



Ontwerpbeslissing uitgebreid

Z2022-000097

Op 21 april 2020 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het herbouwen van een bedrijfswoning en het bouwen van een bijgebouw op het adres Schaijksestraat 2, Reek. 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?

Wij hebben de ontwerpbeslissing 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.

Wanneer geldt de vergunning?

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (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.

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 wel het geval bij activiteit die wordt aangevraagd.

Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze ontwerpbeslissing bekijken vanaf 19 juli 2022 tot en met 29 augustus 2022.

Welke regels gelden nog meer?

Wanneer de vergunning definitief is, moet u zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze ontwerpvergunning.

Bent u of is iemand anders het niet eens met deze ontwerpbeslissing?

Bent u het zelf niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ook binnen deze periode een brief sturen of mondeling.

Is iemand anders het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kan hij/zij ook ons daarover een brief sturen. Of hij/zij kan dit mondeling aan ons laten weten. Dit heet een zienswijze. Dit kan van 19 juli 2022 tot en met 29 augustus 2022.

Daarna zullen wij definitief beslissen over de vergunning.

Maashorst, 14 juli 2022

namens burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

mr. C.J.F. Mutsaars-van Es
Teammanager Domein Ruimte/Team VTH

*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.

1. Ruimtelijke onderbouwing Schaijksestraat 2 Reek versie mei 2022;
2. tekening_blad_2_pdf dd 27sep19 gew 13apr21;
3. tekening_blad_3_pdf dd 16mrt20 gew 24jun20;
4. tekening_blad3a_pdf dd 27sep19 gew 13apr21;
5. tekening_blad_4_pdf dd 25feb20 gew 24jun20;
6. Rapportage BB 04.2020.200.03 rev2 (ontv 7dec20);
7. Rapportage MPG 04.2020.200.03 rev2 (ontv 7dec20);
8. blad 5 r0 dd 7jun20 (ontv 7dec20);
9. _Kelderwanden_en_doorsneden_wapening_pdf dd 5mei21;
10. -0-102-v4_Kelderwanden_en_doorsneden_pdf dd 5mei21;
11. 650-0-101-v4_Keldervloer_pdf dd 5mei21;
12. 650-0-103-v4_Kelderwanden_aanzichten_pdf dd 5mei21;
13. 650-0-601-v3_Keldervloer_wapening_pdf dd 5mei21;
14. 650-1-001-v4_Statische_berekening_pdf dd 29apr21;
15. Landschapsplan Schaijksestraat 2, Reek dd 17dec21;
16. Rapport mbt grondwater dd 8apr20 (ontv 21apr20);
17. QS Natuurwaarden Reek, Schaijksestraat 2 20210402;
18. Rapport Funderingsadvies dd22apr20 (ontv 9jun20);
19. CCF_000010_pdf Formulier historische toets dd 9jun20;
20. Checklist_veilig_onderhoud_pdf;
21. RAPPORT Compensatieplan 20220318 (ontv 28mrt22);
22. Ecologisch werkprotocol Reek, Schaijksestraat 2 20220318, (ontv 28mrt22).

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
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag

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:

- Betonvloeren inclusief wapening jv. constructieve gegevens;

Vermeld in uw e-mail dit nummer: Z2022-000097.

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

3. Bouwbesluit

De aanvraag is getoetst aan de bouwtechnische voorschriften uit Bouwbesluit 2012. Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat de aanvraag voldoet aan deze voorschriften mits onderstaande voorwaarden worden opgenomen in het besluit:

- De rookmelders moeten voldoen aan de NEN 2555. (art. 6.21)

4. 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 de heer Sengers van Landmeten, bereikbaar op telefoonnummer (0413) 281339
- 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.
- **De regels voor werk in de bodem**
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.

5. **De regels voor werk in de natuur**

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
- 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 Z2022-000097.

7. **Welstand**

De welstandscommissie heeft op 30 april 2020 het plan beoordeeld en akkoord bevonden.

8. **Parkeren en inrit**

De parkeerplaatsen zoals op tekening_blad3a_pdf dd 27sep19 gew 13apr21 staan aangegeven dienen voor ingebruikname aangelegd te zijn en in stand worden gehouden. De inrit op deze tekening dient in overleg met de gemeente aangelegd te worden. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Hierbij dient minimaal 6 meter breedte van de inrit aangehouden te worden en mogen de bestaande bomen niet door de aanleg beschadigd worden.

9. **Sloop bestaande bedrijfswoning**

Binnen 8 weken na gereedmelding van de nieuwe bedrijfswoning dient de sloop van de oude bedrijfswoning aangevangen te zijn en binnen 12 weken voltooid te zijn.

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:

Voorwaarden

- De landschappelijke inpassing zoals in het landschapsplan van 17 december 2021 is opgenomen moet in stand worden gehouden. Het eerdere landschappelijke inpassingsplan van november 2012 verbonden aan het ruimtelijk besluit dd. 19 september 2013 dient voor ingebruikname volledig uitgevoerd te zijn.
- Op de grondwal moet naast de drie benoemde soorten sprake zijn van minimaal 3 extra inheemse soorten (bijvoorbeeld gelderse roos, rode kornoelje en liguster) om de biodiversiteit van de beplanting en daarmee de kwaliteit te verhogen.
- De parkeerplaatsen zoals op tekening_blad3a_pdf dd 27sep19 gew 13apr21 staan aangegeven dienen voor ingebruikname aangelegd te zijn en in stand worden gehouden.
- Binnen 8 weken na gereedmelding van de nieuwe bedrijfswoning dient de sloop van de oude bedrijfswoning aangevangen te zijn en binnen 12 weken voltooid te zijn.

Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 3.7 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 de bestemmingsplannen “Buitengebied” en “Parapluplan wonen en parkeren Landerd”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Sport” en daarnaast de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3 en 4”. Het heeft de functieaanduiding “Specifieke vorm van sport - 7 (manege/stoeterij, uitsluitend ten behoeve van het stallen van pony's en paarden, het trainen van paarden, het aankopen en doorverkopen van kwaliteitspaarden, het organiseren van dressuur- en springwedstrijden, meerdaagse paardenconcoursen, clinics, ruiterkampen en paardenshows) max bebouwde oppervlakte 1840m2 (excl bedrijfswoning en bijgehorende gebouwen) en 10m bouwhoogte voor paardrijhal” en de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone - verwevingsgebied”.

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 30 april 2020 geadviseerd. Zij vinden dat het plan voldoet aan de voorwaarden die voor welstand gelden. Dit advies nemen wij over.

Bouwverordening

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 Landerd.

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. Het slopen van de bestaande bedrijfswoning heeft mogelijk wel invloed op beschermde natuur. U heeft voor de sloop reeds een sloopmelding ingediend en deze is akkoord bevonden. Daarnaast is er een werkprotocol en een rapport compensatieplan voor de huismus ingediend waarin mitigerende maatregelen zijn opgenomen ter voorkoming van negatieve gevolgen voor de natuur.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor herbouwen van een bedrijfswoning en het bouwen van een bijgebouw op het adres Schaijksestraat 2, Reek. U krijgt de vergunning.

Iets doen wat volgens het bestemmingsplan/de beheersverordening niet mag

Deze activiteit wordt ook wel ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ genoemd.

Bestemmingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar de bestemmingsplannen “Buitengebied” en “Parapluplan wonen en parkeren Landerd”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Sport” en daarnaast de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3 en 4”. Het heeft de functieaanduiding “Specifieke vorm van sport - 7 (manege/stoeterij, uitsluitend ten behoeve van het stallen van pony's en paarden, het trainen van paarden, het aankopen en doorverkopen van kwaliteitspaarden, het organiseren van dressuur- en springwedstrijden, meerdaagse paardenconcoursen, clinics, ruiterkampen en paardenshows) max bebouwde oppervlakte 1840m2 (excl bedrijfswoning en bijgehorende gebouwen) en 10m bouwhoogte voor paardrijhal” en de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone - verwevingsgebied”.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat binnen artikel 19 Sport van het bestemmingsplan Buitengebied geen onderkeldering is 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.

2. 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.

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.

Wij hebben een goede reden om af te wijken van het bestemmingsplan. Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Bij dit besluit is een ruimtelijke onderbouwing 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. Het onderkelderen van de nieuwe bedrijfswoning en het bijgebouw heeft feitelijk geen ruimtelijke uitstraling naar de omgeving. Het bouwen van de bedrijfswoning en het bijgebouw is rechtstreeks toegestaan in het bestemmingsplan. Voor het realiseren van de kelder wordt een extra landschappelijke inpassing aangebracht. Geconstateerd is dat het eerdere landschappelijke inpassingsplan van november 2012 verbonden aan het ruimtelijk besluit d.d. 19 september 2013 nog niet volledig is uitgevoerd. Het nu ingediende landschapsplan komt bovenop het landschappelijke inpassingsplan d.d. november 2012 die op grond van de vorige vergunning noodzakelijk is. Het nu ingediende landschapsplan geeft een voldoende landschappelijke kwaliteitsverbetering van de projectlocatie onder de voorwaarde dat op de grondwal naast de drie benoemde soorten sprake moet zijn van minimaal 3 extra inheemse soorten (bijvoorbeeld

gelderse roos, rode kornoelje en liguster) om de biodiversiteit van de beplanting en daarmee de kwaliteit te verhogen. Het toevoegen van 3 extra inheemse soorten is als voorwaarde opgenomen in deze vergunning.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor herbouwen van een bedrijfswoning en het bouwen van een bijgebouw op het adres Schaijksestraat 2, Reek. 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 geldt de vergunning?

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 heeft een vergunning gekregen. Bedenk daarbij dat anderen rechten hebben. Buren hebben een aantal rechten en plichten tegenover elkaar. Zo zijn er allerlei regels vastgelegd over onder meer eigendomsrechten, erfgrenzen, beplantingen en de bouw van terrassen en balkons. Uw vergunning verandert deze rechten niet. Het algemene uitgangspunt is dat u uw buren geen hinder mag toebrengen. Wij adviseren u contact op te nemen met uw buren over uw plannen. 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'.

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 of verhardt u in landelijk gebied meer dan 1500 m²? Dan moet u dat ook doorgeven aan het waterschap. Mogelijk moet u er een vergunning voor hebben van het waterschap.

Bijlage 2

Kennisgeving

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Maashorst maken bekend dat zij een vergunning willen geven voor het herbouwen van een bedrijfswoning en het bouwen van een bijgebouw op het adres Schaijksestraat 2 in Reek.

De vergunning wordt gegeven voor:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo)
- Iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag (Art. 2.1 lid 1c Wabo)

Wilt u de ontwerpbeslissing bekijken?

U kunt de aanvraag om een vergunning en onze ontwerpbeslissing te bekijken van 19 juli 2022 tot en met 29 augustus 2022. Wilt u het ontwerpbesluit, inzien? Bel ons op voor het maken van een afspraak.

Bent u het niet eens met de ontwerpbeslissing?

Bent u het niet eens met onze ontwerpbeslissing? Dan kunt u ons een brief sturen waarin u schrijft dat u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Of u kunt ons hierover bellen. Zo'n brief of telefoongesprek heet een zienswijze. In de zienswijze moet u aangeven waarom u het niet met de ontwerpbeslissing eens bent. Ook moet u aangeven met welke onderdelen van de ontwerpbeslissing u het niet eens bent.

U kunt uw zienswijze geven van 19 juli 2022 tot en met 29 augustus 2022.

- Wilt u uw zienswijze schriftelijk geven? Stuur uw brief dan naar
Gemeente Maashorst
t.a.v. afdeling Ruimte, team VTH
Postbus 83
5400 AB UDEN
- Wilt u uw zienswijze telefonisch geven? Bel dan naar gemeente Maashorst, telefoonnummer 0413-281 911. Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Wilt u naar de rechter gaan?

Bent u van plan om aan de rechter een oordeel te vragen over de definitieve beslissing? Dat kan alleen als u een zienswijze heeft gegeven en als u belanghebbende bent.