

Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. 70813-2022

Op 22 december 2021 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het splitsen en verbouwen van een woonboerderij in twee woningen op het adres Runstraat 73 en 73A 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
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan	Art 2.1 lid 1c Wabo
Maken of veranderen van een uitweg	Art. 2.2 lid 1e 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 zienswijze

Tijdens de termijn van ter inzagelegging, vanaf 21 maart tot en met 1 mei 2023 is er een zienswijze ingediend.

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.

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?

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 op de dag na de de ter inzage legging van dit besluit.

Ook kunt u de rechter vragen onze beslissing uit te stellen. Dit heet een voorlopige voorziening. In [bijlage 2](#) staat hoe u dit kunt doen.

Inwerkingtreding

Tegen het besluit kan binnen zes weken na ter inzage legging een beroepschrift worden ingediend. Dit besluit treedt in werking na het verstrijken van deze termijn. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Wanneer u of andere belanghebbenden van mening zijn dat het besluit niet in werking mag treden gelet op de diverse belangen, kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Wanneer een voorlopige voorziening wordt toegewezen treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Maashorst, 27 juni 2023

namens burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

I. Mutsaars - van Es

teammanager Ruimte/Vergunningverlening, toezicht en handhaving

Om administratieve en/of organisatorische redenen maken wij gebruik van een digitale ondertekening. Daarom bevat dit document mogelijk geen fysieke handtekening.

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.

- Tekening Ventilatie Stroomschema BG (ontv 22dec21)
- Tekening Ventilatie Stroomschema 1eVERD (ontv 22dec21)
- Rapport Inspectie beschermde natuurwaarden dd10dec21 (ontv 22dec21)
- Tekening Gebruiksopp BG (ontv 22dec21)
- Tekening Gebruiksopp 1eVERD (ontv 22dec21)
- Aanvraagformulier ontvangen 22-12-2021
- Aanvraagformulier publiceerbaar ontvangen 22-12-2021
- tekening details woningscheidende wand ontvangen 28-10-2022
- verkennend bodem- en asbestonderzoek druppelzones 22-08-2022
- NDFF dd8dec21 (ontv 22dec21) 01022022131333708
- Formulier Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek BLANCO (ontv 22dec21) 010220221311136
- Rapport Akoestisch onderzoek dd10dec21 (ontv 22dec21) 01022022131221091
- Rapport Inspectie beschermde natuurwaarden dd10dec21 (ontv 22dec21) 01022022131305504
- Rapport Onderzoek wegverkeerslawaaai dd10okt21 (ontv 22dec21) 01022022131158104
- Bijlage 6 Landschappelijke inpassing woning Runstraat 73 Schaijk (4)
- tekeningen B.00a t/m B.05 gevels, plattegronden, doorsneden, details, situatie, uitritten 06-02-2023
- B02 Runstraat 73 73a dd 15 mei 2023, Bijlage bij Mail met aanvulling motivatie en tekeningen Runstraat 73 73a
- Ruimtelijke_onderbouwing Runstraat 73 Schaijk V2 - kopie (2)
- Statische berekeningen, Bijlage bij Re statische tekeningen en berekeningen Runstraat 73 en 73a Schaijk ingediend
- Zienswijze tegen ontwerpbesluit geanonimiseerd
- Zienswijzennota

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
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- Maken of veranderen van een uitweg

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. Parkeren

Parkeerplaatsen moeten worden aangelegd conform tekening B-05 die onderdeel uitmaakt van dit besluit. De parkeerplaatsen moeten in stand worden gehouden.

2. 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.

3. 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 constructieve gegevens;

- constructieve gegevens;
Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen voor de betonvloeren inclusief wapening van onderstaande onderdelen de tekeningen en berekeningen te worden aangeleverd. Hierbij zit een schriftelijke verklaring van goedkeuring van de (hoofd)constructeur die ook de hoofdberekening heeft opgesteld en de stukken zijn door de hoofdconstructeur gestempeld. Er mag pas worden gestart met de betreffende onderdelen indien de betreffende stukken akkoord zijn bevonden.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: 70813-2022.

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

4. Andere regels

- 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 uitlogende 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.

- Bij het gebruik van een hijskraan dient u contact op te nemen met Hoofd Verkeersleiding van de vliegbasis Volkel, Majoor P.P. Sneepels, telefoonnummer 0413-276198.

5. 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.aanmaas.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.

6. 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.

7. 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
- Storten van beton
- Bent u klaar met bouwen? Geef dit dan ook door

U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0413-281160. Of stuur een e-mail naar omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer 70813-2022.

8. Welstand

De aansluiting van de aanbouw aan de rechterzijgevel is niet realiseerbaar. De uitbouw moet iets teruggelegd worden waardoor de dakrand van de uitbouw in een recht vlak kan aansluiten op de dakrand van de hoofdmassa.

Maken of veranderen van een uitweg

Hieronder leest u de regels die u moet volgen bij het maken of veranderen van een uitweg.

De uitritten voor beide woningen moeten worden aangelegd conform tekening B-05 die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Meld de start van de werkzaamheden

Meld het begin van de werkzaamheden minimaal 2 dagen van tevoren.

Voordat u begint met de werkzaamheden, moet u dat melden bij de afdeling Toezicht en Handhaving van de gemeente Maashorst. Doe dit minimaal 2 dagen voordat u begint. U moet daarbij ook laten weten wanneer de werkzaamheden weer stoppen. U kunt dit doorgeven door te bellen naar 0413-281160. Of stuur een e-mail naar omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl. Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer 70813-2022.

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:

In het eerste plantseizoen nadat de verbouwing van de woningen gereed is gemeld moet het perceel landschappelijk worden ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan van 7 december 2021, ontvangen 17 januari 2023. De landschappelijke inpassing moet in stand worden gehouden.

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
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- Maken of veranderen van een uitweg

Bouwen

Bestemmingsplannen

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan “Buitengebied” en “Parapluplan wonen en parkeren Landerd”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Wonen” en daarnaast de functieaanduiding “cultuurhistorische waarden” en de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied”. Op grond van het parapluplan zijn de gebiedsaanduidingen “overige zone – herijking definitie wonen” en “overige zone – parkeernormen buitengebied” van toepassing.

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 gecombineerde commissie Welstand en Monumenten heeft het plan bekeken en ons op 24 januari 2023 geadviseerd. Zij vinden dat het plan voldoet MITS. Dit advies nemen wij over. U moet zich wel houden aan de volgende regels:

De aansluiting van de aanbouw aan de rechterzijgevel is niet realiseerbaar. De uitbouw moet iets teruggelegd worden waardoor de dakrand van de uitbouw in een recht vlak kan aansluiten op de dakrand van de hoofdmassa.

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 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 splitsen en verbouwen van een woonboerderij in twee woningen op het adres Runstraat 73 en 73A 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 "Buitengebied". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen". Het heeft de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden".

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat op het perceel één woning is toegestaan. Twee burgerwoningen zijn niet toegestaan.

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.

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

2. 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.

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. De reden is dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening. Bij dit besluit is een ruimtelijke onderbouwing met bijlagen gevoegd. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat de planologisch relevante aspecten die bij dit besluit betrokken zijn en toont aan dat het project zich verhoudt met de aanwezige functies en waarden in het desbetreffende gebied. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat na de realisatie van het project er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerp van het besluit, met bijbehorende stukken, heeft met ingang van 21 maart tot en met 1 mei 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van ter inzagelegging van 21 maart tot en met 1 mei 2023 is een zienswijze ingediend.

De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de zienswijzennota, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het besluit.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het splitsen en verbouwen van een woonboerderij in twee woningen op het adres Runstraat 73 en 73A in Schaijk. U krijgt de vergunning.

Maken of veranderen van een uitweg

In de Wabo staat dat u zich bij het maken of veranderen van een uitweg moet houden aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Maashorst. Deze regels leest u hieronder.

De regels van de Algemene Plaatselijke Verordening

Let op: Welke regels gelden, staat in de APV van de gemeente Maashorst.

Artikel 5:3 Maken, veranderen van een uitweg

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een uitweg te maken of te hebben naar de weg of verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.
2. Het verbod is niet van toepassing voor uitwegen die aangelegd worden of zijn in gebieden die door of in opdracht van de gemeente woonrijp zijn of worden gemaakt.
3. Het college weigert de vergunning wegens strijd met het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of het voorbereidingsbesluit.
4. In afwijking van artikel 1:6 kan de vergunning worden geweigerd in het belang van: a. het veilig en doelmatig gebruik van de weg; b. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving; c. de bescherming van groenvoorzieningen; d. het behoud van openbare parkeerplaatsen.
5. Het verbod geldt niet voor zover in het daarin geregelde onderwerp wordt voorzien door de Wet beheer Rijkswaterstaatswerken, artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994 of de Wegenverordening Noord-Brabant.
6. Op de vergunning is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Beoordeling

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan bovengenoemde weigeringsgronden en beleid.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Het plan is passend op de locatie. De ruimtelijke kwaliteit blijft behouden en er sprake van een veilig en doelmatig gebruik van de weg.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor splitsen en verbouwen van een woonboerderij in twee woningen op het adres Runstraat 73 en 73A 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 met ingang van de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken na verzending van de omgevingsvergunning) is verstreken 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.

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 Noord 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 op de dag na de bekendmaking van het besluit. 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 Noord 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.