

Omgevingsvergunning

Nummer: Z25 - 294992

Burgemeester en Wethouders hebben op 13 augustus 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken aan de St.-Lambertusstraat ongenummerd te [REDACTED]. De aanvraag gaat over het perceel kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie I, nummer 183. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z25 - 294992. In deze brief informeren wij u over welke beslissing op de aanvraag is genomen.

Procedure

De besluitvorming wordt voorbereid met de uitgebreide procedure (uniforme openbare voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Awb). De aanvraag is beoordeeld voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan artikel 5.21, tweede lid en onder b van de Omgevingswet. Ook is de aanvraag beoordeeld aan artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bij besluit van 8 juni 2026 hebben wij een beslissing genomen op uw aanvraag. Daarna heeft u aan ons kenbaar gemaakt dat bij het besluit niet de juiste documenten waren toegevoegd en hadden wij het besluit niet op de juiste wijze gepubliceerd. Om voornoemde reden nemen wij een nieuw besluit en trekken wij het besluit van 8 juni 2026 in.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Beoordeling tijdelijk Omgevingsplan Vught:

- de activiteit ziet op het bouwen van een vrijstaande woning met een goothoogte van 2,80 meter en een nokhoogte van 9 meter (met een oppervlakte van 200 m² en een inhoud van 1.413 m³ (exclusief onderkeldering) met twee bijbehorende bouwwerken met een goothoogte van 2,50 meter en een nokhoogte van 5,50 meter en een gezamenlijke oppervlakte van 135 m²;
- de activiteit gelegen is binnen het tijdelijk Omgevingsplan Vught, onderdeel bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022”, met de enkelbestemming “Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2” en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – containerveld’;
- binnen de bestemming de gronden zijn bedoeld voor agrarische doeleinden waardoor het bouwen en gebruiken van een reguliere woning met bijbehorende bouwwerken in strijd is met het tijdelijk Omgevingsplan Vught;

Beoordeling activiteit ‘bouwen (omgevingsplan)’ en ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit’:

1. wij op grond van artikel 5.21, tweede lid onder b, van de Omgevingswet jo. artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving een afwijkingsbesluit kunnen nemen;
2. wij hieraan medewerking kunnen verlenen omdat:
 - de locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie aan de St.-Lambertusstraat te [REDACTED] zoals ook is opgenomen in onze visie “Wonen in het buitengebied” en de woning daarom aansluit bij het bestaande bebouwingslint;
 - gelet op de ruimtelijke motivering (Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Oprichting Ruimte-voor-Ruimte woning Sint Lambertusstraat, tussen 108 en 110, [REDACTED] – ETFAL, d.d. 12 december 2025) er geen belemmeringen zijn wat betreft de landelijke, regionale en lokale beleidskaders;
 - de locatie is gelegen buiten de bebouwde kom, omdat er geen sprake is van aaneengesloten bebouwing die een samenhangende structuur vormt met een overwegende woonfunctie. Hierdoor de woonfuncties van het hoofdgebouw op een afstand van ten minste 50 meter (art. 22.100 van de Bruidsschat) van omliggende agrarische bedrijvigheid dienen te worden gerealiseerd;
 - uit het stikstofdepositieonderzoek (d.d. 5 maart 2026 met referentienr. 20250432.v02) is gebleken dat het aannemelijk is dat het aspect stikstof geen belemmering zal vormen voor de uitvoering van de activiteit, mits de woning gasloos wordt uitgevoerd;
 - uit het landschappelijk inpassingsplan ‘Landschappelijk inpassingsplan St.-Lambertusstraat 108a [REDACTED] d.d. 29 oktober 2025 is gebleken dat de inpassing in voldoende mate aansluit bij de omgeving en als een positieve ontwikkeling wordt gezien;
 - de activiteit niet leidt tot negatieve gevolgen op aanwezige soorten en houtopstanden (flora en fauna) conform de ‘Quickscan Natuur Sint Lambertusstraat ong. te [REDACTED] d.d. 17 april 2025;
 - bij de woning vier parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd en hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm zoals opgenomen in artikel 50.1 van het bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022”;
 - er in voldoende mate met de omgeving is geparticipeerd en de verslagen hiervan onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning;
3. de woning een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie betreft. De bodem is onderzocht (Verkenkend bodemonderzoek d.d. 15 april 2025 met projectnr. 20241883) en hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woning;

4. op grond van het selectieadvies d.d. 5 november 2025 in kan worden gestemd met het uitvoeren van een archeologisch proefsleuvenonderzoek (zie voorschriften) om vast te stellen of verdere behoudenswaardige vindplaatsen bij ingrepen dieper dan 60 cm onder maaiveld aanwezig zijn;
5. het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, blijkens het positieve advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (hierna: CRKE) d.d. 23 maart 2026 met nummer CRK-53, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Zienswijze

De ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken heeft gedurende een periode van 6 weken, van 31 december 2025 tot en met 11 februari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn inhoudelijk beantwoord en opgenomen in de “Nota van zienswijzen d.d. 27 mei 2026” en als bijlage bij het besluit toegevoegd.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. het besluit van 8 juni 2026 in zijn geheel in te trekken;
2. gelet op de artikelen 5.21, tweede lid en onder b van de Omgevingswet en 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het bouwen van een vrijstaande woning met een goothoogte van 2,80 meter en een nokhoogte van 9 meter (met een oppervlakte van 200 m² en een inhoud van 1.413 m³ (exclusief onderkeldering) met twee bijbehorende bouwwerken met een goothoogte van 2,50 meter en een nokhoogte van 5,50 meter en een gezamenlijke oppervlakte van 135 m² (artikel 5.21, tweede lid en onder b van de Omgevingswet).
2. het afwijken van het tijdelijk Omgevingsplan Vught, onderdeel bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022” met de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2’ voor het bouwen en gebruiken van een reguliere woning met bijbehorende bouwwerken (artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Specifieke zorgplicht flora en fauna

1. Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

2. Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de te verlaten.
3. Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
4. De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
5. De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

Archeologie

6. Een archeologisch proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren om te kunnen bepalen of in het plangebied behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn en of deze bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Indien behoudenswaardige vondsten worden gedaan dient dit onderzoek ten minste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeentelijk archeoloog en kan worden toegezonden naar @vught.nl onder vermelding van het zaaknummer.

Parkeren

7. Op eigen terrein moeten tenminste 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, die voldoen aan de afmetingen, zoals genoemd in de CROW en duurzaam in stand worden gehouden.

Waterberging

8. Op eigen terrein moet een infiltratievoorziening worden aangelegd, die voorziet in de opvang van hemelwater en wordt uitgevoerd conform artikel 13 uit de Waterafvoerorder Vught 2022.

Landschappelijke inpassing

9. De landschappelijke inrichting van het perceel moet in het eerstvolgend plantseizoen na het verlenen van deze vergunning, conform het landschappelijk inpassingsplan zoals uitgewerkt in het 'Landschappelijk inpassingsplan St.-Lambertusstraat 108a, laatst gewijzigd 29 oktober 2025V2 te worden aangelegd en duurzaam in stand worden gehouden;

Fysieke leefomgeving

10. Binnen een afstand van 50 meter (art. 22.100 van de Bruidsschat) van omliggende agrarische bedrijvigheid, gelegen aan de St. Lambertusstraat 108 te Vught mogen geen geur gevoelige objecten en gebouwen worden geplaatst en in stand worden gehouden, dan wel als zodanig in gebruik worden genomen;

Zienswijze

De ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken heeft gedurende een periode van 6 weken, van 31 december 2025 tot en met 11 februari 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn inhoudelijk beantwoord en opgenomen in de “Nota van zienswijzen d.d. ...” en als bijlage bij het besluit toegevoegd.

Vergunde documenten

De volgende ingediende documenten vormen onderdeel van het besluit:

- Aanvraagformulier met DSO-nummer 2025081301047 versie 001 met ontvangstdatum d.d. 5 maart 2026;
- Tekening OV-1c_TLCRSL2501_16-09-2025_Hoofdgebouw en bijgebouw plattegronden/ gevels/ situatie met ontvangstdatum 5 maart 2026;
- Tekening OV-2_TLCRSL2501_16-09-2025_Fragment voorgevel en drsn. met ontvangstdatum 5 maart 2026;
- Tekening OV-3_TLCRSL2501_bijgebouw plattegrond en gevels datum 05-03-2026 met ontvangstdatum 5 maart 2026;
- Impressie voorzijde woning exterieur met ontvangstdatum 5 maart 2026;
- Impressie achterzijde woning exterieur met ontvangstdatum 5 maart 2026;
- MEMO TLCRSL2501 20260305 Schuur tekening en schaduwwerking
- Verkennend bodemonderzoek Sint Lambertusstraat ong. [REDACTED] 20241883 datum 15 april 2025 met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
- Verslagen omgevingsdialoog met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
- Onderzoek geurhinder veehouderijen referentie 20201475.v05 datum 1 oktober 2024 met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
- Stikstofdepositieonderzoek referentie 20250432.v02 datum 5 maart 2026 met ontvangstdatum 5 maart 2026;
- Quickscan Natuur project 2024-1420 datum 17 april 2025 Sint Lambertusstraat ong. [REDACTED] met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
- Quickscan milieuaspecten referentie 20250431.v01 datum 14 april 2025 met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï referentie 20250433.v01 datum 1 april 2025 met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
- Watertoets weging van het waterbelang referentie 20250430 datum 15 april 2025 Sint Lambertusstraat ong. [REDACTED] met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
- Verkennend booronderzoek rapport 1588 datum 25 oktober 2025 met ontvangstdatum 27 oktober 2025;

- Landschappelijke inpassing versie 1.4 datum 29 oktober 2025 met ontvangstdatum 18 november 2025;
- PvE archeologisch proefsleuvenonderzoek versie 1 datum 19 december 2025_Cromvoirt StLambertusstraat108A met ontvangstdatum 26 februari 2026 en ondertekend op 4 maart 2026;
- Archeologisch selectieadvies datum 5 november 2025;
- 12-12-2025 BOPA ETFAL projectnummer 2025.111 datum 11-12-2025 met ontvangstdatum 12 december 2025;
- AERIUS project berekening met kenmerk RSz92SN37Tsr datum 5 maart 2026 met ontvangstdatum 5 maart 2026;
- AERIUS bijlage projectberekening met kenmerk RfjdLTndZCHW met ontvangstdatum 5 maart 2026;
- Nota van zienswijze St. Lambertusstraat 108b datum 27 mei 2026.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is verstreken.

Beroep

Tegen deze beslissing kunt u binnen 6 weken een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Oost-Brabant sector Bestuursrecht, Postbus 90125, [REDACTED] in 's-Hertogenbosch. De termijn van 6 weken vangt aan met ingang van de dag volgend op de dag van terinzagelegging van dit besluit. Het beroepschrift moet schriftelijk worden ingediend en een motivering bevatten. Voor het indienen bent u griffierecht verschuldigd. U ontvangt hierover bericht van de griffier van de Rechtbank.

Voorlopige voorziening

Indien u de beslissing op het beroepschrift niet kunt afwachten, dan is het mogelijk om bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen. Als de Voorzieningenrechter een dergelijk verzoek toewijst, treft hij maatregelen voor de periode die verstrijkt tot een beslissing is genomen op het ingediende beroepschrift. Ook voor het indienen van een verzoek om voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

Vught, 23 juli 2026

Namens de burgemeester en wethouders van Vught,

[REDACTED]
Beleidsadviseur Vergunningen
Team Vergunningen en Veiligheid
Afdeling Dienstverlening

BIJLAGE 1: FORMULIER START EN GEREED WERKZAAMHEDEN

FORMULIER START WERKZAAMHEDEN

Indienen bij:

ruimte voor stempel(s)

Gemeente Vught,

Team Vergunningen en Veiligheid

Afdeling Dienstverlening

Antwoordnummer 12

 **Vught**

Niet in te vullen door aanvrager:

Dossier nr.: Z25 - 294992

Datum van ontvangst: _____

In te vullen door de aanvrager:

De werkzaamheden op:

a. Adres: - straat + huisnummer: (VUG00) I 183

- postcode + plaats:

b. Kadastraal bekend: - gemeente VUGHT

- sectie:

- nummers(s):

zijn gestart op (datum): _____

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening opdrachtgever/gemachtigde:

FORMULIER GEREEDMELDING WERKZAAMHEDEN

Indienen bij:

ruimte voor stempel(s)

Gemeente Vught,

Team Vergunningen en Veiligheid

Afdeling Dienstverlening

Antwoordnummer 12

Vught

Niet in te vullen door aanvrager:

Dossier nr.: Z25 - 294992

Datum van ontvangst: _____

In te vullen door de aanvrager:

De werkzaamheden op:

a. Adres: - straat + huisnummer: (VUG00) I 183

- postcode + plaats:

b. Kadastraal bekend: - gemeente VUGHT

- sectie:

- nummers(s):

zijn gereedgekomen op (datum): _____

Plaats: _____

Datum: _____

Handtekening opdrachtgever/gemachtigde:
