

Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. 99533-2023

Op 19 december 2023 kregen wij van u een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een maatschappelijke voorziening (gezinshuis) en legaliseren bebouwing t.b.v. gezinshuis op de adressen Kleuterweg 9 en 9 K 1 in Uden. 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.

Activiteiten	Wetsartikelen
Bouwen	Art 2.1 lid 1a Wabo
Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	Art 2.1 lid 1c Wabo

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

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Wij 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 wij de beslissing hebben genomen.

Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van ter inzagelegging, van 1 oktober 2024 tot en met 11 november 2024 zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Toestemming

Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders of een ander bestuursorgaan, zoals de provincie, toestemming geven. Dat is niet het geval bij de activiteiten die door u zijn aangevraagd.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken vanaf 26 november 2024 tot en met 6 januari 2025.

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 27 november 2024 tot en met 7 januari 2025). In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Uden, 21 november 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 ontvangen 19-12-2023
- aanvraagformulier publiceerbaar ontvangen 19-12-2023
- formulier bouwactiviteit 22-04-2024
- tekening inrichtingsschets 17-04-2024
- tekening inrichtingsschets incl. maatvoering gebouwen
- tekeningen plattegronden, gevels, doorsneden en situatie bestaand
- memo bouwbezoek bestaande vergunningen 15-04-2024
- landschappelijke inpassing 05-12-2023
- omgevingsdialoog
- tweezijdig getekende verhaalsovereenkomst planschade 25-04-2024
- e-mail beoordeling brandveiligheid 27-06-2024
- constructietekening B.3 details 02-05-2016
- bouwbesluit rapportage 04-05-2016
- statische berekeningen 04-05-2016
- constructietekening B.2-A technisch 31-05-2016
- constructietekening B.1-A visueel 31-05-2016
- ruimtelijke onderbouwing 02-07-2024
- tekening B.1-B gevels, plattegronden, doorsneden, impressies boerderij 27-08-2024

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 of 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. Andere regels

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

Landschappelijke inpassing

In het eerstvolgende plantseizoen na het in gebruik nemen van het bouwwerk waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, dient landschappelijke inpassing plaats te vinden overeenkomstig het document *landschappelijke inpassing 05-12-2023*, dat onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

De beplanting dient in stand te worden gelaten, te worden beheerd en onderhouden.

Niet aangeslagen beplanting dient in het eerstvolgende plantseizoen nadat dit is vastgesteld te worden vervangen.

Brandveiligheid

De draagbare blustoestellen, gekoppelde rookmelders en koolmonoxidemelders dienen te worden geplaatst conform *tekening B.1-B gevels, plattegronden, doorsneden, impressies boerderij 27-08-2024*.

3. 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.aaenmaas.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.

4. 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.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag of 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:

Aantal plaatsen

Het gezinshuis biedt kleinschalige zorg aan. Dat betekent dat er maximaal 10 plaatsen zijn toegestaan aan maximaal 10 personen. Daarbij zijn maximaal 8 plaatsen aan 8 personen in het woonhuis buiten het reguliere gezin toegestaan en maximaal 2 plaatsen in de oefenkamers.

Oefenkamers

Er zijn maximaal twee onzelfstandige oefenkamers toegestaan in gebouw 3b. Deze oefenkamers mogen alléén bewoond worden door personen met een behoefte aan woonbegeleiding.

Te slopen bouwwerk

De overkapping voor de fietsen ten zuiden van de woonboerderij (zie rood kruisje op onderstaande afbeelding) moet worden gesloopt binnen drie maanden na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning.



Landschappelijke inpassing

In het eerstvolgende plantseizoen na het in gebruik nemen van het bouwwerk waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, dient landschappelijke inpassing plaats te vinden overeenkomstig het document *landschappelijke inpassing 05-12-2023*, dat onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

De beplanting dient in stand te worden gelaten, te worden beheerd en onderhouden.

Niet aangeslagen beplanting dient in het eerstvolgende plantseizoen nadat dit is vastgesteld te worden vervangen.

Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

Wij 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 of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bouwen

Bestemmingsplannen

Wij hebben bij onze beslissing gekeken naar het huidige bestemmingsplan “Partiele herziening buitengebied 2017”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Wonen” met de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen - vab”. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen “vrijwaringszone - radar” en “overige zone – deelgebied gemengd”.

Daarnaast geldt het ontwerpbestemmingsplan “Veegplan Buitengebied Uden”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Wonen” met de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen - vab”. Daarnaast geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”. Ook gelden de gebiedsaanduidingen “vrijwaringszone - radar”, “vrijwaringszone - vogelbeheersgebied” en “overige zone – deelgebied gemengd”.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van de bestemmingsplannen. 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

Het bouwwerk is gesitueerd in een gebied waarvoor, ingevolge de op 3 oktober 2013 vastgestelde welstandnota als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, aanhef en onder a, van de Woningwet, geen redelijke eisen van welstand gelden. Om die reden is uw bouwplan niet beoordeeld door de welstandscommissie.

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.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een maatschappelijke voorziening (gezinshuis) en legaliseren bebouwing t.b.v. gezinshuis op de adressen Kleuterweg 9 en 9 K 1 in Uden. 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.

Bestemmingsplannen

Wij hebben bij onze beslissing gekeken naar het huidige bestemmingsplan "Partiele herziening buitengebied 2017". De locatie waarop uw plan betrekking heeft, heeft de enkelbestemming "Wonen" met de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - vab". Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen "vrijwaringszone - radar" en "overige zone – deelgebied gemengd".

Daarnaast geldt het ontwerpbestemmingsplan "Veegplan Buitengebied Uden". De locatie waarop uw plan betrekking heeft, heeft de enkelbestemming "Wonen" met de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - vab". Daarnaast geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1". Ook gelden de gebiedsaanduidingen "vrijwaringszone - radar", "vrijwaringszone - vogelbeheersgebied" en "overige zone – deelgebied gemengd".

Wat u wilt doen, mag niet volgens de regels van de bestemmingsplannen. Hieronder leest u op welke punten uw plan in strijd is met de bestemmingsplannen.

1. Het is op grond van de regels uit de bestemming "Wonen" binnen het huidige bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan niet toegestaan om gronden en bouwwerken te gebruiken ten dienste van een gezinshuis.
2. Er mag alleen worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving aangewezen doeleinden. Binnen het huidige bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan heeft de locatie de bestemming "Wonen". Een gezinshuis is niet toegestaan binnen de bestemming "Wonen". De te legaliseren bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van het gezinshuis. Deze bouwwerken zijn niet rechtstreeks toegestaan volgens het huidige bestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan.

Hieronder leest u of er eventueel mogelijkheden zijn om af te wijken van de bestemmingsplannen.

Afwijken op grond van de bestemmingsplannen

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

In de bestemmingsplannen die voor u gelden, staan geen mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van de bestemmingsplannen.

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 de hiervoor genoemde strijdigheden.

Hierdoor kan er alleen afgeweken worden met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Ook mag u soms afwijken van de bestemmingsplannen, 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 de bestemmingsplannen. Dit wordt hieronder toegelicht.

Functionele wenselijkheid van het gezinshuis

De locatie heeft momenteel de bestemming "Wonen" met de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - vab". Tot de komst van het gezinshuis was er sprake van een woonboerderij waar een regulier gezin zich huisvestte.

Sinds 2001 biedt het gezinshuis opvangplaatsen aan op de Kleuterweg 9 in Uden. Gezinshuizen vervullen een belangrijke rol in onze maatschappij waar steeds meer ouders uitvallen betreft de opvoeding van hun kinderen. Er is een tekort aan plekken binnen jeugdzorg. Deze ontwikkeling voorziet in een behoefte om meer opvangplaatsen in de gemeente te realiseren. Dit is een wenselijke, maatschappelijke ontwikkeling binnen onze gemeente.

De oefenkamers zijn in het verleden gerealiseerd om jongeren voldoende capaciteiten aan te leren om hun zelfstandigheid te vergroten. Zij kunnen langzaam groeien door daar te oefenen met koken, wassen, opruimen, schoonmaken, vrienden en familie ontvangen. Ze kunnen zelfstandig worden, met de veiligheid van het gezinshuis dichtbij. Er zijn maximaal twee onzelfstandige oefenkamers toegestaan in gebouw 3b. De oefenkamers zijn zodanig ingericht dat de keuken en de badkamer worden gedeeld. Dat maakt dat de oefenkamers onzelfstandig zijn. Hierdoor worden geen zelfstandige woningen toegevoegd in het buitengebied.

Het is belangrijk dat gewaarborgd wordt dat er goede zorg geleverd kan worden. Daarom stellen wij een grens aan het aantal opvangplaatsen. Dat betekent dat er maximaal 10 plaatsen zijn toegestaan aan maximaal 10 personen. Daarbij zijn maximaal 8 plaatsen aan 8 personen in het woonhuis buiten het reguliere gezin toegestaan en maximaal 2 plaatsen in de oefenkamers. Het stellen van deze grens heeft te maken met de intensieve bebouwing op het perceel. De opvang van meer personen kan leiden tot meer behoefte aan ruimte. Het is echter niet mogelijk om op de locatie nog meer bebouwing toe te voegen. Dat maakt dat groei in ruimte (en ook in aantal personen) niet voorstelbaar is.

Stedenbouwkundige beoordeling

De woning van 1000m³ met de 328m² aan bijgebouwen maakt dat het perceel erg intensief bebouwd is. Stedenbouwkundig gezien is dit niet wenselijk. Echter, is aangetoond dat de gebouwen nodig zijn voor het verlenen van goede zorg. Er is veel ruimte nodig voor de gezinshuisleden en hun spullen. Ook is er ruimte nodig om te kunnen voldoen aan de privacywetgeving die de zorg stelt voor het verlenen van zorg aan de gezinshuisleden en voor het ontvangen van hun bezoekers.

Landschappelijke inpassing

De ontwikkeling valt onder categorie 3 van de LIR. Daarbij dient 10% inpassing plaats te vinden. Gezien de beschikbare ruimte op de locatie beperkt deze inpassing zich tot de randen van het perceel en de tuininrichting. De groene invulling is minimaal, maar wel een verbetering ten opzichte van de huidige situatie (aan de zuid- en westzijde). Dit is het hoogst haalbare bij de beschikbare ruimte en gebruik.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een maatschappelijke voorziening (gezinshuis) en legaliseren bebouwing t.b.v. gezinshuis op de adressen Kleuterweg 9 en 9 K 1 in Uden. 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 27 november 2024 tot en met 7 januari 2025) 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'.

Let op bij slopen en verbouwen

Gaat u iets slopen of verbouwen? En heeft u dan 10 m³ of meer sloopafval? 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 27 november 2024 tot en met 7 januari 2025). 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