

Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. 74319-2022

Op 11 november 2022 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van een bedrijfsgebouw op het adres Dennenlaan 1A in Reek. Burgemeester en wethouders van de Gemeente Maashorst hebben besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt.

Waarvoor krijgt u de vergunning?

In de tabel hieronder ziet u voor welke activiteiten wij van plan zijn u de vergunning te geven en welke wetsartikelen gelden voor deze vergunning.

Activiteiten	Wetsartikelen
Bouwen	Art 2.1 lid 1a Wabo
Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag	Art 2.1 lid 1c Wabo

Bij het verlenen van de vergunning hebben we ook gekeken naar het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. De aanvraag voldoet aan de regels hiervan.

Hoe hebben we de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In hoofdstuk 2 leest u per activiteit hoe we de beslissing hebben genomen.

Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit, van 8 maart 2024 tot en met 19 april 2024 zijn er wel zienswijzen binnengekomen.

Zienswijze ontwerpbesluit

Naar aanleiding van het ontwerpbesluit is op 9 april 2024 een schriftelijke zienswijze ingebracht. De zienswijze is ontvangen binnen de termijn waarin de ontwerp-beschikking ter inzage heeft gelegen. De zienswijze is ontvankelijk.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbesluit

Na het verlenen van de ontwerpbeschikking heeft de aanvrager zijn aanvraag aangevuld naar aanleiding van de ingediende zienswijze. De aanvullingen zijn ontvangen op 21 mei 2024. De indiener van de zienswijze en de gemeente Maashorst zijn akkoord met de aanvullingen.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen de vergunningaanvraag en onze beslissing bekijken vanaf 12-7-2024 tot en met 22-8-2024.

Welke regels gelden nog meer?

U moet zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze vergunning.

Bent u of is iemand anders het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u, als u belanghebbende bent, binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging, schriftelijk gemotiveerd beroep aantekenen (beroepstermijn van 13-7-2024 tot en met 23-8-2024). In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Uden, 9 juli 2024

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Rauts', is written over a dark grey rectangular background.

Teammanager Ruimte/Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)

*Om administratieve en/of organisatorische redenen maken wij gebruik van een digitale ondertekening.
Daarom bevat dit document mogelijk geen fysieke handtekening.*

Inhoud

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?

Hoofdstuk 2: Hoe hebben we de beslissing genomen?

Bijlagen

De bijlagen die hieronder staan horen bij de beslissing.

- aanvraagformulier publiceerbaar ontvangen 11-11-2022
- ruimtelijke onderbouwing 01-05-2024
- ruimtelijke onderbouwing bijlagebundel 01-05-2024
- tekeningenboekje DO plattegronden, doorsneden, aanzichten en situatie 15-01-2024
- tekening VO.2 brandveiligheid 21-07-2022
- rapport brandveiligheid 06-10-2022
- renvooi brandveiligheid basis document
- MPG berekening 15-01-2024
- EPG uitgangspunten algemeen
- BENG berekening utiliteit detail 17-01-2024
- tekening plattegrond kantoor rekenzone
- tekening plattegrond gebruiksfuncties
- statische berekening 26-10-2022
- constructietekeningen DO plattegronden, doorsneden, aanzichten en situatie 14-10-2022
- omgevingsdialoog 29-02-2024

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Bent u het niet eens met onze beslissing?

Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?

In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor deze vergunning. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen
- iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen

U mag met de bouw beginnen als u zich aan alle regels van de vergunning houdt.

U moet zich daarnaast houden aan de regels van het Bouwbesluit 2012. U vindt deze op de website van de rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/bouwbesluit-2012>

1. Bewaar de vergunning op de locatie

Zorg ervoor dat de vergunning en eventuele (product)verklaringen altijd op de locatie is waar de werkzaamheden plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

2. Stuur ons voor de bouw begint enkele gegevens

Stuur onderstaande gegevens uiterlijk 3 weken vóórdat u met de bouw begint (of het betreffende onderdeel) ter controle naar ons op. Deze gegevens kan u uploaden via het omgevingsloket. Als u de aanvraag omgevingsvergunning op een andere wijze hebt ingediend, mag u de gegevens via e-mail sturen naar omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl

Stuur ons gegevens over:

- Constructieve gegevens;
 - o Definitieve tekeningen fundering inclusief wapening
 - o Betonvloeren inclusief wapening
 - o Dakconstructie elementen
 - o StaalconstructiesDeze stukken moeten door de hoofdconstructeur zijn geaccordeerd.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: 74319-2022.

Als de gemeente Maashorst de gegevens heeft goedgekeurd, mag u met de bouw beginnen.

3. Andere regels

- De bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopaafval deugdelijk wordt gescheiden.
- Voor ingebruikname van het bouwwerk of een deel van het bouwwerk, moet aan de volgende voorwaarden voldaan zijn:
 - o Bouwbesluit 2012 Artikel 6.28 lid 4 De brandslanghaspel moet:
 - aangesloten zijn op een voorziening voor drinkwater,
 - een slang hebben met een statische druk van niet minder dan 100 kPa, en
 - een capaciteit hebben van 1.3 m³ /h, bij gelijktijdig gebruik van twee brandslanghaspels.
- Het hemelwater mag niet worden afgevoerd op het gemeentelijk riool, maar te worden geïnfiltreerd in de bodem. Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen géén uitlopende materialen worden gebruikt.
- Vanwege het op de juiste manier aanleggen van de riolering en infiltratievoorzieningen voor het hemelwater, verzoeken wij u vóór de start van de rioleringswerkzaamheden contact op te nemen met de buiteninspecteur.
- Bij het gebruik van een hijskraan dient u contact op te nemen met Hoofd Verkeersleiding van de vliegbasis Volkel, Majoor [REDACTED] telefoonnummer [REDACTED]

4. De regels voor werk in de bodem

Algemeen

- Komt u bij het graven in de bodem iets tegen dat vervuild is (bijvoorbeeld olie of asbest) of dat misschien heel oud is (bijvoorbeeld potscherven)? Dan moet u direct stoppen met het werk en dit aan ons laten weten. We beslissen dan of een bodemonderzoek nodig is. En we beslissen in overleg met u hoe het werk verder kan gaan.
- Wilt u grondwater uit de bodem halen? Dan heeft u daarvoor vooraf toestemming nodig. Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://www.aanmaas.nl/regelen/vergunning-aanvragen/>

- Wilt u grond uit de bodem halen en deze grond ergens anders gebruiken? Dan moet u zich houden aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit en de Regeling bodemkwaliteit
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0022929/2019-12-18> en
<https://wetten.overheid.nl/BWBR0023085/2018-11-30>.
- U moet dit melden aan de gemeente waar u de grond wil gebruiken. Ook moet u laten weten welke stoffen er in de grond zitten. De gemeente waar u de grond wil gebruiken, beslist of u de grond daar mag gebruiken.

5. **De regels voor werk in de natuur**

Algemeen

U moet zich houden aan de regels van de Wet natuurbescherming. Dit betekent dat u geen schade mag veroorzaken aan beschermde planten en dieren. Is het mogelijk dat dat wel gebeurt? Dan moet u laten onderzoeken hoe u schade kunt voorkomen. Kunt u schade aan beschermde planten en dieren niet voorkomen? Dan moet u hiervoor een vergunning aanvragen bij provincie Noord Brabant.

6. **Meld het begin van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren**

Voordat u begint met een van de onderstaande werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de gemeente Maashorst. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint en u moet aangeven wanneer de werkzaamheden klaar zijn. Het gaat om:

- Start bouwwerkzaamheden
- Het uitzetten van het bouwwerk
- Het inbrengen van de funderingspalen
- Storten van beton
- Het aanleggen van de infiltratievoorziening
- Bent u klaar met bouwen? Geef dit dan ook door

U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0413 – 28 11 60. Of stuur een e-mail naar omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer 74319-2022.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' genoemd. Hieronder leest u de regels die u moet volgen:

1. Regels voor het afwijken van het bestemmingsplan

- Eventuele (werk)verlichting tijdens de realisatiefase en in de beoogde situatie dient van bestaande groenstructuren afgewend te worden om eventuele foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen niet te hinderen.
- De realisatiefase dient buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden om schadelijke effecten op broedvogels te voorkomen. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Schakel bij twijfel te allen tijde een ecooloog in.
- Landschappelijke inpassing uitvoeren volgens Ruimtelijke Onderbouwing. In het eerstvolgende plantseizoen na het in gebruik nemen van het bouwwerk waarop deze vergunning betrekking heeft, dient landschappelijke inpassing plaats te vinden overeenkomstig het beplantingsplan dat onderdeel uitmaakt van deze vergunning. Er is een berekende tegenprestatie opgesteld (LIR-berekening), waarin een extra kwaliteitsverbetering van het landschap is opgenomen. Het betreft een bedrag van € 9.090,-. Mocht er een hoger bedrag anterieur zijn vastgelegd, dan wordt dit automatisch verrekend. Er is geen aanvullende inspanning nodig op de locatie.
- De beplanting dient in stand te worden gelaten, te worden beheerd en onderhouden. Niet aangeslagen beplanting dient in het eerstvolgende planseizoen nadat dit is vastgesteld te worden vervangen.

Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

In dit hoofdstuk leest u per activiteit hoe we de beslissing hebben genomen en wat de conclusie is. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Bouwen
- iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan “Buitengebied”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Bedrijf” en daarnaast de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”. Het heeft de functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – 7” en de gebiedsaanduidingen “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied”, “wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel” en “wro-zone – aanlegvergunning natuur”.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan. Maar u mag het toch bouwen. De reden hiervoor staat in de volgende paragraaf met titel ‘U wilt iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag’.

Welstand

De welstandscommissie heeft het plan bekeken en ons op 18 december 2023 geadviseerd. Zij vinden dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden. Dit advies nemen wij over.

Verordening fysieke leefomgeving

U heeft laten zien wat u wilt bouwen. U heeft ook laten zien dat dit mag volgens de regels van de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Maashorst.

Bouwbesluit

U heeft voldoende laten zien dat u gaat bouwen volgens de regels van het Bouwbesluit 2012.

Wet natuurbescherming

Wat u wilt bouwen, heeft waarschijnlijk negatieve gevolgen voor beschermde natuur. Daarom moet u de regels over natuur uit deze vergunning volgen. Deze staan hoofdstuk 1, bij ‘iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag’ in ‘1. Regels voor het afwijken van het bestemmingsplan’.

Herbegrenzing Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Op een aantal plekken binnen de bedrijfsbestemming is de gebiedsaanduiding Natuur Netwerk Brabant (NNB) van toepassing. In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan dat het NNB niet wordt aangetast. Het NNB is hier al vanaf 2002 gelegen. Wij hebben geconstateerd dat er tot 2006 bomen stonden in deze NNB-aanduiding. In 2009 zijn er een aantal bomen legaal gekapt en is hier verharding geplaatst.

Wij hebben het voornemen om een verzoek tot wijziging van de grens van één werkingsgebied in de Interim Omgevingsverordening te doen bij de Provincie Noord-Brabant. Het betreft een verzoek tot wijziging van de grens van het werkingsgebied NNB. Er kon gereageerd worden op dit voornemen tijdens de termijn van de ter inzagelegging van 8 maart 2024 tot en met 19 april 2024. Er is geen zienswijze binnengekomen op dit voornemen.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor bouwen van een bedrijfsgebouw op het adres Dennenlaan 1A in Reek. U krijgt de vergunning.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Deze activiteit wordt ook wel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' genoemd.

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Buitengebied". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Bedrijf" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Het heeft de functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – 7" en de gebiedsaanduidingen "reconstructiewetzone – extensiveringsgebied", "wro-zone – omgevingsvergunning groenblauwe mantel" en "wro-zone – aanlegvergunning natuur".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat er een aantal strijdigheden met het bestemmingsplan zijn.

Strijdigheden:

- A. De maximale goot- en bouwhoogte wordt overschreden
- B. Het maximale bebouwde oppervlakte wordt overschreden

Hieronder leest u of er eventueel mogelijkheden zijn om af te wijken van het bestemmingsplan.

1. Afwijken op grond van het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan kan een mogelijkheid staan om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een binnenplanse afwijking.

In het bestemmingsplan dat voor u geldt, staan mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken voor het afwijken van de bouwregels voor een grotere goot- en bouwhoogte. Dit heeft betrekking op strijdigheid A.

Wij vinden dat u mag afwijken van het bestemmingsplan. De reden is door middel van de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor het afwijken van de bouwregels uit artikel 7.3.1. Omgevingsvergunning grotere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen' van het bestemmingsplan.

2. Afwijken op grond van een wettelijke mogelijkheid

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' staan mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit noemen wij een buitenplanse kleine afwijking.

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' staan geen mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor strijdigheid B. Hierdoor kan er alleen afgeweken worden met een goede ruimtelijke onderbouwing.

3. Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Ook mag u soms afwijken van het bestemmingsplan, als u laat zien dat de aanvraag voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening'. Dit noemen wij een buitenplanse grote afwijking.

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. Wij vinden dat u mag afwijken van het bestemmingsplan wanneer er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Voor deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing met onderzoeken en bijlagen ingediend. Deze onderzoeken bevatten de planologisch relevante aspecten die bij dit besluit betrokken zijn en toont aan dat het project zich verhoudt met de aanwezige functies en waarden in het desbetreffende gebied.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor bouwen van een bedrijfsgebouw op het adres Dennenlaan 1A in Reek. U krijgt de vergunning.

Bijlage 1

Wat is er verder belangrijk?

In deze bijlage staat belangrijke informatie over uw vergunning. Lees dit goed voordat u begint met het werk.

Wanneer mag u beginnen?

De omgevingsvergunning treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken (beroepstermijn van 13-7-2024 tot en met 23-8-2024) en wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd. Een gegrond beroep kan leiden tot intrekking of wijziging van de verleende vergunning.

Rechten van anderen

U heeft een vergunning gekregen. Bedenk daarbij dat anderen rechten hebben. Buren hebben een aantal rechten en plichten tegenover elkaar. Zo zijn er allerlei regels vastgelegd over onder meer eigendomsrechten, erfgronden, beplantingen en de bouw van terrassen en balkons. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Het algemene uitgangspunt is dat u uw buren geen hinder mag toebrengen. Wij adviseren u contact op te nemen met uw buren over uw plannen. Bij alles wat u doet, moet u rekening houden met deze rechten van anderen. Dat kan zelfs betekenen dat u uw vergunning niet kunt gebruiken.

Mogen wij de vergunning intrekken?

Wij mogen de vergunning helemaal of voor een deel intrekken als u na een halfjaar nadat u de vergunning kreeg nog niet bent begonnen met de werkzaamheden.

Maakt u gebruik van de openbare weg?

Wilt u voor werkzaamheden gebruikmaken van de openbare weg? Wilt u bijvoorbeeld bouwmaterialen, een container of machines op een weg of een trottoir zetten? Dan heeft u daarvoor een vergunning nodig. Hoe u dit kunt regelen vindt u op onze website bij 'Voorwerpen en voertuigen aan de weg plaatsen'.

Wilt u een riolering aansluiten?

Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor toestemming nodig. Hoe u dit kunt regelen vindt u op onze website bij 'Rioolaansluiting aanvragen'.

Doet u het werk in de buurt van een watergang/sloot?

Doet u het werk in de buurt van een sloot? Neem dan contact op met de gemeente of het Waterschap. Want u heeft misschien toestemming nodig van het Waterschap.

Bouwt u iets groots of verhardt u een groot stuk grond?

Bouwt u in stedelijk gebied iets dat groter is dan 500 m² of verhardt u daar meer dan 500 m² grond? Of bouwt u of verhardt u in landelijk gebied meer dan 1500 m²? Dan moet u dat ook doorgeven aan het waterschap. Mogelijk moet u er een vergunning voor hebben van het waterschap.

Bouwt u iets voor meer dan 50 mensen?

Bouwt u een gebouw waarin meer dan 50 mensen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn? Dat moet u op www.omgevingswet.overheid.nl een 'gebruiksmelding' doen. Dit staat in het Besluit Bouwwerken Leefomgevings (Bbl).

Let op bij slopen en verbouwen

Gaat u iets slopen of verbouwen? En heeft u dan 10 m³ of meer sloopaafval? Of komt er asbest vrij? Dan moet u op www.omgevingswet.overheid.nl een 'sloopmelding' doen.

Bijlage 2

Bent u het niet eens met de beslissing?

Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant. Voor het instellen van beroep moet u een beroepschrift indienen. Het beroepschrift is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met de beslissing van de gemeente Maashorst.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift is zes weken. Deze termijn begint na de eerste dag van de terinzagelegging van het besluit (beroepstermijn is van 13-7-2024 tot en met 23-8-2024). Als uw beroepschrift te laat binnen komt, wordt het niet in behandeling genomen.

Zet in de brief in ieder geval het volgende:

- Uw naam en adres;
- De datum waarop u het beroepschrift schijft;
- De omschrijving van de beslissing, met zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- Waarom u beroep instelt;
- Uw handtekening. U moet het beroepsschrift ondertekenen.

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost Brabant
Team Bestuursrecht
Postbus 70584
5201 CZ 's-Hertogenbosch

In plaats van per brief kunt ook door het invullen van een webformulier beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant. Het webformulier vindt u op de site www.rechtspraak.nl.

Wilt u dat deze beslissing nog niet uitgevoerd kan worden?

Tijdens de beroepsprocedure geldt de genomen beslissing. Het kan zijn dat deze beslissing intussen onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt dan tegelijk met uw beroepschrift of tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening vragen aan de rechter. Dit betekent dat een speciale regeling kan worden getroffen voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Een voorlopige voorziening moet u vragen aan het rechterlijk college waar u in beroep gaat of bent gegaan.

U betaalt kosten

Let op! U betaalt kosten (griffierecht) als u beroep instelt of een voorlopige voorziening vraagt. Hoeveel u betaalt, hangt af van uw situatie. Op www.rechtspraak.nl leest u hier meer over.