

## Omgevingsvergunning uitgebreid

nr. 74511-2022

Op kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van een woning en een berging op het adres Schoolstraat 31A in Volkel. 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 18 oktober 2023 tot en met 29 november 2023 is er één zienswijze binnengekomen. De beantwoording van de zienswijze is als bijlage toegevoegd aan dit besluit. De zienswijze heeft geleid tot enkele wijzigingen van het definitieve besluit ten opzichte van de ontwerpbeslissing. Een overzicht van deze wijzigingen staat in hoofdstuk 2 na 'iets doen wat volgens het bestemmingsplan niet mag' van dit besluit.

### 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 voor de activiteiten die worden aangevraagd en niet in dit specifieke geval.

### Mensen kunnen de beslissing bekijken

Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze beslissing bekijken vanaf 29 februari 2024 tot en met 10 april 2024.

### Welke regels gelden nog meer?

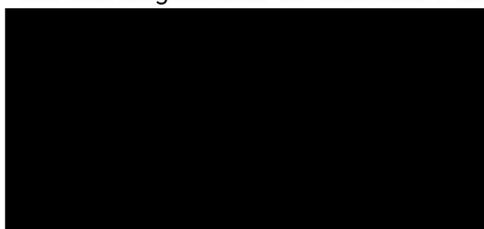
U moet zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze vergunning.

**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 1 maart 2024 tot en met 11 april 2024). In de bijlage kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Maashorst, 26 februari 2024

namens burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,



Teammanager Ruimte/Vergunningverlening, toezicht en handhaving (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.

- Product Datasheet Infiltratiekrat (bijlage 3) 09-2020
- tekening B03 Details 22-11-2022
- BB, BENG en MPG-berekeningen 08-11-2022
- Warmteverliesberekening 05-11-2022
- Statische berekeningen 07-11-2022
- aanvraagformulier ontvangen 22-11-2022
- aanvraagformulier publiceerbaar ontvangen 22-11-2022
- Verkennend bodemonderzoek 02-06-2023
- tekening B02 technische plattegronden gewijzigd 04-07-2023
- Milieu-Onderbouwing van Amitec 05-09-2023
- Ruimtelijke Onderbouwing gewijzigd 06-09-2023
- tekening 24-003 Z.2 zonnestand nieuwe situatie 15-01-2024
- tekening 24-003 Z.3-A zonnestand nieuwe situatie 3D 22-01-2024
- toelichting bezonning
- tekening Z.1-A zonnestand bestaande situatie 1-2-2024
- tekening B01 plattegronden, gevels, wijziging kozijn, doorsneden en situatie en 2-2-2024
- zienswijze 07-11-2023 AVG
- nota van zienswijzen – Schoolstraat 31a Volkel

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](mailto:omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl)

Stuur ons gegevens over:

- Definitieve constructie tekeningen, en berekeningen van betonvloeren en wapening moeten worden ingediend. Deze stukken moeten door de hoofdconstructeur zijn geaccordeerd. (NB accorderen geldt alleen voor stukken die niet door de hoofdconstructeur zijn vervaardigd zoals tekeningen en berekeningen van bv. breedplaatvloeren).
- Veiligheidsplan zoals bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012. Alle onderdelen zoals genoemd in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 moeten hierin aan de orde komen met specifieke aandacht voor de kelder. Met de werkzaamheden mag pas worden gestart na het veiligheidsplan akkoord is bevonden.
- Watertoets. Drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten onderstaande gegevens worden aangeleverd:
  - Toename definitief aantal m<sup>2</sup> verhard oppervlak
  - Indien nodig berekening en tekeningen aanpassen
  - Aantonen dat er voldoende gronddekking en afstand onderkant krat t.o.v. de GHG is aangehouden conform voorwaarden leverancier

Vermeld in uw e-mail dit nummer: 74511-2022.

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
- 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.

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

#### **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 het grondwater dat u uit de bodem gehaald heeft lozen, dan zijn daar regels aan gebonden. Zo mag het bemalingswater niet op het riool lozen, tenzij u hier toestemming voor van de rioolbeheerder van de gemeente. Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/water-en-riolering/bronbemaling-en-lozing-bemalingswater/>
- 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
- 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 0413-281160. Of stuur een e-mail naar [omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl](mailto:omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl) Vermeld hierbij alstublieft het zaaknummer 74511-2022.



### **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:

- De bestaande haag aan de noordoost-zijde en aan de noordwest-zijde van het perceel, zoals aangegeven op 'tekening B01 plattegronden, gevels, wijziging kozijn, doorsneden en situatie en 2-2-2024', dient in stand te worden gehouden, te worden beheerd en onderhouden.

## **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 “Volkel 2012”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming “Wonen-1” en daarnaast de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie”. Het heeft de bouwaanduiding “vrijstaand” en er geldt een maatvoering van een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 9 m.

Wonen is in de bestemming toegestaan, maar het toevoegen van woningen is niet toegestaan op grond van artikel 20.2.1 sub van het bestemmingsplan.

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**

Het bouwwerk ligt in een gebied waarvoor, ingevolge de op 3 oktober 2013 vastgestelde welstandnota als bedoeld in artikel 12a, eerste lid, aanhef en onder a, van de Woningwet, geen redelijke eisen van welstand gelden.

### **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/ Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Uden/Maashorst.

### **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 woning en een berging op het adres Schoolstraat 31A in Volkel. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

## 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 "Volkel 2012". De locatie waarop u wilt bouwen heeft de enkelbestemming "Wonen-1" en daarnaast de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie". Het heeft de bouwaanduiding "vrijstaand" en er geldt een maatvoering van een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 9 m.

Wat u wilt bouwen, mag niet volgens de regels van het bestemmingsplan, omdat het toevoegen van woningen niet is toegestaan op grond van artikel 20.2.1 sub van het bestemmingsplan.

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. De reden is dat wij van mening zijn dat de functie wonen op dit perceel logisch is en het toevoegen van een woning op dit perceel voorstelbaar. Uit onderstaande beoordelingen blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuw te bouwen woning en voor de bestaande woonomgeving.

Het is enkel mogelijk om medewerking te verlenen aan het project wanneer een afdoende ruimtelijke onderbouwing is ingediend (artikel 2.12, lid 1, sub a3 van de Wabo). Deze ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende bijlagen (opgesteld door RO connect, 6 september 2023 met de titel 'Gemeente Maashorst Ruimtelijke onderbouwing Schoolstraat 31A Volkel') is onderdeel van de aanvraag. Deze ruimtelijke onderbouwing is door ons getoetst en gebleken is dat uit deze onderbouwing blijkt dat het plan voldoet aan de gemeentelijke en provinciale beleidsregels. Middels de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure zijn er meerdere omgevingsdialogen gevoerd.

**Conclusie**

U heeft een vergunning aangevraagd voor bouwen van een woning en een berging op het adres Schoolstraat 31A in Volkel. Wij zijn van plan u de vergunning te geven.

## **Wijzigingen van het definitieve besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit**

Wijzigingen van het definitieve besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit naar aanleiding van de zienswijze:

- De zienswijze leidt tot een wijziging van ons ontwerpbesluit van 13 oktober 2023, in die zin dat als bijlage bij het definitieve besluit een bezonningsstudie is toegevoegd. Deze bestaat uit de volgende bijlagen in het besluit: 'tekeningen Z.1-A, Z2, Z3-A' en uit een 'toelichting bezonning'.
- In het definitieve besluit is een aangepaste tekening B01 toegevoegd: 'tekening B01 plattegronden, gevels, wijziging kozijn, doorsneden en situatie en 2-2-2024'. Hierin is op tekening aangegeven dat het raam op de verdieping ter plaatse van de kleedkamer wordt uitgevoerd met ondoorzichtig melkglas. Dit betekent dat 'Tekening B01 plattegronden, gevels, doorsneden en situatie gewijzigd 04-07-2023' komt te vervallen.



## **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 beroepsschrift is verstreken (beroepstermijn van 1 maart 2024 tot en met 11 april 2024) 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.

### **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 500 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 '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 1 maart 2024 tot en met 11 april 2024). 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](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).