



BESLUIT UITGEBREIDE OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze hebben op 22 december 2023 van Combinatie Muller-Wagemakers V.O.F. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning met vrijstaand bijgebouw (ruimtelijk deel) aan de Maasstraat 2, 5384 NE te Heesch (kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie A, nummer 6339). Deze aanvraag is bij ons geregistreerd onder het nummer Z2023-00002025.

In deze aanvraag wordt vergunning gevraagd voor de volgende activiteiten onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Handelen in strijd met de regels RO (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
 - het bouwen van een woning met vrijstaand bijgebouw in strijd met het bestemmingsplan

Procedure

Artikel 3.10 lid 1 aanhef en onder a Wabo bepaalt dat afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts een vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo.

Gelet op het bovenstaande is dit besluit voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.27 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, en gelet op de aanvraag en de aard en omvang van de inrichting is de gemeenteraad verplicht een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

De gemeenteraad van Bernheze heeft op 26 september 2024 besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

BESLUIT

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wabo 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

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat

Vergunningstraject

- voor deze aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is;
- uit de ontvankelijkheidstoets is gebleken dat de aanvraag volledig aan de gestelde eisen voldeed;
- de beslistermijn eindigt op 21 juli 2024.

Activiteit Planologisch afwijken

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'De Kommen van Bernheze' met enkelbestemming 'Agrarisch', dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone – lpg' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. De aangewezen gronden zijn aangewezen voor onder andere agrarisch grondgebruik (artikel 3.1.1). Op deze agrarische gronden is het niet toegestaan om een woning met vrijstaand bijgebouw te realiseren.

Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan is verlening van een omgevingsvergunning alleen mogelijk via een uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo. Onderdeel van deze procedure is het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad. De gemeenteraad van Bernheze heeft op 26 september 2024 besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Volgens de Wabo kan er alleen maar medewerking worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Hiervoor heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende stukken aangeleverd, deze maken onderdeel uit van dit besluit. In de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en zijn de milieutechnische onderdelen verantwoord. De meest relevante overwegingen zijn:

- *Het plan draagt bij aan de ambities van de gemeente, zoals neergelegd in de Omgevingsvisie Bernheze 2040*
Het initiatief is onderdeel van een totaalplan bestaande uit een vrijstaande woning en 24 sociale huurappartementen dat via groen en blauw op het eigen terrein bijdraagt aan de realisatie van aantrekkelijk groen, meer biodiversiteit en klimaatadaptieve maatregelen. Daarnaast bevat de nieuwe bebouwing natuurinclusieve maatregelen.
- *Het plan past binnen de Woonvisie 2022-2026*
Het planvoornemen is passend in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dat betekent dat er in kwantitatieve zin ruimte is voor de te realiseren woning. De woning die is beoogd betreft een vrijstaande woning. De woning wordt levensloopbestendig gerealiseerd (gehele woonprogramma op de begane grond), waardoor de woning geschikt is voor ouderen, een doelgroep waarvoor een grote behoefte is.
- *Er wordt voldaan aan Rijks- en provinciaal beleid*
Plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken moeten worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met het planvoornemen gaat het om de toevoeging van één nieuwe woning. Dit betekent dat het planvoornemen geen stedelijke ontwikkeling betreft en er wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- *Er is een omgevingsdialoog gevoerd*
De aanvrager heeft dialoog gevoerd met de nabije omgeving. Tijdens deze omgevingsdialoog zijn er vragen gesteld en zorgpunten geuit. Deze zijn te vinden in de verslaglegging van de omgevingsdialoog.

Gelet op het voorgaande vinden wij medewerking aanvaardbaar en verlenen om die reden een afwijking van het bestemmingsplan.

Documenten

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

- Aanvraagdocument publiceerbaar
- Ruimtelijke onderbouwing
- Situatietekening
- Akoestisch onderzoek geluidwering gevel

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Archeologisch bureau- en booronderzoek
- Notitie AERIUS berekeningen
- Onderzoek externe veiligheid
- Projectberekening AERIUS gebruiksfase
- Projectberekening AERIUS realisatiefase
- Quicksan Flora en Fauna
- Verkennend bodemonderzoek
- Verslaglegging omgevingsdialoog
- Raadsvoorstel d.d. 26 september 2024
- Raadsbesluit d.d. 26 september 2024

Zienswijzen ontwerpbesluit

De aanvraag, de ontwerp verklaring van geen bedenkingen en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2 oktober 2024 ter inzage gelegd tot en met 13 november 2024. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om daartegen zienswijzen naar voren te brengen. Op 30 oktober 2024 is er een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit. Er is geen zienswijze ingediend tegen de bij dit besluit horende afgegeven verklaring van geen bedenkingen.

Hieronder wordt de zienswijze kort samengevat in het cursief. De beantwoording van de zienswijzen volgt daaronder. De zienswijze zorgt niet voor een aanpassing van het besluit.

Zienswijze

Reclamant maakt zich zorgen over de mogelijke bronbemaling tijdens de bouw. Reclamant vraagt zich daarbij of in hoeverre de bemaling invloed kan hebben op de fundering en stabiliteit van de woning van reclamant.

Reactie

Het is begrijpelijk dat reclamant zich zorgen maakt over de mogelijke effecten van bronbemaling op de fundering en stabiliteit van de woning. Bronbemaling kan inderdaad invloed hebben op de grondwaterstand, wat op zijn beurt de stabiliteit van de fundering kan beïnvloeden.

Om deze zorgen weg te nemen, zal de woning zonder kelder worden gerealiseerd. Voordat de bouw begint zal er een geotechnisch onderzoek uitgevoerd om de grondwaterstanden en bodemgesteldheid in kaart te brengen. Dit helpt bij het inschatten van de mogelijke effecten van bronbemaling. Tijdens de bouw kan de grondwaterstand continu gemonitord worden om ervoor te zorgen dat deze binnen veilige grenzen blijft. Eventuele afwijkingen kunnen dan direct worden aangepakt. Indien nodig kunnen er maatregelen worden genomen om de invloed van bronbemaling te minimaliseren. Aarzel niet om contact op te nemen met de projectleider of aannemer voor meer informatie.

Zienswijze

Reclamant geeft aan dat de nieuwe woning het woongenot aantast. Door de komst van de nieuwe woning wordt de privacy van reclamant ernstig verminderd en rust opgeofferd. Dit gaat in tegen de oorspronkelijke opzet van het bestemmingsplan dat voorzag in een doorkijkstrook.

Reactie

Het plangebied is gelegen aan de Maasstraat: een smalle straat waar kleinschalige bebouwing wordt afgewisseld met agrarische percelen. Het plangebied is bestemd voor agrarische doeleinden en is hier in de oude situatie ook voor in gebruik. Ter plaatse van het plangebied voorziet deze omgevingsvergunning in de realisatie van één vrijstaande woning op een ruim perceel met een bijgebouw. Het perceel is ruim en ook de stedenbouwkundige invulling is ruim opgezet. Het hoofdgebouw ligt op een ruime kavel te midden van een straat waar vooral landelijke architectuur aanwezig is.

Reclamant bezit een woning in de bebouwde kom van Heesch. Bij de keus voor deze woning had reclamant kunnen zien dat in deze buurt, rond de Maasstraat en Meursstraat, de afgelopen 20 jaar veel is bijgebouwd, door de afwisseling van oorspronkelijke woningen en veel nieuwbouwwoningen. De meeste van deze nieuwe woningen zijn mogelijk gemaakt door een aanpassing met een apart bestemmingsplan (postzegelplan) dat afwijkt van het omgevingsplan. Het bestaande omgevingsplan geeft geen zekerheid dat er nooit gebouwd zal worden. Het is daarbij niet ondenkbaar dat dit proces van verdichting de komende jaren nog doorgaat. Voor geen weilandje of braak stuk land in deze buurt kan een garantie gegeven worden dat het nooit bebouwd zal worden. Daarbij neemt de rechtbank als uitgangspunt dat geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van de Raad van State van 22 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017,469).

Besluitdatum

Heesch, 13 december 2024

Verzenddatum

Heesch, 13 december 2024

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Mark-Jan Janssen
Team VTHV

Leges

Wij brengen leges in rekening voor het behandelen van uw aanvraag. U ontvangt hiervan ter zijner tijd een nota. De legeskosten bestaan uit:

2.3.3.3 - Buitenplanse afwijking	€ 6.735,50
2.3.15.2 - Verklaring van geen bedenkingen	€ 876,55
Totaal	€ 7.612,05

PROCEDURE

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop de termijn voor het indienen van een beroepschrift. De beroepstermijn bedraagt zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd.

Als er een beroep tegen deze omgevingsvergunning wordt ingediend en gedurende de beroepstermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat op dat verzoek is beslist.

Beroep

Een belanghebbende, die zienswijzen naar voren heeft gebracht tegen de ontwerpbeschikking of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dit niet te hebben gedaan, kan tegen de beschikking op grond van de Algemene wet bestuursrecht een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop deze ter inzage is gelegd.

Dit kan bij de rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Het beroepschrift moet voorzien zijn van een handtekening en in elk geval bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Voor de behandeling van het beroep wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

Voorlopige voorziening

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het instellen van beroep is verstreken. Het indienen van een beroepschrift houdt het in werking treden van de beschikking niet tegen. Heeft een belanghebbende er belang bij dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan de belanghebbende die een beroepschrift heeft ingediend terecht bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch.

De beschikking treedt dan niet in werking voordat de voorzieningenrechter een uitspraak heeft gedaan. Voor de behandeling van het verzoek wordt door de rechtbank een bedrag aan griffierecht geheven.

VOORSCHRIFTEN

Onderstaande voorschriften staan in de wetten en regels waarop deze beschikking is gebaseerd. Deze hebben rechtstreekse werking.

Bouwmelding

Het technische deel van het bouwen van de woning met bijgebouw valt onder de nieuwe Wet kwaliteitsborging (hierna: Wkb) van 1 januari 2024.

Dit houdt in dat er voor het bouwen (activiteit bouwen) van gevolgklasse 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 verbetert 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.

Voorwaarden aan de bouwmelding (Wet kwaliteitsborging), conform de aangeleverde situatie-tekening D2024-00013289

De inrit

Hier moet nog een vergunning voor worden aangevraagd.

De woning

- De maximale toegestane bouwhoogte is 9 meter.
- De maximale toegestane goothoogte is 4 meter.
- De kaphelling is minimaal 40 graden en maximaal 55 graden

Het bijgebouw

- De maximale toegestane bouwhoogte is 5 meter
- De maximale toegestane goothoogte is 3,5 meter
- De oppervlakte bedraagt maximaal 100m²
- Moet gesitueerd zijn minimaal 4 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning

Let op: er moet rekening worden gehouden met voldoende afstand tussen het bijgebouw en het zandpad ten behoeve van het woongebouw aan de Osseweg.

Waterberging

Per m2 verhard oppervlak en bouwwerk vindt er 60 mm aan hemelwaterberging plaats (ingrepen zoals wadi, regenton of infiltratiekragen).

Algemeen

- 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;
- 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;

Peilhoogte

De peilhoogte is bepaald op 10,0+NAP.

MEDEDELINGEN

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

- De vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- Gedurende 52 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning;
- 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.