

Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. 70303-2022

Op 22 december 2020 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning en een ontvangstruimte/kantoorgebouw op de adressen Elsstraat 3 + 3A in Schaijk. 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 u de vergunning krijgt en welke wetsartikelen gelden voor deze vergunning.

Activiteit(en)	Wetsartikelen
Bouwen	Art 2.1 lid 1a Wabo
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	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 29 januari 2024 tot en met 11 maart 2024 zijn er wel zienswijzen binnengekomen.

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 9 oktober 2024 tot en met 19 november 2024). In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Uden, 3 oktober 2024

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst,



Mevrouw mr. C.J.F. Mutsaars - van Es

Teammanager Ruimte/Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)

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 22-12-2020
- aanvraagformulier ontvangen 22-12-2020
- statische berekening woning 11-01-2022
- tekening constructie 3-03 plattegronden woning 01-02-2022
- statische berekening kantoor 11-01-2022
- tekeningen constructie kantoor 11-01-2022
- tekening 2-03 riolering, constructie en details woning 10-02-2022
- tekening BB 3-03 plattegronden woning 10-02-2022
- rapportage bouwbesluit woning 28-01-2022
- tekening 2-03 riolering, constructie en details kantoor 10-02-2022
- tekening BB 3-03 plattegronden kantoor 10-02-2022
- rapportage bouwbesluit kantoor 10-02-2022
- rapport EP kantoor 02-03-2022
- rapport EP woning 02-03-2022
- tekening 1-03 plattegrond, gevels, doorsnede A-A , situatie en 3D-impressie kantoor 28-07-2022
- tekening 1-03 plattegronden, gevels, doorsneden en situatie woning 28-07-2022
- toelichting Aeries-berekening aanleg- en gebruiksfase woning en kantoor 19-12-2022
- Aeries-berekening aanleg woning en kantoor 16-11-2022
- rapport verkennend bodemonderzoek 10-03-2021
- rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai 05-03-2021
- Ruimtelijke Onderbouwing Elsstraat 3 Schaijk, aangepast 04-06-2024
- Landschappelijke inpassing, aangepast 04-06-2024

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 activiteit(en):

- Bouwen
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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:

- hemelwater infiltratieplan;
- definitieve constructie tekeningen, - en berekeningen van de betonvloeren inclusief wapening. Deze stukken moeten door de hoofdconstructeur zijn geaccordeerd. (NB accorderen geldt alleen voor stukken die niet door de hoofdconstructeur zijn vervaardigd zoals tekeningen en berekeningen van bv. breedplaatvloeren).

Vermeld in uw e-mail dit nummer: 70303-2022.

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

3. Andere regels

- Het uitzetten van het bouwwerk en de bepaling van het bouwpeil wordt door de gemeente uitgevoerd. Hiervoor dient uiterlijk een week voor de start van de werkzaamheden een afspraak te worden gemaakt met het cluster Geo-informatie. U kunt contact opnemen met  op telefoonnummer 0413- of via geoinfo@gemeentemaashorst.nl
- De bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
- 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 uitlogende 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.
- Landschappelijke inpassing 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.

(of bij ontbreken van beplantingsplan: exact omschrijven wat en waar beplant moet worden (soort (en evt. aantal) bomen, struiken, plantafstand, 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.

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.aanenmaas.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
- 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 0413-281160. Of stuur een e-mail naar

omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer 70303-2022.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

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

Hieronder leest u de regels die u moet volgen:

Geen

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 activiteit(en):

- Bouwen
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bouwen

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan “Buitengebied”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Agrarisch-1” en daarnaast de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3” en “Waarde – Archeologie 4”. Het heeft de functieaanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ en ‘intensieve veehouderij’.

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 31 oktober 2022 geadviseerd. Zij vinden dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden. Dit advies nemen wij over.

Bouwverordening

U heeft laten zien wat u wilt bouwen. U heeft ook laten zien dat dit mag volgens de regels van de Bouwverordening van de gemeente Landerd.

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 geen invloed op beschermde natuur. Daarom hoeft u geen extra gegevens over natuur aan ons te geven.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor bouwen van een bedrijfswoning en een ontvangstruimte/kantoorgebouw op de adressen Elsstraat 3 + 3A in Schaijk. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan

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 "Agrarisch-1" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" en "Waarde – Archeologie 4". Het heeft de functietoelichting 'bedrijfswoning uitgesloten' en 'intensieve veehouderij'.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan. Het is niet mogelijk om op deze bestemming, omdat een bedrijfswoning en een ontvangstruimte/ kantoorgebouw is uitgesloten op deze locatie.

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

Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Het is mogelijk om af te wijken 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. De reden is dat een bedrijfswoning toegestaan kan worden als het noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering van een volwaardig agrarisch bedrijf. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) heeft bepaald dat daar bij deze aanvraag sprake van is.

De aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing met projectnummer 918014.B012 / AvH d.d. 04-06-2024. Wij onderschrijven deze ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerp van het besluit, met bijbehorende stukken, heeft met ingang van donderdag 29 januari 2024 tot en woensdag 11 maart 2024 voor zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Ontvangen zienswijzen

De gemeente Maashorst heeft één zienswijze ontvangen.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de inzagetermijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan nog niet voldoet aan de Interim omgevingsverordening op het volgende onderdeel:

De kwaliteitsverbetering van het landschap die hoort bij deze ontwikkeling is onvoldoende aangetoond.

Gemeentelijke reactie

De gemeente heeft erkend dat de berekening die onderdeel is van de kwaliteitsberekening van het landschap ontbreekt. Ook is niet inzichtelijk gemaakt welke fysieke tegenprestaties hiervoor worden geleverd en welke waardes hieraan zijn toegekend. Op 4 juni is een aangepaste ruimtelijke onderbouwing en landschappelijke inpassing ingediend. Wij vinden dat het plan hiermee voldoet aan de Interim omgevingsverordening. De nieuwe stukken zijn toegevoegd aan de omgevingsvergunning

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor bouwen van een bedrijfswoning en een ontvangstruimte/kantoorgebouw op de adressen Elsstraat 3 + 3A in Schaijk. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

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 9 oktober 2024 tot en met 19 november 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 krijgt de vergunning maar u, moet daarbij bedenken dat anderen rechten hebben. Uw burens hebben bijvoorbeeld eigendomsrechten. Deze eigendomsrechten gelden voor hun grond, hun woning en hun spullen. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Dus 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' <https://www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/water-en-riolering/rioolaansluiting-bij-nieuwbouw/>.

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 500 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.omgevingsloket.nl een 'gebruiksmelding' doen. Dit staat in het Bouwbesluit 2012.

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.omgevingsloket.nl een 'slopmelding' 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 van 9 oktober 2024 tot en met 19 november 2024). Als uw beroepschrift te laat binnen komt, wordt het niet in behandeling genomen.

In uw beroepschrift moet u in ieder geval vermelden:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft;
- de omschrijving van de beslissing, met zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- de reden waarom u beroep instelt;
- uw handtekening. U moet het beroepschrift ondertekenen.

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.

Voorlopige voorziening

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.

Griffierecht

Als u beroep instelt of een voorlopige voorziening vraagt, moet u griffierecht betalen. Voor informatie over de actuele tarieven voor griffierecht kunt u de website www.rechtspraak.nl.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen