

Omgevingsvergunning uitgebreid buitenplanse afwijking nr. 99886-2023

Op 21 december 2023 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het huisvesten van arbeidsmigranten in een loods op het adres Franse Baan 10 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	Wetsartikelen
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.

Zienswijzen

Tijdens de termijn van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit, van 24 maart 2026 tot en met 4 mei 2026, 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 activiteit die wordt aangevraagd.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze beslissing bekijken vanaf 9 juni 2026 tot en met 20 juli 2026.

Welke regels gelden nog meer?

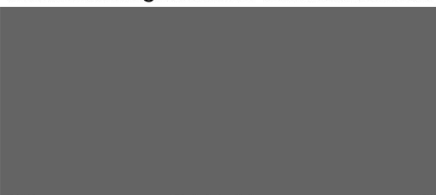
U moet zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze vergunning.

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 10 juni 2026 tot en met 21 juli 2026). In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Uden, 4 juni 2026

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 21-12-2023
- tekening plattegrond melding activiteitenbesluit gewijzigd dd 20-12-2023
- tekening bedrijfswoning plattegronden en gevels bestaand 24-08-2000
- tekening bedrijfswoning, plattegronden en gevels bestaand 23-06-1981
- tekening bestaande situatie 13-02-1981
- tekening loods plattegronden, gevels bestaand 25-06-1981
- tekening 1-01 plattegrond, gevels, doorsnede en situatie NIEUW 16-4-2024
- landschappelijk inpassingsplan 18-09-2025
- omgevingsdialoog
- aerius V2 berekening beoogde situatie 24-09-2025
- toelichting Aerius V2 gebruiksfase 24-09-2025
- AAB advies 02-05-2024 (ontvangen 17-04-2025)
- verkennend bodemonderzoek V2 25-09-2025
- voorgrondberekening geur Franse Baan 7 22-01-2025 (ontvangen 17-04-2025)
- invoergegevens achtergrondberekening geur (ontvangen 17-04-2025)
- geurwolk achtergrondberekening geur (ontvangen 17-04-2025)
- tekening d922004.B008 Verbeelding besluitvlak ontvangen 30-09-2025
- ruimtelijke onderbouwing ontwerp-omgevingsvergunning, handelen in strijd met regels RO huisvesting arbeidsmigranten Franse Baan 10 te Schaijk V6 01-2026
- advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit 16-5-2024 VOLDOET Franse Baan 10 Schaijk

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:

- iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

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:

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. 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.

2. 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.

3. Overige regels

- De bedrijfswoning op locatie wordt bewoond door een gezin waarvan een persoon medewerker van het gevestigde bedrijf is. Door deze medewerker wordt toezicht gehouden op de te huisvesten arbeidsmigranten.
- Afvalwater
We merken op dat er een flinke toename is van afvalwater, dit kan gevolgen hebben op de beschikbare afvoercapaciteit in de aanwezige mechanische riolering. Zeker omdat bekend is dat in deze omgeving reeds capaciteitsproblemen zijn. We verzoeken u uit te zoeken wat de uitbreiding van lozingshoeveelheid is, en hierover tijdig contact op te nemen met de gemeente [redacted]@gemeentemaashorst.nl). Wij kunnen dan in een vroeg stadium meedenken over beperking van impact van het lozingsgedrag, wat voor lagere kosten binnen de ontwikkeling kan zorgen.
Wel graag in een vroeg stadium contact opnemen met de gemeente over de toename van lozingshoeveelheid!
- Bedrijven- en milieuzonering
Als voorschrift bij de vergunning dient te worden opgenomen dat enkel arbeidsmigranten gehuisvest mogen worden, welke werkzaam zijn op het bedrijf, gevestigd op Franse Baan 10 in Schaijk.

- **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.

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.

- **Spuitzonering:**

- De luchtinlaat voor de huisvestingsvoorziening dient te worden gesitueerd buiten 50 meter van de landbouwgronden ten oosten van de planlocatie. Daarnaast dient de ventilatie dusdanig te worden gedimensioneerd dat de luchtinlaat goed functioneert en overige openingen dienen als luchtuitlaat.
- Binnen 50 meter van de huisvestingsvoorziening mogen op agrarische gronden geen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.
De luchtinlaat dient op minimaal 50 meter van de landbouwgronden ten oosten van de Franse Baan te worden gesitueerd en de dimensionering dient zodanig te zijn dat de luchtinlaat goed functioneert.

4. Omgevingsplan (technisch)

Er dient een aanvraag omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor de omgevingsplan activiteit technisch. **Zonder deze vergunning mag er niet begonnen worden met de werkzaamheden.**

5. Gebruiksmelding

Volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) is het verplicht een gebruiksmelding in te dienen voordat het gebouw in gebruik genomen kan worden.

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:

- iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan “Buitengebied” gemeente Landerd. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Agrarisch met waarde-1” en daarnaast de gebiedsaanduidingen “Reconstructiewetzone-extensiveringsgebied” en “Wro-zone-omgevingsvergunning groenblauwe mantel.

Daarnaast is ook het bestemmingsplan “Parapluplan wonen en parkeren Landerd” van toepassing. Voor onderhavige projectlocatie zijn in dit bestemmingsplan geen specifieke bestemmingen en aanduidingen opgenomen

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied”. 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 16 mei 2024 geadviseerd. Zij vinden dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden. Dit advies nemen wij over.

Bouwverordening/ Verordening fysieke leefomgeving

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

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 afwijken van het bestemmingsplan voor het huisvesten van arbeidsmigranten in een loods op het adres Franse Baan 10 in Schaijk. 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(nen)

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Buitengebied" gemeente Landerd. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Agrarisch met waarde-1" en daarnaast de gebiedsaanduidingen "Reconstructiewetzone-extensiveringsgebied" en "Wro-zone-omgevingsvergunning groenblauwe mantel".

Daarnaast is ook het bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd" van toepassing. Voor onderhavige projectlocatie zijn in dit bestemmingsplan geen specifieke bestemmingen en aanduidingen opgenomen.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat

- Artikel 5.2.2.c binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. De loods wordt nu ook gebruikt voor woondoeleinden.
- Artikel 5.4.2.e het gebruik van de loods voor woondoeleinden
- Artikel 5.4.2.f het bewonen van bedrijfsruimte (loods)
- Artikel 5.5.7 er zullen meer dan 10 werknemers gehuisvest worden en de oppervlakte bedraagt meer dan 400 m2. Voornemens is om 27 arbeidsmigranten te huisvesten in de loods van 955 m2.

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, staat geen mogelijkheid waarmee kan worden afgeweken 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 / de beheersverordening. Dit noemen wij een buitenplanse kleine afwijking.

In 'Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht' staan geen mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. 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.

Artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning het huisvesten van arbeidsmigranten toe te staan op de locatie.

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. De reden is is gemotiveerd en aangetoond in de ruimtelijke onderbouwing met de titel 'Ruimtelijke onderbouwing ontwerp-omgevingsvergunning, handelen in strijd met regels RO huisvesting arbeidsmigranten Franse Baan 10 te Schaijk', datum januari 2026. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de aanvraag. Deze is door ons getoetst en gebleken is dat uit deze onderbouwing blijkt dat het plan voldoet aan de gemeentelijke en provinciale beleidsregels. Middels de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en er blijft sprake van een

aanvaardbaar woon- en leefklimaat van de bestaande woning en de nieuwe huisvesting van de arbeidsmigranten en voor de direct omgeving.

In het kader van de omgevingsvergunningprocedure is er een omgevingsdialoog gevoerd.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerp van het besluit, met bijbehorende stukken, heeft met ingang van 24 maart 2026 tot en met 4 mei 2026 voor zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

De gemeente Maashorst heeft geen zienswijzen ontvangen.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor afwijken van het bestemmingsplan voor het huisvesten van arbeidsmigranten in een loods op het adres Franse Baan 10 in Schaijk. 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 beroepsschrift is verstreken (beroepstermijn van 10 juni 2026 tot en met 21 juli 2026) 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.

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.

Omgevingsplan (technisch)

Er dient een aanvraag omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor de omgevingsplan activiteit technisch. **Zonder deze vergunning mag er niet begonnen worden met de werkzaamheden.**

Gebruiksmelding

Volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) is het verplicht een gebruiksmelding in te dienen voordat het gebouw in gebruik genomen kan worden.

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 10 juni 2026 tot en met 21 juli 2026). 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.