

Ontwerpbeschikking Omgevingsvergunning 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 te Cromvoirt. De aanvraag gaat over het perceel kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie I, nummer 183. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z25 - 294992.

Procedure

De besluitvorming wordt voorbereid middels 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. Tevens is de aanvraag beoordeeld aan artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Beoordeling tijdelijk Omgevingsplan Vught:

1. 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;
2. 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';
3. 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:
 1. de locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie aan de St.-Lambertusstraat te Cromvoirt zoals ook is opgenomen in onze visie "Wonen in het buitengebied" en de woning derhalve aansluit bij het bestaande bebouwingslint;
 2. gelet op de ruimtelijke motivering (Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Oprichting Ruimte-voor-Ruimte woning Sint Lambertusstraat, tussen 108 en 110, Cromvoirt – ETFAL, d.d. 12 december 2025) er geen belemmeringen zijn wat betreft de landelijke, regionale en lokale beleidskaders;
 3. 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;
 4. uit het stikstofdepositieonderzoek (d.d. 4 april 2025 met referentienr. 20250432.v01) is gebleken dat het aannemelijk is dat het aspect stikstof geen belemmering zal vormen voor de uitvoering van de activiteit;
 5. uit het landschappelijk inpassingsplan 'Landschappelijk inpassingsplan St.-Lambertusstraat 108a Cromvoirt' d.d. 29 oktober 2025 is gebleken dat de inpassing in voldoende mate aansluit bij de omgeving en als een positieve ontwikkeling wordt gezien;

6. de activiteit niet leidt tot negatieve gevolgen op aanwezige soorten en houtopstanden (flora en fauna) conform de 'Quickscan Natuur Sint Lambertusstraat ong. te Cromvoirt' d.d. 17 april 2025;
 7. 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";
 8. er in voldoende mate met de omgeving is geparticipeerd en de verslagen hiervan onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning;
1. 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;
 2. 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;
 3. 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. 22 september 2025 met nummer CRK-175, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op de artikelen 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 bestemming '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

1. 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 gemeente@vught.nl onder vermelding van het zaaknummer.

Parkeren

1. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden.

Waterberging

1. De opvang van hemelwater dient volledig op eigen terrein te worden gerealiseerd conform artikel 13 uit de Waterafvoerordening Vught 2022.

Landschappelijke inpassing

1. De landschappelijke inrichting van het perceel dient conform het landschappelijk inpassingsplan zoals uitgewerkt in het 'Landschappelijk inpassingsplan St.-Lambertusstraat 108a Cromvoirt' d.d. 29 oktober 2025 te worden uitgevoerd, onderhouden en in stand te worden gelaten.

Vergunde documenten

De volgende ingediende documenten vormen onderdeel van het ontwerpbesluit:

1. Aanvraagformulier met DSO-nummer 2025081301047 met ontvangstdatum d.d. 13 augustus 2025;
2. Verkennend bodemonderzoek met projectnr. 20241883 d.d. 15 april 2025 met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
3. Verslagen omgevingsdialoog met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
4. Onderzoek geurhinder veehouderijen met documentnr. 20201475.v05 d.d. 1 oktober 2025 met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
5. Stikstofdepositieonderzoek met documentnr. 20250432.v01 d.d. 4 april 2025 met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
6. Quicksan Natuur met projectnr. 2024-1420 d.d. 17 april 2025 met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
7. Quicksan milieuaspecten met documentnr. 20250431.v01 d.d. 14 april 2025 met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
8. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï met documentnr. 20250433.v01 d.d. 1 april 2025 met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
9. Watertoets met documentnr. 20250430 d.d. 15 april 2025 met ontvangstdatum 13 augustus 2025;
10. Tekening plattegronden en gevels d.d. 16 september 2025 met ontvangstdatum 16 september 2025;
11. Landschappelijke inpassingsplan versie 1.4 d.d. 29 oktober 2025 met ontvangstdatum 29 oktober 2025;
12. Archeologisch onderzoek (bureauonderzoek en verkennend booronderzoek) met documentnr. 2214-6687, d.d. 23 oktober 2025 met ontvangstdatum 29 oktober 2025;
13. Detailtekeningen d.d. 16 september 2025 met ontvangstdatum 16 september 2025;
14. ETFAL 'Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) – Oprichting Ruimte-voor-Ruimte woning Sint Lambertusstraat, tussen 108 en 110, Cromvoirt, d.d. 11 december 2025 met ontvangstdatum 12 december 2025.

Zienswijzeclausule

Tegen het ontwerpbesluit kan binnen zes weken na publicatie een zienswijze ingediend worden bij het college van burgemeester en wethouders.

Vught, 31 december 2025

Namens de burgemeester en wethouders van Vught,

Beleidsadviseur Vergunningen

Team Vergunningen en Veiligheid

Afdeling Dienstverlening