



BESLUIT REGULIERE OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze hebben op 26 juni 2024 van de heer Van den Akker een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning en het maken van een inrit aan het adres Laar 76, 5388HK Nistelrode. De aanvraag is geregistreerd onder het kenmerk Z2024-00000977.

In deze aanvraag wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de volgende activiteiten onder de Omgevingswet (hierna: Ow):

- Een omgevingsplanactiviteit (OPA), zoals bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Ow
 - Het bouwen van een woning
- Een omgevingsplanactiviteit zoals bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a juncto artikel 22.2 Ow
 - Een uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen zoals bedoeld in artikel 6.2.2 van het omgevingsplan van de Verordening Fysieke Leefomgeving Bernheze 2021 (hierna: VFL).

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens het bepaalde in afdeling 4.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en paragraaf 16.5.2 Omgevingswet (Ow).

De aanvraag is voor de activiteit "Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen" getoetst aan artikelen 5.18 en 5.21 Ow en de VFL. Daarnaast is de aanvraag getoetst aan het omgevingsplan, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), de Omgevingsregeling en het Omgevingsbesluit (Ob).

- De aanvraag is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 16.57 Ow gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "DeMooiBernhezeKrant" en op de gemeentelijke website www.bernheze.org;
- Uit de ontvankelijkheidstoets is gebleken dat de aanvraag niet volledig aan de gestelde eisen voldeed;
- De aanvrager is op 8 juli 2024 per brief verzocht om de ontbrekende gegevens binnen een bepaalde termijn na verzenddatum te overleggen;
- De gevraagde gegevens en bescheiden zijn binnen de gestelde termijn ingediend;
- Na het beoordelen van deze aanvullende stukken is voldaan aan de indieningsvereisten;
- De beslistermijn eindigt op 5 september 2024.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten de omgevingsvergunning te **verlenen**.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de genoemde bijlagen en documenten deel uitmaken van de vergunning en dat voldaan wordt aan de voorwaarden als opgenomen in de bijlage 'Voorschriften'.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Omgevingsplanactiviteit

- Het bouwen van een woning

Overwegingen

Het plan is getoetst aan het ter plaatse geldende (tijdelijke) omgevingsplan d.d. 2 januari 2024 te raadplegen via [Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](https://home-omgevingsloket.overheid.nl) (voormalig bestemmingsplan "De Kommen van Bernheze") met de enkelbestemming/functie "Wonen". Het plan is in strijd met artikel 18.1.1 van het omge-

vingsplan. Op deze locatie is enkel één woning toegestaan. Het plan voorziet in het toevoegen van een tweede woning.

Het is op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a Ow verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten. Voldoet de omgevingsplanactiviteit aan 'binnenplanse' beoordelingsregels, dan kan de vergunning worden verleend als wordt voldaan aan de eisen die hieraan gesteld worden in het omgevingsplan.

Op grond van artikel 18.5 van het omgevingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd een afwijking te verlenen voor het toevoegen van een extra woning op het perceel. Het college besluit hier medewerking aan te verlenen.

Aan de eisen uit artikel 18.5 van het omgevingsplan kan worden voldaan. De uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond middels de aangeleverde onderbouwing. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. Met de haalbaarheidsrapportage milieu is aangetoond dat er geen onevenredige nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu ter plaatse. Het toevoegen van de woning is in overeenstemming met de Woonvisie Bernheze 2022-2026. Het gaat om eensgezinswoningen die verhuurd worden aan senioren. Het parkeren vindt plaats in overeenstemming met het vigerende parkeerbeleid. Het plan is gelegen in het binnenstedelijk gebied. Het toevoegen van een woning in deze vorm, direct naast Laar 74, past prima op de kavel. Een tweekapper bouwen past goed binnen het straatbeeld. De woning vult een gat in bestaand stedelijk gebied. Er wordt derhalve geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld ter plaatse. Er is tot slot geen sprake van de aantasting van cultuurhistorische waarden.

Het plan is gelegen in het welstandsplichtige gebied "Historische dorpscentrum" en is derhalve voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Het plan is getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Het plan is niet strijdig met de criteria voor omgevingskwaliteit en in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand. De spiegeling van de bestaande woning, waardoor een tweekapper ontstaat, resulteert in een passend totaalbeeld binnen de ruimtelijke context.

Er is tot slot een verhaalsovereenkomst nadeelcompensatie ondertekend.

Omgevingsplanactiviteit **- Het maken, hebben en veranderen van een uitweg**

Overwegingen

Aan het verlenen van de omgevingsvergunning liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Het aanleggen van een inrit is op grond van het omgevingsplan (VFL) vergunningplichtig:

De activiteit is getoetst aan artikel 6.2.2 van de VFL en kan worden geweigerd in het belang van:

- a. ter voorkoming van gevaar voor het verkeer op de weg;
- b. als de uitweg zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. als door de uitweg het openbaar groen op onaanvaardbare wijze wordt aangetast; of
- d. als er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Aan deze voorwaarden is getoetst. Vanuit het toetsingskader zijn er geen redenen om de vergunning te weigeren. De gevraagde omgevingsplanactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikelen 5.18 en 5.21 van de Ow.

Op basis van artikel 6.2.2 van het omgevingsplan, het Bomenbeleidsplan, artikelen 5.18 en 5.21 van de Ow en de Beleidsnota uitwegen wordt er een vergunning verleend voor het aanleggen van deze inrit.

Documenten

Onderstaande documenten en gegevens maken onlosmakelijk deel uit van deze beschikking:

- Verzoekformulier
- Quickscan Flora & Fauna

- Tekeningen nieuw
- Tekeningen bestaand
- Omgevingsdialoog
- Hemelwaterinfiltratie
- Hemelwaterinfiltratie plattegrond
- Asbestinventarisatierapport
- Goflo (ruimtelijke motivering)
- Haalbaarheidsrapportage milieu

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt daags na de bekendmaking in werking. Wij kunnen de vergunning intrekken (zie kopje "Mededelingen").

Bezwaarclausule

Een belanghebbende kan tegen dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag van verzending een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 19, 5384 ZG Heesch.

Een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet op. Indien een bezwaarschrift is ingediend, kunt u – wanneer er gelet op de betrokken belangen sprake is van een spoedeisend belang – de voorzieningenrechter van de rechtbank, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch verzoeken een voorlopige voorziening (schorsing) te treffen. Wij wijzen u er op dat voor de behandeling van een verzoek om een voorlopige voorziening te treffen, griffierecht is verschuldigd.

Besluitdatum

Heesch, 17 september 2024

Verzenddatum

Heesch, 17 september 2024

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,

Ires Timmers

Medewerker team Omgeving

Deze brief is met zorg opgesteld, maar vanwege geautomatiseerd verwerken niet ondertekend. De gemeente Bernheze gaat geen verplichtingen aan via brieven met of door individuele medewerkers. U kunt aan deze brief geen rechten ontleen, tenzij er een besluit bij zit.

Leges

Op basis van de geldende Legesverordening worden voor de gevraagde activiteiten de volgende leges in rekening gebracht: € 3.702,92.

2.6a Binnenplanse omgevingsplanactiviteit (ruimtelijk deel)	staffel over 168.784,00 =	€ 2.212,92
2.50.1.f - Kosten advisering andere instantie (milieubeoordeling)		€ 1.000,00
2.6.b.1 Omgevingsplanactiviteit in strijd met omgevingsplan vooroverleg volledig		€ 250,00
2.27 Uitweg/uitrit		€ 240,00

Te betalen	€ 3.702,92
------------	------------

VOORSCHRIFTEN

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Specifiek

Verwerking omgevingsplan

De (nieuwe) activiteiten zijn uitsluitend toegestaan onder voorwaarde van definitieve beëindiging van de oude activiteit.

Lichtmasten

Het verplaatsen van de lichtmast ten behoeve van deze omgevingsvergunning gebeurt op kosten van vergunninghouder.

Waterberging

De perceeleigenaar moet kunnen aantonen dat het hemelwater op het perceel verwerkt kan worden zonder wateroverlast op naburige percelen te veroorzaken. De locatie van het verwerken/afvoeren van hemelwater mag daarbij aan verandering onderhevig zijn, zolang dit niets afdoet aan het doel als hier gesteld.

Riolering

De kosten van aansluiting van de woning op het vrij-verval riool inclusief bijkomende kosten komen volledig voor uw rekening. Het type aansluiting gaat in overleg met de rioolbeheerder van de gemeente.

Groen

De twee bomen voor het plangebied vallen binnen een hoofdstructuur. Deze bomen zijn beschermd door middel van een kapverbod in de Verordening Fysieke Leefomgeving Bernheze.

Technische bouwactiviteit

Deze vergunning is verleend voor de activiteit "bouwen omgevingsplanactiviteit", dit houdt in dat de activiteit getoetst is aan de regels uit het omgevingsplan (ruimtelijke deel). Voor het bouwtechnische deel dient u een bouwstartmelding te doen. Zie het kopje in de voorschriften "Wet kwaliteitsborging voor meer informatie.

Algemeen

- Er moet in overeenstemming met de Verordening Fysieke Leefomgeving van de gemeente Bernheze en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) worden gebouwd.
- De omgevingsvergunning laat, voor zover niet tegelijk aangevraagd, eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen of privaatrechtelijke verplichtingen uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Indien de wijze waarop de vergunninghouder gebruik maakt van de vergunning aan derde schade berokkent, is hij hiervoor ten volle aansprakelijk.
- De houd(st)er van deze omgevingsvergunning dient er zorg voor te dragen dat de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende bescheiden te allen tijde op de bouwplaats aanwezig zijn en op eerste aanvraag aan de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ter inzage worden gegeven.
- Schade die ontstaat als gevolg van het gebruik maken van deze vergunning is voor rekening en risico van de vergunninghouder. Een vooropname van de openbare ruimte is in de meeste gevallen gewenst. Dit voorkomt aansprakelijkheid van schade die aanwezig was voor de (bouw)werkzaamheden.
- Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze. Veiligheidsmaatregelen dienen te worden genomen ten behoeve van de weg, weggebruikers, naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
- Indien aan de bouwwerkzaamheden sloopactiviteiten vooraf gaan of daarmee gepaard gaan, moet worden voldaan aan de bepalingen van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) omtrent veiligheid,

bescherming van nabijgelegen bouwwerken en het gescheiden afvoeren van vrijkomend sloopafval.

- Het bij de bouwwerkzaamheden vrijgekomen gevaarlijk afval moet worden gescheiden van overig afval en worden verzameld en afgevoerd naar de bewerkings- of verwerkingsinrichting die over de vereiste vergunningen beschikt, dan wel worden overgedragen aan een inzamelaar en/of transporteur die vergunninghouder is op grond van de Wet milieubeheer.

Beschermen openbaar groen

- Wanneer er bomen in de direct omgeving van de bouwwerkzaamheden, dan wel binnen de bouwplaats staan bent u verplicht om voorzieningen te treffen om eventuele schade aan de bomen te voorkomen. Welke voorzieningen u moet treffen kunt u zien op de website www.norminstituutbomen.nl/instrumenten/bomenposters/. De toezichthouders van de gemeente Bernheze houden dit nauwlettend in de gaten.
- Wanneer u bouwwerkzaamheden gaat uitvoeren waarbij sprake is van bronbemaling bent u verplicht om rekening te houden met de aangrenzende bomen (binnen een afstand van 10 meter). U dient minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden contact op te nemen met de dhr. Hendriks van team Beheer en Realisatie door te mailen naar m.hendriks@bernheze.org. Ook bij twijfel of vragen kunt u bij dhr. Hendriks terecht.

Gebruik openbare ruimte

Bent u voornemens materiaal/materieel op te slaan in de openbare ruimte of uw complete bouwplaats in de openbare ruimte in te richten? Via de webpagina [Gebruik openbare ruimte - Gemeente Bernheze](#) kunt u hier kosteloos toestemming voor aanvragen. Dit dient u 14 dagen voor het opslaan te doen. De toezichthouder van beheer kijkt dan met u mee of de gewenste locatie geschikt is en geeft eventuele voorschriften mee die aan de locatie verbonden zijn. Wij geven geen akkoord voor het plaatsen van voorwerpen in bestaande beplanting of op minder dan 3 meter tot de boomstam.

Peilhoogte

Het bouwpeil dient volgens het gemeentelijk beleid 25 cm boven de kruin van de weg te liggen.

Wet kwaliteitsborging (Wkb)

Uw plan betreft een gevolklasse 1 bouwwerk.

Vanaf 1 januari 2024 is de Wkb van kracht. Dit houdt in dat er voor het bouwen (activiteit bouwen) van gevolklasse 1 bouwwerken geen omgevingsvergunning meer nodig is. Hiervoor in de plaats dient er een bouwstart- én een bouwgereedmelding gedaan te worden bij de gemeente. De bouwtechnische toetsing van het plan is hiermee verschoven van de gemeente naar een onafhankelijke kwaliteitsborger. Het doel van deze wijziging is dat de bouwkwaliteit verbeterd en dat de aansprakelijkheid van de bouwer vergroot.

Kwaliteitsborger

Betrek tijdig een kwaliteitsborger bij uw project. Zonder een verklaring van een kwaliteitsborger kunt u na oplevering het bouwwerk niet in gebruik nemen. Een kwaliteitsborger controleert het plan inhoudelijk alvorens de bouw start en ziet tijdens de bouw erop toe dat het bouwwerk conform de regels uitgevoerd wordt.

Bouwstartmelding

4 weken (of eerder) vóór de start van de bouw moet de bouwstartmelding via het Omgevingsloket ([Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)) gedaan worden.

Informatieplicht start bouw en controle bouwuitzet en peil

Het uitzetten van het bouwwerk en peil geschiedt door of namens de vergunninghouder. Controle hiervan vindt plaats door de bouwtoezichthouder van het domein woon-en leefgemeente. De vergunninghouder dient hiervoor minimaal 5 werkdagen voor start bouw dit door te geven via het Omgevingsloket ([Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)).

Bouwgereedmelding

2 weken vóór de ingebruikname van het bouwwerk moet de bouwgereedmelding via het Omgevingsloket ([Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)) gedaan worden. De verklaring van de kwaliteitsborging met

het dossier bevoegd gezag en de verantwoording van de beheersmaatregelen vormen samen de indieningsvereisten voor deze melding. Pas wanneer deze documenten samen ingediend worden, dan wordt de melding geaccepteerd en kan het bouwwerk in gebruik genomen worden.

5 dagen vóór einde van de bouwwerkzaamheden heeft u een informatieplicht aan de gemeente om door te geven dat de bouwwerkzaamheden (bijna) gereed zijn en u het bouwwerk in gebruik gaat nemen via het Omgevingsloket ([Home - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#)).

Voor meer informatie over de Wkb raadpleeg onze website: [Wet kwaliteitsborging bouwen - Gemeente Bernheze](#), stuur een e-mail naar bouwenenwonen@bernheze.org of bel naar 0412-45 88 88.

Het maken van een inrit

- Het inritgedeelte gelegen in de openbare ruimte voorzien wordt van een elementverharding. Voorafgaand dient overleg plaats te vinden met dhr. Ceelen (0412-458888) over de type verharding;
- De werkzaamheden dienen tenminste 3 dagen voor aanvang te worden gemeld bij de heer Nick van der Steijn (0412-458888). Bij de uitvoering dient met diens aanwijzingen rekening te worden gehouden;
- Alle werkzaamheden moeten uitgevoerd worden door een aannemer die is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken en weg- en waterbouwkundig werk mag uitvoeren, op werkdagen tussen 7.30 en 16.30 uur;
- Alle werkzaamheden geschieden in opdracht en op kosten van de vergunninghouder. Bijkomende kosten voor werkzaamheden ten gevolge van de aanleg/verplaatsing van de inrit, die door de gemeente gemaakt moeten worden, zullen ten laste gebracht worden aan de vergunninghouder;
- U bent verplicht alle redelijkerwijs noodzakelijke maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid en de veiligheid van personen en/of goederen te garanderen;
- U bent verplicht alle redelijkerwijs noodzakelijke maatregelen te nemen om te voorkomen dat de gemeente dan wel derden schade lijden of overlast ondervinden ten gevolge van de werkzaamheden;
- Sleuven, bestratingen en andere werkzaamheden het werk betreffende, dienen voor zonsondergang dichtgemaakt, bestraat, verdicht en aangevuld te worden.
- De werkzaamheden in het openbaar gebied worden door de gemeente uitgevoerd en worden op basis van nacalculatie doorberekend naar de vergunninghouder (o.a. het verplaatsen vna de lichtmast).

MEDEDELINGEN

De vergunning voor deze activiteit kan geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Dit kan onder meer indien:

- Gedurende 52 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- De vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- Niet overeenkomstig de vergunning wordt gehandeld;
- De voor de houder van de vergunning als zodanig geldende regels niet zijn of worden nageleefd.

Voor overige inlichtingen en mededelingen omtrent de uitvoering van de werkzaamheden kan contact worden opgenomen met de gemeente Bernheze, tel 0412 45 88 88 of via omgeving@bernheze.org.