2025	077055056
AERIUS_projectberekening_20250717143102_Rzr9Eq3X47vM_Gebruiksfase.pdf	18-07-2025	077055057
20250429 Verslag omgevingsdialoog Dn Bolle Akker Vessem DEF.pdf	18-07-2025	077055058
Rapportage M - QUO-34641-T9T1X6-3 - stikstofdepositie 12 appartementen Flinkert 21, 23, 26 te Vessem.pdf	18-07-2025	077055059
25041_Constructieberekeningen.pdf	18-07-2025	077055060
V22076 BBL berekeningen.pdf	18-07-2025	077055062
P25041_DO.pdf	18-07-2025	077055063
22-016-C_GoFlo_Versie-2	29-07-2025	077055434
20230829 Parkeerdocument DBA Vessem, Bijlage bij Flinkert Bolle Akkers - Aanvulling parkeerplaatsen	25-09-2025	077058943
V22076 SIT-00 Situatie Parkeren, Bijlage bij Flinkert Bolle Akkers - Aanvulling parkeerplaatsen	25-09-2025	077058944
Flinkert Pres BVR pag.123, Bijlage bij FW_ Informatie over uw aanvraag 07707192Opmerkingen VeiligheidsRegio (VR)	07-04-2026	077069995
Gelijkwaardigheidsonderbouwing D'n Bolle Akker Vessem 22076-260527.pdf	25-06-2026	077075929
V22076 UO FASE	15-07-2026	077077361
Samenvatting 003 (2025071801959)	21-07-2026	077077904
V22076 DO-03 Flinkert 26 nieuw	21-07-2026	077077905
V22076 DO-07 Techniek	21-07-2026	077077906
V22076 DO-08 Casco 3D	21-07-2026	077077907
V22076 DO-06 Flinkert 26 bestaand	21-07-2026	077077908

V22076 DO-04 Flinkert 21 bestaand	21-07-2026	077077909
V22076 DO-02 Flinkert 23 nieuw	21-07-2026	077077910
V22076 DO-05 Flinkert 23 bestaand	21-07-2026	077077911
V22076 DO-01 Flinkert 21 nieuw	21-07-2026	077077912
Huisnummerbesluit	-	25.14277
Bindend advies van de raad voor het realiseren van 12 (zorg)appartementen bij woonzorgboerderij D'n Bolle akker aan de Flinkert	09-09-2026	077080221

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
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 mijnaansluiting.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 Grootschalige 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.