

Zeeland, 20 april 2020
Verzonden: 20 april 2020
Ons kenmerk: Ruimte/HZ-2015-0154
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Omgevingsvergunning
Reekseweg 20 te Zeeland



Aan:

Geachte heer

Op 24 november 2015 hebben wij uw aanvraag voor omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van een transportbedrijf met een opslagloods en erfverharding aan het adres Reekseweg 20 te Zeeland.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2015-0154. In deze brief informeren wij u over ons besluit.

Verlening omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij hier bijgevoegd. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dat kan misverstanden voorkomen.

Kosten

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Om dat bedrag te betalen, moet u de factuur gebruiken die u apart krijgt toegezonden op een later moment. Op deze factuur kunt u lezen hoe het bedrag is opgebouwd. Als u het daar niet mee eens bent, dan kunt u bezwaar maken. Hoe u dat moet doen, staat ook op de factuur.

Planschadeovereenkomst

De getekende planschadeovereenkomst vindt u als aparte bijlage bij de omgevingsvergunning.

Publicatie

Dit besluit wordt bekendgemaakt in huis-aan-huisblad 'De Arena' en op onze website www.landerd.nl en in de Staatscourant.

- Zie blad 2 -

Bijlagen: Omgevingsvergunning + bijlagen en planschadeovereenkomst
In afschrift aan:
Beh. ambtenaar:

Heeft u nog vragen?

Neem dan contact op met mevrouw S. van der Burgt. U kunt haar bereiken op telefoonnummer 0486-458262 of via e-mailadres stefanie.vandenburgt@landerd.nl.

Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
Afdeling Ruimte
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

A.M.T. van Erp

Omgevingsvergunning

HZ-2015-0154

Activiteiten:

- bouw
- handelen in strijd met regels ro
- weg aanleggen of veranderen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 24 november 2015 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De aanvraag is ingediend voor het uitbreiden van een transportbedrijf met een opslagloods en erfverharding aan het adres Reekseweg 20 te Zeeland, kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie K, nummers 1010 en 1370.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- bouw
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- werk of werkzaamheden uitvoeren

onder de volgende voorwaarden:

1. Parkeren

- a. Ten behoeve van het parkeren of stallen van (vracht)auto's dient in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. Onder voldoende ruimte als bedoeld in sub a wordt minimaal verstaan hetgeen ten aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in het Parapluplan wonen en parkeren Landerd.
- c. De afmetingen, bereikbaarheid en beschikbaarheid van de onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van (vracht)auto's moeten voldoen aan de CROW-richtlijnen (ASVV2012) of diens (rechts)opvolger of, indien sprake is van in pandige parkeervoorzieningen aan de normen uit de NEN2443 (2013) of diens (rechts)opvolger.

2. Landschappelijke inpassing

- a. De projectlocatie moet gedurende het eerstvolgende plantseizoen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning worden ingericht conform het 'Landschapsplan Reekseweg 20, Zeeland' dat als bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning
- b. De inrichting en landschappelijke inpassing van de projectlocatie als bedoeld onder a dienen in stand gehouden te worden.

3. Maatschappelijke kwaliteitsverbetering

- a. Het dak van het bedrijfsgebouw op de projectlocatie dient binnen een jaar na realisatie van de uitbreiding te worden voorzien van zonnepanelen. De zonnepanelen dienen behouden te blijven.
- b. Vrachtwagens die na verlening van deze omgevingsvergunning door of namens aanvrager worden gekocht moeten aantoonbaar voldoen aan de EURO-6 emissienorm of diens rechtsopvolger.

4. Buitenopslag

Er vindt geen buitenopslag van goederen plaats.

5. Gebruik bedrijfsgebouw

Het bedrijfsgebouw mag na realisatie van de aangevraagde uitbreiding conform hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning hierover is gesteld uitsluitend worden gebruikt als werkplaats ten behoeve van onderhouds- en reparatiewerkzaamheden.

6. Inrit

In de ruimtelijke onderbouwing staat aangegeven dat de ontsluiting plaatsvindt aan de bestaande brede inrit aan de Graafsebaan en Reekseweg. Hier staat echter aan de Graafsebaan recht voor de ontwikkeling een gemeentelijk pompgemaal. Indien een rechtstreekse uitrit gewenst is dient dit gemeentelijk pompgemaal verplaatst te worden. Deze kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze vergunning:

- Formele aanvraag dd 24 november 2015;
- Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen dd 8 februari 2020, ontv 12feb20;
- Tekening B01 – aanzichten, plattegronden, doorsneden en situatie (bestaand) dd 20 maart 2019, ontv 20mrt19;
- Tekening B02 – aanzichten, plattegronden, doorsneden en situatie (nieuw) dd 17 april 2019, ontv 17apr19;
- Tekening B03 – constructieve plattegronden dd 18 juli 2018, ontv 14aug18;
- Tekening B04 – details dd 18 juli 2018, ontv 14aug18;
- Bouwbesluitrapportage dd 18 juli 2018, ontv 14aug18;
- Statische berekeningen dd 24 november 2015, ontv 24nov15;
- Beoordeling brandweer dd 1 mei 2019, ontv 4mei19;
- Advies kwaliteitscommissie dd 1 maart 2018, ontv 1mrt18.

Nog in te dienen stukken

De vergunninghouder moet uiterlijk drie weken voor de start van de betreffende activiteit de volgende stukken indienen:

- gegevens met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft;
- een asbest-vrijverklaring;
- een door een erkend installateur of een leverancier opgesteld rapport van de elektra-, gas- en watervoorzieningen, waaruit blijkt dat deze voorzieningen voldoen en zijn aangebracht conform de bij of krachtens de wet gestelde richtlijnen en eisen.

Overwegingen en voorschriften

De procedurele en inhoudelijke overwegingen die ten grondslag liggen aan het besluit en de aan de vergunning verbonden voorschriften zijn als bijlage bijgevoegd.

Zeeland, 20 april 2020

Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
Afdeling Ruimte
Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

A.M.T. van Erp

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het instellen van beroep (zie hieronder). Als gedurende die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt dit besluit in werking zodra de rechter ten aanzien van dat verzoek een besluit heeft genomen.

Beroep en voorlopige voorziening

U kunt binnen zes weken nadat dit besluit is ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de rechtbank. U stuurt het beroepschrift naar: Rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het beroepschrift moet u ondertekenen en het moet in ieder geval de volgende informatie bevatten:

- uw naam en adres;
- de datum;
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent;
- waarom u het niet met dat besluit eens bent.

Het is ook mogelijk om digitaal beroep aan te tekenen via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Als u beroep instelt, blijft ons besluit in eerste instantie gewoon geldig. Pas wanneer de rechtbank een uitspraak doet, kan dat gevolgen hebben voor het besluit. De wet houdt rekening met de situatie dat iemand die beroep instelt niet kan wachten op die uitspraak. Daarom kunt u de rechtbank, nadat u beroep heeft aangetekend, verzoeken een zogenaamde voorlopige voorziening te treffen. De rechtbank kan dan snel - en voordat zij uitspraak doet - een bepaalde maatregel treffen.

Zowel voor het digitaal indienen van een beroepschrift als voor het digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening, heeft u een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de website vindt u meer informatie.

Procedurele overwegingen

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in de Wabo, hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor, zijn wij in dit geval bevoegd een beslissing te nemen op de aanvraag.

Volledigheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden in gediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op volledigheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager vervolgens diverse malen en voor het laatst op 9 november 2018 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de laatste versie van de aanvullende gegevens ontvangen op 17 april 2019.

De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag voor advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- de Welstandscommissie (op grond van artikel 6.2 Bor). De welstandscommissie heeft op 21 januari 2016 een positief advies afgegeven over de aanvraag.
- De kwaliteitscommissie heeft op 1 maart 2018 een positief advies afgegeven over de aanvraag.
- De brandweer heeft op 1 mei 2019 een positief advies afgegeven over de aanvraag.

Terinzagelegging

Tussen 2 december 2019 en 30 december 2019 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Op 16 december 2019 heeft het Waterschap een zienswijze ingediend. Hieronder wordt de zienswijze met de daarbij behorende reactie weergegeven.

Zienswijze van het Waterschap, ingediend 16 december 2019:

Verzoek van het Waterschap om in de ruimtelijke onderbouwing een tekstuele wijziging aan te brengen. Er wordt een incorrecte verwijzing gemaakt dat gebruik van de digitale Watertoets nader overleg met Waterschap Aa en Maas vervangt. Dit is een hulpmiddel maar geen vervanging van het watertoetsproces.

Reactie:

In de nieuwe ingediende ruimtelijke onderbouwing is dit aangepast door een tekstuele wijziging op te nemen.

Inhoudelijke overwegingen

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld of redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in de bouwverordening.

Bestemmingsplan

Voor de gronden waar de aangevraagde activiteiten betrekking op hebben, gelden de bestemmingsplannen "Buitengebied en Parapluplan wonen en parkeren Landerd". Op deze gronden is de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 24". van toepassing.

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Zie verder onder de kop "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit".

Welstand

De aanvraag is op 21 januari 2016 getoetst aan de welstandsnota. Het perceel ligt in een gebied waar welstandsniveau 2 van toepassing is. Bij het toetsen van bouwplannen in gebieden met dit welstandsniveau worden de hoofdaspecten van het plan streng beoordeeld, maar worden secundaire aspecten "normaal" beoordeeld. De detailaspecten zullen meestal niet in de beoordeling meegenomen worden, behalve als sprake is van uitzonderlijk afwijkende waarden, zoals het gebruik van heel rare kleuren.

Wij hebben het bouwplan op dit punt voor advies voorgelegd aan de bouwmeester. De bouwmeester heeft op 21 januari 2016 een positief advies afgegeven. Wij hebben besloten dit advies over te nemen. Wij zijn daarom van oordeel dat het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf staand beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Bodem

Op de locatie Reekseweg 20 in Zeeland is op 16 juni 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (toegevoegd als bijlage bij deze omgevingsvergunning).

Op basis van het historisch onderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Ten tijde van de veldwerk-werkzaamheden is in de uitkomende grond geen asbest of asbestverdacht materiaal aangetroffen. Een eenduidige verklaring met betrekking tot de aangetroffen lichte verontreinigingen in de bovengrond, en in het grondwater zijn niet aanwezig. Vermoedelijk zijn de aangetroffen verontreinigingen het gevolg van verstedelijking van de locatie.

Er zijn met de aangetroffen lichte verontreinigingen geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Nader onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond of in het grondwater wordt niet noodzakelijk geacht. Er wordt aanbevolen geen freatisch grondwater aan te wenden voor bevoeiingsdoeleinden of consumptief gebruik.

Mocht in de toekomst grond vrijkomen van de locatie, dan kan deze niet zonder dit te melden worden toegepast op percelen elders. Deze vrijkomende grond dient overeenkomstig het Besluit bodemkwaliteit gemeld worden. Hiervoor dient contact te worden gezocht met de gemeente Landerd. Vrijkomende grond binnen de locatie hergebruiken is zonder meer toegestaan.

Er kunnen naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek geen bezwaren worden opgelegd in relatie tot de milieu hygiënische bodemkwaliteit ten aanzien van de beoogde uitbreiding van de loods.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwen van bouwwerken, het gebruiken van gronden of bouwwerken of het verrichten van andere handelingen in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een Algemene Maatregel van Bestuur of met een voorbereidingsbesluit.

De grond(en) waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, is gelegen in de bestemmingsplannen "Buitengebied en Parapluplan wonen en parkeren Landerd". Op deze grond(en) rust de bestemming "Bedrijf", met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 24".

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 7.1.2 sub a van het geldende bestemmingsplan, aangezien de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van het transportbedrijf hierin bepaald is op maximaal 460 m². Met de realisatie van het aangevraagde project wordt deze maximale oppervlakte overschreden.

Binnenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo

Binnen het bestemmingsplan is door de gemeenteraad **geen** afwijkingsbevoegdheid aan burgemeester en wethouders gegeven die medewerking aan uw aanvraag mogelijk maakt.

Buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo en artikel 4 van bijlage 2 van het Bor bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan. De formele aanvraag voldoet echter **niet** aan de voorwaarden van artikel 4 lid 1 van bijlage II bij het Bor, aangezien het perceel niet binnen de bebouwde kom gelegen is en de bouwhoogte van de uitbreiding meer dan 5 meter bedraagt.

Buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Wij zijn op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan mits de formele aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat en het aangevraagde niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De formele aanvraag gaat vergezeld van een goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Bij dit besluit is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De ruimtelijke onderbouwing bevat de planologisch relevante aspecten die bij dit project betrokken zijn en toont aan dat het project zich verhoudt met de aanwezige functies en waarden in het desbetreffende gebied.

Hierna lichten wij een aantal van onze overwegingen ten aanzien van het verzoek nader toe.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landerd

Agrarisch gebied

Op grond van onze Structuurvisie zijn de gronden waarop de formele aanvraag betrekking heeft gelegen in agrarisch gebied. Hoewel het hier zowel ruimtelijk als functioneel primair een agrarisch gebied betreft, zijn andere functies ook denkbaar.

Wij hebben bij de beoordeling van dit initiatief aansluiting gezocht bij de kaders die in paragraaf 8.6.4 van de Structuurvisie gesteld zijn voor omschakeling van agrarische functies naar bedrijvigheid. Hierbij geldt onder meer dat buitenopslag niet is toegestaan, dat de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opgevangen moet worden en dat het initiatief een voldoende bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie en zijn omgeving.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen zijn wij van mening dat het aangevraagde op deze punten niet in strijd is met onze Structuurvisie. Wij hebben deze eisen bovendien expliciet als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Uitbreiding bebouwing

Onze Structuurvisie stelt bij omschakeling van agrarische bedrijven naar bedrijvigheid als voorwaarde dat bedrijfsontwikkeling zich moet beperken tot de bestaande bebouwing. In dit geval wordt de bestaande bebouwing met circa 184 m² uitgebreid.

De formele aanvraag heeft echter geen betrekking op de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie met bijgebouwen. Daarnaast blijft de uitbreiding van bebouwing binnen de contouren van het bestaand bestemmingsvlak en is de noodzaak voor de uitbreiding goed gemotiveerd in paragraaf 3.1 van de ruimtelijke onderbouwing. Wij onderschrijven de noodzaak voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing zoals deze in de ruimtelijke onderbouwing bij de formele aanvraag is verwoord. Tenslotte is de ruimtelijke impact van de uitbreiding, daarbij gelet op het beoogd gebruik van het bedrijfsgebouw, naar ons oordeel beperkt. De uitbreiding heeft in onze ogen ook geen nadelige gevolgen voor de agrarische functie en/of de landschappelijke karakteristiek van het gebied.

Voor zover de voorwaarde dat bedrijfsontwikkelingen beperkt moeten blijven tot bestaande bebouwing in dit geval al van toepassing zou zijn, zijn wij gelet op het voorgaande bereid om in afwijking daarvan voor de gevraagde uitbreiding toch een omgevingsvergunning te verlenen.

Kwaliteitskader Buitengebied

Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten gepaard gaan met een voldoende bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het perceel en zijn omgeving. Op 18 april 2013 heeft de gemeenteraad van Landerd deze verplichting concreet gemaakt met de vaststelling van de Nota Kwaliteitsverbetering.

Op grond van de Nota Kwaliteitsverbetering valt deze ruimtelijke ontwikkeling in categorie 3: een ontwikkeling met een grote impact op de kwaliteit van het buitengebied. Hiervoor eist de Nota Kwaliteitsverbetering dat naast een goede landschappelijke inpassing en landschappelijke kwaliteitsverbetering ook twee maatschappelijke kwaliteitsverbeterende maatregelen worden doorgevoerd.

Naar aanleiding van de vaststelling van de Nota Kwaliteitsverbetering is een ambtelijke commissie in het leven geroepen die ingekomen verzoeken op dit punt beoordeelt en daarover advies uitbrengt. Op 1 maart 2018 heeft de Kwaliteitscommissie een positief advies uitgebracht over deze formele aanvraag, mits de voorgestelde kwaliteitsverbeterende maatregelen op een goede manier in de vergunning zouden worden geborgd.

Wij hebben het advies van de Kwaliteitscommissie beoordeeld en zijn van oordeel dat de commissie op goede gronden tot zijn advies is gekomen. Wij hebben daarom besloten het advies van de Kwaliteitscommissie over te nemen en hebben de realisatie van de voorgestelde maatregelen geborgd door deze uitdrukkelijk als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning te verbinden.

Goede ruimtelijke ordening

Medewerking aan dit bouwplan kan alleen worden verleend als uit de formele aanvraag met bijlagen blijkt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet in strijd komt met eisen van een goede ruimtelijke ordening. Gelet op de overwegingen in de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen die als bijlage onderdeel uitmaakt van ons besluit zijn wij van mening dat het aangevraagde niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Hierna benoemen wij kort een aantal aspecten uit de ruimtelijke onderbouwing.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

Het plangebied valt onder de structuur 'groenblauwe mantel' binnen de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

In artikel 4.6 lid 2 zijn aanvullende regels opgenomen voor bedrijven in kernen in landelijk gebied en artikel 6.10 beschrijft de toegestane niet-agrarische functies binnen de groenblauwe mantel.

Artikel 4.6 lid 2

Het bestaande bedrijfsgebouw op het perceel Reekseweg 20 is te klein voor de huidige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden ten behoeve van het wagenpark van het transportbedrijf en eventuele opslag van auto-onderdelen en pallets. Verplaatsing van het bedrijf naar de recentelijk aangekochte locatie op bedrijventerrein Voederheil II behoort niet tot de mogelijkheden omdat voor het bedrijf de hygiëncode voor transport, opslag en distributie van levensmiddelen van toepassing is.

Artikel 6.10

De beoogde bedrijfsgebouwwitbreiding en de vormverandering van het bestemmingsvlak aan de oostzijde van het plangebied voldoen aan de in artikel 6.10 opgenomen regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in de 'groenblauwe mantel'. Met een bedrijfsgebouw uitbreiding van 184 m² wordt de bestaande bedrijfsbebouwing vergroot met 40%. Tevens sluiten de goot- en nokhoogte van de beoogde bedrijfsgebouw uitbreiding aan op de bestaande loods. Hiertoe wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang van het bedrijf. Door uitvoering van het beoogde plan neemt de parkeerdruk met 1,3 parkeerplaatsen toe en is hiermee gering te noemen. De bij het bestemmingsvlak te betrekken verharde strook grond aan de oostzijde van het plangebied heeft een lengte van circa 102 meter en een gemiddelde breedte van circa 3,15 meter. De oppervlakte komt hiermee op circa 321 m². Gezien het feit dat aan de zuidzijde van het plangebied een gedeelte van het bouwvlak met eenzelfde oppervlakte komt te vervallen, blijft het oppervlak van het nieuwe bouwvlak per saldo gelijk aan de bestaande situatie en is er uitsluitend sprake van een vormverandering.

Om de ecologische en landschappelijke waarden een kwaliteitsimpuls te geven, zal het plangebied landschappelijk worden ingepast. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Goed woon- en leefklimaat

De beoogde bedrijfsgebouw uitbreiding en vormverandering van het bestemmingsvlak is niet geschikt voor permanente bewoning of verblijf. Hiertoe is het niet van belang om een goed woon- en leefklimaat in en rondom het bedrijfsgebouw te garanderen.

Omgekeerd wordt geconcludeerd dat de bedrijfsgebouw uitbreiding geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Van Lith Transport BV betreft een transportbedrijf met een bedrijfsoppervlakte > 1.000 m² (SBI-2008 494). Voor dergelijke bedrijven geldt een grootste richtafstand van 100 meter voor geluid. Deze richtafstand wordt gemeten tussen de bestemmingsgrens van het bedrijf en de gevel van een gevoelig object.

Omdat de beoogde vormverandering van het bestemmingsvlak de eigendomsgrens in oostelijke richting volgt, komt deze niet dicht bij de woningen aan de Graafsebaan 1, 1A, 1B en 3 te liggen. De afstand tot de woning aan de Graafsebaan 2 wordt wel korter maar voldoet in de beoogde situatie met 122 meter nog steeds aan de grootste richtafstand.

Het gebruiksoppervlak aan de oostzijde van het bestemmingsvlak wordt weliswaar uitgebreid. Echter gelet op de verplaatsing van het grootste deel van de activiteiten naar bedrijventerrein Voederheil, de specifieke activiteiten waarvoor vergunning wordt verleend en het feit dat het bestemmingsvlak aan de zuidzijde juist wordt verkleind, zullen de effecten van onderhavige ontwikkeling zodanig gering zijn dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bodem (asbest)

In verband met het in het bodemonderzoek van G&O Consult d.d. 16 juni 2015 met rapportnummer 3910bo0115 waargenomen puinbijmenging in de bodem is een verkennend onderzoek naar asbest in de grond (NEN 5707) en puin (NEN 5897) op 13 juli 2016 door Envita Nijmegen BV asbest uitgevoerd. Het verkennend asbestonderzoek met rapportnummer 206478-10/R01 is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit het uitgevoerde asbestonderzoek blijkt dat asbest in de grond niet is aangetoond en in het puin in een gehalte ruim beneden de restconcentratienorm aanwezig is. Dit houdt in dat er geen aanleiding is voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. Voor wat betreft de parameter asbest zijn er geen belemmeringen ten aanzien voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Geluid

De beoogde bedrijfsgebouw uitbreiding zal in gebruik worden genomen als werkplaats met eventueel opslag van auto-onderdelen en pallets. Een werkplaats wordt niet aangemerkt als geluidgevoelig object waardoor er geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van geluid dient te worden aangetoond.

Aan de andere kant produceert het bedrijfsgebouw zelf geen geluid en worden er geen geluid producerende activiteiten uitgevoerd. De beoogde ontwikkeling heeft geen verhogende verkeersaantrekkende werking tot gevolg en binnen de locatie vinden geen laad- en losactiviteiten of andere geluidrelevante activiteiten plaats.

Activiteitenbesluit

De inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Er is een melding activiteitenbesluit ingediend die op 23 december 2017 is gepubliceerd.

Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dient de gemeenteraad te verklaren tegen dit project geen bedenkingen te hebben alvorens een vergunning kan worden verleend. Met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 6.5, derde lid van de Bor heeft de gemeenteraad van Landerd bij besluit van 15 december 2011 bepaald dat deze verklaring niet is vereist bij de toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo, mits de activiteit:

- Niet in strijd is met een door de raad vastgestelde structuurvisie en het desbetreffende geval overeenstemt met het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- Voldoet aan een eventueel in voorbereiding genomen bestemmingsplan;
- Niet in strijd is met de provinciale structuurvisie ruimtelijke ordening en de provinciale verordening ruimte.

Gelet op het vorenstaande is voor het onderhavig plan geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Echter, wanneer drie of meer raadsleden aan de griffier de wens daartoe te kennen geven wordt door het college een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad gevraagd en besluit de gemeenteraad in individuele gevallen over de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen in afwijking van de hiervoor aangegeven categorieën van gevallen. In dit geval heeft de raad deze wens niet te kennen gegeven zodat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Geen exploitatieplan

Het project heeft betrekking op een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dat betekent dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld behalve in het geval de betaling van de te verhalen kosten anderszins is verzekerd.

In dit geval is het niet nodig om ingevolge artikel 6.12, eerste lid Wro, eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Er wordt immers geen openbare ruimte ingericht. Het betreft alleen het uitbreiden van een bestaand bedrijfsgebouw en het verharderen van het perceel en het realiseren van een landschappelijke inpassing en extra kwaliteitsverbetering op niet openbaar terrein.

Wij hebben daarom besloten om voor dit project geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- Het bouwen moet in overeenstemming zijn met de bepalingen in het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.
- Met de bouw moet binnen 26 weken na de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, worden gestart. Als dat niet gebeurt, kunnen wij besluiten om de vergunning in te trekken.
- De start moet worden gemeld bij de afdeling Ruimte door een mail te sturen naar wabo@landerd.nl. Daarin moet worden vermeld om welk adres het gaat, welke werkzaamheden het betreft, het kenmerk van de vergunning en dat het om de start van de werkzaamheden gaat.
- Voor het plaatsen van bouw materiaal, steigers, afscheidingen of ladders op gemeentegrond moet vooraf overleg worden gepleegd met de afdeling Realisatie en Beheer.
- Voordat met de bouw kan worden gestart, moet de afdeling Realisatie en Beheer de rooilijnen of bebouwingsgrenzen en het peil aangeven.
- Het terrein waarop de werkzaamheden plaatsvinden, moet met een doeltreffende afscheiding van de weg of het aangrenzende terrein zijn afgescheiden.
- Tenminste twee dagen voordat wordt gestart met het inbrengen van de funderingspalen, moet u de afdeling Ruimte daarvan in kennis stellen. Dat doet u door een mail te sturen naar wabo@landerd.nl. Daarin vermeldt u om welk adres het gaat, welke werkzaamheden het betreft, het kenmerk van de vergunning en dat om het inbrengen van funderingspalen gaat.
- Tenminste één dag voordat wordt gestart met het storten van beton, moet u de afdeling Ruimte daarvan in kennis stellen (in verband met het keuren van de wapening). Dat doet u door een mail te sturen naar wabo@landerd.nl. Daarin vermeldt u om welk adres het gaat, welke werkzaamheden het betreft, het kenmerk van de vergunning en om het keuren van de wapening van welk specifieke onderdeel (fundering, verdiepingsvloer e.d.) het gaat.
- Het gedeelte van de rioolleidingen dat in gemeentegrond komt te liggen, wordt door ons aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De kosten komen voor rekening van de vergunninghouder. Op particuliere grond zal nabij de erfgrans een ontstoppingsputje en/of ontstoppingsstuk worden geplaatst. U moet de aansluiting tenminste twee weken van tevoren aanvragen bij de afdeling Realisatie en Beheer. Aansluiting gebeurt pas zodra de aansluitkosten zijn betaald.
- Voor het lozen van bedrijfs- en huishoudwater anders dan op een gemeenteriool moet, voordat met de bouw wordt begonnen, contact worden opgenomen met het waterschap Aa en Maas, Pettelaarpark 70 te 5216 PP 's-Hertogenbosch, telefoonnummer 073-6156666.

- De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen houdt geen goedkeuring in van de plaats of wijze van opstelling van meters van openbare nutsbedrijven. Een en ander moet voor nieuwbouw en voor verbouwing door de desbetreffende bedrijven worden goedgekeurd, U wordt verzocht hierover tijdig overleg te plegen. Meer informatie vindt u op www.huisaansluitingen.nl.
- Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.
- Bij de aanleg van een kelder of andere ondergrondse ruimte is het in deze gemeente bijna altijd noodzakelijk om de grondwaterstand te verlagen door middel van bijvoorbeeld bronnering. Afhankelijk van het aantal af te voeren kubieke meters water moet hiervoor een melding worden ingediend, dan wel moet er een vergunning op grond van de Waterwet worden aangevraagd. Daarvoor kunt u contact opnemen met het waterschap Aa en Maas (zie hierboven).
- Het lozen van het opgepompte bronneringswater kan geschieden op oppervlaktewater (sloot of vijver) of op de riolering. Voor het lozen op het oppervlaktewater is een vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk (aan te vragen bij het waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch tel. 073-6156666). Voor het lozen op de riolering is een omgevingsvergunning noodzakelijk.
- Als door het waterschap een vergunning wordt verleend om op het oppervlaktewater te lozen dan moet u de eerste dag van de lozing door te geven aan de afdeling Realisatie en Beheer.
- Eventuele schade, die tijdens de uitvoering van het werk wordt veroorzaakt aan de openbare bestratingen en riolering, zal door de gemeente worden hersteld en komt voor rekening van de vergunninghouder.
- Het maken van een in- of uitrit moet bij de afdeling Realisatie en Beheer worden gemeld. Als die op openbaar terrein komt te liggen, dan zijn de kosten voor de aanvrager.
- De beëindiging van de werkzaamheden moet worden gemeld bij de afdeling Ruimte. Dat doet u door een mail te sturen naar wabo@landerd.nl. Daarin vermeldt u om welk adres het gaat, welke werkzaamheden het betreft, het kenmerk van de vergunning en dat het om een gereedmelding van de werkzaamheden gaat. De werkzaamheden worden vervolgens door de afdeling Ruimte afgeschouwd.
- Het is verboden het bouwwerk waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet gereed is gemeld.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

1. Parkeren

- d. Ten behoeve van het parkeren of stallen van (vracht)auto's dient in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- e. Onder voldoende ruimte als bedoeld in sub a wordt minimaal verstaan hetgeen ten aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in het Parapluplan wonen en parkeren Landerd.
- f. De afmetingen, bereikbaarheid en beschikbaarheid van de onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van (vracht)auto's moeten voldoen aan de CROW-richtlijnen (ASVV2012) of diens (rechts)opvolger of, indien sprake is van in pandige parkeervoorzieningen aan de normen uit de NEN2443 (2013) of diens (rechts)opvolger.

2. Landschappelijke inpassing

- c. De projectlocatie moet gedurende het eerstvolgende plantseizoen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning worden ingericht conform het 'Landschapsplan Reekseweg 20, Zeeland' dat als bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning
- d. De inrichting en landschappelijke inpassing van de projectlocatie als bedoeld onder a dienen in stand gehouden te worden.

3. Maatschappelijke kwaliteitsverbetering

- a. Het dak van het bedrijfsgebouw op de projectlocatie dient binnen een jaar na realisatie van de uitbreiding te worden voorzien van zonnepanelen. De zonnepanelen dienen behouden te blijven.
- b. Vrachtwagens die na verlening van deze omgevingsvergunning door of namens aanvrager worden gekocht moeten aantoonbaar voldoen aan de EURO-6 emissienorm of diens rechtsopvolger.

4. Buitenopslag

Er vindt geen buitenopslag van goederen plaats.

5. Gebruik bedrijfsgebouw

Het bedrijfsgebouw mag na realisatie van de aangevraagde uitbreiding conform hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning hierover is gesteld uitsluitend worden gebruikt als werkplaats ten behoeve van onderhouds- en reparatiewerkzaamheden.

6. Inrit

In de ruimtelijke onderbouwing staat aangegeven dat de ontsluiting plaatsvindt aan de bestaande brede inrit aan de Graafsebaan en Reekseweg. Hier staat echter aan de Graafsebaan recht voor de ontwikkeling een gemeentelijk pompemaal. Indien een rechtstreekse uitrit gewenst is dient dit gemeentelijk pompemaal verplaatst te worden. Deze kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.