

Ontwerp - Omgevingsvergunning

(uitgebiede procedure)

Zaaknummer : 07706645
Documentnummer : 077062591
Datum aanvraag : 16 april 2025
Datum besluit : 4 maart 2026

Aanvraag voor het : Bouwen van 6 woningen
Locatie : Kerkdijkje 7, 9, 11, 13, 15 en 17 te Steensel
Kadastrale gemeente : Eersel
Sectie / nummer : K 1081

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 16 april 2025 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, liggen met ingang van vrijdag 6 maart 2026 tot en met donderdag 16 april 2026 ter inzage. Tijdens deze termijn kunnen door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht.

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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ard Maas', written in a cursive style.

Ard Maas
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.

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 "Agrarisch-Landschapswaarden".
- 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 "Agrarisch-Landschapswaarden".
- Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat het project niet voldoet aan de regels van het geldende omgevingsplan.

Parkeren

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

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 - in afwijking van vastgesteld beleid

- 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 6 februari 2024 het Beleid buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zonder bindend advies en nadeelcompensatie vastgesteld.
- Het project voldoet niet aan deze beleidsregel, omdat er 6 woningen worden gerealiseerd.
- 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 30 april 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 worden aangedragen:
 - o Het initiatief brengt landschapsontwikkeling natuurherstel met zich mee. Een belangrijke reden om op de plek van het plangebied woningbouw toe te staan is landschapsherstel en natuurontwikkeling. In de ruimtelijke visie woonuitbreidingen is namelijk beschreven dat woningbouw ook de hierboven genoemde doelen dient. Tevens wordt dit als voorwaarde voor woningbouw gesteld.
 - o De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een betere afronding van de dorpsrand. Momenteel vormen de achterkanten van de woningen aan het kerkdijkje en de Genderdreef een rand ten noorden van Steensel. Met deze woningbouwontwikkeling gaat een zorgvuldige landschapsontwikkeling en natuurherstel gepaard. Dit samen zorgt voor een dorpsrand met kwaliteit.
 - o Op basis van de ruimtelijke visie woonuitbreidingen is kleinschalige woningbouw hier passend.
 - o Er is veel vraag naar starterswoningen in de huidige markt wat maakt dat het type woningen wat hier voorzien is, en voortkomt uit de uitgangspuntennotitie die eerder is opgesteld, passend is.
 - o De ontwikkeling veroorzaakt geen onevenredige toename van parkeerbehoefte. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein om aan de parkeernorm te voldoen.
 - o In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er geen milieu-hygiënische belemmeringen zijn betreffende deze ontwikkeling.

Afwijking van het omgevingsplan

- De omgevingsvergunning wordt uiterlijk binnen vijf jaar na 2032 opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Eersel.
- 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'.
- De 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'.
- Gedeputeerde staten heeft op 7 november 2023 besloten dat voor enkele gevallen een advies is vereist. Dit is vastgelegd in het besluit 'Aanwijzing gevallen ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet'. De 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.
- 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 Schipvast, met de naam 'Onderbouwing voor de fysieke leefomgeving bij de buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA) inzake projectgebied Kerkdijkje Steensel', d.d. 20 november 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).

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.
- Watervergunning (zie www.dommel.nl).
- De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om vooraf na te gaan of de gemelde activiteit invloed heeft op Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en/of natuurmonumenten. Meer informatie hierover kunt u verkrijgen via info@odbn.nl.

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.

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.

Waterberging

Initiatiefnemer dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de volgende uitgangspunten bij de realisatie van het Bouwplan voor wat betreft waterberging en riolering:

- Het regenwater moet worden opgevangen/geborgen/geïnfiltreerd op eigen terrein, waarbij een minimum berging geldt van 60 millimeter per vierkante meter verhard oppervlak;
- de afwatering van het water van het perceel, waar het bouwplan op wordt gerealiseerd, naar de openbare weg is niet toegestaan, behoudens hetgeen onvermijdelijk richting de openbare weg afwatert.

Landschappelijke inpassing

Het is verboden de gronden en bouwwerken ter plaatse van het perceel kadastraal bekend als Eersel K1081 te gebruiken als de landschappelijke inpassing, conform de bijlage "Landschapskundige - Beplanting- en beheerplan Kerkdijkje Steensel 25.08.25.pdf" niet binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Bijlage 3

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Omschrijving	Datum ontvangst	Ons kenmerk
Situatietekening bestaand.jpg	16-04-2025	077049064
Archeologisch vooronderzoek Transect 10.03.2025.pdf	16-04-2025	077049065
Bodemonderzoek SILT inzake Kerkdijkje 22.01.2025.pdf	16-04-2025	077049066
Sonderingsrapportage Kerkdijkje Steensel 07.04.25.pdf	16-04-2025	077049068
Stikstofdepositieonderzoek Exlan 09.12.2024.pdf	16-04-2025	077049069
Flora en faunaonderzoek Exlan 11.12.2024.pdf	16-04-2025	077049073
Kaart bij KLIC-melding Kerkdijkje 07.10.2024.pdf	16-04-2025	077049075
Kaart bij KLIC openbare weg Kerkdijkje 06.12.24.pdf	16-04-2025	077049076
Samenvatting 002	21-11-2025	077062027
Impressie Kerkdijkje Steensel - aanzicht I.jpg	21-11-2025	077062028
Impressie Kerkdijkje Steensel - aanzicht II.jpg	21-11-2025	077062029
Architect - 17124 BT-01 Plattegronden - Gevels - Situatie 22.10.2025.pdf	21-11-2025	077062030
Landschapskundige - Bepanting- en beheerplan Kerkdijkje Steensel 25.08.25.pdf	21-11-2025	077062031
Architect - Inrichtingstekening uitrit en parkeerhof 14.11.2025.pdf	21-11-2025	077062032
Onderbouwing bij BOPA-aanvraag Kerkdijkje (20.11.2025).pdf	21-11-2025	077062033
Geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï Tritium - Kerkdijkje 24.01.2025.pdf	21-11-2025	077062034
Stikstofdepositieonderzoek - Aeries-berekening gebruiksfase 06.11.2025.pdf	21-11-2025	077062035
Stikstofdepositieonderzoek - Aeries-berekening aanlegfase 06.11.2025.pdf	21-11-2025	077062036
Vooroverleg gemeente inzake rioleringvraagstuk 12.12.24.pdf	21-11-2025	077062037
Selectiebesluit Archeologie - gemeente Eersel 12.06.25.pdf	21-11-2025	077062038
Advies Waterschap De Dommel 22.04.2025.pdf	21-11-2025	077062039
Architect - 17124-Toetsing BBL.pdf	21-11-2025	077062040

Architect - 17124 BT-02 Detailblad 01 - 22.10.2025.pdf	21-11-2025	077062041
Architect - 17124 BT-03 Detailblad 02 - 22.10.2025.pdf	21-11-2025	077062042
Constructeur- Statische berekening 09.10.2025.pdf	21-11-2025	077062043
Constructeur- Constructietekening 09.10.2025.pdf	21-11-2025	077062044
Constructeur- Constructietekening 09.10.2025.dwg	21-11-2025	077062045
Architect - 17124 BT-04 Technisch blad - 22.10.2025.pdf	21-11-2025	077062046
BENG-Energieprestatieberekening 02.11.2025.pdf	21-11-2025	077062047

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 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. 033-4217799, 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.