

Omgevingsvergunning Omgevingsplanactiviteit

nr. 36289-2025

Op 6 mei 2025 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een uitweg (omgevingsplan) op het adres Handwijzerstraat 10A in Uden. 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 omgevingsplanactiviteiten u de vergunning krijgt.

Omgevingsplanactiviteit(en)	Art. 5.1 lid 1 sub a Ow
- Bouwactiviteit (omgevingsplan) - Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen	

Bij het verlenen van de vergunning hebben we ook gekeken naar het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de Bruidsschat en Omgevingsregeling. De aanvraag voldoet aan de regels hiervan.

Hoe hebben we de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 16.62 Omgevingswet (reguliere procedure). In hoofdstuk 2 leest u per activiteit hoe we de beslissing hebben genomen.

Welke regels gelden nog meer?

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

Wanneer mag u beginnen?

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden. In de brief en bijlage 1 leest u hier meer over.

Bent u het niet eens met deze beslissing?

Bent u het niet eens met onze beslissing? Stuur dan binnen 6 weken een brief naar Gemeente Maashorst. Schrijf in de brief dat u het niet eens bent met onze beslissing. En waarom u het daar niet mee eens bent. Dit heet bezwaar maken. 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.

Uden, 14 juli 2025

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst,



Mevrouw mr. C.J.F. Mutsaars - van Es

Teammanager Ruimte/Vergunningverlening, toezicht en handhaving (VTH)

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.

- aanvraagformulier publiceerbaar ontvangen 06-05-2025
- tekening blad 01 gevels, plattegronden, 3D-impressies, situatie 27-06-2025
- AERIUS extra beoordeling 20250630094531 RceHgE4LdNyw 30-06-2025
- AERIUS projectberekening 20250630094531 RceHgE4LdNyw 30-06-2025
- Tekening water Handwijzerstraat 10 Uden
- Oppervlakte bestrating Handwijzerstraat 10 en 10A en mandelig gedeelte (002)
- Bijlage 3 Beplantingslijst
- Bijlage 2 Beplantingsplan
- Bijlage 1 Erfinrichtingsplan
- Verkennend asbest en bodemonderzoek
- Addendum verkennend en asbestonderzoek

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):

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

U moet zich aan alle regels van de vergunning houden.

1. Bewaar de vergunning op de locatie

Zorg ervoor dat de vergunning altijd op de locatie is waar vergunning betrekking op heeft plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

2. Andere regels

- De gevelwering van de woning moet minimaal 23 dB bedragen.
- **Water**
Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten nog gegevens worden aangeleverd over water: De berekening compenserende berging hemelwater moet worden aangeleverd. Ook moet worden aangegeven wat voor een infiltratiesysteem gebruikt gaat worden. Bij deze berekening moet rekening worden gehouden met de gemiddelde grondwaterstand en minimale gronddekking. U mag pas starten met de werkzaamheden wanneer de ingediende gegevens beoordeeld en akkoord bevonden zijn
- **Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**
In het eerstvolgende plantseizoen na het in gebruik nemen van het bouwwerk, dient landschappelijke inpassing plaats te vinden overeenkomstig het beplantingsplan dat onderdeel uitmaakt van deze vergunning. De beplanting dient in stand te worden gelaten, te worden beheerd en onderhouden. Niet aangeslagen beplanting dient in het eerstvolgende plantseizoen nadat dit is vastgesteld te worden vervangen.
- **Voorwaardelijke verplichting bodem**
Voor het gebruik genoemd in artikel 4.1 van het vigerende bestemmingsplan (wonen) geldt de voorwaardelijke verplichting dat de gronden pas in gebruik mogen worden genomen als de grond hiervoor geschikt is gemaakt. Dit is nu niet het geval. Wij moeten hierover uitsluitsel geven middels een beschikking/goedkeuring ten aanzien van de uitgevoerde bodemsanering (koperverontreiniging) en de aangetroffen asbest in de bodem. In dit kader is het o.a. noodzakelijk om in het plangebied (aanvullend) bodemonderzoek uit te voeren naar polychlorobiphenyls (PCB's) en de voormalige tank.

Voorafgaand aan het bouwen van de woningen zal eerst een verkennend onderzoek uitgevoerd moeten worden ter plaatse van de voormalige bovengrondse tanks welke op tekening zijn aangegeven in het addendum. Tevens zal er nader onderzoek asbest aangevuld met PCB's moeten plaatsvinden om de omvang van de asbest en eventueel PCB verontreiniging in kaart te brengen.

Er moet voor uitvoer van het verkennend en nader onderzoek een boorplan worden overlegd aan de ODBN. Mogelijk zal na sloop nog een aanvullend onderzoek plaats moeten vinden om de bodemkwaliteit onder de bebouwing te onderzoeken.



U mag pas starten met bouwen nadat de nodige onderzoeken zijn uitgevoerd, beoordeeld zijn en de bodem geschikt is bevonden.

- 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 het cluster Geo-informatie. U kunt contact opnemen met Koen van Eldik op telefoonnummer 0413 – 28 11 71 of via geoinfo@gemeentemaashorst.nl.
- 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 – 27 61 98.

3. De regels voor werk in de bodem

Algemeen

1. 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.
2. 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/>
3. 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 heeft 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/>.
4. 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.

4. 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.

5. Laat het ons weten als u begint en klaar bent met de bouw

U kunt dit telefonisch doorgeven via 0413 – 28 11 60 of u kunt een e-mail sturen naar omgevingsloket@gemeentemaashorst.nl.

Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

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

1. Bewaar de vergunning op de locatie

Zorg ervoor dat de vergunning altijd op de locatie aanwezig is waar de werkzaamheden plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

2. Voorschriften en voorwaarden voor de inrit

- Er wordt een nieuwe uitweg gerealiseerd aan Handwijzerstraat 10A te Uden, van 3,5 meter breed aan de wegkant;
- De materialen van de uitweg worden door de gemeente Maashorst zelf besteld en gerealiseerd;
- De kosten voor het realiseren van de uitwegen zijn nog niet inzichtelijk gemaakt, deze kosten dienen door de aanvrager betaald te worden.



Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?

We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 16.62 van Omgevingswet (Ow).

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):

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
- Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Omgevingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het omgevingsplan “Omgevingsplan gemeente Maashorst” en het bestemmingsplan “Wijzigingsplan Handwijzerstraat 10, Uden”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de bestemmingsvlakken “Wonen” en “Waarde – archeologie 1” Het heeft de gebiedsaanduiding “wetgevingszone – voorwaardelijke verplichting”.

Wat u wilt bouwen mag volgens de regels van het omgevingsplan. Dit noemen wij een binnenplanse omgevingsplanactiviteit.

Welstandsvrij

Het bouwwerk is gesitueerd in een gebied waarvoor, ingevolge de op 14 december 2023 vastgestelde welstandnota als bedoeld in artikel 22.29 Bruidsschat geen redelijke eisen van welstand gelden.

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 bouwen van een woning en het aanleggen van een uitweg (omgevingsplan) op het adres Handwijzerstraat 10A in Uden. U krijgt de vergunning.



Uitweg maken, hebben of veranderen of het gebruik daarvan veranderen

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

De regels van de Verordening fysieke leefomgeving 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 omgevingsplan.
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 is niet van toepassing op beperkingengebiedactiviteiten met betrekking tot een weg of waterstaatswerk waarvoor regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, de provinciale omgevingsverordening, de waterschapsverordening, artikel 5 van de Wegenverkeerswet 1994 of de Wegenverordening Noord-Brabant.
6. [vervallen]

Beoordeling

De aanvraag omgevingsvergunning is getoetst aan bovengenoemde weigeringsgronden en beleid.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt wel voldaan omdat er gebleken is dat er geen sprake is van de belangen genoemd onder 1 t/m 6 om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Omgevingsplan

We hebben bij onze beslissing gekeken naar het omgevingsplan “Omgevingsplan gemeente Maashorst” en het bestemmingsplan “Wijzigingsplan Handwijzerstraat 10, Uden”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft de bestemmingsvlakken “Wonen” en “Waarde – archeologie 1” . Uitwegen zijn toegestaan op deze bestemming.

Conclusie

U heeft een vergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een uitweg (omgevingsplan) op het adres Handwijzerstraat 10A in Uden. 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.

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Als iemand het niet eens is met deze vergunning kan hij/zij ons daarover binnen 6 weken een brief sturen. Deze 6 weken beginnen een dag nadat wij deze brief hebben verstuurd. U kunt ook zelf een brief sturen als u het niet eens bent met de vergunning. Dit noemen wij bezwaar maken. Als er een bezwaar bij ons binnenkomt, schorst de werking van het besluit niet.

Ook kan iemand aan de rechter vragen om de beslissing over de vergunning voorlopig uit te stellen. U kunt ook zelf om uitstel vragen. Dat uitstel noemen wij een voorlopige voorziening. Vraagt u of iemand anders om een voorlopige voorziening? Dan geldt de vergunning pas als de rechter dat heeft besloten.

U mag nog niet beginnen

U moet een kwaliteitsborger inschakelen. De kwaliteitsborger controleert of uw bouwwerk voldoet aan minimale technische eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. De kwaliteitsborger zal hiervoor kosten in rekening brengen. Meer informatie vindt u op <https://www.tlokb.nl/wet-kwaliteitsborging>. U vindt daar een lijst met bedrijven die deze controle mogen uitvoeren. Wij hebben niet getoetst of uw bouwwerk voldoet aan technische eisen.

de werkzaamheden moet u nog de volgende omgevingsvergunningen aanvragen:

ogen wij de vergunning intrekken?

Wij mogen de vergunning helemaal of voor een deel intrekken als u na een jaar 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.omgevingswet.overheid.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 bezwaar maken.

Wilt u bezwaar maken?

Wilt u bezwaar maken tegen onze beslissing? Stuur dan binnen 6 weken een brief naar Gemeente Maashorst. Deze 6 weken beginnen een dag nadat wij deze brief hebben verstuurd. Stuur u de brief niet op tijd? Dan behandelen we uw bezwaar niet.

Zet in de brief in ieder geval het volgende:

- Uw naam en adres;
- De datum;
- De beslissing waarmee u het niet eens bent;
- Waarom u het niet met de beslissing eens bent;
- Uw handtekening;
- Stuur de brief naar:

Gemeente Maashorst
Aan de commissie bezwaarschriften
Postbus 83,
5400 AB Uden

Zet op de envelop duidelijk het woord 'Bezwaarschrift'.

Wilt u dat deze beslissing nog niet uitgevoerd kan worden?

Normaal kan deze beslissing gewoon worden uitgevoerd, terwijl we uw bezwaar behandelen. Wilt u dat niet? Bijvoorbeeld omdat onze beslissing nu al ernstige gevolgen heeft? Dan kunt u aan de rechter vragen om de beslissing voorlopig uit te stellen. Dat heet een voorlopige voorziening.

U doet dat zo:

- U schrijft eerst de brief met uw bezwaar. Hiervan maakt u een kopie.
- Daarna schrijft u nog een brief. Hierin schrijft u waarom u wilt dat de beslissing nog niet uitgevoerd kan worden. U vraagt dus om een voorlopige voorziening.
- Stuur de brief waarin u vraagt om uitstel met de kopie van uw bezwaar naar:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost Brabant
Team Bestuursrecht
Postbus 70584
5201 CZ 's-Hertogenbosch

U betaalt kosten

Let op! U betaalt kosten (griffierecht) als u de rechter vraagt om een voorlopige voorziening. Hoeveel u betaalt, hangt af van uw situatie. Op www.rechtspraak.nl leest u hier meer over.