

Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders hebben op 4 november 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning op het perceel Roerkuip 26 en 28 in Sint-Michielsgestel.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer **UV2022286**.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten om, gelet op artikel 2.1, eerste lid, sub a en sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) in samenhang met artikel 2.10 en artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3° van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit:

Activiteit Bouw	het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning op perceel MCG00k 686 en 687
Activiteit Planologische afwijking	het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld aan artikel 2.1, eerste lid, sub a in samenhang met artikel 2.10 en op artikel 2.1, eerste lid, sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3° van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom zijn wij voornemens u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Brondocumenten behorende bij omgevingsvergunning

In de bijlage 'tekeningen en documentenlijst d.d 16 februari 2023' worden de documenten genoemd welke onderdeel uit maken van de omgevingsvergunning.

Vergunningsvrij

Uw aanvraag is getoetst aan de regels van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) bijlage II, artikel 3: *categorieën gevallen waarin voor bouwactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist*

De volgende onderdelen zijn op grond van artikel 3, eerste lid bijlage II van het Bor vergunningsvrij voor de bouwactiviteiten:

- Bijbehorend bouwwerken met plat dak en het overdekt terras.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Toets geldend bestemmingsplan

Voor de locatie Roerkuip ong. in Den Dungen geldt het bestemmingsplan 'Den Dungen/Maaskantje', vastgesteld op 14 april 2016. De locatie in het plangebied is bestemd met de enkelbestemming 'Wonen' en 'Tuin' en heeft een omlijnd bouwvlak met een bouwaanduiding twee- aan één.

In artikel 15.2.1 onder c en artikel 15.2.2 onder a van het bestemmingsplan staat dat het aantal woningen niet mag worden uitgebreid en dat nieuwbouw van nieuwe woningen niet is toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - nieuwe woning" met dien verstande dat per aanduidingsvlak ten hoogste 1 nieuwe woning is toegestaan, tenzij ter plaatse met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" een ander aantal is weergegeven.

De aanduiding "specifieke vorm van wonen - nieuwe woning" ontbreekt op de genoemde locatie.

Verder staat in artikel 15.2.2 onder d dat de bouwhoogte niet meer dan 8m mag bedragen.

De twee-onder-een-kapwoning heeft een bouwhoogte van 8.80m.

Ook de erkers aan de voorzijde van de twee-onder-een-kapwoning voldoen niet aan artikel 12.2.2 onder b. van het bestemmingsplan. Artikel 12.2.2 onder b bepaalt dat de erker over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd. De naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw heeft een breedte van 8m waardoor de erker maximaal 4m breed mag zijn. De erkers hebben een breedte van 4,28m.

De overkappingen voldoen niet aan het begrip overkapping (artikel 1.54) van het bestemmingsplan, waardoor de overkappingen gezien worden als zijnde een bijbehorend bouwwerk. De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor de rechterwoning is daardoor te veel. Tot slot bepaalt artikel 15.2.3 onder c dat de goothoogte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 3m mag bedragen.

De bijbehorende bouwwerken hebben een goothoogte van 3,16m. Gelet op bovenstaande is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan. En omdat de wijzigingen niet binnen de huidige planregels van het bestemmingsplan gerealiseerd kunnen worden, is een planologische procedure noodzakelijk.

Ruimtelijk afwegingskader

De ontwikkeling is ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar

Wij zijn van mening dat het voornemen om op deze locatie te bouwen recht doet aan een goede ruimtelijke ordening waarbij alle kaders reeds in het thans geldende bestemmingsplan zijn opgenomen en beoordeeld, behoudens de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwe woning'. Deze omissie in het geldend plan is in strijd met de getekende overeenkomst uit oktober 2000, tussen de nu verkopende partij en de gemeente Sint Michielsgestel. Het herstel van deze omissie doet recht aan deze overeenkomst die notarieel is vastgelegd.

Er zijn vooralsnog geen technische belemmeringen voor deze herontwikkeling

Ter voorbereiding op de besluitvorming van een uitgebreide omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van de bestemmingsplanvoorschriften, zijn er technische onderzoeken (bv bodem, archeologie) uitgevoerd/beoordeeld. Op voorhand zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen bekend.

Voldoet aan de parkeernorm

De ontwikkeling voldoet aan de parkeernorm die geldt voor nieuwbouwwoningen.

Beoordeling geur- en geluidhinder

De hindercontour van het nabij gelegen agrarisch bedrijf is van ondergeschikt belang, omdat het nu geldende bestemmingsplan 'Maaskantje-Den Dungen' op deze locatie al de bestemming 'Wonen' heeft vastgesteld en daarmee is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gevolgen omgeving

De geringe overschrijding van de thans geldende bestemmingsplanvoorschriften < 10% ten opzichte van de hiervoor genoemde afwijkingen en het ontbreken van de nadere aanduiding 'nieuw te bouwen woning' heeft geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

Buurtconsultatie

Initiatiefnemer heeft tijdig de buurt geïnformeerd, een verslag van deze buurtconsultatie maakt onderdeel uit van de besluitvorming.

Getekende overeenkomst

Het ontbreken van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwe woning', welke in het vastgestelde bestemmingsplan ontbreekt is strijdig met de eerder getekende overeenkomst tussen de verkopende partij van de bouwgrond en de gemeente Sint Michielsgestel. Deze overeenkomst dateert van 31 oktober 2000. In deze overeenkomst is het volgende opgenomen.

'Niet in het verkochte is begrepen een aansluitend aan het pand Grinsel 84-86 gelegen gedeelte, hetwelk gedeelte in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Grinsel-Triestpad voor wat betreft het gedeelte gelegen aan de weg Grinsel, zal worden bestemd tot de bouw van een vrijstaande woning en voor wat betreft het achtergelegen gedeelte zal worden bestemd tot de bouw van een dubbele woning. Voor het leggen van deze bestemming en het brengen van de nodige nutsvoorzieningen ter plaatse van de overblijvende perceels gedeeltes, is verkoper aan de gemeente geen exploitatiebijdrage, baatbelasting of anderszins verschuldigd.'

Het ontbreken van de benodigde aanduiding om tot nakoming van deze overeenkomst te komen ontbreekt. De verkopende en nu aankopende partij beroepen zich tot nakoming van deze getekende overeenkomst en vragen de gemeente om medewerking in deze. Bij besluit van 18 oktober 2022 heeft het college in principe ingestemd met medewerking te verlenen met toepassing van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning van artikel 2.12, eerste lid, sub a en onder 3° van de Wabo.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) wijst het Besluit omgevingsrecht (Bor) categorieën gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Artikel 6.5, eerste lid, van het Bor bepaalt dat voor een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° van de Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan, waarvan in dit geval sprake is, een verklaring van geen bedenkingen (hierna: vvgb) van de gemeenteraad noodzakelijk is.

De gemeenteraad heeft op 23 maart 2023 besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dit besluit wordt, wanneer er geen bedenkingen worden ingediend, aangemerkt als definitief. Het genomen besluit zal worden gepubliceerd en ligt 6 weken voor een ieder ter inzage. Dit gebeurt gelijktijdig met het publiceren van de definitieve omgevingsvergunning.

Met bovenstaande onderbouwing in samenhang met de eerder vastgestelde ruimtelijke onderbouwing, is voor deze locatie aangetoond dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op bovenstaande kunnen wij medewerking verlenen aan de afwijkingen voor het realiseren van een twee- onder-één kapwoning. Dit op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a en onder 3° Wabo.

Welstand

In haar vergadering van 4 oktober 2022 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit uw plan beoordeeld. Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: Deelgebied: Traditionele blokverkaveling.

Het plan is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau. Zij is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Motivering

Het plan is voor een heroverweging in de vergadering aan de orde gesteld. Gelet op een vergelijkbare bouw in de directe omgeving en de vergunningsvrije mogelijkheden ten aanzien van schilderen van gevels wordt het plan voorstelbaar geacht.

De ingediende aanvraag wijkt niet af van het vooroverleg, wij conformeren ons aan dit advies.

Bouwverordening

Het plan is getoetst aan de voorschriften behorende bij de Bouwverordening. Het plan voldoet daaraan.

Bouwbesluit

Het plan is getoetst aan de voorschriften behorende bij het Bouwbesluit 2012. Het plan voldoet daaraan, mits voldaan wordt aan de specifieke voorwaarden.

Specifieke voorwaarden

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen de volgende bescheiden te worden overlegd en akkoord bevonden:
 - Het voorlopig peil t.o.v. N.A.P. wat opgegeven is op de funderingstekening is lager dan het maaiveld. Definitief peil aangeven op constructietekening.
 - Tabel grondverbetering per sondering t.o.v. N.A.P. waarbij er minimaal 5.0 N/mm² sondeerwaarde gehaald dient te worden. Bij sondering 3 is de sondeerwaarde 3.0 N/mm². Hier moet de grondverbetering dieper worden aangebracht. Aangeven op funderingstekening.
- Uiterlijk 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel, voorzien van de accordering op constructieve uitgangspunten van de hoofdconstructeur, ter goedkeuring indienen:
 - Berekeningen en tekeningen ALLE constructieve prefab onderdelen
- Bouwbesluit 2012 Artikel 2.85 lid 1 en 8
De brandwerendheid tussen de beide percelen moet in beginsel een wdbdo van ten minste 60 minuten bezitten. Dit moet ten minste voor de helft zowel van binnen naar buiten als van buiten naar binnen zijn geregeld. Mogelijk dat hier sprake is van een reductie.
Ten minste 4 weken voor de start van de werkzaamheden moet worden aangetoond hoe de wdbdo tussen de woningen is opgebouwd. Indien de wdbdo geen 60 minuten bedraagt moet dit worden gemotiveerd.
- Bouwbesluit 2012 Artikel 2.71 (buitenwettelijk advies)
De bovenzijde van het dak mag niet brandgevaarlijk zijn.
Hoewel er in dit plan geen sprake is van een brandgevaarlijk dak wordt geadviseerd met het oog op de aanwezige zonnepanelen niet alleen de dakbedekking maar ook de onderliggende isolatie uit te voeren als onbrandbaar.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang dient in het kader van bouwactiviteiten een vooronderzoek ter goedkeuring te worden overlegd waaruit blijkt dat zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr.
Op basis van de huidige gegevens zullen er geen significante negatieve effecten op de Natura 2000 gebieden worden verwacht. Om hiervan zeker te zijn dient het aangetoond te worden middels een vooronderzoek.

Voorschriften Activiteit Bouwen

- Van de vergunning slechts gebruik mag worden gemaakt met inachtneming van rechten van derden.
- De verleende omgevingsvergunning inclusief de tekeningen en andere bijlage moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Sint-Michielsgestel en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
- De houder van de vergunning moet de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving tenminste 2 werkdagen van te voren in kennis stellen van aanvang van de werkzaamheden door toezending van een email bericht naar adminVTH@sint-michielsgestel.nl o.v.v.: start werkzaamheden, locatie + nummer vergunning.
- (Eventuele) In de bijlage(n) aangegeven peilhoogte (ten opzichte van maaiveld/weg/NAP) en rooilijn zijn niet maatgevend.
Het uitzetten van de rooilijnen en het bepalen van bouw peil dient in overleg met het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving te geschieden.
Dit kan door een email te sturen naar adminVTH@sint-michielsgestel.nl.

- De houder van de vergunning moet de afdeling Vergunning, Handhaving en toezicht tenminste 2 werkdagen van te voren in kennis stellen van het storten van dragende betonconstructies (funderingen, kelders, vrijdragende vloeren e.d.) door toezending van een email bericht naar adminVTH@sint-michielsgestel.nl o.v.v.: datum stort betonconstructie, locatie + nummer vergunning.
- De houder van de vergunning moet de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving tenminste in kennis stellen van gereed melding van de werkzaamheden door toezending van een email bericht naar adminVTH@sint-michielsgestel.nl o.v.v.: gereed melding werkzaamheden, locatie + nummer vergunning.
- Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen of de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
- Constructieve werken mogen alleen (en niet eerder dan) worden uitgevoerd aan de hand van statische gegevens waarvan wij hebben gesteld er geen bezwaar tegen te hebben. De in dit verband later aan te leveren gegevens en bescheiden moeten minimaal drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter toetsing aan burgemeester en wethouders worden voorgelegd.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken hebben op grond van de Algemene wet bestuursrecht van 16 februari 2023 tot en met 29 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon men zienswijze indienen tegen de ontwerpbeschikking. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Samengevat betreft het de volgende zienwijze:

- De muur van de aanbouw is te massaal en komt te modern over door het grijze keimwerk. Voorgesteld wordt om het bakstenen metselwerk in het zicht te houden.
- De rechter en linker raam op de eerste verdieping van Roerkuip 26 van de rechter zijgevel (zuid-oostgevel) van Roerkuip 26 dient verwijderd te worden uit het ontwerp. Hierbij wordt aangegeven dat door de twee ramen de privacy aangetast wordt.

Reactie op de zienwijze:

De zienswijze ziet toe op het uiterlijk van de woning Roerkuip nr. 26. Op 4 oktober 2022 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: de commissie) het bouwplan beoordeeld en aangegeven dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Volgens vaste jurisprudentie mag het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet – of niet zonder meer – aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of derde-belanghebbende een advies overlegt van een ander deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. In dit geval zijn wij van mening dat het advies van de commissie geen gebreken vertoont en zijn wij van mening dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand en dus passend is. Dit geldt dus voor het gehele plan, dus ook ten aanzien van het baksteen metselwerk voorzien van keimwerk kleur op het bijbehorende bouwwerk en de gesitueerde ramen op de rechter zijgevel.

Ten aanzien van de privacy wordt het volgende opgemerkt. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan heeft een belangenafweging plaatsgevonden waarbij de belangen van alle omwonenden meegenomen zijn. De afweging van de privacy van omwonende valt hier ook onder en is dus al gemaakt en afgewogen. Gelet op bovenstaande is de ontwerp omgevingsvergunning naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze niet aangepast.

Inwerkingtreding vergunning

Het besluit treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u en/of derde belanghebbenden spoedeisend belang dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het besluit pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Het kan ook voorkomen dat de

voorzieningenrechter in zijn uitspraak bepaalt wanneer de voorlopige voorziening vervalt, waardoor het besluit nog later in werking kan treden.

Beroepsclausule

Vanaf de dag nadat dit besluit ter inzage is gelegd, kan daartegen gedurende een termijn van zes weken een beroepschrift worden ingediend. Het besluit is op 26 april 2023 ter inzage gelegd. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die tegen het ontwerp van het besluit zienswijzen hebben ingediend. Daarnaast kan door belanghebbenden waaraan redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze hebben ingediend ook beroep worden ingesteld. Ook kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen wijzigingen in dit besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit.

Het beroepschrift dient te worden gericht aan de Rechtbank Oost-Brabant, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het beroepschrift moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen uw beroepschrift is gericht;
- de gronden van het beroep.

Indien mogelijk dient het beroepschrift tevens een afschrift van het bestreden besluit te bevatten. Voor het indienen van een beroepschrift is griffierecht verschuldigd.

Een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als er sprake is van een spoedeisende zaak, kan tegelijkertijd met het instellen van beroep, een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de bovengenoemde rechtbank.

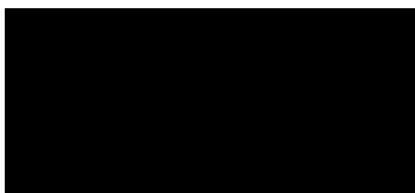
Intrekken omgevingsvergunning

Deze Omgevingsvergunning kan worden ingetrokken, hiervoor gelden de voorwaarden genoemd in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

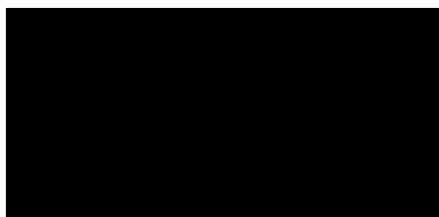
Sint-Michielsgestel, 26 april 2023

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel,



gemeentesecretaris



burgemeester

ALGEMENE OPMERKINGEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNING ACTIVITEIT BOUWEN

Diverse plichten tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk
In het Bouwbesluit 2012 zijn diverse regels opgenomen voor het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Ook zijn regels opgenomen voor voltooiing van de bouw en bij ingebruikname van een bouwwerk. Hieronder is een selectie van de meest voorkomende regels opgenomen. Voor de volledige tekst van het Bouwbesluit zie www.wetten.nl.

Afscheiding van het bouwterrein

Het terrein waarop gebouwd wordt of grond wordt ontgraven moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.

Bemalingen

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. Een concreet onderzoek met bijbehorend advies door een erkend, gespecialiseerd bureau is daarvoor noodzakelijk.

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 mogelijk een vergunning nodig van het Waterschap. Als u inwoner bent van Sint- Michielsgestel, Den Dungen of Gemonde kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel telefoonnummer (0411)-618618 of via de website: www.Dommel.nl. Als u inwoner bent van Berlicum of Middelrode dient u zich voor meer informatie te wenden tot Waterschap Aa en Maas telefoonnummer (073) – 615 66 66 of www.aaenmaas.nl.

Indien een bemaling wordt toegepast waarbij hemel-, of grondwater op de gemeentelijke riolering wordt geloosd, is toestemming nodig van de gemeente Sint- Michielsgestel. Hiervoor bent u per m3 geloosd water legeskosten verschuldigd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Uitvoering, telefoonnummer (073) 553 12 22.

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas

Voor verschillende activiteiten in en nabij een watergang stellen de Waterschappen 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 het Waterschap. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Waterschap de Dommel telefoonnummer (0411)-618618 of via www.Dommel.nl. Als u inwoner bent van Berlicum of Middelrode dient u zich te wenden tot Waterschap Aa en Maas, telefoonnummer (073) 615 66 66 of via www.aaenmaas.nl.

Hemelwater

Hemelwater afkomstig van het verharde dakoppervlak en/ of terreinverharding moet worden opgevangen en geborgen op het eigen terrein. Als daarvoor lokaal geen mogelijkheden bestaan dient met de gemeente Sint- Michielsgestel gekeken te worden naar alternatieven. Dit kan betekenen dat gebruik zal worden gemaakt van omliggende watergangen of sloten. Het Waterschap is in dat geval bevoegd gezag omdat het gaat over een directe lozing. In alle gevallen geldt dat de huisriolering (installatietechnisch) zodanig is aangelegd dat het huishoudelijk afvalwater te allen tijde gescheiden is van het schone hemelwater.

Geadviseerd wordt om met betrekking tot de vuilwater en schoonwater aansluitingen vroegtijdig in overleg te treden. In het openbare gebied van de gemeente Sint-Michielsgestel wordt het vuilwater altijd in de kleur grijs uitgevoerd en het hemelwater altijd in de kleur roodbruin.

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.

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 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 in te dienen bij het bouwtoezicht van de staat van het straatwerk.

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 op www.rijksoverheid.nl onder "bouwregelgeving", "wetten en regels". Privaatrechterlijke aspecten, zoals afspraken over funderingen, goten, boeidelen en dergelijke niet geplaatst op het eigen perceel, worden bij een aanvraag om vergunning niet beoordeeld.