

VERZONDEN 20 NOV. 2024

Zaaknummer : 17242214
Documentnummer : 172435261
Datum : 19 november 2024
Behandeld door : r
Afdeling : Dienstverlening & Veiligheid
Kopie aan :

Symphony Estates B.V.
Parklaan 34A
5613 BH Eindhoven

Onderwerp : Omgevingsvergunning

Geachte heer ,

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd. Hierbij krijgt u de vergunning.

Uw omgevingsvergunning

We besluiten om u de omgevingsvergunning te geven. U moet zich houden aan de voorwaarden in **bijlage 1** van deze vergunning.

Uw omgevingsvergunning	
Project	het bouwen van 40 woningen (plan Park Looburgh)
Activiteit	- bouwen
Locatie	Weebosserweg 49 t/m 75, Looburg 1 t/m 15 en 2 t/m 36
Kadastraal	Bergeijk I 155
Zaaknummer	17242214

Waarom?

Wij hebben beoordeeld dat uw aanvraag voldoet aan de regels. We zien geen reden om de gevraagde vergunning te weigeren. U vindt de precieze redenen in **bijlage 2**. In **bijlage 3** staan de documenten genoemd die bij deze vergunning horen. Het gaat om documenten die u bij de aanvraag heeft ingestuurd en die wij hebben meegenomen bij de beoordeling.

Coördinatie-regeling

Met de gelijktijdige terinzagelegging van het bestemmingsplan Park Looburgh en deze omgevingsvergunning wordt toepassing gegeven aan de coördinatie-regeling van paragraaf 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Hiermee is het mogelijk dat diverse procedures gezamenlijk worden doorlopen. De bovengenoemde besluiten zijn als gevolg hiervan gecoördineerd behandeld en voorbereid. Er is voor beide besluiten (omgevingsvergunning en bestemmingsplan) één gezamenlijke mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Reactie van belanghebbende

Uw omgevingsvergunning is voorbereid met de uitgebreide procedure. Dit betekent dat eerst een ontwerp van de vergunning digitaal en op het gemeentehuis was te bekijken.

We hebben 1 reactie ontvangen. In **bijlage 4** leest u ons antwoord op de ingestuurde reactie. We sturen de vergunning met het antwoord ook naar degene die de reactie heeft ingestuurd.

Wanneer starten met uitvoeren vergunning?

Deze vergunning is een toestemming om uw project uit te voeren. De toestemming is geldig vanaf 6 weken + 1 dag na de terinzagelegging van de omgevingsvergunning én als niemand de rechter om uitstel heeft gevraagd.

Let op: uw vergunning is niet meteen definitief (onherroepelijk). U en andere personen met een belang kunnen nog beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als niemand beroep heeft ingediend en de periode is voorbij, dan staat uw vergunning definitief vast (dan is de vergunning onherroepelijk).

Omgevingswet per 1 januari 2024

Sinds 1 januari 2024 geldt de nieuwe Omgevingswet met bijbehorende regels voor omgevingsvergunningen. Omdat uw aanvraag vóór 2024 is ingediend, hebben wij de aanvraag getoetst aan het oude recht (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Wet ruimtelijke ordening). Dat moet volgens het overgangsrecht van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet. Deze omgevingsvergunning geldt als een omgevingsvergunning op basis van de Omgevingswet.

Andere vergunning nodig

Wij wijzen u erop dat u voor het uitvoeren van uw project ook een omgevingsvergunning nodig heeft voor het bouwen van een brug vanuit de straat Looburg richting het Merksveld. Dit betreft de omgevingsplanactiviteit bouwwerken en de (technische) bouwactiviteit, welke vergunningplichtige activiteiten zijn onder de Omgevingswet.

Bekendmaking besluit

Dit besluit maken we bekend in het digitale Gemeenteblad via www.officiëlebekendmakingen.nl en in het weekblad 'Hoi! Bergeijk'. Het besluit met bijlagen is 6 weken lang digitaal te bekijken via www.bergeijk.nl/digitaal-ter-inzage en op afspraak op het gemeentehuis vanaf 25 november 2024.

Vragen?


Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met mevrouw /ia telefoonnummer 088 - 4970246 of
Noem hierbij het zaaknummer 17242214, zodat we u snel kunnen helpen.

Beroep

Als u het niet eens bent met deze omgevingsvergunning, of met het bestemmingsplan Park Looburgh, dan kunt u hiertegen een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA Den Haag). Dat kan tot zes weken na de eerste dag nadat het besluit ter inzage is gelegd. In uw beroepschrift moet staan tegen welk besluit u beroep aantekent en waarom. Verder moet u uw naam, adres en de datum vermelden én het beroepschrift ondertekenen. Voor deze procedure bij de Afdeling moet u kosten (griffierecht) betalen.

Het indienen van een beroepschrift betekent niet dat het besluit niet meer geldt. Als u een spoedeisend belang heeft, kunt u aan de voorzieningenrechter vragen om een voorlopige voorziening te treffen. Zo'n verzoek kunt u alleen indienen als u ook beroep hebt ingediend. De rechter bepaalt dan of er een voorlopige regeling moet worden getroffen. U moet voor deze procedure extra kosten betalen. U kunt het verzoek sturen naar de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20019, 2500 EA Den Haag). U moet een kopie van het beroepschrift meesturen.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Bergeijk,



De heer A.P.G.M. Verhoeven
Vergunningverlener
Afdeling Dienstverlening & Veiligheid

Omgevingsvergunning

**Beoordelen
aanvraag**

Het college beoordeelt of de aanvraag voldoet aan de regels.

Artikel 2.10 t/m 2.21 Wet
algemene bepalingen
omgevingsrecht

**Bekendmaken
besluit**

Het college moet het besluit op de aanvraag bekendmaken en (digitaal) ter inzage leggen.

Artikel 3.10 Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht

**Wanneer gaat de
vergunning gelden**

De vergunning geldt pas na afloop van de beroepstermijn van 6 weken.

Artikel 6.1 Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht

**Voorlopige
voorziening**

Als iemand beroep instelt tegen uw vergunning, kan deze persoon tegelijk de rechter om uitstel van uw toestemming vragen. Dat kan betekenen dat u uw vergunning nog niet mag uitvoeren.

Artikel 8:81 Algemene wet
bestuursrecht

Artikel 6.1 Wet algemene
bepalingen omgevingsrecht

Bijlage 1 Voorwaarden

activiteit bouwen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- De rooilijn of bebouwingsgrenzen en peilhoogte(n) moeten door of namens het bevoegd gezag worden uitgezet i.o.v. het cluster Vergunningen van de gemeente Bergeijk (0497-551455).
- de houder van deze vergunning moet schriftelijk contact opnemen met het cluster Toezicht en Handhaving (of per e-mail: toezicht@bergeijk.nl)
 - minimaal twee dagen voordat dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) worden geslurd;
 - minimaal twee dagen voordat de hemelwater infiltratievoorzieningen worden aangebracht;
 - bij voltooiing en voordat het bouwwerk in gebruik wordt genomen;
- uiterlijk drie weken voordat de vrijdragende betonnen vloeren en andere prefab elementen worden gelegd, moeten de constructieve tekeningen en berekeningen van deze delen via OLO ter goedkeuring worden ingediend. Deze gegevens moeten zijn voorzien van naam, adres en handtekening van de verantwoordelijke hoofdconstructeur.
- De hoofddragconstructie moet, zoals gesteld in afd. 2.1 en 2.2 van het bouwbesluit en overeenkomstig NEN 6069, tenminste 60 min. brandwerend zijn.
- Trappen moeten voldoen aan onderstaande afmetingen (afd. 2.5 van het bouwbesluit)

Woonfunctie

Minimum breedte van de trap	0,80 m
Minimum vrije hoogte boven de trap	2,30 m
Minimum aantrede	0,22 m
Maximum optrede	0,188 m

- Afdeling 2.3. Afscheiding van vloer, trap en hellingbaan: de buitenruimten (balkons) van de blokken 01, 02 en 05 moeten een vloerafscheiding hebben die voldoet aan Afdeling 2.3 Bouwbesluit: minimaal 1 m hoog en de spijlen mogen een hart op hart maat hebben van maximaal 10 cm.
- Artikel 5.15. lid 1 Oplaadpunten en leidingdoorvoeren: Een te bouwen woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, met meer dan tien parkeervakken, heeft leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak. Bij de aanleg van de parkeerplaatsen dient hier mee gehouden te worden.
- Constructie:
Alleen de constructieve uitgangspunten zijn aangegeven. De berekeningen van de diverse bouwkundige onderdelen én een funderingsadvies (van Inpijn Blokpoel) dienen vooraf, doch uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden, ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Bergeijk.

Er wordt opgemerkt dat bij de constructieve uitgangspunten van de 30 woningen geen rekening is gehouden met de zonnepanelen die op het hellend dak liggen en dat het hellend dak van 70 graden niet bij de projectbelastingen opgenomen is (blz. 19). Dit dient verder uitgewerkt te worden en vooraf, doch uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden, ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Bergeijk.

- Infiltratie:
Een opgave/berekening aanleveren van het hemelwater wat geïnfiltreerd wordt en waar deze wordt geloosd. Het e.e.a. conform 'Bijlage 3 Memo waterplan Park Looburgh', onderdeel van bestemmingsplan 'Park Looburgh'. Dit dient verder uitgewerkt te worden en vooraf, doch uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden, ter goedkeuring te worden ingediend bij de gemeente Bergeijk.

Overige toestemmingen of vergunningen

Voor het realiseren van uw project heeft u mogelijk nog andere toestemmingen of vergunningen nodig, namelijk:

- een omgevingsvergunning voor het aanleggen van een uitweg/inrit.

Via de website www.omgevingswet.overheid.nl/checken kunt u een Vergunningcheck uitvoeren om te beoordelen of voor andere werkzaamheden mogelijk een vergunning of melding nodig is. Ook kunt u via deze site een melding doen of omgevingsvergunning aanvragen.

Bijlage 2 Motivering

Activiteit	Het bouwen van een bouwwerk Artikel 2.1, lid 1, onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
Coördinatie­regeling	Artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening
Getoetst aan	Artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Bestemmingsplan 'Park Looburgh'

De aanvraag met bijbehorende documenten zijn getoetst aan bovenstaande regels. Er is geen weigeringsgrond uit artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

- Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de bouwtechnische regels uit het Bouwbesluit 2012.
- Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de Bouwverordening gemeente Bergeijk 2009.
- De gemeenteraad heeft op 4 juli 2023 bepaald dat voor deze aanvraag de coördinatie­regeling van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing is en de aanvraag omgevingsvergunning gecoördineerd wordt voorbereid en bekendgemaakt met het bestemmingsplan 'Park Looburgh'. Het project is getoetst aan dit bestemmingsplan zoals artikel 3.30, lid 3 van de Wro vereist en voldoet hieraan. Op de locatie van het project geldt de enkelbestemming 'wonen'.
- Het project voldoet aan de regels uit onze Welstandsnota 2016-2019. Het is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand omdat het project in een gebied ligt waar de welstandsregels niet gelden (welstandsvrij).

Bijlage 3 Documenten bij het besluit

Documentnummer	Naam document	Datum document
172422496	8230827_1701269113478_2213-SYM_00-ALG_DO-01_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422497	8230827_1701269113587_2213-SYM_00-ALG_DO-02_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422498	8230827_1701269113753_2213-SYM_00-ALG_DO-03_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422499	8230827_1701269114038_2213-SYM_00-ALG_DO-04_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422500	8230827_1701269114109_2213-SYM_00-ALG_DO-05_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422501	8230827_1701269114199_2213-SYM_00-ALG_DO-06_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422502	8230827_1701269114273_2213-SYM_00-ALG_DO-07_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422503	8230827_1701269114324_2213-SYM_00-ALG_DO-08_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422504	8230827_1701269114383_2213-SYM_00-ALG_DO-09_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422505	8230827_1701269114450_2213-SYM_00-ALG_DO-10_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422506	8230827_1701269168604_2213-SYM_01_DO-01_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422507	8230827_1701269168803_2213-SYM_01_DO-02_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422508	8230827_1701269168859_2213-SYM_01_DO-03_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422509	8230827_1701269168927_2213-SYM_01_DO-04_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422510	8230827_1701269168986_2213-SYM_02_DO-01_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422511	8230827_1701269169094_2213-SYM_02_DO-02_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422512	8230827_1701269169138_2213-SYM_02_DO-03_29-11-	30 november 2023

	2023.pdf	
172422513	8230827_1701269169206_2213-SYM_02_DO-04_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422515	8230827_1701269169403_2213-SYM_03_DO-02_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422520	8230827_1701269169782_2213-SYM_04_DO-02_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422523	8230827_1701269170314_2213-SYM_05_DO-03_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422524	8230827_1701269170405_2213-SYM_05_DO-05_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422525	8230827_1701269170486_2213-SYM_05_DO-06_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422526	8230827_1701269170560_2213-SYM_05_DO-07_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422528	8230827_1701269201068_2213-SYM_06_DO-02_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422531	8230827_1701269201366_2213-SYM_07_DO-02_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422534	8230827_1701269201505_2213-SYM_BBber_type_APP_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422535	8230827_1701269201548_2213-SYM_BBber_type_HOF_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422536	8230827_1701269201591_2213-SYM_BBber_type_RIJ_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422537	8230827_1701269266941_23259_MPG-rapport_29nov2023.pdf	30 november 2023
172422538	8230827_1701269267953_voorlopige_labels_blok_1_2.pdf	30 november 2023
172422539	8230827_1701269268100_voorlopige_labels_blok_3_4_6_7.pdf	30 november 2023
172422540	8230827_1701269268188_voorlopige_labels_blok_5.pdf	30 november 2023
172422541	8230827_1701269468087_2023249_qsb_tw_a1.pdf	30 november 2023
172422542	8230827_1701271327981_2213-SYM_05_DO-04_29-11-2023.pdf	30 november 2023



172422543	8230827_1701271328103_2213-SYM_05_DO-02_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422544	8230827_1701271328213_2213-SYM_05_DO-01_29-11-2023.pdf	30 november 2023
172422545	8230827_1701271347594_23ZP0362-01_17-11-2023.pdf	30 november 2023
172422546	8230827_1701271347739_23051_DO_01_Bovenbouw_-_Bwnr_01_tm_14.pdf	30 november 2023
172422547	8230827_1701271347784_23051_DO_11_Bovenbouw_-_Bwnr_15_tm_30.pdf	30 november 2023
172422548	8230827_1701271347833_23051_DO_101_Palen-en_funderingsplan_-_Bwnr_01_tm_07.pdf	30 november 2023
172422549	8230827_1701271347866_23051_DO_102_Palen-en_funderingsplan_-_Bwnr_08_tm_14.pdf	30 november 2023
172422550	8230827_1701271347900_23051_DO_103_Palen-en_funderingsplan_-_Bwnr_15_tm_18.pdf	30 november 2023
172422551	8230827_1701271347933_23051_DO_104_Palen-en_funderingsplan_-_Bwnr_19_tm_22.pdf	30 november 2023
172422552	8230827_1701271347966_23051_DO_105_Palen-en_funderingsplan_-_Bwnr_23_en_24.pdf	30 november 2023
172422553	8230827_1701271347992_23051_DO_106_Palen-en_funderingsplan_-_Bwnr_25_tm_30.pdf	30 november 2023
172422554	8230827_1701271348027_23051_DO_BES_01_Beschouwing_30_woningen_231129.pdf	30 november 2023
172422555	8230827_1701271348077_23052_DO_21_Platdak_en_2e_verdiepingsvloer_231129_A0.pdf	30 november 2023
172422556	8230827_1701271348111_23052_DO_22_1e_verdiepingsvloer_en_begane_grondvloer_231129_A0.pdf	30 november 2023
172422557	8230827_1701271348158_23052_DO_23_Doorsneden_en_de tails_231129_A0.pdf	30 november 2023
172422558	8230827_1701271348201_23052_DO_107_Palen-en_funderingsplan_231129_A0.pdf	30 november 2023
172422559	8230827_1701271348260_23052_DO_BES_02_Beschouwing_10_appartementen_231129.pdf	30 november 2023
172422560	8230827_1701337602527_23259_BENG-rapport_29nov2023.pdf	30 november 2023

172422563	8230827_1701350246788_publiceerbareaanvraag.pdf	30 november 2023
172435249	2213-SYM_03 # DO-01_21-08-2024_Gevels 15-18	10 september 2024
172435250	2213-SYM_03 # DO-03_21-08-2024_Plattegrond ZD - Doorsneden A 15-18	10 september 2024
172435251	2213-SYM_03 # DO-04_21-08-2024_Doorsneden B - C 15-18	10 september 2024
172435252	2213-SYM_04 # DO-01_21-08-2024_Gevels 19-22	10 september 2024
172435253	2213-SYM_04 # DO-03_21-08-2024_Plattegrond ZD - Doorsnede A 19-22	10 september 2024
172435254	2213-SYM_04 # DO-04_21-08-2024_Doorsneden B - C 19-22	10 september 2024
172435255	2213-SYM_06 # DO-01_21-08-2024_Gevels 23-24	10 september 2024
172435256	2213-SYM_06 # DO-03_21-08-2024_Plattegrond ZD - Doorsnede A - B - C 23-24	10 september 2024
172435257	2213-SYM_07 # DO-01_21-08-2024_Gevels 25-30	10 september 2024
172435258	2213-SYM_07 # DO-03_21-08-2024_Plattegrond ZD - Doorsnede A 25-30	10 september 2024
172435259	2213-SYM_07 # DO-04_21-08-2024_Doorsneden B - C 25-30	10 september 2024

Bijlage 4 Reactie op zienswijze

Samengevatte zienswijze met reactie

1. *In de ontwerp-omgevingsvergunning overweegt u zonder enige motivering dat de aanvraag voldoet aan het ontwerpbestemmingsplan. Dit is niet nader gemotiveerd en daarom in strijd met artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht.*

Reactie:

In zowel de ontwerp-omgevingsvergunning als deze definitieve omgevingsvergunning is in Bijlage 2 de motivering op het verlenen van de toestemming aan de hand van de wettelijke weigeringsgronden toegelicht. Uit de bijlagen, die bij de aanvraag zijn ingediend en behoren bij dit besluit, blijkt dat aan de regels van het bestemmingsplan 'Park Looburgh' wordt voldaan, meer specifiek aan de regels van artikel 7 Wonen.

Het motiveringsbeginsel dat is neergelegd in artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht vergt geen weergave van de toets aan elke afzonderlijke bouwregel in het bestemmingsplan of bijvoorbeeld de regels uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Naar aanleiding van de zienswijzen over specifieke bouwregels wordt in deze bijlage de toets aan de bouwregels toegelicht.

2. *De goothoogte van woning 15 tot en met 30 is niet aangegeven op de bouwtekeningen. Gelet op de hoogtes die wel op de tekeningen zijn aangegeven, moet de goothoogte tussen de 3 meter en 5,96 meter liggen. De ter plaatse maximaal toegestane goothoogte is 4 meter. Het is op basis van de tekeningen aannemelijk dat de op de tekeningen aangegeven goothoogte hoger is en derhalve in strijd met artikel 7.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan.*

Reactie:

De goothoogte van de woningen 15 tot en met 30 stond weliswaar niet aangegeven op de bestektekening maar wel op het bijbehorende detailboekje met kenmerk 8230827_1701269113753_2213-SYM_00-ALG_DO-03_29-11-2023.pdf. In detail V-22 is namelijk een goothoogte aangegeven van 3,965 meter, waarmee voldaan wordt aan de maximale goothoogte van 4 meter. Ter verduidelijking is deze hoogte nu ook aangegeven op de bestektekeningen en gewijzigd toegevoegd aan de vergunning.

3. *De bouwhoogte van woning 23 tot en met 30 is 9,023 meter. Dit is hoger dan de ter plaatse geldende toegestane bouwhoogte van 9 meter en derhalve in strijd met artikel 7.21 van het ontwerpbestemmingsplan.*

Reactie:

De bouwhoogte van woning 23 tot en met 30 is op de bestektekening per abuis als 9,023 meter aangegeven. In het bijbehorende detailboek met kenmerk 8230827_1701269113753_2213-SYM_00-ALG_DO-03_29-11-2023.pdf is in detail V-21 de werkelijke hoogte aangegeven van 8,969 meter. De bestektekeningen zijn aangepast conform de aangegeven hoogte in het detailboekje waarmee voldaan wordt aan de maximale toegestane bouwhoogte. De bestektekeningen zijn hierop aangepast en gewijzigd toegevoegd aan de vergunning.

4. *De appartementen zijn voorzien van dakkapellen. De boeiboorden van deze dakkapellen zitten op 9,52 meter hoogte. Gelet op artikel 2.5 van het ontwerpbestemmingsplan is dit dus de goothoogte. Dit maakt dat de goothoogte hoger is dan de ter plaatse toegestane goothoogte van 7,5 meter en derhalve in strijd met artikel 7.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan.*

Reactie:

De goothoogte in het bestemmingsplan is een wijze van meten in artikel 2 van de planregels. Het gaat niet om een begripsbepaling in artikel 1 van de planregels. De wijze van meten luidt als volgt:

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Om de gothoogte van een bouwwerk te bepalen is volgens de wijze van meten en volgens vaste rechtspraak (zoals in de uitspraken ECLI:NL:RVS:2024:817 en ECLI:NL:RVS:2019:2879) relevant waar het hemelwater hoofdzakelijk wordt afgewaterd, letterlijk de plaats waar het water vanaf druipt. Uit de wijze van meten blijkt namelijk dat de planwetgever heeft gekozen voor een duidelijk onderscheid tussen de gevel en de dakvlaklijn.

Ter plaatse van de appartementen geldt geen maximum aantal bouwlagen. In het bouwplan is een zeer duidelijk onderscheid gemaakt tussen het dakvlak, dat voldoet aan de maximum dakhelling van 70°, en de gevels waar de dakkapellen gesitueerd zijn. De hellende dakvlakken van het appartementengebouw hebben een zodanige oppervlakte dat het hemelwater hoofdzakelijk aan de onderzijde van het schuine dakvlak via de goot wordt afgewaterd. Dit is niet anders door de plaatsing van de dakkapellen met een plat dak. Het hemelwater hierop wordt immers ook afgevoerd via een verholen goot naar de goot aan de onderzijde van het schuine dakvlak. De gothoogte bedraagt volgens de wijze van meten aldus 7,3 meter.

Conclusie

De zienswijzen leiden niet tot een andere inhoudelijke beoordeling van de aanvraag. Wel zijn ter verduidelijking bepaalde bijlagen (bouwtekeningen) bij de aanvraag gewijzigd, zodat zij inhoudelijk niet tegenstrijdig zijn en eenduidig de afmetingen van het bouwplan aangeven. Deze gewijzigde bijlagen maken deel uit van Bijlage 3 en zijn anders dan de bijlagen die deel uitmaakten van de ontwerp-omgevingsvergunning.

ALGEMENE OPMERKINGEN 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 leefomgeving 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 Besluit bouwwerken leefomgeving 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

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van de bouwwerkzaamheden mag 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 de bouwwerken schaadt.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij:

- werkzaamheden in, aan of nabij een watergang worden uitgevoerd;
- hemel-, grond- of afvalwater in een watergang wordt geloosd;
- water uit een watergang wordt onttrokken;

is wellicht een ontheffing of vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website www.dommel.nl onder de rubriek 'vergunningen en regels'.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij hemel-, grond- of afvalwater op de gemeentelijke riolering wordt geloosd, is toestemming nodig van de gemeente Bergeijk. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het cluster BORA van de gemeente Bergeijk (0497-551455).

Waterschap De Dommel

Voor verschillende activiteiten in en nabij een watergang stelt Waterschap De Dommel regels. Hierbij kun je denken aan de volgende activiteiten:

- bouwen van meer dan 2000 m² verhard oppervlak;
- duikers aanleggen in een watergang;
- objecten die het onderhoud van een watergang zouden kunnen belemmeren (denk aan bomen, hekwerk, bouwwerk, etc);
- aanleggen en dempen van een watergang;
- stuw plaatsen in een watergang;
- lozen van water in een watergang;

Voor deze activiteiten is wellicht een vergunning nodig van Waterschap De Dommel. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel (0411)-618618 of via de website http://www.dommel.nl/algemene_onderdelen/zoeken/@229252/keur/.

Voor specifieke informatie over het watersysteem kunt u naar de webpagina: <http://dommel.webgispublisher.nl/Default.aspx?map=Watertoets>. De (spe)regels liggen vast in de Keur 2013 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 bescheiden

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, de vergunning inclusief eventuele andere toestemmingen en ontheffingen en het bouwveiligheidsplan aanwezig zijn.

Gebruik bouwwerk

Het op te richten bouwwerk mag niet in strijd met de bestemming, die het blijktens de aanvraag krijgt, worden gebruikt.

Scheiden bouw- en slooafval

De bouw- en sloopwerkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en slooafval deugdelijk wordt gescheiden.

Leidingen

In verband met eventuele ondergrondse leidingen (water/gas/electra) moet een Klic-melding plaatsvinden zodat de exacte locatie van deze leidingen in kaart kan worden gebracht. Voor een Klic-melding kunt u telefonisch contact opnemen met Klic-Zuid (0800-0080) of via de website www.kadaster.nl/klic.

OVERIGE OPMERKINGEN BIJ DEZE VERGUNNING

Schade aan en gebruik van gemeente-eigendommen

Indien na bouwwerkzaamheden schade (als gevolg van de bouwwerkzaamheden) wordt geconstateerd aan de openbare weg, -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 te maken van de staat van het straatwerk.

Algemene eisen

Alle bouwproducten waaraan op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving eisen worden gesteld, moeten in het bezit te zijn van een CE-markering of een door de Minister van BZK 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, boek 5, 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. Voor de tekst kunt u ook terecht [wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl). 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

De voorzieningen van elektriciteit, gas en water dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de betreffende normen en aansluitvoorwaarden zoals aangewezen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

Overige aanvragen en aansluitingen

- a. indien voor het bouwwerk nutsvoorzieningen zoals: gas, water, elektriciteit, UPC, KPN moet worden aangesloten, moeten deze aansluitingen vroegtijdig worden aangevraagd bij de nutsbedrijven en/of de telecombedrijven. U kunt hiervoor terecht op www.huisaansluitingen.nl. Via deze Internetsite kunt u één of meerdere aansluitingen tegelijk aanvragen;
- b. indien voor het bouwwerk een nieuwe aansluiting op de riolering en/of een inrit noodzakelijk is dient deze, ten alle tijden en tenminste 4 weken voor gewenste aansluiting/aanleg, te worden aangevraagd bij het cluster BORA van de Gemeente Bergeijk. Een aanvraag kan schriftelijk of telefonisch (0497-551455) worden gedaan.

Rooilijncontrole

Een bouwwerk is niet zomaar te verplaatsen, daarom is het belangrijk dat er meteen op de **juiste plaats** wordt gebouwd. Om dit te waarborgen vindt de gemeente het (in geval van nieuwbouw) noodzakelijk om een rooilijncontrole uit te voeren.

De landmeter komt uw bouwwerk meten

Vanwege diverse wettelijke regelingen en landelijke ontwikkelingen is het nodig dat de gemeente beschikt over een betrouwbare en actuele informatie van onder andere gebouwen, riolering, groenvoorzieningen, openbare verlichting, etc. Deze informatie wordt deels ook landelijk beschikbaar gesteld. Daarom worden ook veranderingen aan bouwwerken ingemeten. Zodra uw bouwwerk meetbaar is, zal een medewerker van SSC de Kempen namens de gemeente een bezoek brengen aan uw bouwlocatie om de verandering in te meten. Wij verzoeken u hieraan medewerking te verlenen.

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 gemeente Bergeijk (tel. 0497-551455, info@bergeijk.nl).

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingetrokken als 2 jaar 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 1 jaar of langer stil liggen.