

## **Ontwerp omgevingsvergunning**

Zaaknummer : 0879ZV202501411

DSO-nummer : 2025120200899

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zundert hebben op 2 december 2025 uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen, van Stichting Thuisvester, voor het realiseren van 40 nieuwbouw woningen 'aan' het Mensvoortpad te Rijsbergen, op het perceel kadastraal bekend Rijsbergen, sectie I, nummer 501. Hierna te noemen: het perceel.

### **Procedure**

De voorbereiding van de beschikking op de aanvraag heeft plaatsgevonden overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de artikelen 16.7 & 16.14a van de Omgevingswet (Ow), en het bepaalde in artikel 10.25 lid 1 van het Omgevingsbesluit (Ob).

### **Ontvankelijkheid**

De aanvraag moet voldoende informatie bevatten zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### **Advies**

In de Omgevingswet worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 17.9 Omgevingswet, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

1. Stichting Dorp Stad & Land, aangesteld als Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) voor de gemeente Zundert op grond van artikel 22.29, lid b Omgevingsplan Zundert;

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (als gecombineerde welstand- en monumentencommissie) van de gemeente Zundert heeft ons op 17 december 2025 geadviseerd over de aanvraag;

Deze adviezen zijn als bijlage bij dit besluit gevoegd. In de overwegingen wordt eventueel nader ingegaan op het uitgebrachte advies.

### **Ter inzage legging**

In de periode van **18 december 2025 tot 28 januari 2026** heeft een ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **wel/geen** gebruik gemaakt.



## Besluit

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Zundert heeft besloten, gelet op de Omgevingswet, Woningwet, Besluit bouwwerken leefomgeving, Besluit kwaliteit leefomgeving, Besluit activiteiten leefomgeving, Omgevingsbesluit en Omgevingsregeling de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 40 nieuwbouw woningen op het perceel, voor de volgende activiteiten:

- omgevingsplanactiviteit 'bouwen' (artikel 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet);
- bouwactiviteit 'technisch' (artikel 5.1, lid 2, onder a Omgevingswet) voor de appartementen;

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning.

De woningen zijn niet vergunningplichtig voor de technische bouwactiviteit (artikel 5.1, lid 2, onder a Omgevingswet). U dient hiervoor een bouwmelding te doen conform artikel 2.18 Besluit bouwwerken leefomgeving.

## Documentenlijst

De documenten die worden genoemd in de bijlage "Documentenlijst" maken deel uit van deze omgevingsvergunning en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd.

## Inwerkingtreding

De omgevingsvergunning treedt in werking 4 weken na de dag van bekendmaking.

Zundert, 29 januari 2026

Namens burgemeester en wethouders van Zundert,

{{esl: Signer1:capture:size(300,100)}}}

G.A.A. van Rijswijk  
gemeentesecretaris



## Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de ontwerp omgevingsvergunning met zaaknummer 0879ZV202501411, voor het realiseren van 40 nieuwbouw woningen op het perceel.

| <i>Overwegingen en voorschriften</i>                                           | Pag. |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1. omgevingsplanactiviteit 'bouwen' (artikel 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet) | 4.   |
| 2. bouwactiviteit 'technisch'(artikel 5.1, lid 2, onder a Omgevingswet)        | 4.   |
| 4. documentenlijst                                                             | 7.   |



## **Omgevingsplanactiviteit 'Bouwen' (ruimtelijke deel artikel 5.1, lid 1, onder a Ow in samenhang met artikel 16.14a Ow)**

### **Overwegingen**

Bij de beoordeling van deze activiteit overwegen wij het volgende.

#### Omgevingsplan (artikel 22.29, lid 1)

Het perceel heeft volgens de verbeelding van het omgevingsplan (tijdelijk deel), bestemmingsplan 'bestemmingsplan Buitengebied Zundert' de bestemmingen 'agrarisch' en 'sport' met de nadere functieaanduiding 'bedrijfswoing uitgesloten'. Het plan dient getoetst te worden aan daarbij behorende geldende regels van het omgevingsplan (tijdelijk deel), bestemmingsplan 'Derde herziening bestemmingsplan Buitengebied Zundert'. De aanvraag is niet passend binnen deze regels.

Het perceel is meegenomen in het TAM-plan `

De aanvraag is getoetst aan de bijbehorende regels.

De aanvraag is passend binnen de regels van het TAM-plan

#### Welstand (artikel 22.29, lid 1, onder b)

Op 17 december 2025 heeft de Adviescommissie Omgevingskwaliteit gemeente Zundert ons geadviseerd over de aanvraag. Zij is van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij hebben dit advies overgenomen, voor de motivering met betrekking tot welstand wordt dan ook naar het betreffende advies verwezen.

## **Bouwactiviteit 'technisch' (artikel 5.1, lid 2, onder a Ow)**

### **Overwegingen**

Bij de beoordeling van deze activiteit overwegen wij het volgende.

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken voldoende aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

### **Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn aan deze activiteit verbonden.

1. De volgende gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd aan het team Leefomgeving van de gemeente Zundert, via [vergunningen@zundert.nl](mailto:vergunningen@zundert.nl) o.v.v. ons zaaknummer 0879ZV202501411 en DSO nummer 2025120200899:
  - definitieve installatietekeningen;
  - definitieve constructietekening en berekeningen.
  - De deur in de meterkast op de beganegrond in de hal bij de appartementen dient een brandklasse te hebben van minimaal B.
2. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moeten tekeningen worden overgelegd waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
  - De toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats.
  - De ligging van het te bebouwen percelen/kavels en de omliggende wegen en bouwwerken.
  - De situering van de bouwwerken.
  - De aan- en afvoerwegen.
  - De laad- en los- en hijszones.



- De plaats van de bouwketen.
- De grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden.
- De in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen.
- De plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen.

Tevens moeten gegevens met betrekking tot de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de werkzaamheden worden overgelegd.

3. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, moet dit ten minste 2 werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden worden gemeld aan team Leefomgeving via het emailadres: [vergunningen@zundert.nl](mailto:vergunningen@zundert.nl) o.v.v. ons zaaknummer 0879ZV202501411 en DSO nummer 2025120200899.
4. Het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Besluit bouwwerken Leefomgeving.
5. Aan het team Leefomgeving moeten de onderstaande werkzaamheden gemeld worden via [bagbeheer@zundert.nl](mailto:bagbeheer@zundert.nl) en/of [vergunningen@zundert.nl](mailto:vergunningen@zundert.nl) o.v.v. van ons zaaknummer 0879ZV202501411 en DSO nummer 2025120200899:
  - tenminste 1 dag tevoren: het storten van beton voor fundering, vloeren en overige constructies
6. Zodra de bouwwerkzaamheden zijn beëindigd, moet dit uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden worden gemeld aan team Leefomgeving via het emailadres: [vergunningen@zundert.nl](mailto:vergunningen@zundert.nl) o.v.v. ons zaaknummer 0879ZV202501411 en DSO nummer 2025120200899.
7. Minimaal 8 weken voor de gewenste aansluitdatum van de riolering moet een aanvraag worden ingediend door middel van het aanvraagformulier op de website van de gemeente Zundert: <https://www.zundert.nl/leefomgeving/veel-aangevraagde-vergunningen/riolering>.

Voor vragen over het aansluiten van de riolering kunt u telefonisch contact opnemen met team Boor via telefoonnummer 076 – 599 56 00.

### **Openbare ruimte**

U bent als vergunninghouder verantwoordelijk voor alle directe en/of indirecte, materiële en/of immateriële schade als gevolg van de door u of in uw opdracht uit te voeren werkzaamheden toegebracht aan de gemeente, dan wel aan derden.

Schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden en/of door bouwverkeer aan gemeente-eigendommen, waaronder het openbaar gebied en aan eigendommen van derden, dienen op eerste aanzegging van de gemeente Zundert op uw kosten door u te worden hersteld. Schade veroorzaakt door bouwverkeer aan omringende openbare wegen en/of nutsvoorzieningen behoren ook hiertoe.

Om zoveel mogelijk de schade aan de openbare ruimte vooraf te voorkomen, dient u het volgende in acht te nemen:

1. Het parkeren van voertuigen en/of aanhangers en het (onmiddellijk) laden en lossen dient te gebeuren op eigen terrein.
2. Het is niet toegestaan de rijbaan te gebruiken als bouwterrein. Voor het afsluiten van (een gedeelte van) de rijbaan dient vooraf toestemming te zijn verleend door de gemeente.
3. U bent als vergunninghouder verantwoordelijk voor het veilig en schoon houden van de openbare ruimte.
4. Opslag van materiaal en materieel vindt alleen plaats op eigen terrein.



## **Documentenlijst**

- Aanvraag omgevingsvergunning;