

Zeeland, 24 september 2021
Verzonden: 24 september 2021
Ons kenmerk: Ruimte/HZ-2020-0108
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: Omgevingsvergunning
Runstraat 25a in Schaijk



Aan:

Geachte

Op 10 juli 2020 hebben wij uw aanvraag voor omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woongebouw met twee wooneenheden aan het adres Runstraat 25a in Schaijk.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2020-0108. 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.

Huisnummerbesluit

Aan de woningen worden aparte huisnummers toegekend, te weten Runstraat 23a en 23b. Voor de huisnummers wordt een huisnummerbesluit 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.

Anterieure overeenkomst

De getekende anterieure overeenkomst vindt u als aparte bijlage bij de omgevingsvergunning.

Publicatie

Dit besluit wordt bekendgemaakt in huis-aan-huisblad 'De Arena' en in het Gemeentebld op overheid.nl.

- Zie blad 2 -

Bijlagen: Omgevingsvergunning + bijlagen en anterieure overeenkomst
In afschrift aan: MvB / Fin / Bag / info@n-neas.nl
Beh. ambtenaar: S. van der Burgt

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-2020-0108

Activiteiten:

- bouw
- handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 10 juli 2020 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een woongebouw met twee wooneenheden aan het adres Runstraat 25a in Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie C, nummer 4223G.

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 op grond van het Parapluplan wonen en parkeren Landerd drie parkeerplaatsen moeten worden aangelegd op eigen terrein en in stand worden gehouden conform tekening 2021 03 29 - Pashouwers bestektekening Parkeren dd 29mrt21 (ontv 29mrt21). Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar op basis van het reeds gevestigde recht van overpad. Op 8 juli 2021 is een anterieure overeenkomst ondertekend;
- Dat na sloop van de bestaande bebouwing en voordat gebouwd kan worden moet er een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek moet worden beoordeeld en goedgekeurd worden door de gemeente. Na goedkeuring kan pas gestart worden met de bouw van het nieuwe woongebouw;
- Dat de voorzieningen zoals opgenomen in het akoestisch rapport, welke als bijlage is opgenomen bij deze omgevingsvergunning, op deze wijze uitgevoerd dienen te worden om te voldoen aan de vereiste geluidswering;
- Dat bij de beoordeling er van uit is gegaan dat de 230 mm betonnen breedplaatvloer tussen de woning op de begane grond en de woning op de verdieping minimaal 60 minuten brandwerendheid bezit. Deze brandwerendheid is niet expliciet aangegeven op tekening. Dit dient nog wel op tekening aangegeven te worden voor de uitvoering bouw.

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. Bouw woongebouw Runstraat 25a Schaijk (ontv 10jul20) ;
2. Ruimtelijke_onderbouwing Runstraat 25a Schaijk V5 dd 18jun21 (ontv 22jun21);
3. B1_Gevelaanzichten en plattegronden (ontv 3dec20);
4. B2_Onderzoek wegverkeerslawaaï (ontv 3dec20);
5. B3_Quickscan flora en fauna (ontv 3dec20);
6. B4_AERIUS-berekening (ontv 3dec20);
7. 200603BestektekeningBlad00 dd 3jun20 (ontv 15mrt21);
8. 201117BestektekeningBlad02 dd 17nov20 (ontv 7nov20);
9. 200603BestektekeningBlad03_pdf dd 3jun20 (ontv 10jul20);
10. 200603BestektekeningBlad04_pdf dd 3jun20 (ontv 10jul20);
11. 200603BestektekeningBlad05_pdf dd 3jun20 (ontv 10jul20);
12. 200603BestektekeningBlad06_pdf dd 3jun20 (ontv 10jul20);
13. 200603BestektekeningBlad07_pdf dd 3jun20 (ontv 10jul20);
14. 200603BestektekeningBlad08 dd 3jun20 (ontv 15mrt21);
15. 210507BestektekeningBlad9 dd 7mei21 (ontv 7mei21);
16. 210507BestektekeningBlad10 dd 7mei21 (ontv 7mei21);
17. 2021 03 29 - Pashouwers bestektekening Parkeren dd 29mrt21 (ontv 29mrt21);
18. 200608OppervlakInhoud_pdf (ontv 10jul20);
19. 200409BouwbesluitApp1_pdf dd 9apr20 (ontv 10jul20);
20. 201117verduunningsfactorApp1 (ontv 17nov20);
21. 200409BouwbesluitApp2_pdf dd 9apr20 (ontv 10jul20);
22. 201117verduunningsfactorApp2 (ontv 17nov20);
23. 200409EPGberekening_pdf dd 9apr20 (ontv 10jul20);
24. 200410MPG_pdf dd 10apr20 (ontv 10jul20);
25. 200325_VvS__RapportAkoestisch_pdf dd mrt20 (ontv 10jul20);
26. 200417SB01A_pdf dd 17apr20 (ontv 10jul20);
27. Advies Brandweer dd 15feb21 (ontv 16feb21);
28. OmgevingsdialoogFam_Derksen_pdf dd 14dec20 (ontv 11jan21);
29. OmgevingsdialoogVRossum_pdf dd 18dec20 (ontv 11jan21);
30. omgevingsdialoogEindstandpuntHegeraat_pdf dd 8jan21 (ontv 11jan21).

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, 24 september 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 16 november 2020 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 3 december 2020. Hierdoor is de beslistermijn opgeschort met 17 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:

- de Welstandscommissie (op grond van artikel 6.2 Bor). De welstandscommissie heeft op 26 september 2020 een positief advies afgegeven over de aanvraag.
- De brandweer heeft op 16 februari 2021 een positief advies afgegeven over de aanvraag.

Terinzagelegging

Tussen 26 juli 2021 en 6 september 2021 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 geen gebruik gemaakt.

Inhoudelijke overwegingen

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 Schaijk en Parapluplan wonen en parkeren Landerd". Op deze gronden is de bestemming "Gemengd" en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" van toepassing. Het heeft de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – 2" en 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 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 26 september 2020 getoetst aan de welstandsnota. Het plan ligt in het gebied: Welstandsniveau 1.

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.

Bodem

Volgens bouwbesluit en algemene opvatting mag niet gebouwd worden op of in verontreinigde grond. In dit geval wordt gesloopt en wordt teruggebouwd. In het kader van de nota bodembeleid is beoordeeld of vervolgens (na sloop) vrijstelling van een verkennend bodemonderzoek kan worden verleend. Dit is niet het geval omdat het uitgangspunt voor eventuele vrijstelling, het moet gaan om een onverdachte locatie. Hiervan is geen sprake. Volgens de nota is een onverdachte locatie een locatie waar de oorspronkelijke bodemopbouw nooit door menselijk handelen is verstoord. Er zijn geen verhardingslagen en bouwwerken aanwezig (geweest). Een onverdachte locatie heeft ook geen beïnvloeding van een buiten de locatie gelegen (grondwater)verontreiniging.

Er moet een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd na sloop en voordat gebouwd kan worden. De resultaten van dit onderzoek moet worden beoordeeld en goedgekeurd worden door de gemeente. Na goedkeuring kan pas gestart worden met de bouw van het nieuwe woongebouw.

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 Schaijk en Parapluplan wonen en parkeren Landerd". Op deze grond(en) rust de bestemming "Gemengd" en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2". Het heeft de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – 2" en 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 dit bestemmingsplan. Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 6.1 onder c waarbij wonen uitsluitend is toegestaan op de verdieping. Tevens is het in strijd met artikel 6.2.2 onder c waar per aanduiding 'specifieke vorm van wonen – 2' één woning is toegestaan.

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 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 de Bor bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan. De formele aanvraag voldoet **niet** aan de voorwaarden van artikel 4 lid 1 van bijlage II bij het Bor, aangezien het hier gaat om het oprichten van een nieuw hoofdgebouw.

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 gemeentelijk beleid 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 een levensloopbestendige woning op de begane grond en een appartement voor jongeren/(her)starters. De woonvisie spreekt van het ondersteunen van kleinschalige initiatieven en het meedenken over transformatie van bestaande (leegstaande)

gebouwen, die gesplitst kunnen worden. In het besluit van 2018 werd gesteld dat er al veel appartementen waren toegevoegd waardoor geen behoefte leek te zijn aan nog meer appartementen. De nieuwe woonvisie heeft echter een ander beeld opgeleverd.

Goed woon- en leefklimaat

De Runstraat kent een zeer gevarieerd straatbeeld. De bestaande bebouwing is één bouwlaag met kap en is beduidend lager dan de naastgelegen bebouwing. Het realiseren van een nieuw woongebouw met aan de voorzijde een kap vanaf de eerste verdieping doorlopend naar de tweede verdieping en aan de achterzijde twee bouwlagen met een dakterras is niet afwijkend in het variërende straatbeeld. Ook heeft het nieuwe woongebouw geen negatieve invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Het huidige pand (eerder in gebruik als bakkerij) stond al een aantal jaren leeg. Het realiseren van het nieuwe woongebouw op deze locatie zorgt ook voor een verbetering. Het leidt tot minder verkeersbewegingen omdat er geen winkel meer is gevestigd. In de huidige bestemming is een woning op de verdieping al toegestaan. Gezien het feit dat dit nu ook in de huidige situatie al op deze wijze wordt gebruikt zal de verandering van winkel op de begane grond naar woning een minimaal effect hebben.

Stedenbouw

Het plan is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het sluit in de opzet aan bij de directe omgeving. Beide woningen krijgen een eigen entree. De woning op de begane grond via de voorgevel en de woning op de verdieping via het trappenhuis wat iets terug is gelegen ten opzichte van de voorgevel.

Parkeren

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan parapluplan Wonen en Parkeren. Er is sprake van een middelduur koopappartement op de begane grond en een goedkoop huurappartement op de verdieping. Ingevolge het parapluplan gelden hiervoor respectievelijk de normen 1,9 en 1,4 parkeerplaatsen. Dit is opgeteld 3,3 parkeerplaatsen. Afgerond zijn dan 3 parkeerplaatsen benodigd op eigen terrein. Deze zijn aan de achterzijde op het perceel gesitueerd. De parkeerplaatsen zijn bereikbaar via het bestaande recht van overpad over het perceel Bossestraat 3 in Schaijk.

Flora & Fauna

Er is een quickscan uitgevoerd voor alle soortgroepen. Hieruit volgt de conclusie dat het initiatief geen effect heeft op beschermde soorten. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de 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.

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 bouwen van een woongebouw 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 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.
- 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

- Op grond van het Parapluplan wonen en parkeren Landerd moeten drie parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein en in stand worden gehouden conform tekening 2021 03 29 - Pashouwers bestektekening Parkeren dd 29mrt21 (ontv 29mrt21). Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar op basis van het reeds gevestigde recht van overpad.
- Er moet een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd na sloop en voordat gebouwd kan worden. De resultaten van dit onderzoek moet worden beoordeeld en goedgekeurd worden door de gemeente. Na goedkeuring kan pas gestart worden met de bouw van het nieuwe woongebouw.
- Om te voldoen aan de vereiste geluidswering dienen de voorzieningen zoals opgenomen in het akoestisch rapport, welke als bijlage is opgenomen bij deze omgevingsvergunning, op deze wijze uitgevoerd te worden.
- Bij de beoordeling is er van uitgegaan dat de 230 mm betonnen breedplaatvloer tussen de woning op de begane grond en de woning op de verdieping minimaal 60 minuten brandwerendheid bezit. Deze brandwerendheid is niet expliciet aangegeven op tekening. Dit dient nog wel op tekening aangegeven te worden voor de uitvoering bouw.