

Omgevingsvergunning

[REDACTED]

Burgemeester en wethouders hebben op 10 januari 2025 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een woonhuis, zijnde een rijksmonumentale boerderij. De aanvraag gaat over [REDACTED] Waalre. De aanvraag is geregistreerd onder nummer [REDACTED]. Het besluit om u deze omgevingsvergunning te verlenen, doen wij op basis van overwegingen per activiteit, de voorschriften en de ontvangen documenten.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet. De aanvraag is beoordeeld op grond van artikel 5.1 en artikel 5.2 en paragraaf 5.1.3 van de Omgevingswet. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de bruidsschat.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten aan [REDACTED], de omgevingsvergunning op [REDACTED] Waalre, te verlenen voor de volgende activiteiten:

1. Omgevingsplanactiviteit bouwen, voor het verbouwen van een woonhuis, als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet;
2. Rijksmonumentenactiviteit voor het verbouwen van een woonhuis (een rijksmonumentale boerderij), als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder b Omgevingswet;
3. Technische bouwactiviteit, voor het verbouwen van een woonhuis, als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder a Omgevingswet.

De aanvankelijk voorgenomen doorbraak tussen de woning en de stal is komen te vervallen en maakt nadrukkelijk geen onderdeel uit van dit besluit.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Omgevingsplanactiviteit (bouwen)

- gelet op artikel 8.0a lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en het Omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan) 'Buitengebied Waalre', kan een omgevingsvergunning worden verleend voor 'het verbouwen van een woonhuis' als wordt voldaan aan de in het omgevingsplan genoemde regels;
- de activiteit is niet in strijd met het omgevingsplan, zijnde het voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' met de enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Beekdal', 'Waarde-Hydrologie' en 'Waarde Archeologie-Archeologische Waarde'.

Rijksmonumentenactiviteit

- het pand aan de [REDACTED] is aangewezen als Rijksmonument, onder rijksmonumentennummer [REDACTED];

- uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan artikel 5.1 lid 1 onder b van de Omgevingswet, waarin opgenomen is dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een rijksmonumentenactiviteit te verrichten;
- daarnaast is uw aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst aan artikel 5.22 van de Omgevingswet, waarin de beoordelingsregels omtrent de aanvraag voor een rijksmonumentenactiviteit zijn opgenomen;
- met het realiseren van de verbouwing van het woonhuis vinden er wijzigingen plaats aan het Rijksmonument, waarmee er sprake is van een rijksmonumentenactiviteit;
- de activiteit is (zoals reeds aangegeven) niet in strijd met het omgevingsplan, zijnde het voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' met de enkelbestemming 'Agrarisch met Waarden' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Beekdal', 'Waarde-Hydrologie' en 'Waarde Archeologie-Archeologische Waarde'.

Beoordeling Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)

Op 15 augustus 2025 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) het bouwplan beoordeeld en onder voorwaarden akkoord bevonden. De door de RCE genoemde voorwaarden zijn in de volgende paragraaf (onder het kopje 'voorschriften') opgenomen.

Beoordeling Commissie Omgevingskwaliteit

Op 29 oktober 2025 heeft de Commissie Omgevingskwaliteit, in aanwezigheid van een monumentendeskundige, het bouwplan beoordeeld en in het kader van een goede omgevingskwaliteit en instandhouding van cultuurhistorische waarden onder voorwaarden akkoord bevonden. De door de commissie omgevingskwaliteit genoemde voorwaarden zijn in de volgende paragraaf (onder het kopje 'voorschriften') opgenomen.

Technische bouwactiviteit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken het naar ons oordeel aannemelijk dat het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het Bbl, mits de onder het kopje 'voorschriften' opgenomen constructieve tekeningen en berekeningen uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden worden aangeleverd.

Conclusie

Voor de 'omgevingsplanactiviteit bouwen', de 'rijksmonumentenactiviteit' en de 'technische bouwactiviteit' ontvangt u van ons de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Specifieke voorschriften:

1. Werkplan ter goedkeuring (gevel)werkzaamheden

Voorafgaand aan de uitvoering dient een gedetailleerde werkwijze voor de reconstructie van de zuidwestgevel te worden opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan zowel de Commissie Omgevingskwaliteit als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit werkplan dient onder meer te bevatten: demontage- en reconstructiemethoden, opslag- en hergebruikstrategie voor originele materialen en de beoogde detailleringen en profileringen. E.e.a. conform het advies van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed d.d. 15 augustus 2025 en het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit d.d. 29 oktober 2025. Dit werkplan dient uiterlijk zes weken voor aanvang van de werkzaamheden te worden overlegd bij team bouwtoezicht van de ge-

meente Waalre via: toezicht@waalre.nl. Pas na goedkeuring van dit werkplan vanuit de gemeente, de Commissie Omgevingskwaliteit en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed mag worden aangevangen met de werkzaamheden;

2. *Hergebruik van originele bakstenen*

De bij de demontage vrijkomende originele bakstenen dienen, voor zover bouwkundig verantwoord, zoveel mogelijk te worden hergebruikt in de nieuwe gevel. Hierbij moet zorgvuldig worden omgegaan met reiniging en selectie om schade te voorkomen. Dit punt moet worden meegenomen in het onder 1 genoemde werkplan;

3. *Aanvullend baksteen- en voegonderzoek*

Voor het aanvullen van ontbrekend metselwerk dienen nieuwe bakstenen en voegmortels te worden toegepast die in kleur, formaat, textuur maximaal aansluiten bij het oorspronkelijke materiaal. De keuze voor aanvullend materiaal dient te worden onderbouwd met een zorgvuldig vergelijkend materiaalonderzoek, waarvan de resultaten onderdeel uitmaken van het onder 1 benoemde werkplan;

4. *Bezichtiging metselwerk*

Aanvullend moet direct na de aanvang van de werkzaamheden aan het bestaande metselwerk, een afspraak gemaakt worden met de Commissie Omgevingskwaliteit, zodat vanuit de commissie ten tijde van de werkzaamheden aan het bestaande metselwerk ter plaatse de werkwijze kan worden bezichtigd. Opmerkingen vanuit de commissie dienen opgevolgd te worden. Een afspraak kan worden gemaakt via het mailadres toezicht@waalre.nl;

5. *Voorschrift nokafwerking*

De toepassing van een kunststof ondervorstdekking wordt niet passend geacht. Als alternatief dienen de nokvorsten te worden geplaatst in specie;

6. *Voorschrift dakramen*

De toepassing van het type dakramen Velux Classico wordt in beginsel passend geacht, mits de maatvoering in verhouding blijft tot het historische dakvlak. De in het plan opgenomen varianten van het type MK08 bij de slaapkamers dienen te worden verkleind naar het type MK06 (780 × 1180 mm). Het voor de badkamer voorziene dakraam van het type CK04 dient te worden verkleind naar het type CK02 (780 × 780 mm).

7. De aannemer werkt volgens bepaalde uitvoeringsvoorschriften. Dit zijn voorschriften gebaseerd op de ERM-richtlijnen. Alle gecertificeerde aannemers volgen deze richtlijnen. Deze uitvoeringsvoorschriften zijn terug te vinden op de website van de Stichting ERM: www.stichtingerm.nl

8. De vergunninghouder moet nagaan of de aannemer op de hoogte is van deze voorschriften en deze voorschriften naleeft bij het uitvoeren van de werkzaamheden. Vergunninghouder is hier verantwoordelijk voor.

Voorschriften m.b.t. constructieve veiligheid

9. De volgende constructieve tekeningen en berekeningen dienen uiterlijk 3 weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden ter controle te worden aangeleverd bij team bouwtoezicht van de gemeente Waalre via: toezicht@waalre.nl:

- detailberekening en schets staal – staal (momentvast verbinding);
- detailverbinding en schets kolom – fundering;
- detailverbinding en schets houten spantwerk – vloer / staal (er treedt horizontale kracht van 20 kN op, hoe wordt dat opgevangen).

Algemene voorschriften:

10. U dient de start van de bouwactiviteiten minimaal drie dagen voordat u daar mee begint bij ons te melden. Ook dient u het bij ons te melden als de bouw gereed is. U kunt dit melden bij de toezichthouder per e-mail toezicht@waalre.nl.
11. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient het bouwterrein te zijn voorzien van een doeltreffende afscheiding.
12. Alle artikelen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving zijn volledig en onverkort van toepassing.
13. Mogelijke schade door werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten daarvan op eerste aanzegging vanuit de gemeente.
14. Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Indien dit wel het geval is of noodzakelijk is voor uw project, dient u hierover afspraken met uw burens te maken.

Vergunde documenten

De volgende documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk onderdeel uit van het besluit, met dien verstande dat wat in de voorschriften staat leidend is en voorrang heeft boven wat er op de tekeningen staat, bij strijdigheid tussen de tekeningen en de voorschriften en met dien verstande dat de aanvankelijk voorgenomen doorbraak tussen de woning en de stal is komen te vervallen en nadrukkelijk geen onderdeel uitmaakt van dit besluit:

- Aanvraagformulier, ontvangen op 10-1-2025;
- werkomschrijving 17062025, ontvangen op 19-6-2025;
- Raamprofiel stopverf 56 kader, ontvangen op 11-7-2025;
- OD02-W002, ontvangen op 11-7-2025;
- Kozijntekeningen nieuwbouw V2, ontvangen op 11-7-2025;
- DV02-K001, ontvangen op 11-7-2025;
- detail. Plakroedes, ontvangen op 11-7-2025;
- BU02-K001, ontvangen op 11-7-2025;
- BI002-K001, ontvangen op 11-7-2025;
- b05a-01-07-2025 (1), ontvangen op 11-7-2025;
- aanvulling MC 10092025, ontvangen op 11-7-2025;
- 2025.01.10 Statische berekening 22101 d.d. 26-08-24, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Plattegrond woonhuis met stallen IMG_0349, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke doorsnede, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke achtergevel 3, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke achtergevel 2, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke achtergevel 1, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke achtergevel met plaats oud hooiluik, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke achtergevel, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto oorspronkelijke brandmuur te handhaven, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto buiten 1a660d35-57d3-4c46-b981-65741712b8a8, ontvangen op 10-1-2025;

- 2025.01.10 Foto blauwdruk zijgevel IMG_0345 (1), ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto blauwdruk plattegrond woonhuis IMG_0340, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto blauwdruk plattegrond verdieping woonhuis IMG_0344, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto blauwdruk oorspronkelijke entree gevel-we behouden de bestaande kozijnen, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto blauwdruk doorsnede F-E IMG_0343, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto blauwdruk doorsnede A-B IMG_0348, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto binnen af38398d-1950-486e-add5-bea22fd21e1c, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto binnen 6a067e26-da55-455b-96f5-85a0252fcd97, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto binnen 67058b2c-976f-4ba8-bbc3-1e1a013a1d01, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Foto bestaande te handhaven dakconstructie, ontvangen op 10-1-2025;
- 2025.01.10 Blauwdruk originele stalindeling, ontvangen op 10-1-2025;
- 20-34-Opm-01-16062025, ontvangen op 19-6-2025;
- 20-34-b05b-23102025, ontvangen op 23-10-2025;
- 20-34-B-04, ontvangen op 19-6-2025;
- 20-34-B-03c-23102025, ontvangen op 23-10-2025;
- 20-34-B-03b-07072025, ontvangen op 11-7-2025;
- 20-34-B-02c-17062025, ontvangen op 19-6-2025;
- 20-34-B-01g-23102025, ontvangen op 23-10-2025;
- 20-34-B-01f-10092025, ontvangen op 11-9-2025;
- Advies Commissie Omgevingskwaliteit (positief, onder voorwaarden), van 29-10-2025;
- Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) (positief, onder voorwaarden), van 15-8-2025;
- Formulier toevoegen omgevingsplanactiviteit bouwen, ontvangen op 11-11-2025

Inwerkingtreding

Gelet op artikel 16.79 tweede lid Omgevingswet treedt deze omgevingsvergunning in werking vier weken na de dag van bekendmaking.

Wij publiceren het besluit

Wij informeren bewoners en belanghebbenden over dit besluit in de Schakel en op www.officielebekendmakingen.nl.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Neem dan gerust contact op. Wij kunnen het besluit dan uitleggen. U heeft ook de mogelijkheid om bezwaar te maken. Dit kunt u doen door schriftelijk en binnen zes weken na verzenddatum van dit besluit bij de gemeente Waalre een bezwaarschrift in te dienen. In uw bezwaarschrift vermeldt u in ieder geval de volgende gegevens:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving tegen welk besluit u bezwaar maakt. U kunt bijvoorbeeld de datum en ons zaaknummer van het besluit noemen of een kopie meesturen.
- de redenen waarom u bezwaar maakt;

- de datum en uw handtekening.

Het bezwaarschrift moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre, Postbus 10.000, 5580 GA te Waalre. Het besluit is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Voor het indienen van een bezwaarschrift brengen wij geen kosten in rekening.

Ook heeft u de mogelijkheid om uw bezwaarschrift elektronisch in te dienen. Dat kan digitaal (met DigiD) via <https://www.waalre.nl/inwoners-en-ondernemers/bezwaar-te-gen-gemeente.html>

Kunt u het bezwaar niet afwachten?

Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op. Kunt u de beslissing op bezwaar niet afwachten? Dan kunt u de voorzieningenrechter van de Rechtbank Oost-Brabant vragen om een schorsing van het besluit. Stuur uw verzoek naar Rechtbank Oost-Brabant, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Of doe uw verzoek digitaal (met DigiD) via www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Bestuursrecht/. Voor de behandeling van uw verzoek brengt de Rechtbank u kosten in rekening.

Mail of bel gerust als u nog vragen heeft

Onder vermelding van uw zaaknummer kunt u contact opnemen per mail vergunning@waalre.nl.

Waalre, 23 december 2025
Burgemeester en wethouders van Waalre,
Namens hen,

