

Omgevingsvergunning

HZ-2019-0098

Activiteiten:

- bouw
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 4 juni 2019 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

T.A.M.M. van de Ven
De Tweeberg 1
5246 XL Rosmalen

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een woning aan het adres Rijksweg 14 in Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie I, nummer 328.

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

onder de volgende voorwaarden:

1. Landschappelijke inpassing

- a. De projectlocatie moet gedurende het eerstvolgende plantseizoen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning worden ingericht conform het 'Landschapsplan Rijksweg 14 Schaijk' dat als bijlage 1 en 2 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.

2. Parkeren

Dat er 4 parkeerparkeerplaatsen en een inrit moeten worden aangelegd. Bij ingebruikname van de woning moeten de inrit en de vier parkeerplaatsen zijn aangelegd. De inrit en parkeerplaatsen moeten in stand worden gehouden. Een en ander zoals uitgewerkt op tekening situatie parkeerplaatsen dd 10 januari 2020, (ontv 10jan20) die onderdeel uit maakt van deze vergunning.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze vergunning:

- Aanvraag publiceerbaar dd 4 juni 2019, ontv 4jun19;
- Tekening BE-01 Plattegronden, gevels, renvooi BB em. dd 10 januari 2020, ontv 10jan20;
- Tekening BE-02 Doorsneden en situatie dd 10 januari 2020, ontv 10jan20;
- Tekening BE-03 Technische plattegronden dd 10 januari 2020, ontv 10jan20;

- Tekening BE-04 Details 1tm8 en19 dd 10 januari 2020, ontv 10jan20;
- Tekening BE-05 Details 9,10,13,14,15,17,18 dd 10 januari 2020, ontv 10jan20;
- Tekening BE-06 Details 12,16,20tm22 dd 10 januari 2020, ontv 10jan20;
- Bouwbesluit, EPG en MPG dd13mei19 (ontv 4juni19);
- Concept rapport geluidswering gevel dd11nov19 (ontv 20nov19);
- Tekening Constructie CT-01 Kelder-, fundering/BG, verdiepingsvloer en dak dd 7juni19 (ontv 7juni19);
- Statische berekeningen dd7juni19 ((ontv 7juni19);
- Advies Kwaliteitscie AKKOORD Rijksweg 14 Schaijk dd 4jul19 (ontv 8jul19);
- Advies Brandweer AKKOORD Rijksweg 14 Schaijk dd 9okt19 (ontv 11okt19);
- Ruimtelijke onderbouwing dd 21jan20 (ontv 22jan20).

Nog in te dienen stukken

- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden dienen van onderstaande onderdelen de tekeningen en berekeningen te worden aangeleverd. Hierbij zit een schriftelijke verklaring van goedkeuring van de (hoofd)constructeur die ook de hoofdberekening heeft opgesteld en de stukken zijn door de hoofdconstructeur gestempeld. Er mag pas worden gestart met de betreffende onderdelen indien de betreffende stukken akkoord zijn bevonden.
 - Betonvloeren inclusief wapening

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, **PM**

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 op 14 oktober 2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 5 december 2019. Hierdoor is de beslistermijn opgeschort met 52 dagen. 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:

1. de Welstandscommissie, op grond van artikel 6.2 Bor;
2. de Stedenbouwkundige;
3. de Kwaliteitscommissie.

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

1. de welstandscommissie heeft op 22 augustus 2019 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;
2. de Stedenbouwkundige heeft op 19 november 2019 positief advies uitgebracht over de aanvraag;
3. de Kwaliteitscommissie heeft op 4 juli 2019 een positief advies uitgebracht over de aanvraag.
4. de Brandweer Brabant Noord heeft op 9 oktober 2019 een positief advies uitgebracht over de aanvraag.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

De ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken zijn met ingang van 3 februari 2020 ter inzage gelegd. Van de ontwerpvergunning werd kennisgeving gedaan in huis-aan-huisblad 'De Arena', op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Eenieder kon gedurende zes weken een zienswijze indienen.

Van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Of

Op PM heeft PM een zienswijze ingediend. Hieronder worden de verschillende onderdelen van de zienswijze weergegeven. Per onderdeel wordt een reactie gegeven.

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 "Rijksweg 14 te Schaijk en Parapluplan wonen en parkeren Landerd". Op deze gronden is de bestemming "Wonen -1" van toepassing.

Hierop rust de voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 4.2.5:

Ter plaatse van de Rijksweg 14 mogen het gebouw en de gronden ten behoeve van onder artikel 4.1 genoemde doeleinden niet in gebruik worden genomen of in gebruik zijn, indien niet aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. het perceel Rijksweg 14 dient ingericht/aangelegd te worden overeenkomstig het in bijlage 2 opgenomen beplantingsplan;
- b. het perceel Rijksweg 14 dient overeenkomstig het in artikel 4.2.5 onder a genoemde beplantingsplan in stand te worden gehouden.

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 22 augustus 2019 getoetst aan de welstandsnota. Voor het gebied waar het plan in ligt geldt het beeldkwaliteitsplan.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is zowel op zichzelf staand beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

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, zijn gelegen in de bestemmingsplannen "Rijksweg 14 te Schaijk en Parapluplan wonen en parkeren Landerd". Op deze grond(en) rust de bestemming "Wonen-1".

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 4.2.4 van het geldende bestemmingsplan, namelijk de maximale goothoogte binnen het bouwvlak bedraagt 4m. De gewenste goothoogte van een gedeelte van het hoofdgebouw is 5,25m. Daarnaast voldoet de gewenste woning niet aan het geldende beeldkwaliteitsplan.

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

Binnen het bestemmingsplan is **geen** afwijking 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 3 Wabo

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Voor het realiseren van een woning op deze locatie is in 2016 een bestemmingsplanprocedure doorlopen waarbij de bestemming horeca is gewijzigd in wonen. Dit bestemmingsplan is toegespitst op een op dat moment gehanteerd ontwerp voor de bouw van een woning met bijgebouw. Dit bouwperceel is met het daarbij behorende ontwerp is niet tot verkoop en realisatie gekomen.

Medio 2018 is het bouwperceel verkocht. De nieuwe eigenaren van het perceel hebben een ander ontwerp beoogd dan in 2016 is vastgelegd in het bestemmingsplan en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. Het nieuwe ontwerp voldoet niet aan de vastgestelde maximale goothoogte en het beeldkwaliteitsplan. Hiervoor is een uitgebreide omgevingsvergunning ingediend om in afwijking van het vastgestelde bestemmingsplan van 2016 op voorgenoemde twee punten een nieuwe woning te kunnen realiseren.

Beleid

Het provinciaal en gemeentelijk beleid staan een dergelijke ontwikkeling niet in de weg. Het bouwen van een woning op deze locatie is passend binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Stedenbouwkundig en welstand

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. De ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld en ambtelijk akkoord bevonden. De woning wijkt alleen af van het in 2016 vastgestelde bestemmingsplan voor de goothoogte en het beeldkwaliteitsplan behorende bij dit bestemmingsplan. Stedenbouwkundig en door de welstandscommissie is gesteld dat de aangebrachte wijzigingen voor het verhogen van de goothoogte van een gedeelte van het hoofdgebouw van 4m naar 5,25m en het afwijkend bouwen ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan akkoord zijn. Het nieuwe ontwerp voor de woning voldoet aan de uitgangspunten zoals deze zijn gesteld. Hierbij is de terp verlaagd naar 1m waardoor het beter overgaat in het omliggende landschap, is er een duidelijk onderscheid aangebracht tussen hoofd- en bijgebouw en zijn het kleur- en materiaalgebruik passend in de omgeving.

Woon- en leefklimaat

De ruimtelijke onderbouwing toont daarnaast aan dat de aanpassing van de goothoogte van het hoofdgebouw en het afwijken van het beeldkwaliteitsplan minimale gevolgen heeft voor de omgeving.

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 onderhavig geval heeft de raad deze wens niet te kennen gegeven zodat er geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Het college kan op grond van bovenstaande motivering instemmen met het afwijken van het bestemmingsplan voor de goothoogte en het beeldkwaliteitsplan.

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- Landschappelijke inpassing
 - a. De projectlocatie moet gedurende het eerstvolgende plantseizoen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning worden ingericht conform het 'Landschapsplan Rijksweg 14 Schaijk' dat als bijlage 1 en 2 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.

- Parkeren

Dat er 4 parkeerparkeerplaatsen en een inrit moeten worden aangelegd. Bij ingebruikname van de woning moeten de inrit en de vier parkeerplaatsen zijn aangelegd. De inrit en parkeerplaatsen moeten in stand worden gehouden. Een en ander zoals uitgewerkt op tekening situatie parkeerplaatsen dd 10 januari 2020, (ontv 10jan20) die onderdeel uit maakt van deze vergunning.

- 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.
- Afval dat door sloopwerkzaamheden ontstaat, moet, teneinde hergebruik mogelijk te maken, worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde verwerkingsinrichting. Voor zover dat niet mogelijk is, moet de houder van het afval zich hiervan te ontdoen op de voor het milieu minst bezwarende wijze, met dien verstande dat het chemische sloopafval van het bouwafval moet worden gescheiden. De fractie chemisch afval moet worden afgevoerd naar een bewaar of bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.
- 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.

ONTWIKKELING