

Omgevingsvergunning

HZ-2019-0178

Activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 8 november 2019 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De aanvraag is ingediend voor het verbouwen van twee winkels naar twee appartementen aan het adres Runstraat 9 en 11 in Schaijk, kadastraal bekend gemeente Landerd sectie C, perceel nummers 4461 en 5317.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 en artikel 2.12, eerste lid onder a sub 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorwaarde dat:

- Er voor de ingebruikname van de appartementen twee langspaarkeerplaatsen aan 't Hofke zijn gerealiseerd en deze in stand worden gehouden. De aanleg dient plaats te vinden conform het inrichtingsplan Runstraat 9-11. Dit inrichtingsplan maakt onderdeel uit van deze vergunning.

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit(en):

- Bouw
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze vergunning:

- Aanvraag publiceerbaar ontv. 8 november 2019;
- Tekening BT-01 plattegronden BG, gevels en doorsnede bestaand d.d. 5 november 2019 (ontv. 8 november 2019);
- Asbestinventarisatierapport d.d. 26 aug 2019 (ontv. 8 november 2019);
- Constructieve gegevens d.d. 18 aug 2019 (ontv. 8 november 2019);
- Tekening DO-01 plattegrond gevels, doorsnede en situatie d.d. 13 jan. 2020 (ontv. 21 jan. 2020);
- Tekening DO-02 situatie dd 5 nov 2019 (ontv 8 nov 2019);
- Bouwbesluitberekening appartement BG rechts Runstraat 11 d.d. 5 november 2019 (ontv.8 november 2019);
- Bouwbesluitberekening appartement BG links Runstraat 9 d.d. 5 november 2019 (ontv. 8 november 2019);
- Rc berekening d.d. 5 november 2019 (ontv. 8 november 2019);
- Rapport akoestisch onderzoek geluidwering gevels d.d. 21 jan. 2020 (ontv. 24 jan. 2020)

- Inrichtingsplan Runstraat 9-11.

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 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.
- Voor zover van toepassing: voor de staalprofielen die behandeld worden met een brandwerende coating moet de benodigde brandwerendheid rekenkundig bepaald worden met de daarbij behorende laagdikte van de coating in relatie met artikel 2.14 van het Bouwbesluit. Voor het aanbrengen van de brandwerende coating moeten de berekeningen met de bijbehorende laagdikte per profiel ter goedkeuring aan bevoegd gezag worden overgelegd. De brandwerende coating wordt pas aangebracht na goedkeuring van de berekening;
- De applicatie van de brandwerende coating moet worden aangebracht volgens de richtlijn 'kwaliteitsrichtlijn applicatie brandwerende coating' van de vereniging Bouwen met Staal, 2^e druk;
- Van alle onderdelen uit een brandwerende scheiding die een brandwerendheid bezitten moeten testrapporten conform de NEN 6069, 6076, 6077 (of eenzelfde Europese norm) overgelegd worden;
- Het bouw- of sloopveiligheidsplan moet overlegd worden aan het bevoegd gezag. In het bouwveiligheidsplan wordt in elk geval ingegaan op de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen, opstelplaats brandweervoertuigen, de aard en plaats van brandveiligheidsinstallaties en de vluchtrouteaanduiding tijdens de werkzaamheden.

Overwegingen en voorschriften

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

Zeeland,

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

A.M.T. van Erp

Mogelijkheid van beroep/voorlopige voorziening

Op 24 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Landerd besloten de gemeentelijke coördinatie­regeling zoals bedoeld in paragraaf 3.6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Runstraat 9-11' en deze omgevingsvergunning. Op grond van artikel 8.3 van de Wro worden de hiervoor vermelde besluiten voor de mogelijkheid van beroep als één besluit gezien.

De termijn voor het indienen van beroep bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan op het moment van de terinzagelegging van de besluiten. Gedurende deze termijn kan degene die tijdig een zienswijze heeft ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, postbus 20019, 2500 AE Den Haag. Daarnaast kan beroep worden ingesteld door degene die kan aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze ten aanzien van de ontwerpbesluiten naar voren te brengen.

Het beroepschrift moet op grond van artikel 6.5 van de Algemene wet bestuursrecht zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden waarop het beroepschrift rust.

Als beroep wordt ingesteld, is griffierecht verschuldigd.

Inwerkingtreding besluit

Het besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken. Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking treedt? Dan moet u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit treedt dan pas in werking nadat op uw verzoek is beslist. Als u een verzoek om voorlopige voorziening indient moet u daar ook griffierecht voor betalen.

ONTWERP

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 ingediend.

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat 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 heeft op 12 december 2019 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;
- De Brandweer Brabant Noord heeft op 14 januari 2020 een positief advies uitgebracht over de aanvraag.

Coördinatieregeling

Op 24 oktober 2019 heeft de gemeenteraad besloten de coördinatieregeling zoals bepaald in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Runstraat 9-11' en deze omgevingsvergunning. Op de voorbereiding van besluiten die vallen onder het coördinatiebesluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Terinzagelegging

De aanvraag en ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken en het ontwerpbestemmingsplan 'Runstraat 9-11' worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) met ingang van 10 februari 2020 ter inzage gelegd. Tevens wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd in de 'Arena' en de 'Staatscourant' en op onze website. U en een ieder kunnen gedurende zes weken een zienswijze indienen. Deze zienswijzen worden dan behandeld en meegenomen in het besluit. U en een ieder kunnen een zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken (artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht).

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 activiteit(en) betrekking op hebben, geldt het bestemmingsplan 'Runstraat 9-11'.

Op deze gronden is de bestemming 'wonen-woongebouwen', 'verkeer-verblijfsgebied' en 'tuin' 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 12 december 2019 getoetst aan de welstandsnota.

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

Vrijstelling bodemonderzoek

Conform artikel 2.4, sub d. van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) moet bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, een onderzoeksrapport inzake de gesteldheid van de bodem worden overgelegd. Er kan vrijstelling verleend worden voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Dat kan onder andere als de te bouwen oppervlakte kleiner is dan 50 m² en als de locatie volgens de bodemkwaliteitskaart binnen de zone 'schone grond' valt. In beide gevallen moet er sprake zijn van een onverdachte locatie. In dit geval kan van deze vrijstellingsmogelijkheid gebruik worden gemaakt

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 het bestemmingsplan 'Runstraat 9-11'. Op deze gronden rust de bestemming 'wonen-woongebouwen', 'verkeer-verblijfsgebied' en 'tuin'.

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Concreet is het gevraagde in strijd met artikel 8.3.1 onder a van het bestemmingsplan, omdat niet op eigen terrein in voldoende parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Het college is op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 1 wabo juncto artikel 8.3.3, lid b van de bestemmingsplanregels bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 8.3.1 onder a mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

In de bestaande situatie, zijnde detailhandelsfunctie op de begane grond met op de verdieping wonen, is er een parkeerbehoefte van 23 parkeerplaatsen (19 parkeerplaatsen voor de detailhandel en 4 parkeerplaatsen voor wonen). Voor de drie bestaande appartementen zijn 3 parkeerplaatsen op eigen terrein (achterzijde pand) aanwezig. De overige parkeerplaatsen waren gesitueerd op het openbare parkeerterrein dat voor het pand is gelegen.

In de nieuwe situatie verdwijnt de detailhandelsfunctie en zijn er op grond van de parkeernormen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Runstraat 9-11' met verwijzing naar de 'paraplunota parkeren en wonen' 11 parkeerplaatsen nodig. Daarbij is gerekend met een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per appartement (in totaal 5 appartementen; 3 bestaande en 2 nieuwe). Voor de 3 bestaande appartementen blijven er 3 parkeerplaatsen achter het pand beschikbaar. Voor de nieuwe appartementen worden twee langspaarkeerplaatsen aan de zijde van 't Hofke gerealiseerd. De overige 6 parkeerplaatsen worden dan op het parkeerterrein aan de voorzijde afgewenteld.

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte mag saldering worden toegepast. Door saldering wordt alleen rekening gehouden met de toevoeging in parkeervraag van het nieuwe plan.

In dit geval is er geen toename maar juist een afname van de parkeervraag. Een groot deel van de parkeerplaatsen in de bestaande situatie waren ook op openbaar terrein gelegen en dus niet op eigen terrein. Gelet hierop mag de parkeervraag voor het nieuwe plan ook deels op openbaar terrein worden afgewenteld. Er wordt dus op andere wijze in de parkeerbehoefte voorzien.

Voorschriften

- Voor de ingebruikname van de appartementen moeten twee langspaarkeerplaatsen aan 't Hofke zijn gerealiseerd en deze moeten in stand worden gehouden. De aanleg dient plaats te vinden conform het inrichtingsplan Runstraat 9-11. Dit inrichtingsplan maakt onderdeel uit van deze vergunning
- De maatregelen zoals genoemd in het rapport akoetisch onderzoek geluidwering gevels d.d. 21 januari 2020, dat onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, moet uitgevoerd worden waarbij vooral aandacht besteed dient te worden aan de kierdichting.
- 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.
- U moet de opties per woning op tekening aangeven en die aan de afdeling Ruimte doorgeven. Dat wordt als revisie op de verleende omgevingsvergunning gezien.
- Voor het plaatsen van bouw materiaal, steigers, afscheidingen of ladders op gemeentegrond moet vooraf overleg worden gepleegd met de afdeling Realisatie en Beheer.
- Het terrein waarop de werkzaamheden plaatsvinden, moet met een doeltreffende afscheiding van de weg of het aangrenzende terrein zijn afgescheiden.
- 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 nadat 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 bemaalen 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.
- 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.