

# Omgevingsvergunning

HZ-2018-0271

## Activiteiten:

- handelen in strijd met regels ruimtelijk ordening
- bouw

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 27 december 2018 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een kapschuur aan het adres Netjeshof 2 in Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie B, nummer 2975.

## Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteiten:

- handelen in strijd met regels ro
- bouw

## Voorwaarden:

- Voordat er met de bouw wordt aangevangen, wordt er op de locatie Netjeshof 2 in Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie B, nummer 2975 op de huidige binnenplaats het recht van opstal gevestigd;
- De uitwendige scheidingsconstructie van het bouwwerk dient vocht- en waterwerend te zijn, conform afdeling 3.5 van het Bouwbesluit.
- Een verblijfsruimte heeft een verlichtingsinstallatie die een op een vloer, een tredevlak of een hellingbaan gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.
- Een voorziening voor elektriciteit voldoet aan:
  - 1) NEN 1010 bij lage spanning, en
  - 2) NEN-EN-IEC 61936-1 en NEN-EN 50522, bij hoge spanning.

## Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze vergunning:

- Aanvraag (analoog ontv 27dec18; aanvullingen op 12mrt19 );
- Ruimtelijke Onderbouwing dd5mrt19 (ontv 12mrt19);
- Tekening B01 Plattegronden, gevels, doorsnede, situatie e.m. dd1nov19 (ontv 6nov19);
- Tekening Plattegrond, doorsneden (ontv 13jan20);
- Tekening Zijaanzicht dd29mrt17 (ontv 13jan20);
- Tekening dakmaten (ontv 13jan20);
- Statische berekeningen dd18mrt20 (ontv 19mrt20);
- Constructietekeningen dd18mrt20 (ontv 23mrt20).

## 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, 26 maart 2020

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Landerd,

Teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Afdeling Ruimte

### 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.



## Procedurale 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 ontvankelijkheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbraken. Wij hebben de aanvrager op 17 januari 2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Op 13 maart 2019 hebben wij de aanvullingen ontvangen. Op 11 september 2019 is daarop aanvullingen gevraagd en deze zijn op 19 maart 2020 ontvangen.

Hierdoor is de beslistermijn in totaal met 190 dagen opgeschort.

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.

### Terinzagelegging ontwerpomgevingsvergunning

De ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken wordt op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 april 2020 ter inzage gelegd. Van de ontwerpomgevingsvergunning wordt kennisgeving gedaan in huis-aan-huisblad 'De Arena', via de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

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 betrekking op heeft, geldt het bestemmingsplan "Kom schaijk".

Op deze gronden is de bestemming "Verkeer - Verblijf" 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 31 december 2019 getoetst aan de welstandsnota.

Het plan ligt in het gebied: welstandsnota niveau 2.

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.

#### *Vrijstelling bodemonderzoek*

Op de bodemkwaliteitskaart (ontgravingskaart) valt de locatie binnen de zone schone grond. Uit het Bodemloket Brabant Noord waarbij de gemeente Landerd is aangesloten, blijkt dat er geen aanwijzingen zijn voor een aanwezige bodemverontreiniging. De locatie waar gebouwd gaat worden kan derhalve als onverdacht en daarmee als geschikt voor de voorgenomen bouw worden beschouwd. Het betreft een kapschuur kleiner dan 50 m<sup>2</sup>.

Op grond van de nota bodembeleid paragraaf 4.1. kan vrijstelling verkennend bodemonderzoek worden verleend. Vrijstelling onder punt 2.

Voor eventuele vrijkomende grond geldt dat deze bij toepassing elders (buiten de locatie) moet voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Binnen het bodembeheersgebied van de regio Noord-Oost Brabant kan de eventueel vrijkomende grond op basis van de bodemkwaliteitskaart worden toegepast. Hiervoor geldt wel een meldingsplicht via het landelijk meldpunt bodemkwaliteit.

***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 "Kom Schaijk".

Op deze grond(en) rust de bestemming "Verkeer - Verblijf".

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 14.2.2. van het geldende bestemmingsplan. Het is namelijk alleen toegestaan gebouwen op te richten ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkmogelijkheid die medewerking aan uw aanvraag mogelijk maakt.

Tevens is het niet mogelijk om op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo en artikel 4 van bijlage 2 van de Bor af te wijken van het bestemmingsplan.

*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

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de beoogde ontwikkeling voor de deze ruimtelijk relevante belangen geen belemmering vormt. De bouw van de kapschuur levert geen (parkeer)overlast op voor de omgeving en er is geen negatieve ruimtelijke uitstraling. Verder is er sprake van ruimte voor behoud en versterking van nationale, unieke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Door de realisatie van de kapschuur in combinatie met de Komme wordt Schaijk namelijk aantrekkelijker voor de toerist.

Na afweging van alle in de ruimtelijke onderbouwing beschreven belangen komt het college tot de conclusie dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend.

De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze omgevingsvergunning.

## Voorschriften

### Het (ver)bouwen van een bouwwerk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

- Het bouwen moet in overeenstemming zijn met de bepalingen in het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.
- Een voorwaarde van de verlening van de vergunning is dat er een vestiging van recht van opstal volgt.
- Bestratingsmaterialen die tijdens de werkzaamheden van de bouw vrijkomen zullen tijdelijk worden opgeslagen en hergebruikt.
- De uitwendige scheidingsconstructie van het bouwwerk dient vocht- en waterwerend te zijn, conform afdeling 3.5 van het Bouwbesluit.
- Een verblijfsruimte heeft een verlichtingsinstallatie die een op een vloer, een tredevlak of een hellingbaan gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux.
- Een voorziening voor elektriciteit voldoet aan:
  - 1) NEN 1010 bij lage spanning, en
  - 2) NEN-EN-IEC 61936-1 en NEN-EN 50522, bij hoge spanning
- Voor eventuele vrijkomende grond geldt dat deze bij toepassing elders (buiten de locatie) moet voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. Binnen het bodembeheersgebied van de regio Noord-Oost Brabant kan de eventueel vrijkomende grond op basis van de bodemkwaliteitskaart worden toegepast. Hiervoor geldt wel een meldingsplicht via het landelijk meldpunt bodemkwaliteit.
- 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](http://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.
- 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](mailto: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