

## Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. Z2022-000040

Op 29 juli 2021 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van een woonhuis op het adres Scherpenberg, Zeeland. 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 |

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 9 februari 2022 tot en met 23 maart 2022 zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

### 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?

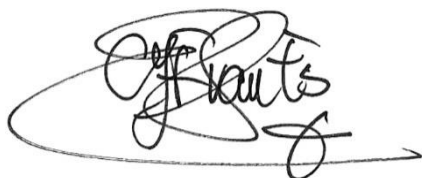
U moet zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze vergunning.

### Bent u of is iemand anders het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u, als u een zienswijze heeft ingediend en tevens belanghebbende bent, binnen zes weken na de dag van bekendmaking (verzending), schriftelijk gemotiveerd beroep aantekenen. In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Maashorst, 17 mei 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.

- Publiceerbare aanvraag, ingediend 22 juli 2022
- 2062-C2 BEGELEIDEND SCHRIJVEN 22-07-2021
- OG00 SITUATIE 22-07-2021
- OG01 KELDER & BEGANE GROND 22-07-2021
- OG02 1E & 2E VERDIEPING 22-07-2021
- OG03 GEVELS & DOORSNEDEN 22-07-2021
- OG04 DOORSNEDE A-A 22-07-2021
- OG05 DOORSNEDE B-B 22-07-2021
- OG06 DOORSNEDE C-C 22-07-2021
- OG07 RIOLERINGSPLAN 22-07-2021
- OG08 BOUWBESLUIT 22-07-2021
- OG09 BOUWBESLUITTOETS 22-07-2021
- OG10 RC BEREKENING 22-07-2021
- OG11 MPG BEREKENING 22-07-2021
- OG12 MATERIALEN EN KLEURENSTAAT 22-07-2021
- 1 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 22-07-2021
- 2 BEPLANTINGSPLAN 22-07-2021
- 3 PLANTENLIJST 15-12-2021
- 4 BEHEERDOCUMENT 15-12-2021
- 5 ECOLOGIE (ONDERBOUWING MUSSENHOTEL) 22-07-2021
- 6 CONSTRUCTIEF UITGANGSPUNTEN RAPPORT 22-07-2021
- 7 SONDERINGS RAPPORT 22-07-2021
- 8 BENG - BEREKENING 22-07-2021
- 9 ENERGIELABEL 22-07-2021

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

## 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](mailto:omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl)

Stuur ons gegevens over:

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen 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.
  - o Funderingspalen
  - o Betonvloeren inclusief wapening
  - o Dakconstructie elementen
  - o Staalconstructies
  - o Houtconstructies
- Op grond van artikel 6.21 van het Bouwbesluit moeten op begane grond ook in de leefkeuken en zitkamer rookmelders worden aangebracht.

Vermeld in uw e-mail dit nummer: Z2022-000040.

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

### 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 de heer Sengers van Landmeten, bereikbaar op telefoonnummer (0413) 281339
- Op grond van artikel 6.21 van het Bouwbesluit moeten op begane grond ook in de leefkeuken en zitkamer rookmelders worden aangebracht.

### 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.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

#### 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
- 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](mailto:omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl). Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer Z2022-000040.

## **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

## **Bouwen**

### **Bestemmingsplan**

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het bestemmingsplan “Landgoed Nabbegat”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Wonen”. Het heeft de gebiedsaanduiding “Overige zone – Landgoed en wetgevingzone – wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw.

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 welstandsc commissie heeft het plan bekeken en ons op 24 juni 2021 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.

### **Conclusie**

U heeft een vergunning aangevraagd voor bouwen van een woonhuis op het adres Scherpenberg, Zeeland. 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 het bestemmingsplan "Landgoed Nabbegat". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen". Het heeft de gebiedsaanduiding "Overige zone – Landgoed en wetgevingzone – wijzigingsgebied realisatietermijn woningbouw.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat het de maximale inhoud overschrijdt.

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 / de beheersverordening. 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 / 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 de uitbreiding van de woning geen nadelige effect heeft voor de fysieke leefomgeving omdat de uitbreiding voornamelijk onder het maaiveld bevindt en daardoor van het zicht is ontsloten.

### **Ter inzage legging ontwerpbesluit**

Het ontwerp van het besluit, met bijbehorende stukken, heeft met ingang van 9 februari 2022 tot en met 23 maart 2022 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 bouwen van een woonhuis op het adres Scherpenberg, Zeeland. 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'.

### **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 m<sup>2</sup> of verhardt u daar meer dan 500 m<sup>2</sup> grond? Of bouwt of verhardt u in landelijk gebied meer dan 1500 m<sup>2</sup>? Dan moet u dat ook doorgeven aan het waterschap. Mogelijk moet u er een vergunning voor hebben van het waterschap.

### **Bouwt u iets voor meer dan 50 mensen?**

Bouwt u een gebouw waarin meer dan 50 mensen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn? Dat moet u op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl) een 'gebruiksmelding' doen. Dit staat in het Bouwbesluit 2012.

### **Let op bij slopen en verbouwen**

Gaat u iets slopen of verbouwen? En heeft u dan 10 m<sup>3</sup> of meer sloopafval? Of komt er asbest vrij? Dan moet u op [www.omgevingsloket.nl](http://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](http://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](http://www.rechtspraak.nl).