

Omgevingsvergunning Z2025-00000372

Aanvraag

Op 12 mei 2025 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 12 woningen in 3 woongebouwen op het adres Dorpstraat ongenummerd te Leveroy en kadastraal bekend als gemeente Nederweert, sectie G, kadastrale percelen 1474 en 1475 gedeeltelijk. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2025-00000372.

De activiteit waarvoor vergunning wordt aangevraagd is als volgt te omschrijven:

- Op de voornoemde percelen zullen 3 woongebouwen worden gebouwd, waarin per woongebouw 4 zelfstandige wooneenheden worden gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen waaronder een fietsenstalling, parkeerplaatsen, voorziening opvang en infiltratie hemelwater, rioolleidingen, voorziening ter bescherming van de monumentale bomen e.a.)

De volgende stukken maken onderdeel uit van de aanvraag:

Ontvangst op 28 april 2026:

Omgevingsplan: Goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving - GoFlo
Omgevingsplan: GoFlo bijlage 7a Rapport archeologisch bureauonderzoek
Omgevingsplan: GoFlo bijlage 7b Programma van Eisen archeologisch inventariserend veldonderzoek via proefsleuven
Omgevingsplan: GoFlo bijlage 7c Rapport archeologisch inventariserend veldonderzoek via proefsleuven

Ontvangst op 13 april-2026:

Omgevingsplan: Memo terrasgeluid
Omgevingsplan: Boom Effect Analyse
Omgevingsplan: Situatietekening

Ontvangst op 13 mei 2025:

Omgevingsplan: Rapport verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek
12 mei 2025
Omgevingsplan: Ruimtelijke motivering bijlage 4a Berekening geur
12 mei 2025
Omgevingsplan: GoFlo bijlage 4b Kaart achtergrondbelasting leefklimaatgeurhinder
12 mei 2025
Omgevingsplan: Ruimtelijke motivering bijlage 4c Berekening geur
12 mei 2025
Omgevingsplan: GoFlo bijlage 5a AERIUS projectberekening gebruiksfase
20 januari 2026
Omgevingsplan: GoFlo bijlage 5b AERIUS projectberekening realisatiefase
20 januari 2026
Omgevingsplan: Memo stikstofonderzoek bijlage 5c realisatie- en gebruiksfase
20 januari 2026

Omgevingsplan: Rapport Woningmarktonderzoek Nederweert 2025
13 november 2025
Omgevingsplan: Bomenposter van het Norminstituut Bomen
13 november 2025
Omgevingsplan: Berekening verhard oppervlak

13 november 2025

Omgevingsplan: Verslag omgevingsdialoog bijlage lijst adressen, d.d. 28 maart 2025, ingediend 12 mei 2025
12 mei 2025 Bijlage bij verzoek
Omgevingsplan: Verslag omgevingsdialoog, d.d. 28 maart 2025, ingediend 12 mei 2025
12 mei 2025 Bijlage bij verzoek
Omgevingsplan: GoFlo bijlage 4b Kaart achtergrondbelasting leefklimaatgeurhinder
12 mei 2025 Bijlage bij verzoek
O
Omgevingsplan: GoFlo bijlage 5b AERIUS projectberekening realisatie- en gebruiksfase
12 mei 2025 Aanvullende informatie
Omgevingsplan: Verslag omgevingsdialoog bijlage situatie lijst adressen, d.d. 28 maart 2025, ingediend 12 mei 2025
12 mei 2025 Bijlage bij verzoek
Omgevingsplan: GoFlo bijlage 1 deel 1 Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting
12 mei 2025 Aanvullende informatie
Omgevingsplan: Ruimtelijke motivering bijlage 06 infiltratieonderzoek
12 mei 2025 Bijlage bij verzoek
Omgevingsplan: Ruimtelijke motivering bijlage 03 Berekening fijnstof deel 2
12 mei 2025 Bijlage bij verzoek
Omgevingsplan: Verkennend en aanvullend bodemen asbestonderzoek, d.d. 14 februari 2024, ingediend 12 mei 2025
12 mei 2025 Bijlage bij verzoek
Omgevingsplan: Ruimtelijke motivering bijlage 07-1 Archeologisch bureauonderzoek, d.d. 24 januari 2023, ingediend 12 mei 2025
12 mei 2025 Bijlage bij verzoek
Omgevingsplan: Ruimtelijke motivering bijlage 08 Quicksan Flora en Fauna, d.d. 12 december 2022, ingediend 12 mei 2025
12 mei 2025 Bijlage bij verzoek
Omgevingsplan: Ruimtelijke motivering, d.d. 12 mei 2025, ingediend 12 mei 2025
12 mei 2025 Bijlage bij verzoek
Omgevingsplan: Ruimtelijke motivering bijlage 03 Berekening fijnstof deel 1
12 mei 2025 Bijlage bij verzoek
Omgevingsplan: Ruimtelijke motivering bijlage 07-2 Archeologisch bodemonderzoek, d.d. 24 januari 2025, ingediend 12 mei 2025
12 mei 2025 Bijlage bij verzoek
Omgevingsplan: GoFlo bijlage 1 deel 2 Rapport akoestisch onderzoek geluidwering gevel
12 mei 2025 Aanvullende informatie
Omgevingsplan: Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek, d.d. 27 februari 2023, ingediend 12 mei 2025
12 mei 2025 Bijlage bij verzoek

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:

- Omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk;
- Afwijken van regels in het omgevingsplan;
- Bouwactiviteit (technisch).

Aanvraag is compleet en inhoudelijk beoordeeld

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Omgevingswet, de bijbehorende besluiten en ministeriële regelingen getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag, na ontvangst van de ontbrekende gegevens, voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en verder in behandeling genomen.

Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als beschreven in de Algemene wet bestuursrecht titel 4.1. en overeenkomstig de aanvullende procedurebepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit.

Gelet hierop hebben wij op 15 mei 2025 kennisgegeven van de aanvraag conform artikel 16.57 van de Omgevingswet via de website www.officiëlebe bekendmakingen.nl.

Advies gemeenteraad

Bij besluit van 18 november 2025 heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarin de raad bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt gevraagd om advies zoals bedoeld in artikel 16.15a, onder b van de Omgevingswet.

De gemeenteraad heeft op **Datum (kenmerk)**, een positief bindend advies gegeven over de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het bindend advies is bij de besluitvorming in acht genomen en wordt als op het besluit betrekking hebbend stuk ter inzage gelegd.

Overwegingen

Voor de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag hebben wij gebruikgemaakt van de toetsingskaders van de Omgevingswet en van de bijbehorende besluiten en ministeriële regelingen.

Omdat de beoordeling heeft gewezen dat de aanvraag hieraan voldoet, kunnen wij de gevraagde omgevingsvergunning verlenen. In de bijlage zijn de nadere inhoudelijke overwegingen opgenomen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 5.1 van de Omgevingswet en de hierboven bedoelde overwegingen, de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de aanvraag deel uitmaakt van de vergunning en onder de in bijlage opgenomen voorschriften. De gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Een omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk (artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet);
- Omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van regels in het omgevingsplan (artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet);
- Een technische bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid, onder a Omgevingswet).

Bezwaarclausule

De aanvrager en ook anderen die belang hebben bij De activiteit kunnen bezwaar maken als ze het niet eens zijn met het besluit. Een bezwaarschrift kan dan worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verstuurd. Het bezwaarschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit bezwaar wordt gemaakt en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. de commissie bezwaarschriften, postbus 2728, 6030 AA Nederweert. Bezwaar indienen kan ook digitaal via een e-formulier op onze website www.nederweert.nl. Hiervoor is DigiD nodig.

Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van dit besluit, ook als iemand hiertegen bezwaar maakt. Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Hebben u of derde belanghebbenden veel belang bij dit besluit, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de sector bestuursrecht van de Rechtbank Limburg locatie Roermond. Dit kan ook digitaal <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Nederweert, [datum vaststelling]

Burgemeester en wethouders van Nederweert,
Namens dezen,
Team Ruimte en Wonen,

Dit document is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlagen :

- Overwegingen en voorschriften

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Algemeen

Overleg met omwonenden

Voor deze aanvraag heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere belanghebbenden. Het verslag van dit overleg maakt onderdeel uit van dit besluit.

Voor zover relevant en van belang is met het resultaat rekening gehouden in onze overwegingen. Dit leest u dan onder 'Afwijken van de regels in het Omgevingsplan'.

Technische bouwactiviteit

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder a Omgevingswet niet voldoet aan de gestelde toetsingskaders vermeld in artikelen 5.18 jo. 5.20 van de Omgevingswet en de van toepassing zijnde eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Gelet op de uitkomst van de toetsing aan de betreffende kaders en eisen, hebben wij, bij het nemen van het besluit als volgt overwogen:

Toetsing technische bouwactiviteit aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De technische bouwactiviteit uit ingediende aanvraag om omgevingsvergunning heeft betrekking op het bouwen van 3 woongebouwen met daarin gelegen 12 woonfuncties.

Toetsing heeft plaatsgevonden aan de van toepassing zijnde technische bouweisen gesteld voor nieuwbouw met het oog op:

- a. het waarborgen van de veiligheid;
- b. het beschermen van de gezondheid en duurzaamheid en bruikbaarheid.

Wij zijn van oordeel dat met de ingediende gegevens en met in achtneming van de onder 'Voorschriften' gestelde voorwaarden, voldoende aannemelijk is gemaakt dat de technische bouwactiviteit voldoet aan geldende eisen uit het Bbl en de op grond van artikel 4.7 van het Bbl in het omgevingsplan gestelde maatwerkregels.

Conclusie

Gelet hierop kunnen wij de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'Technische bouwactiviteit' aan u verlenen.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet niet voldoet aan de in artikel 5.18 jo. 5.21 Omgevingswet gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaats gevonden.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

Uw activiteit is getoetst aan het 'Omgevingsplan gemeente Nederweert'

Op de betreffende locatie zijn de regels van het bestemmingsplan 'Kern Leveroy' en het 'Paraplubestemmingsplan Kernen' van toepassing, als onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege. Op de locatie rusten de volgende bestemmingen en/of aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Wonen' met bouwaanduidingen: bouwvlak, vrijstaand en bijgebouwen en maatvoering maximum goothoogte 6 m en maximaal aantal wooneenheden: 4;
- Enkelbestemming Horeca met bouwaanduidingen: bouwvlak;
- Maatvoering maximum goothoogte: 4 m en maximum bebouwingspercentage terrein: 80%;
- Gebiedsaanduiding wro-zone – afwijkingsgebied;

Omdat de toetsing gewezen heeft dat de aangevraagde activiteit hieraan niet voldoet, wordt de betreffende activiteit in strijd geacht te zijn met het omgevingsplan. De overwegingen om hiervan af te wijken zijn vermeld onder 'Afwijken van regels in het omgevingsplan'.

Het college van B&W heeft besloten om het welstandsadvies niet over te nemen

In haar vergadering van xx.xx.xxxx heeft het college besloten om de op xx.xx.xxxx ontvangen welstandadvies niet op te volgen en de omgevingsvergunning te verlenen, zoals navolgend gemotiveerd.

Uit artikel 22.28, eerste lid, aanhef en onder b, van het omgevingsplan volgt dat een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken alleen kan worden vergund, als de activiteit in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand.

Artikel 22.28, tweede lid, onder b, geeft het college ook de bevoegdheid om de vergunning ook te verlenen als deze activiteit niet in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand.

Het college heeft geoordeeld dat de omgevingsvergunning moet worden verleend, omdat een ander belang dan welstand zwaarder weegt. Te weten, maatschappelijk en algemeen belang. Het college heeft gemotiveerd dat er sprake is van een groot woningtekort en dat het esthetisch belang in dit geval niet zwaarder weegt ten opzichte van het maatschappelijk en algemeen belang, indien er meer en met name betaalbare woningen kunnen worden gebouwd.

Het college stelt dat, de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving aanzienlijk zal verbeteren, nu dat er op in de kern van het dorp gelegen braakliggend terrein, met woningen wordt bebouwd welke door een positieve stedenbouwkundige beoordeling, stedenbouwkundig passend in het straatbeeld worden geacht. Ook kunnen wij stellen dat, gelet op de uitkomst van omgevingsoverleg, de woningbouw aldaar gedragen wordt door de omwonenden en andere belanghebbenden. En derhalve dat door de realisatie van voorgenomen woningbouw, de belangen van de voornoemde omwonenden en andere belanghebbenden hierdoor niet zullen worden geschaad.

Uw project voldoet met in acht neming van de gestelde voorwaarden aan de gemeentelijke regels over bodem

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd naar (mogelijke) verontreiniging in de bodem. Omdat wij al bruikbare onderzoeksresultaten hebben, is een onderzoeksrapport niet nodig. Uit de reeds aanwezige gegevens blijkt dat de bodem geschikt is voor de gevraagde activiteit, indien de verplichte bodemsanering naar behoren is uitgevoerd, zoals gesteld onder de 'Voorwaarden'.

Uw activiteit voldoet aan de gemeentelijke regels voor waterberging

De activiteit is getoetst aan de regels over waterberging in het omgevingsplan. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Eén van deze voorschriften is de verplichting om hemelwater te infiltreren op eigen terrein. Kijk bij de voorschriften wat dit voor u betekent.

Instructieregels provincie

Er is voldoende aangetoond dat de activiteit in overeenstemming is met alle de van toepassing zijnde instructieregels en uitgangspunten van de 'Omgevingsverordening Limburg'.

Conclusie

Uw project voldoet aan de regels en eisen daarom ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning voor de 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)'.

CONCEPT

Afwijken van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande regels en eisen.

Uw project voldoet niet aan het omgevingsplan

De gronden hebben op basis van het bestemmingsplan “Kern Leveroy”, welke deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘Wro zone – afwijkingsgebied’ en deels de bestemming ‘Horeca’.

Binnen de bestemming ‘Horeca’ zijn geen woningen toegestaan. Op basis van artikel 11.2.1 (bestemming Wonen) van de planregels mogen ter plaatse van de aanduiding ‘Wro zone – afwijkingsgebied’ geen gebouwen worden opgericht. Het bouwplan is daarom in strijd met het Omgevingsplan Nederweert.

In artikel 11.4 van de planregels is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor de realisatie van maximaal 4 woningen. Het bouwplan past niet binnen de geldende afwijkingsvoorwaarden.

Beoordeling buitenplans afwijken

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl).

Onderdeel hiervan is het toetsen van de BOPA aan het geldende beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag de BOPA ook verlenen.

Uit de ruimtelijke motivering en de uitgevoerde onderzoeken, die onderdeel uitmaken van de aanvraag en waarnaar wordt verwezen ter motivatie van dit besluit, blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er zijn vanuit de relevantie omgevings- en milieuaspecten geen belemmeringen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Beoordelingsregels Bkl

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Naast artikel 8.0a, lid 2, Bkl (evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e van het Bkl:

- de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl
- de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan
- eventuele instructies van Rijk en provincie
- de voorbeschermingsregels in het omgevingsplan
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel

Daarnaast mag de BOPA het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door de provincie of het Rijk niet belemmeren.

Uit beoordeling van de aanvraag en aangeleverde onderbouwing blijkt dat de bovenstaande regels verlening van de gevraagde vergunning niet in de weg staan.

Conclusie

De gevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan het toetsingskader en de regels van de Omgevingswet en bijbehorende besluiten. Voor de activiteit ‘afwijken van het omgevingsplan’ ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften

Bij de omgevingsvergunning horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten.

Wij vragen u om dit goed door te lezen.

Hierin staan aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

Algemene voorschriften

1. Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
2. Als er kans bestaat op gevaar of overlast in de directe omgeving, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de erven die tegen het bouwterrein aan liggen. U bent verplicht alle maatregelen te nemen die het gevaar, hinder of overlast kunnen voorkomen.
3. Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt. Wij adviseren u deze afspraken schriftelijk vast te leggen.
4. De Omgevingswet heeft onder andere het doel om de planten en dieren te beschermen. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.
5. Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet wegdrijven of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.
6. Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7. U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding hebt gedaan. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen - Melding (Rijk).
8. Bedrijfsmatige bouw- en sloopwerkzaamheden worden alleen op werkdagen en op zaterdag tussen 07:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. De dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur in hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving mogen niet overschreden worden.
9. In sommige gevallen leveren werkzaamheden hinder op voor de omgeving, door trillingen of door geluid. Bijvoorbeeld bij wegwerkzaamheden of bij sloop- en bouwwerkzaamheden. U moet hiervoor een ontheffing aanvragen.
10. Bij het uitvoeren van de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten geschikte maatregelen genomen worden om de uitstoot van stikstof zo veel mogelijk te beperken.
11. Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding. Na de melding krijgt u per e-mail informatie over de ligging van ondergrondse kabels en leidingen. Deze informatie gebruikt u om zorgvuldig te kunnen graven. De kabel- en leidinginformatie moet op locatie aanwezig zijn tijdens de graafwerkzaamheden.
12. Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
13. Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de Besluit kwaliteit leefomgeving: www.wetten.overheid.nl.

14. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: www.wetten.overheid.nl. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.

Het (ver)bouwen of slopen van een bouwwerk

1. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
2. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven. De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.
3. Als dat nodig is, zorgt de toezichthouder voor de start van de werkzaamheden voor het uitzetten/ controleren van:
 - de rooilijnen en bebouwingsgrenzen op het bouwterrein
 - het straatpeil
 - het bouwpeil.
4. Als gedurende één jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning intrekken.
5. U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving en deze voorschriften.
6. U moet uw bouwafval op het (bouw)terrein zoveel mogelijk scheiden. U moet asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, dakgrind, armaturen, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval af aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. U moet het sloopafval binnen twee maanden afvoeren naar een erkende inzamelaar.
7. Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden moeten er maatregelen worden genomen om stof buiten het bouw- en sloopterrein zo veel mogelijk te beperken.
8. De onderstaande werkzaamheden moeten aan een toezichthouder van team AJBZ worden gemeld:

<u>Activiteit</u>	<u>Wanneer</u>
- Start werk (inclusief graafwerkzaamheden)	Ten minste 7 dagen voorafgaand
- Aanvullen van grond	Ten minste 7 dagen voorafgaand
- Grondverbeteringswerkzaamheden	Ten minste 7 dagen voorafgaand
- Leggen fundering	Ten minste 7 dagen voorafgaand
- Storten beton	Ten minste 7 dagen voorafgaand

- Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitingen
- Einde werkzaamheden

Onmiddellijk na voltooiing

Uiterlijk op de dag van beëindiging

De rioleringsputten mogen niet zonder toestemming van de toezichthouder van team AJBZ aan het oog worden onttrokken

9. Minimaal drie weken vóór de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft, te worden overgelegd.
10. Minimaal drie weken vóór de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft, te worden overgelegd.

Constructieve veiligheid

Uiterlijk 3 weken voor aanvang met de werkzaamheden van desbetreffende onderdeel dienen ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden overgelegd:

- Tekeningen en berekeningen van de 1ste verdiepingsvloer (breedplaatvloer dik 250/200 mm);
- Tekeningen en berekeningen van de plotdokvloer (breedplaatvloer dik 220 mm).

De bouwwerkzaamheden van de betreffende onderdelen mogen niet aanvangen voordat het bevoegd gezag deze gegevens heeft goedgekeurd.

Brandveiligheid

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden overgelegd:

- Informatie over de situering van de bluswatervoorziening(en), inclusief type, capaciteit en bereikbaarheid;
- Een doorsnedetekening waaruit blijkt dat brandoverslag via de dakconstructie wordt voorkomen, voorzien van relevante technische onderbouwing.

De bouwwerkzaamheden mogen niet aanvangen voordat het bevoegd gezag deze gegevens heeft goedgekeurd.

Parkeren

Op eigen terrein dienen minimaal 18 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd en voor ingebruikname van het bouwwerk volledig gereed, bereikbaar en bruikbaar te zijn, overeenkomstig de bij de aanvraag behorende situatietekening. Tevens dienen de parkeerplaatsen duurzaam in stand te worden gehouden en mogen niet zonder toestemming van het bevoegd gezag aan de parkeerfunctie worden onttrokken.

Hemelwater

Op eigen terrein wordt een hemelwaterbergingsvoorziening gerealiseerd met een minimale inhoud van 84 m³, gelegen boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en met een maximale leeglooptijd van 48 uur. Daarnaast dient deze te voorzien van een noodoverstort op maaiveldniveau ter borging van afvoer van overtollig hemelwater bij extreme neerslag.

De voorziening dient vóór ingebruikname van het bouwwerk volledig gerealiseerd, functioneel en in stand gehouden te worden.

Afwijken van het omgevingsplan

Om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik dient de aanwezige bodemverontreiniging ter plaatse van het besluitgebied te worden gesaneerd conform het MKB-plan met kenmerk 250574.BKK zoals dit deel uitmaakt van de geaccepteerde MBA-melding met zaaknummer Z2025-0000867;

Beschermde bomen

Ter voorkoming van schade aan de bomen en/of de wortelgestellen ervan, dient bij de uitvoering van de grond- en bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de volgende randvoorwaarden:

- Er dient een onafhankelijke en ETT (European Tree Technician) gecertificeerde boomtoezichthouder te worden aangesteld, met de volmacht om tot nader order van de directie de werkzaamheden stil te mogen leggen;
- Aan de uitvoerende partijen wordt de poster "Werken rond Bomen" van Stadswerk verstrekt en van toepassing verklaard in het bestek;
- De kwetsbare boomzone mag niet gebruikt worden voor opslag van materialen, waaronder ook inbegrepen depositie van vrijkomend grond;
- Binnen de kwetsbare boomzone mag niet gereden worden met zwaar materieel zoals rupskranen en minigravers. Is betreding van de kwetsbare boomzone met zwaar materiaal onvermijdelijk, dan alleen met gebruik van drukverdelende platen voor de duur van max. 4 weken, uitgezonderd de klinkerweg waar de platen langer op mogen liggen;
- Omdat de bomen binnen het draaibereik van graafmachines staan, moeten de bomen voorkoming van schade om de stam ommanteld worden met planken met daartussen een drainbuis;
- De groeiplaats van de bomen moet worden afgezet met bouwhekken om dit gebied te beschermen;
- Snoeien aan bomen mag alleen na goedkeuring van de boomeigenaar/-beheerder worden uitgevoerd door een gecertificeerd ETW (European Tree Worker) boomverzorger. Dit geldt ook wanneer er sprake is van een minimale snoeiingreep zoals een gebroken of beschadigde tak;
- Bodembewerkingen binnen de kwetsbare zone mogen niet onder (te) natte (verzadigde) of bevroren bodemomstandigheden worden uitgevoerd.