

Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. 99820-2023

Op 20 december 2023 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van een pand met een beneden- en bovenwoning (perceel C 5016) en afwijken van het bestemmingsplan op de adressen Bossestraat 3A + 3B 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
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.

Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van ter inzagelegging, van 19-11-2024 tot en met 30-12-2024 zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze beslissing bekijken vanaf 21-01-2025 tot en met 03-03-2025.

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 22-01-2025 tot en met 04-03-2025). In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Uden, 16 januari 2025

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 20-12-2023
- aanvraagformulier publiceerbaar ontvangen 20-12-2023
- tekeningen plattegronden, gevels, doorsneden, situatie en meer 21-08-2024
- ruimtelijke onderbouwing 27-10-2024
- verkennend bodem- en asbestonderzoek 19-09-2023
- ecologische Quicksan 30-08-2023
- Nationale databank Flora en Fauna verspreidingsgegevens 28-08-2023
- beschermde soorten paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming
- beschermde soorten paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming
- Aeriusberekeningen 19-12-2023
- AERIUS projectberekening realisatiefase 19-12-2023
- AERIUS projectberekening gebruiksfase 19-12-2023
- constructietekening CT01 fundering/begane grondvloer verdiepingsvloer 06-12-2023
- constructietekening CT02 zoldervloer kapconstructie 06-12-2023
- statische berekening 06-12-2023
- MPG berekening 08-11-2023
- BENG berekening 08-11-2023
- voorlopig energielabel benedenwoning 08-11-2023
- voorlopig energielabel bovenwoning 08-11-2023
- Bijlage 1 - bijlage bij advies archeologie
- Bijlage 4 - tekst beleid waterschap
- Bijlage 2 - kaart archeologie Schaijk
- Bijlage 3 - beoordeling milieuparagraaf
- bouwbesluittoets Bossestraat 3b Schaijk 14-05-2024
- bouwbesluittoets Bossestraat 3a Schaijk 14-05-2024
- omgevingsdialoog
- programma van Eisen 29-05-2024
- rapport Akoestisch onderzoek geluidwering gevel Bossestraat 3a en b Schaijk 19-08-2024
- rapport Akoestisch onderzoek industrielaawaai 10-07-2024

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

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:

- Constructieve gegevens;
 - o Geotechnisch onderzoek
 - o Betonvloeren inclusief wapening

Vermeld in uw e-mail dit nummer: 99820-2023.

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

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 – 28 1  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 uitlopende 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.
- Er moet een inheemse boomsoort zoals de zomereik of winterlinde geplant worden.
- Bij het gebruik van een hijskraan dient u contact op te nemen met Hoofd Verkeersleiding van de vliegbasis Volkel, Majoor , telefoonnummer 0413 – 27 61 98.

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
- Het uitzetten van het bouwwerk
- Het inbrengen van de funderingspalen
- 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 – 28 11 60. Of stuur een e-mail naar omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer 99820-2023.

7. **Welstand**

De commissie kan instemmen met het plan onder de voorwaarde dat in beide kopgevels een dilatatievoeg ter plaatse van de overgang (tussen de kopgevel en de dwarskap) wordt toegepast.

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
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

Bouwen

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan “Kom Schaijk”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Gemengd” en daarnaast de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”. Het heeft de functieaanduiding “detailhandel” en “specifieke vorm van wonen – 2”.

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 15 januari 2024 geadviseerd. Zij vinden dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden. Dit advies nemen wij over. U moet zich wel houden aan de volgende regels:

De commissie kan instemmen met het plan onder de voorwaarde dat in beide kopgevels een dilatatievoeg ter plaatse van de overgang (tussen de kopgevel en de dwarskap) wordt toegepast.

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.

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 het bouwen van een pand met een beneden- en bovenwoning (perceel C 5016) en afwijken van het bestemmingsplan op de adressen Bossestraat 3A + 3B 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

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan "Kom Schaijk". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Gemengd" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Het heeft de functieaanduiding "detailhandel" en "specifieke vorm van wonen – 2".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat er geen woningen zijn toegestaan op de begane grond. Uitsluitend op de eerste verdieping. Er wordt een woongebouw gerealiseerd met één woning op de begane grond en één op de eerste verdieping.

Hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak gebouwd worden. Het woongebouw wordt verder naar de straat gebouwd buiten het bouwvlak.

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, staan mogelijkheden waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het bouwen buiten het bouwvlak.

Wij vinden dat u mag afwijken van het bestemmingsplan. De reden is dat de voorgevel grotendeels achter de denkbeeldige rooilijn tussen Bossestraat 3 en 5. Het bouwen tot in de zijdelingse perceelgrens is in beginsel denkbaar, mits afstemming wordt gevonden met de bewoners van Bossestraat 5 over o.a. de grensoverschrijdende dakgoot.

2. Afwijken met een goede ruimtelijke onderbouwing

Ook mag u soms afwijken van het bestemmingsplan / de beheersverordening, 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 het invullen van de locatie met een woonfunctie is vanuit planologisch niet bezwaarlijk. De Bossestraat maakt geen onderdeel uit van het centrumplan Schaijk, zodat concentratie van winkel- en andere voorzieningen geen streven is. Aan de Bossestraat staan ook nu voornamelijk woningen. De functiewijziging is voorstelbaar.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerp van het besluit, met bijbehorende stukken, heeft met ingang van 19-11-2024 tot en met 30-12-2024 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 geen zienswijzen ontvangen.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van een pand met een beneden- en bovenwoning (perceel C 5016) en afwijken van het bestemmingsplan op de adressen Bossestraat 3A + 3B 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 beroepschrift is verstreken (beroepstermijn van 22-01-2025 tot en met 04-03-2025) 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'.

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'.

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 'sloopmelding' 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 22-01-2025 tot en met 04-03-2025). 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