

Zeeland, 15 oktober 2021
Verzonden: 15 oktober 2021
Ons kenmerk: Ruimte/HZ-2020-0189
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Omgevingsvergunning
Kerkstraat 87 en Vaandelhof 1, 3, 5, 7, 9 en 11 in Zeeland



Aan:

Geachte heer

Op 19 december 2020 hebben wij uw aanvraag voor omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch splitsen van een woonboerderij en het bouwen van 6 seniorenwoningen aan het adres Kerkstraat 87 in Zeeland.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2020-0189. In deze brief informeren wij u over ons besluit.

Aanleg inritten

Voor het aanleggen van een inrit is geen omgevingsvergunning vereist. Deze activiteit maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Over de aanleg van de inritten heeft overleg met de afdeling Realisatie en Beheer plaatsgevonden en is goedgekeurd. Voor de daadwerkelijke uitvoering van de aanleg van de inritten dient U in overleg te treden met de afdeling Realisatie en Beheer zoals in de voorschriften is vermeld.

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.

Straatnaam- en huisnummerbesluit

Door de bouw van de woningen wordt een nieuw hofje gecreëerd. Aan dit hofje (openbare ruimte) dient een straatnaam toegekend te worden, te weten Vaandelhof. Aan de woningen wordt een apart huisnummer toegekend, te weten Vaandelhof 1,3,5,7,9 en 11. Voor de straatnaam als voor de huisnummers wordt een besluit genomen. Hierover ontvangt u apart bericht.

Kosten

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Om dat bedrag te betalen, moet u de factuur gebruiken die bij deze brief is gevoegd. Op de 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.

- Zie blad 2 -

Bijlagen: Omgevingsvergunning + bijlagen + factuur + anterieure overeenkomst
In afschrift aan: MvB / Fin / BAG / inof@studio-sba.nl
Beh. ambtenaar: S. van der Burgt

Publicatie

Dit besluit wordt bekend gemaakt in huis-aan-huisblad 'De Arena' en in het gemeentebld via www.officielebekendmakingen.nl.

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-2020-0189

Activiteiten:

- bouw
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 19 december 2020 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De aanvraag is ingediend voor het planologisch splitsen van een woonboerderij en het bouwen van 6 seniorenwoningen aan het adres Kerkstraat 87 in Zeeland, kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie H, nummer 4925.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen onder de volgende voorwaarden:

- dat de parkeerplaatsen aangelegd en in stand gehouden moeten worden conform de figuur 5 (rob) van 5 augustus 2021.
Bij ingebruikname van de woningen moeten de tien parkeerplaatsen op eigen terrein en de zes parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn aangelegd en in stand worden gehouden zoals aangegeven op pagina 8 figuur 5 van de ruimtelijke onderbouwing dd 5aug21 (ontv 5aug21) die onderdeel uitmaakt van deze vergunning;
- Dat de keuken, badkamer en slaapkamer op de begane grond gerealiseerd en in stand gehouden moet worden en op de verdieping van de zes seniorenwoningen enkel 1 kamer mag worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden.

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- bouw
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze vergunning:

1. nieuwbouw 6 seniorenwoningen en boederijsplitsing dd 19dec20 (ontv 19dec20);
2. 3_boederijsplitsing-Zeeland_bestaand_pdf dd 16dec20 (ontv 19dec20);
3. A-14_boederijsplitsing-Zeeland_nieuw_pdf dd 16dec20 9ontv 19dec20);
4. land_Gevels-doorsnede-situatie_wijzC_pdf dd 5aug21 (ontv 5aug21);
5. enwoningen-Zeeland_Plattegrond_wijzD_pdf dd 30sep21 (ontv 30sep21);
6. niorenwoningen-Zeeland_Details_wijzA_pdf dd 12mei21 (ontv 12mei21);
7. orenwoningen-Zeeland_Details_wijzA_pdf_1 dd 12mei21 (ontv 12mei21);
8. n_Zeeland_BB-berekening-01tm05_wijzB_pdf dd 17jun21 (ontv 17jun21);
9. ingen_Zeeland_BB-berekening-06_wijzB_pdf dd d17jun21 (ontv 17jun21);
10. 11452_B01_pdf dd 15dec20 (ontv 19dec20);
11. 11452_constr_berekening_17122020_pdf dd 17dec20 (ontv 19dec20);
12. ling_seniorenwoningen_Zeeland_MPG-06_pdf dd 15dec20 9ontv 19dec20);

13. _seniorenwoningen_Zeeland_MPG-01tm05_pdf dd 15dec20 (ontv 19dec20);
14. oningen_Zeeland_EPC-Berekening-01-05_pdf dd 16dec20 9ontv 19dec20);
15. enwoningen_Zeeland_EPC-Berekening-02_pdf dd 16dec20 9ontv 19dec20);
16. enwoningen_Zeeland_EPC-Berekening-03_pdf dd 16dec20 9ontv 19dec20);
17. enwoningen_Zeeland_EPC-Berekening-04_pdf dd 16dec20 (ontv 19dec20);
18. enwoningen_Zeeland_EPC-Berekening-06_pdf dd 16dec20 (ontv 19dec20);
19. gen_Zeeland_EPC-Berekening_Bijlage-1_pdf dd 16jan18 (ontv 19dec20);
20. gen_Zeeland_EPC-Berekening_Bijlage-2_pdf dd 18feb19 (ontv 19dec20);
21. gen_Zeeland_EPC-Berekening_Bijlage-3_pdf dd 14nov18 (ontv 19dec20);
22. gen_Zeeland_EPC-Berekening_Bijlage-4_pdf dd 12dec16 (ontv 19dec20);
23. gen_Zeeland_EPC-Berekening_Bijlage-5_pdf dd 13apr16 (ontv 19dec20);
24. _Onderbouwing_Kerkstraat_thv_87___v5_pdf dd 30sep21 (ontv 30sep21);
25. Bijlage_1___Sonderingen_2019_pdf dd 25nov19 (ontv 19dec20);
26. 2___Verkenend_onderzoek_Search_2008_pdf dd 24nov08 (ontv 19dec20);
27. geschiktheidsverklaring_Landerd_2008_pdf dd 24nov08 (ontv 19dec20);
28. ___Verkenend_onderzoek_Van_Oort_2019_pdf dd 24nov19 (ontv 19dec20);
29. Bijlage_5___Watertoets_pdf dd 14feb20 (ontv 19dec20);
30. Bijlage_6___Zeeland_H_4925_pdf dd 14mei19 (ontv 19dec20);
31. Bijlage_7___AERIUS-aanlegfase_pdf dd 15dec20 (ontv 19dec20);
32. Bijlage_8___AERIUS-gebruiksfase_pdf dd 15dec20 (ontv 19dec20);
33. Bijlage_9___Brief_omgevingsdialoog_pdf dd 2dec20 (ontv 19dec20);
34. Bijlage_10__Verslag_omgevingsdialoog_pdf dd 15dec20 (ontv 19dec20);
35. Bijlage_11__Onderbouwing_VON-prijs_pdf (ontv 19dec20);
36. k_Repelakker_te_Zeeland_NIPA_N204576_pdf dd 28dec20 (ontv 11feb21)
37. Bijlage_13_Rapport_nader_asbestonderzoek_Repelakker_Zeeland_NIPA_N204576.001 dd 5feb21 (ontv 15feb21);
38. depositieonderzoek_Kerkstraat_thv_87_pdf dd 17mei21 (ontv 18mei21);
39. Advies Brandweer dd 25jan21 (ontv 27jan21).

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, 15 oktober 2021

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

Iedereen kan binnen zes weken nadat dit besluit ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de rechtbank ook indien niet eerst zienswijzen zijn ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. De rechter zal vervolgens in de beroepsprocedure toetsen of er sprake is van voldoende belang bij het besluit.

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 12 mei 2021 en 16 juni 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 12 mei 2021 en 17 juni 2021. Hierdoor is de beslistermijn opgeschort met 1 dag. 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 14 januari 2021 een positief advies afgegeven over de aanvraag.
- De brandweer heeft op 25 januari 2021 een positief advies afgegeven over de Aanvraag.

Terinzagelegging

Tussen 23 augustus 2021 en 4 oktober 2021 heeft een ontwerp van 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.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze:

In de zienswijze verzoekt het waterschap om in de ruimtelijke onderbouwing een toelichting te geven op de verhardingstoename, de bergingsopgave en de mogelijkheid voor het water om te infiltreren op eigen terrein. Daarnaast wordt in de conclusie verwezen naar de oude grenswaarde. Echter is het vastgesteld beleid op 26 maart 2021 gewijzigd.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

Aanvrager heeft de ruimtelijke onderbouwing hierop aangepast. Voor het overige kan de omgevingsvergunning ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp worden verleend.

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:

- Kom Zeeland en kom 't Oventje 2014 met de bestemmingen 'Wonen-vrijstaand en Waarde-Archeologie 3';
- Repelakker met bestemming 'Wonen' en bouwaanduiding 'vrijstaand';
- Parapluplan wonen en parkeren Landerd met gebiedsaanduidingen 'overige zone – herijking definities wonen en overige zone – parkeernormen bebouwde kom'.

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van de bestemmingsplannen Kom Zeeland en kom 't Oventje 2014, Repelakker en Parapluplan wonen en parkeren Landerd. 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 14 januari 2021 getoetst aan de welstandsnota. Voor het gebied geldt het beeldkwaliteitsplan Repelakker.

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.

Bodemonderzoek

Op de locatie zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd welke als bijlagen zijn bijgevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek Repelakker te Zeeland (Search BV, projectnummer 258383.1, 24-11-2008).
- Verkennend bodemonderzoek Repelakker (ong) te Zeeland (Van Oort bodemonderzoek, projectnummer RAK.305819, d.d. 29-11-2019).
- Aanvullend onderzoek PAK en verkennend asbestonderzoek Repelakker Kerkstraat te Zeeland (NIPA Milieutechniek BV, projectnummer N204576, d.d. 28-12-2020).
- Verkennend en nader asbest onderzoek plangebied Repelakker Kerkstraat te Zeeland (NIPA Milieutechniek BV, projectnummer N204576.001, d.d. 5-2-2021).

Uit de bodemonderzoeken kan geconcludeerd worden dat zowel in de bodem als in het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetroffen die nader onderzocht moeten worden.

Er zijn op basis van de uitgevoerde onderzoeken wettelijk gezien geen milieuhygiënische bezwaren tegen de voorgenomen bouwplannen. Echter ligt het aangetroffen gehalte hechtgebonden asbest in sleuf 5 (zoals blijkt uit het nader asbest onderzoek uit 2021) net onder de grens van 100 mg/kg ds (interventiewaarde) en is ook in alle andere sleuven asbest aangetroffen. Uitschieters op het terrein boven de interventiewaarde zijn daarom niet ondenkbaar. Mogelijk zijn er plekken waar het gehalte wel boven de 100 mg/kg ds komt. Mede omdat het een locatie voor woningbouw betreft wordt dringend geadviseerd te overwegen het aangetroffen gehalte asbest in de bovengrond toch te saneren.

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

- Kom Zeeland en kom 't Oventje 2014 met de bestemmingen 'Wonen-vrijstaand en Waarde-Archeologie 3';
- Repelakker met bestemming 'Wonen' en bouwaanduiding 'vrijstaand';
- Parapluplan wonen en parkeren Landerd met gebiedsaanduidingen 'overige zone – herijking definities wonen en overige zone – parkeernormen bebouwde kom'.

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van de bestemmingsplannen Kom Zeeland en kom 't Oventje 2014 en Repelakker.

Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 23.2.2.2 onder c van het bestemmingsplan Kom Zeeland en kom 't Oventje 2014, omdat per bouwvlak maar één woning is toegestaan. Daarnaast is het in strijd met artikel 7 van het bestemmingsplan Repelakker, omdat op dit perceel het maximaal aantal wooneenheden 1 woning bedraagt. Ook is het plan in strijd met het Parapluplan wonen en parkeren Landerd. Er dient bij de woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden. Bij de zes seniorenwoningen wordt 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein aangelegd. De overige parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied gerealiseerd.

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 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 en Provinciaal beleid

Het provinciaal en gemeentelijkbeleid staan een dergelijke ontwikkeling niet in de weg. De aanvraag voldoet aan de kaders die door de provincie worden gesteld. Op gemeentelijk niveau past het binnen de structuurvisie en de woonvisie. De actualisatie van de woonvisie sluit aan op het plan voor levensloopbestendige woningen. De woonvisie spreekt van het ondersteunen van kleinschalige initiatieven en het meedenken over transformatie van bestaande gebouwen, die gesplitst kunnen worden.

Goed woon- en leefklimaat

Het realiseren van zes nieuwe seniorenwoningen en het toevoegen van een woning door het splitsen van de woonboerderij heeft geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Ook is sprake van goed woon- en leefklimaat voor de woningen in het plan. Het zijn geschikte woningen voor de doelgroep gelegen op een locatie waarbij ook gedacht is aan de inrichting van het openbaar gebied met groen en dat een goede bereikbaarheid heeft.

Stedenbouw

Het plan realiseert zes senioren woningen in het hofje en zorgt hiermee voor invulling van dit binnengebied en daarnaast wordt de reeds aanwezige boerderij in dit binnengebied planologisch gesplitst naar twee woningen. In de huidige situatie is er reeds een insteek aanwezig vanaf de Kerkstraat om de woningen Kerkstraat 87, 87a en 85 en 85b bereikbaar te maken. Ook vanaf de andere zijde, via de Hellebaardlaan is er een doodlopend toegangsstraatje aanwezig. Het zorgt voor een invulling van het binnengebied en zorgt voor een afronding van het woonblok. Het krijgt het karakter van een hofje. De nieuwe woningen worden ontsloten via de Hellebaardlaan. De straat krijgt een lus in het hofje met aan beide zijde woningen die allen georiënteerd zijn naar binnen. In het midden van het hofje is ruimte voor een groene invulling.

De zes seniorenwoningen hebben een beperkte bouwhoogte (1 laag met een kap), hierdoor is de impact op de aangrenzende woonpercelen beperkt. In de doorsnedes en gevelaanzichten is dit aangegeven met een goothoogte van 3,4m en een nokhoogte van 7,6m. Deze bouwhoogte laten zien dat het hier echt gaat om senioren woningen waarbij alle voorzieningen gesitueerd zijn op de begane grond en enkele extra, niet noodzakelijke ruimtes, mogelijk zijn op een kleine le verdieping die gelegen is onder de kap.

Deze invulling van dit gebied vormt vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar.

Parkeren

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan parapluplan Wonen en Parkeren. Parkeren dient namelijk geheel op eigen terrein plaats te vinden. Echter is er de mogelijkheid om hiervan af te wijken als deze parkeerplaatsen op een andere wijze gerealiseerd kunnen worden. Hiervan is in dit geval sprake. Bij de woonboerderij wordt voor iedere woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, echter wordt per seniorenwoning in het plan één parkeerplaats gerealiseerd op eigen terrein. De overige benodigde parkeerplaatsen voor de seniorenwoningen worden gerealiseerd in het openbaar gebied gelegen tussen de seniorenwoningen en de woonboerderij. Hierin worden zes parkeerplaatsen gemaakt (zie tekening pag. 8 ruimtelijke onderbouwing).

Flora & Fauna

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven welke verwachting er is op de aanwezigheid van beschermde soorten op het terrein. Het terrein waar de zes seniorenwoningen worden gerealiseerd is onbebouwd grasland en speelweide. Hier zijn twee bomen aanwezig, welke indien mogelijk worden behouden en opgenomen in de openbare ruimte.

Er vinden op dit moment geen wijzigingen aan de woonboerderij plaats omdat met het verlenen van deze omgevingsvergunning er alleen planologisch wordt gesplitst. Bij de aanvraag van de activiteit bouw voor de woonboerderij dient ontheffing Wet Natuurbescherming aangevraagd te

worden bij de Provincie. Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora & fauna geen belemmering vormt voor deze voorgenomen ontwikkeling.

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.

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 aanvrager de bouw uitzetten. De toezichthouders van de gemeente moeten dit controleren en daarna wordt door de toezichthouders in overleg met de aannemer de peilhoogte aangegeven.
- 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.
- 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

- De parkeerplaatsen moeten aangelegd en in stand gehouden worden conform de figuur 5 (rob) van 5 augustus 2021. Bij ingebruikname van de woningen moeten de tien parkeerplaatsen op eigen terrein en de zes parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn aangelegd en in stand worden gehouden zoals aangegeven op pagina 8 figuur 5 van de ruimtelijke onderbouwing dd 5aug21 (ontv 5aug21) die onderdeel uitmaakt van deze vergunning.
- De keuken, badkamer en slaapkamer moeten op de begane grond gerealiseerd en in stand gehouden worden.
- Op de verdieping van de zes seniorenwoningen mag enkel 1 kamer worden gerealiseerd en stand worden gehouden.