

Datum: 3 juni 2025

nummer: 08482460925

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en wethouders hebben op 09 januari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor (intern) verbouwen van een monumentale boerderij en het omzetten van de gebruiksactiviteit 'Agrarisch' naar 'Wonen'. De aanvraag gaat over het perceel plaatselijk bekend Wolfswinkel 4 in Son en Breugel en kadastraal bekend gemeente Son en Breugel, sectie G nummer 248.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 08482460925.

Besluit

Gelet op artikel 5.1, lid 1 sub a en lid 2 sub a van de Omgevingswet (Ow) verlenen wij de omgevingsvergunning onder voorschriften en onder de bepaling dat de in dit besluit genoemde stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Een omgevingsplanactiviteit voor:
 - a. Het (intern) verbouwen van een monumentale boerderij op het perceel Wolfswinkel 4 in Son en Breugel.
 - b. het afwijken van regels in het omgevingsplan (bopa). Met deze bopa wordt de gebruiksactiviteit van het perceel omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.
2. Een technische bouwactiviteit voor (intern) verbouwen van een monumentale boerderij, Wolfswinkel 4.

Toets vergunningsvrij

omgevingsplanactiviteit

Het bouwplan behoort niet tot de gevallen die in artikel 2.29 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn opgenomen. Het bouwplan kan eveneens niet vergunningsvrij worden gerealiseerd op grond van artikel 22.27 of artikel 22.36 Omgevingsplan. Er is dus een omgevingsvergunning benodigd voor de omgevingsplanactiviteit.

Vergunningsvrije technische bouwactiviteit

Het bouwplan behoort niet tot de gevallen die in artikel 2.27 van het Bbl zijn opgenomen. Er is dus een omgevingsvergunning benodigd voor de technische bouwactiviteit.

Het bouwplan is vergunningplichtig op grond van artikel 2.25/2.26 van het Bbl.

Procedureel

Bevoegd gezag

Op grond van artikel 5.1 Ow jo. artikel 22.26 van het Omgevingsplan Son en Breugel is het verboden om de aangevraagde activiteit zonder omgevingsvergunning te verrichten. Wij zijn bevoegd deze omgevingsvergunning te verlenen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met de reguliere voorbereidingsprocedure.

Ontvankelijkheid

De aanvraag was niet volledig. Er is op 21 januari 2025 om aanvullende gegevens gevraagd. Deze zijn op 24 februari 2025 ontvangen. De aanvraag is daardoor volledig en is in behandeling genomen. Hierdoor is de wettelijke proceduretermijn verlengd.

Verlengen beslistermijn

De beslistermijn is eenmalig met 6 weken verlengd. Dit is aan u kenbaar gemaakt bij brief van 2 april 2025. Dit op grond van artikel 16.64, lid 2 Ow en artikel 4:14 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Opschorten beslistermijn

De beslistermijn is in overleg met u opgeschort. Dit is aan u kenbaar gemaakt bij brief van 16 mei 2025. Dit op grond van artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Beoordeling aanvraag

Onderdeel A bevat de overwegingen ten aanzien van de toetsing voor de omgevingsplanactiviteit.

Onderdeel B bevat de overwegingen ten aanzien van de toetsing voor de technische bouwactiviteit.

A. *Bouwen (Omgevingsplanactiviteit)*

Op grond van artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moeten wij de omgevingsvergunning verlenen als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning. Daarom toetsen wij eerst aan deze zogenaamde beoordelingsregels.

1. *Omgevingsplan Son en Breugel*

Voor het perceel geldt het Omgevingsplan Son en Breugel. Dit omgevingsplan bestaat nu nog uit een tijdelijk deel dat wordt gevormd door onder andere de bestemmingsplannen die golden tot 1 januari 2024.

Voor het perceel zijn de regels van de volgende bestemmingsplannen van toepassing: 'Buitengebied Son en Breugel' en 'Buitengebied; herziening 2017'. Het perceel heeft op grond van deze planregels de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Ook van toepassing is de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' (artikel 23) en 'Waarde – beschermingszone natte natuurpleel' (artikel 27).

Op grond van artikel 3.1.1 voldoet het bouwplan niet aan de gebruiksregels van de bestemming agrarisch. In artikel 3.1.1. lid a staat dat de gronden bestemd zijn voor agrarisch gebruik. Het bouwplan voorziet in een omschakeling van agrarisch gebruik naar wonen.

2. *Welstand*

Artikel 22.29 lid 1, onder b van het omgevingsplan bepaalt dat een bouwwerk niet in strijd mag zijn met de redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan is door de Commissie Omgevingskwaliteit beoordeeld. Zij heeft een positief advies uitgebracht..

Het bouwplan is een gemeentelijk monument. Het bouwplan is door de Commissie Omgevingskwaliteit beoordeeld. Zij heeft een positief advies uitgebracht..

Conclusie omgevingsplanactiviteit:

Het bouwplan is in strijd met het omgevingsplan. Beoordeeld is of toepassing kan worden gegeven aan 'afwijken regels omgevingsplan'.

Omgevingsplanactiviteit – Afwijken regels omgevingsplan

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa) is een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan.

Wanneer het bouwplan niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het bouwplan aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan. Voor de bopa gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan alleen worden verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl);
- indien wordt voldaan aan de specifieke beoordelingsregels die zijn opgenomen in de artikelen 8.0b tot en met artikel 8.0e Bkl.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor het aanpassen van de gebruiksactiviteit 'Agrarisch' naar 'Wonen' is een wijzigingsplan ingediend. Dit document 'Wijzigingsplan buitengebied; Wolfswinkel 4, dd 17-2-2023' opgesteld door Kragten, maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Naar aanleiding van het eerste advies van de omgevingsdienst ODZOB, dd.14 maart 2025, is er op 8 mei 2025 nog een wijziging ingediend op bovengenoemd document. Met deze wijziging is de omgevingsdienst ODZOB akkoord gegaan met de het bovengenoemd wijzigingsplan (ETFAL-rapportage).

Bij het omzetten van de gebruiksactiviteit van 'Agrarisch' naar 'Wonen' geldt de verplichting om te voldoen aan het landschappelijk inrichtingsplan van datum 29-7-2022 van Kragten. Dit document maakt deel uit van deze omgevingsvergunning.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat op grond van artikel 8.0a, lid 2 Bkl medewerking kan worden verleend aan het bouwplan.

Specifieke beoordelingsregels Bkl

Er is geen sprake van strijdigheid met de beoordelingsregels van artikel 8.0b Bkl.

De artikelen 8.0c tot en met 8.0e Bkl zijn niet van toepassing op het onderhavige bouwplan.

Participatie

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden.

Het verslag van dit overleg is toegevoegd aan de bijbehorende stukken en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

Er kan medewerking worden verleend aan het bouwplan met de toepassing van een bopa.

B. Bouwen (Technisch)

In artikel 8.3b van het Bkl staan de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit.

De technische bouwactiviteit voldoet onder voorschriften aan de regels voor het verbouwen of verplaatsen van een bestaand bouwwerk uit hoofdstuk 5 van het Bbl.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande verlenen wij de omgevingsvergunning onder voorschriften.

Beoordeelde stukken omgevingsvergunning

Onderstaande documenten behoren bij de omgevingsvergunning.

<i>Naam document/tekening</i>	<i>datum document</i>	<i>datum ontvangst</i>
Aanvraagformulier	9-1-2025	9-1-2025
Bouwtekeningen PD-02 'John van Lierop'	21-2-2025	24-2-2025
Bouwtekeningen BT1 en BT2 'Tijs exterieur & interieur'	24-2-2025	24-2-2025
Kleurenstaat 'John van Lierop'	9-1-2025	9-1-2025
Oppervlakte- en ventilatieberekening doc.nt. 2460932	-	24-2-2025
Statische berekening projectnr. 24223 'CK2'	19-2-2025	24-2-2025
Wijzigingsplan buitengebied; Wolfswinkel 4 nr. VKL204 'Kragten'	17-2-2023	24-2-2025
Verbeelding Buitengebied; Wolfswinkel 4 'Kragten'	17-2-2023	24-2-2025
Tekening inrichtingsschets wijzigingsplan nr. VKL204-0001 'Kragten'	16-2-2023	24-2-2025
Documenten leidend erfinrichtingsplan	-	9-1-2025
Tekening landschappelijke inpassing 'Kragten'	29-7-2022	24-2-2025
Ruimteboek 'John van Lierop'	1-7-2024	24-2-2024
Omgevingsdialoog 'Kragten'	11-9-2022	9-1-2025
Wederopbouw langevelboerderij omschrijving	Oktober 2024	9-1-2024
Redengevende omschrijving Wolfswinkel 4 'Monumentenhuus Brabant'	6-10-2023	9-1-2025
Agrarisch geuronderzoek VKL204-0001 'Kragten'	28-7-2022	24-2-2025
Archeologisch onderzoek 'RAAP' projectcode: SONWO	21-2-2024	24-2-2024
Verkenkend bodemonderzoek 225-SWo4-vo-voa-v1	25-2-2025	26-2-2025
Rapportage quickscan ecologische waarden 'Ecolybrium'	30-6-2022	24-2-2025
Aanvulling quickscan ecologische waarden 'Ecolybrium'	8-5-2025	12-5-2025
Aanvulling ETFAL omgevingsplanactiviteit doc.nr. 2614025		12-5-2025
Nadeelcompensatie overeenkomst	22-5-2025	22-5-2025

Adviezen over de beoordeelde stukken omgevingsvergunning

- Advies Commissie Omgevingskwaliteit d.d. 21 januari 2025;
- Advies Monumentencommissie d.d.21 januari 2025;
- Advies Constructeur d.d. 23 mei 2025;
- Advies ODZOB ETFAL d.d.14 maart 2025 en 16 mei 2025;

- Advies ODZOB bodem d.d.14 maart 2025;
- Advies Archeologische toets d.d. 18 maart 2025.

Voorwaarden

Als bijlage treft u een overzicht van de voorwaarden, verplichting voor, tijdens en na de bouw en aanbevelingen.

Vastgestelde bouwkosten € 116.000,00 excl. BTW.

Kosten

Voor deze omgevingsvergunning betaalt u leges. Dat staat in de Legesverordening 2024 van de gemeente Son en Breugel. De factuur treft u bij dit besluit aan. Op de factuur wijzen wij u op de mogelijkheid tot het maken van bezwaar tegen de heffing van leges.

Wet- en regelgeving

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving:

- de Omgevingswet;
- het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- het Omgevingsplan;

Bezwaar maken

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u hiertegen een schriftelijk bezwaarschrift indienen. U kunt uw bezwaarschrift indienen bij burgemeester en wethouders van Son en Breugel, Postbus 8, 5690 AA Son en Breugel. U kunt uw bezwaarschrift ook afgeven in het gemeentehuis (bewijs van afgifte) of digitaal indienen met DigiD via onze website: <https://www.sonenbreugel.nl/bezwaar-maken>.

Het bezwaarschrift moet binnen 6 weken na de verzenddatum van dit besluit ingediend zijn. In het bezwaarschrift moet tenminste het volgende zijn opgenomen:

- uw naam en adres;
- de datum van het bezwaarschrift;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de redenen waarom u bezwaar maakt;
- het bezwaarschrift moet ondertekend zijn.

Voorlopige voorziening

Een ingediend bezwaarschrift schorst niet de werking van het besluit. Als u denkt dat dit nodig is, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Aan het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Een verzoek om voorlopige voorziening kunt u ook digitaal indienen via: <https://mijn.rechtspraak.nl/keuze>.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Son en Breugel,
namens dezen,

R. Eijkemans
Team Veilige Leefomgeving

VOORSCHRIFTEN OMGEVINGSVERGUNNING

1. Als gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, kan het college van burgemeester en wethouders de vergunning intrekken (artikel 5.40 lid 2, sub b Omgevingswet).
Indien er geen gebruik wordt gemaakt van de vergunning, moet vergunninghouder dit schriftelijk aan ons mee delen.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan de omgevingsvergunning ook intrekken als blijkt dat zij de vergunning hebben verleend op basis van een onjuiste of onvolledige opgave van gegevens (artikel 18.10 lid 4, sub a Ow).
3. Mochten er tijdens de grondwerkzaamheden archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen dan moet men dit, op grond van art. 5.10 van de Erfgoedwet, zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Son en Breugel melden.
4. Op grond van artikel 8.3c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moeten uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden de volgende gegevens en stukken te zijn overlegd:
- **Opmerkingen constructeur** (zie onder de voorschriften bijlage opmerkingen)
Met de betreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de tekeningen en berekeningen door de gemeente zijn goedgekeurd.
5. Tenminste 2 dagen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient vergunninghouder ons hierover te informeren. Dit geldt ook voor eventuele ontgravingswerkzaamheden. Vergunninghouder kan ons in kennis stellen door een e-mail te sturen naar vergunningen@sonenbreugel.nl o.v.v. het bouwadres en het registratienummer van de omgevingsvergunning (artikel 7.7 Bbl).
6. Tenminste op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden moet vergunninghouder ons hierover informeren. Doet vergunninghouder dit niet, dan mag het bouwwerk niet in gebruik worden genomen of gegeven. Vergunninghouder kan ons in kennis stellen door een e-mail te sturen naar vergunningen@sonenbreugel.nl o.v.v. het bouwadres en het registratienummer van de omgevingsvergunning (artikel 7.7. Bbl).
7. Indien voorafgaande aan dan wel tijdens de bouw wijzigingen optreden moeten deze meteen aan het college van burgemeester en wethouders worden meegedeeld.
8. Alle aanwijzingen van de toezichthouder tijdens de bouwwerkzaamheden moeten worden opgevolgd.
9. Het is verboden te bouwen als de bouw door het college van burgemeester en wethouders is stilgelegd (art. 5.2 Algemene wet bestuursrecht).
10. De bouw moet geschieden overeenkomstig de bij de vergunning behorende stukken alsmede de bepalingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
11. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen (art. 7.1 en 7.2 Bbl).

Hierop zijn de volgende onderdelen van toepassing:
 - a) Veiligheid in de omgeving (art. 7.15 Bbl en 7.38 Bbl);
 - b) Geluidhinder (art. 7.17 Bbl en 7.39 Bbl);
 - c) Trillinghinder (art. 7.18 Bbl en 7.38 Bbl);
 - d) Stofhinder (7.19 Bbl en 7.38 Bbl);
 - e) Grondwaterstand (art. 7.16 Bbl en 7.38 Bbl);
 - f) Veiligheidsplan (art. 7.8 Bbl en 7.13 Bbl).
12. De verleende omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en stukken zijn op grond van artikel 7.8 Bbl, aanwezig op het bouwterrein. Als de toezichthouder daarom vraagt worden deze stukken ter inzage gegeven.

13. De opslag van bouwmaterialen en/of keten, containers op wegen, wegbermen, plantsoenen of parkeerstroken is verboden. Indien niet anders mogelijk kan hiervoor bij de gemeente een aanvraag worden ingediend voor gebruik gemeentegrond. Hiervoor zijn leges verschuldigd. Eventuele door vergunninghouder veroorzaakte schade worden op zijn/haar kosten gerepareerd.
14. Het (tijdelijk) afsluiten van de openbare weg voor het langdurig laden en lossen, het opstellen van kranen, pompen ed. is niet toegestaan. Indien niet anders mogelijk dient hiervoor toestemming te worden gevraagd bij de gemeente.
15. Aansluiting van de terreinriolering op het openbaar rioolstelsel dient bij de gemeente separaat te worden aangevraagd. Het formulier voor de riolaansluiting is te downloaden via de webpagina van de gemeente, hier vindt u ook meer informatie omtrent rioleringszaken. Onder andere moet de riolering worden uitgevoerd als een gescheiden systeem (scheiding afvalwater en hemelwater), de gronddekking op de riolering ter plaatse van de perceelsgrens dient 50 cm te bedragen en de riolering voor het afvalwater moet voorzien worden van ontluchting. Aansluiting op het openbaar rioolstelsel mag pas nadat deze door het bouwtoezicht gekeurd en akkoord is bevonden.

De riolering voor het hemelwater mag niet worden aangesloten op het openbaar rioolstelsel, tenzij uit onderzoek het tegendeel blijkt. Het hemelwaterriool moet:

- a) zodanig lozen dat geen verontreiniging van water, bodem en lucht kan optreden; en
- b) ingeval van een bodem met voldoende infiltratiecapaciteit, zijn aangesloten aan een (in de bodem aangebrachte) hemelwaterinfiltratievoorziening, welke voorziening gelegen moet zijn boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand en een bergingscapaciteit dient te hebben van ten minste 60 mm/m² verhard oppervlak (daken en bestrating); en
- c) voorzien zijn van bladvangs (=ontluchting) in de regenpijpen, van noodoverlaten voor afvoer ingeval van extreme regenval en bij een geheel ondergrondse berging voorzien te zijn van een zandvang en doorspuitvoorziening.

Tenminste 3 weken voor aanleg van het hemelwaterriool/de hemelwaterinfiltratievoorziening dient het toe te passen systeem onderbouwd met infiltratie-onderzoeksrapport, capaciteitsberekeningen en tekeningen als hierboven vernoemt te zijn ingediend en goedgekeurd.

Voor nadere uitwerking van de riolering verzoeken wij u om contact op te nemen met het team Projecten, Uitvoering Beheer en Beleid, telefoon 0499-491491.

16. De aanleg van de inrit dient apart bij de gemeente te worden gemeld. Het meldingsformulier is te downloaden via de webpagina van de gemeente, hierop vindt u ook meer informatie omtrent in-/uitritten. Ook kan contact worden opgenomen met het team Projecten, Uitvoering Beheer en Beleid, telefoon 0499-491491.
17. De werkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk en ten minste wordt gescheiden in de volgende fracties (art. 7.24, 7.25 en 7.26 Bbl):
 - a) als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met d van dit lid zijn opgenomen;
 - b) teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - c) teerhoudend asfalt;
 - d) gasontladingslampen.

Overig bouw- en sloopafval wordt in ieder geval gescheiden in de volgende fracties:

- e) bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
- f) niet-teerhoudend asfalt;
- g) vlakglas, al dan niet met kozijn;
- h) gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
- i) dakgrind;
- j) armaturen;

Voor de overige voorschriften met betrekking tot bouw- en sloopafval verwijzen wij naar hoofdstuk 7 van het Bbl.

BIJLAGE: OPMERKINGEN CONSTRUCTEUR

Controle statische berekeningen en/of tekeningen:
Wolfswinkel 4 te Son en Breugel

Bijlage bij brief d.d. 23 mei 2025

Ter toetsing ontvangen constructief bescheiden

- bundel schetsen nr. onbekend d.d. onbekend (bestand: 24233_Constr. opgaaf_12.05.2025.pdf)

Opmerkingen op constructief vlak

1) geen.

Nog in te dienen

- de detailberekening van momentvaste verbindingen en voetplaatverbindingen