



Zaaknummer 581378
Onderwerp Omgevingsvergunning
Uw kenmerk

Behandeld door 
Telefoonnummer 0165-390 500
Bijlage(n) 1

Oudenbosch, 31 juli 2026

Geachte 

Op 11 mei 2023 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van 15 tiny/medium houses op de adressen De Nijverheid 1 t/m 15 te Bosschenhoofd (voorheen Pastoor Van Breugelstraat 40c in Bosschenhoofd). Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 581378. Belt of mailt u ons over deze aanvraag? Vermeld dit nummer dan.

U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor het Habitat de Nijverheid, groen wonen midden in Bosschenhoofd op de adressen De Nijverheid 1 t/m 15 te Bosschenhoofd (Pastoor van Breugelstraat 40 C). Dit gelet op hoofdstuk 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Uw omgevingsvergunning is geregistreerd onder zaaknummer 581378.

Wij verlenen de omgevingsvergunning en bepalen dat de stukken in de bijlagen onderdeel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Werken of werkzaamheden uitvoeren

Wij adviseren u de bijlagen goed te lezen.

Leges

In de bijlagen staat welk legesbedrag voor de omgevingsvergunning verschuldigd is.

Beroep

Als u of andere belanghebbenden het niet eens bent met deze beslissing dan kunt u beroep indienen. In de bijlagen leest u hoe u dat moet doen.

Vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen en/of opmerkingen, dan kunt u contact opnemen met



Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Halderberge,



Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

Bijlagen

- Omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

(art. 2.1 en 2.2 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht)

datum besluit : 05 november 2024
verzonden/uitgereikt : 05 november 2024
zaaknummer : 581378



Onderwerp: aanvraag om omgevingsvergunning voor het plaatsen van 15 tiny/medium houses in Bosschenhoofd, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend als HVN sectie G, nummer 3164, plaatselijk bekend als De Nijverheid 1 t/m 15 in Bosschenhoofd.

Datum aanvraag : 11 mei 2023

Datum ontvangst aanvraag : 11 mei 2023

Deze aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van Halderberge gelet op artikel 2.1, en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Besluiten:

de omgevingsvergunning te verlenen,

- voor de activiteiten:
 - Bouwen
 - Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde,
- overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en
- onder de in de bijlage(n) vastgelegde overwegingen, voorwaarden en nadere eisen.
- de bouwkosten (excl. BTW) na berekening vast te stellen op € 

De rechten van derden blijven onverminderd van kracht.

Bijlage beroepsclausule

Bent u het niet eens met het besluit?

U kunt beroep indienen bij de Rechtbank Zeeland-West –Brabant, Team Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

In het beroepschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum van uw beroepschrift;
- een omschrijving van het besluit, waartegen u beroep instelt;
- waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit? Daarmee voorkomt u dat uw beroepschrift niet ontvankelijk is, omdat het te laat binnen is.

Het instellen van beroep schorst de werking van het beroep wordt ingediend niet. U kunt als directe spoed dat vereist en als u ook een beroepschrift heeft ingediend, een verzoek om voorlopige voorziening (waaronder schorsing) indienen bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Team Bestuursrecht, T.a.v. de Voorzieningenrechter, Postbus 90006, 4800 PA te Breda.

Voor het in behandeling nemen van een beroepschrift en een verzoek om voorlopige voorziening zijn griffierechten verschuldigd.

Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt in werking na afloop van de beroepstermijn van zes weken, tenzij tijdens deze termijn beroep is ingesteld én een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend.

De volgende bijgevoegde **ACTIVITEITEN** maken onderdeel uit van deze vergunning:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

BIJLAGE: Tekeningen- rapporten lijst

De bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken zijn bijgevoegd:

- overwegingen en voorschriften behorende bij het besluit;
- Aanvraagformulier;
- t_NL.IMRO.1655.AFW0074-C002_Ruimtelijke onderbouwing, (gewijzigd) ontvangen d.d. 6 mei 2026
- Overzicht woningen Habitat de Nijverheid met bergingen en parkeerplaatsen, ontvangen 19 juni 2026;
- Situatietekening gewijzigd 10 juni 2026, ontvangen 17 juni 2026;
- Situatie totaal, 9 juni 2026, ontvangen 17 juni 2026;
- Situatie omgevingsvergunning, b_NL.IMRO.1655.AFW0074-C002_bijlage1, ontvangen 28 april 2026
- Nota van zienswijzen, b_NL.IMRO.1655.AFW0074-C002_bijlage2, ontvangen 28 april 2026;
- Landschappelijk ontwerp, d.d. 16 juni 2026, ontvangen 17 juni 2026
- Landschappelijk inpassing schets binnen terrein, 16 juni 2026, ontvangen 17 juni 2026;
- sepbijlage 2 watertoets – Rapportage van het waterbelang versie D2, eindrapportage d.d. 31 maart 2026, ontvangen 28 april 2026;
- sepbijlage 3 Onderzoek stikstofdepositie- inclusief AERIUS berekeningen, versie D1, d.d. 22 april 2026, ontvangen 28 april 2026
- sepbijlage 4 Quicksan wet natuurbescherming, versie D1, 18 oktober 2022, ontvangen 28 april 2026;
- sepbijlage 5 Rapportage onderzoek wegverkeerslawaaï, versie D2, 30 augustus 2023, ontvangen 28 april 2026;
- sepbijlage 6 Rapportage verkennend bodemonderzoek en asbest onderzoek, versie D1, 22 november 2022, ontvangen 28 april 2026;
- sepbijlage 7 Quicksan externe veiligheid, versie D1, 20 oktober 2022, ontvangen 28 april 2026;
- sepbijlage 8 Rapportage archeologisch bureauonderzoek, versie 1, 22 november 2026, ontvangen 28 april 2026;
- sepbijlage 9 Onderzoek bedrijven en milieuzonering, versie D1, 25 september 2023, ontvangen 28 april 2026;
- sepbijlage 10 Verkennend booronderzoek, versie 1, 2 mei 2023, ontvangen 28 april 2026;
- 2025 Uitgangspunten verbindingsweg Plan de Habitat Bosschenhoofd, ontvangen 17 mei 2026;
- Bericht van splitsing en kadastrale perceelsgrenzen woningen Habitat de Nijverheid, ontvangen 5 juni 2026;
- Small house type 1, 2 en 3 geschakeld, 9 juni 2026, ontvangen 17 juni 2026;
- Small house type 1 gespiegeld, 29 mei 2026, ontvangen 31 mei 2026;
- Small house type 1, 29 mei 2026, ontvangen 31 mei 2026;
- Small house type 2, 29 mei 2026, ontvangen 31 mei 2026;
- Small house type 4, 9 juni 2026, ontvangen 17 juni 2026;
- Small house type 5, 9 juni 2026, ontvangen 17 juni 2026;
- Energielabel Beng berekening Finlandhouse type 1 Noordoost, registratie 30 april 2026, ontvangen 17 mei 2026;
- Energielabel Beng berekening Finlandhouse type 2 Oostwest, registratie 30 april 2026, ontvangen 17 mei 2026;
- Energielabel Beng berekening Finlandhouse type 2 Noordwest, registratie 30 april 2026, ontvangen 17 mei 2026;
- Energielabel Beng berekening Smallehouse hoek noordwest Oostwest, registratie 13 mei 2026, ontvangen 17 mei 2026;
- Energielabel Beng berekening Smallehouse hoek vrijstaand noordoost, registratie 30 april 2026, ontvangen 17 mei 2026;
- Uniec3 BENG finlandhouse type 1 noordoost, 30 april 2026, ontvangen 17 mei 2026;
- Uniec3 BENG finlandhouse type 2 oostwest, 30 april 2026, ontvangen 17 mei 2026;

- Uniec3 BENG small house type 1 hoek noordwest, 13 mei 2026, ontvangen 17 mei 2026;
- Uniec3 BENG small house type 1 vrijstaand noordoost 13 mei 2026, ontvangen 17 mei 2026;
- MPG Berekening Smallhouse Zeus 11 maart 2025, ontvangen 17 mei 2026;
- Bouwbesluit berekening Small house
- Constructie berekening Small house
- Finlandhouse met wandopbouw 60 min, wijz. 8 mei 2026, ontvangen 17 mei 2026;
- Finland en Small house 3d afbeelding binnenterrein
- Finlandhouse 3D
- Aanvulling Finlandhouse lucht warmtepomp, 17 oktober 2023;
- Bouwbesluit berekening Finland house
- Ventilatiebalans Finland house;
- Spuiventilatie Finland house;
- Daglicht berekening Finland house;
- Gebiedentoets Finland house;
- Toetsing bouwbesluit Finland house;
- Constructie berekening Finland house;
- Constructieberekening Smallhouse, 30 juni 2026, ontvangen 3 juli 2026;
- Fundering uitvoer Finland house;
- 2023152 situatie Bosschenhoofd incl. palenplan 10 juli 2026, ontvangen 13 juli 2027;
- Buitenberging met warmte pomp energielabel;
- Situatietekening hoogtes Uarc01-A0-250;
- Sondeerrapport 4 november 2022;
- Plattegrond m.b.t. huisnummering De Nijverheid 1 t/m 15

Activiteit: “het (ver)bouwen van een bouwwerk”

Bijlage bij de omgevingsvergunning met het zaaknummer 581378 tot het plaatsen van 15 tiny/medium houses, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend als HVN sectie G, nummer 3164, plaatselijk bekend als De Nijverheid 1 t/m 15 te Bosschenhoofd

“overwegingen, voorwaarden en nadere eisen”

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo)” op de volgende overwegingen:

- dat het bouwplan is getoetst aan redelijke eisen van welstand door “Omgevingadvies”, waarvan advies is ontvangen op 22 februari 2024.
- dat gelet op het advies van voornoemde datum, het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals bepaald in artikel 12a, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet;
- dat de hiervoor bedoelde criteria zijn geregeld in de “Nota Welstandsbeleid gemeente Halderberge” en het welstandsadvies op grond van de in deze nota gestelde criteria tot stand is gekomen;
- dat het bouwplan niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kom Oudenbosch”, artikel 4, bestemming “Bedrijf”;
- dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de “Bouwverordening gemeente Halderberge 2010”.

Aan de in de omgevingsvergunning opgenomen activiteit “het bouwen van een bouwwerk” worden de volgende voorwaarden verbonden:

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig het Bouwbesluit en de bepalingen van de “Bouwverordening gemeente Halderberge 2010”;
- De uitvoering moet geschieden conform deze vergunning.
- Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden moet het terrein voorzien zijn van een behoorlijke, dichte afscheiding;
- Voor de controle van de rooilijnen op het bouwterrein en de weghoogte ter plaatse moet belanghebbende zich wenden tot de inspecteur van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht. Teneinde deze werkzaamheden uit te kunnen voeren dienen de kadastrale perceelsgrenzen duidelijk in het terrein aangegeven/herkenbaar te zijn;
- De vergunninghouder dient de afdeling klantzaken (140165) twee dagen voor aanvang van onderstaande werkzaamheden in kennis te stellen van:
 - de aanvang van de werkzaamheden, inclusief de ontgravingwerkzaamheden;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen
 - de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden;
 - het storten van beton;

U kunt deze melden via de gemeente Halderberge site Bouwen en Wonen – Melding Bouw Controle;

- De vergunninghouder dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, de ingebruikname melden via de gemeente Halderberge site Bouwen en Wonen – Melding Bouw Controle;
- Het is niet toegestaan het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen wanneer het bouwwerk niet is gereed gemeld en akkoord bevonden bij het gemeentelijk bouwtoezicht. U kunt deze melden via de gemeente Halderberge site Bouwen en Wonen – Melding Bouw Controle;
- Met de uitvoering van de betreffende werkzaamheden mag niet worden begonnen, voordat de volgende vereiste bescheiden aan de afdeling klantzaken in 2-voud zijn overgelegd en van gemeentewege zijn goedgekeurd:
 - Volgens artikel 8.7 van Bouwbesluit 2012 dient er een veiligheidsplan voor de bouw- en/of sloopwerkzaamheden aangeleverd te worden. Het bouwveiligheidsplan kan na vergunningverlening aangeleverd worden, maar moet aangeleverd zijn voordat met de bouw- en/of sloopwerkzaamheden wordt begonnen. Het document (incl. bouwplaatstekening) moet voldoen aan artikel 8.7 van Bouwbesluit 2012.

Uitvoeringsvoorschriften:

- De uitvoering moet geschieden in overleg met een behandelend inspecteur van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht.
- Indien bij uitvoering blijkt, dat enig bouwdeel wijziging en/of versterking behoeft, dient dit te geschieden in overleg met en ten genoegen van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht.
- Het bouwen moet geschieden naar de eis van goed en degelijk werk.
- Voor de aansluiting op het riool dient u contact op te nemen team Realisatie, email: gemeente@halderberge.nl, tel. (0165) 390 505;
- De gemaakte riolen mogen niet aan het oog worden onttrokken, dan nadat deze door het gemeentelijk bouwtoezicht zijn gecontroleerd;
- Met het storten van elk der in gewapend - en voorgespannen beton uit te voeren onderdelen van het werk, mag niet worden begonnen, voordat hiervoor de toestemming van het gemeentelijk bouw- en woningtoezicht is verkregen;
- Alle stalen onderdelen die met de buitenlucht in aanraking komen dienen thermisch te worden verzinkt of gelijkwaardig. De onderdelen die aan het oog worden onttrokken, moeten bovendien worden voorzien van een coatingsysteem of gelijkwaardig;
- Inpandige ruimten bestemd voor het verblijf van mensen dienen mechanisch te worden geventileerd (minimaal 6x inhoud per uur);
- De ventilatie in de verblijfsgebieden en -ruimten zoals(kamers en keuken) mag niet uitsluitend door middel van ramen worden bereikt, maar door middel van regelbare ventilatievoorzieningen, welke zich tenminste 1.80 meter boven de vloer bevinden (netto doorlaat min. 10 cm² per m² vloeroppervlak van de kamer);
- De nachtventilatie in de kamers mag eventueel door middel van draai-kiepramen worden bereikt, mits voorzien van één of meer vaste kierstandsluitingen;
- De fundering van de berging c.q. het tuinhuisje moet ten minste bestaan uit bielzen of trottoirbanden, om het dak daaraan voldoende te kunnen verankeren;
- In het bouwwerk mogen geen materialen zijn toegepast, die zodanig zijn samengesteld dat deze spoedig na het uitbreken van een brand grote hoeveelheden rook of voor de gezondheid schadelijke gassen ontwikkelen, desintegreren, brandend en/of druipend neerkomen of geheel in brand staan. Toegestaan zijn materialen die tenminste voldoen aan klasse D overeenkomstig het gestelde in NEN-EN 13501-1 met rookklasse s2;

- Gezien de uitloging van zink en lood, adviseren wij u om geen loodslabben, zinken dakgoten, dan wel afvoerbuizen toe te passen, dit in verband met het gescheidenafwateringssysteem en de lozing van het hemelwater op het oppervlaktewater;

Mededelingen

- In principe dient u binnen 26 weken gebruik te maken van de afgegeven vergunning. Wij hebben de bevoegdheid om, indien niet binnen 26 weken een aanvang met de werkzaamheden is gemaakt, de vergunning in te trekken;
- De rechten van derden blijven onverminderd van kracht.
- Wij willen u er op wijzen dat u voor het plaatsen van voorwerpen op, aan of boven de weg zoals bijvoorbeeld een steiger, container, hoogwerker of bouwmaterialen toestemming dient te vragen door middel van het meldingsformulier van de gemeente Halderberge via <https://www.halderberge.nl/plaatsen-voorwerpen-op-aan-boven-de-weg>.
- De kosten voor de aansluiting op de riolering zullen u afzonderlijk in rekening worden gebracht. Voor nadere informatie daarover kan worden ingewonnen bij de afdeling Werken, tel. 140165.
- Handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten; Als door de uit te voeren handelingen schade wordt toegebracht aan beschermde planten of dieren, moet op basis van de Wet Natuurbescherming een ontheffing van de verbodsbepalingen, genoemd in hoofdstuk 3 van de Wet Natuurbescherming, aangevraagd worden bij de Provincie Noord-Brabant. De plicht om te onderzoeken of een activiteit een schadelijke invloed heeft op beschermde planten en dieren ligt bij de aanvrager.
- Volledigheidshalve willen wij u erop wijzen dat u wellicht nog meerdere toestemmingen nodig om uw totale project te kunnen realiseren. Wij adviseren u deze tijdig en volledig bij de betreffende instanties aan te vragen, waardoor uw project niet onnodig vertraging ondervindt.
- Voorwaarden voor de aanvraag afvalcontainers bij nieuwbouw:
Zodra uw woning gereed is gemeld door onze bouwinspecteurs van het team Klantzaken, kunt u contact opnemen met Saver voor de aanvraag van afvalcontainers. U ontvangt dan een rest-, gft- en papiercontainer. Het formaat kunt u in overleg met Saver bepalen. Ook ontvangt u een Saverpas t.b.v. de milieustraat.
U kunt de keuze maken tussen een 240 liter of 140 liter container. Voor de tarieven verwijzen wij u naar de website van de Belastingssamenwerking West-Brabant te Etten-Leur op www.bwbrabant.nl
De inzameldata van het huishoudelijk afval staan vermeld op www.saver.nl/nl/saverpas. Ook kunt u gebruik maken van de Afval app. Deze is te downloaden via o.a. de Appstore.

Activiteit: “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit”

Bijlage bij de omgevingsvergunning met het zaaknummer 581378 tot het plaatsen van 15 kleine en medium bio-based woningen, op het perceel, gemeente Halderberge kadastraal bekend als HVN sectie G, nummer 3164, plaatselijk bekend als De Nijverheid 1 t/m 15 te Bosschenhoofd

Het college van burgemeester en wethouders baseert haar besluit tot verlening van de omgevingsvergunning met betrekking tot de hierin opgenomen activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)” op de volgende overwegingen:

- dat de aanvraag tevens betrekking heeft op het gebruik van het perceel ten behoeve van het bouwen van 15 biobased woningen van 50 of 60 vierkante meter;
- dat dit gebruik in strijd is met de gebruiksbepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Kom Bosschenhoofd’, artikel 4.1, enkelbestemming ‘Bedrijf’;
- dat hierdoor op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo de ingediende aanvraag voor de activiteit “het bouwen van een bouwwerk” als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo mede moet worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c;
- dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, (zie bijlagen omgevingsvergunning (t_NL.IMRO.1655.AFW0074-C002);
- dat het strijdige gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer;
- dat het gebruik maken van deze mogelijkheid die dit beleid biedt ook niet tot aantasting van de belangen van omwonenden leidt;
- dat het strijdige gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor de omgeving en geen onevenredige afbreuk doet aan het karakter van de omgeving;
- dat de aspecten ‘het wettelijke kader, stedenbouwkundige opzet, parkeren, water, ecologie en stikstof, geluid, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie, bedrijven en milieuzonering, milieuhinder, kabels en leidingen, financiële en juridische planopzet’ voldoende zijn onderzocht en onderbouwd;
- dat de ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de gestelde eisen voor een deugdelijke motivering ten behoeve van het gestelde beleid en wetgeving;
- dat op 7 maart 2024, gedurende zes weken, de ontwerpbeschikking ter inzage is gelegd;
- dat van deze ter inzage legging kennis is gegeven in de Halderbergse Bode en het Gemeenteblad van 6 maart 2024 en dat de stukken voor eenieder te raadplegen waren;
- dat eenieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende de termijn van ter inzage legging, 7 maart 2024 tot en met 18 april 2024, zienswijzen naar voren te brengen en dat er één zienswijze namens 9 omwonenden is ingediend;
- dat de zienswijze wordt beschreven en behandeld in de aangehechte nota van zienswijzen;
- dat uit het vooroverleg diverse reacties naar voren zijn gekomen, waaruit enige aanscherping heeft plaatsgevonden, zoals beschreven in 2.10 van de ruimtelijke onderbouwing;

Overzicht leges*

Bouwkosten (excl. BTW)

€

Leges activiteit bouwen

Leges buitenplanse afwijking

Verrekening leges ruimtelijk initiatief

=====

Totaal factuurbedrag

* De factuur voor de betaling van de leges wordt separaat toegezonden. Wanneer u het niet eens bent met de legesfactuur kunt u binnen **zes weken** na dagtekening van de legesfactuur bezwaar maken. Dit kan digitaal via <https://www.bwbrabant.nl/bwb/als-u-het-niet-eens-bent/>, dan wel schriftelijk bij de heffingsambtenaar van de Gemeente Halderberge. **Postadres:** Belastingssamenwerking West-Brabant, Postbus 502, 4870 AM Etten-Leur. De verplichting tot betaling wordt **niet** opgeschort.