

Zeeland, 15 april 2019  
Verzonden: 15 april 2019  
Ons kenmerk: Ruimte/HZ-2018-0117  
Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Onderwerp: Ontwerp-omgevingsvergunning  
Schutsboomstraat (naast 61) te Schaijk



Aan: J.A.J.H. van der Heijden  
Schutsboomstraat 61  
5374 CB SCHAIJK

Geachte mevrouw Van der Heijden,

Op 31 mei 2018 hebben wij uw aanvraag voor omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase ontvangen voor het verbouwen van een bijgebouw tot een levensloopbestendige woning aan het adres Schutsboomstraat (naast 61) te Schaijk. De aanvraag is geregistreerd onder nummer HZ-2018-0117 voor de volgende activiteit:

- handelen in strijd met regels ro

Wij hebben inmiddels een ontwerpbesluit gemaakt dat binnenkort ter inzage wordt gelegd.

### **Ontwerpvergunning en publicatie**

Wij hebben een ontwerpvergunning gemaakt. De ontwerpvergunning wordt op 20 april 2019 gepubliceerd in huis-aan-huisblad 'De Arena' en op onze website en in de Staatscourant. Alle stukken liggen vanaf 23 april 2019 zes weken ter inzage en zijn hier bijgevoegd.

Iedereen die daar belang bij heeft, kan een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen worden meegewogen bij de uiteindelijke besluitvorming. Zienswijzen kunnen schriftelijk of mondeling kenbaar worden gemaakt.

### **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](mailto:stefanie.vandenburgt@landerd.nl).

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

A.M.T. van Erp

Bijlagen: Ontwerpomgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase + bijlagen + planschadeovk  
In afschrift aan: MvB / Fin / IN ([info@bureau-in.nl](mailto:info@bureau-in.nl)) / BRO  
Beh. ambtenaar: S. van der Burgt

# Omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase

HZ-2018-0117

## Activiteit(en):

- handelen in strijd met regels ro

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 31 mei 2018 een aanvraag voor omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

J.A.J.H. van der Heijden  
Schutsboomstraat 61  
5374 CB Schaijk

De aanvraag is ingediend voor het verbouwen van een bijgebouw tot een levensloopbestendige woning aan het adres Schutsboomstraat (naast 61) te Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie C, nummer 5618.

## Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.5 en 2.12 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase voor de volgende activiteit:

- handelen in strijd met regels ro

## Bijbehorende documenten

De volgende bijlagen maken deel uit van deze vergunning:


- Aanvraag dd 31 mei 2018, ontv 31mei18;
- Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen dd 16 januari 2019, ontv 16jan19;
- Tekening situatie, ontv 31mei18.

## 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 april 2019

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



A.M.T. van Erp

**Inwerkingtreding**

Dit ontwerpbesluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het instellen van beroep (zie hieronder). Als gedurende die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt dit besluit in werking zodra de rechter ten aanzien van dat verzoek een besluit heeft genomen.

**Beroep en voorlopige voorziening**

U kunt binnen zes weken nadat dit besluit is ter inzage is gelegd, beroep instellen bij de rechtbank. U stuurt het beroepschrift naar: Rechtbank Oost-Brabant, sector bestuursrecht, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch. Het beroepschrift moet u ondertekenen en het moet in ieder geval de volgende informatie bevatten:

- uw naam en adres;
- de datum;
- een omschrijving van het besluit waar u het niet mee eens bent;
- waarom u het niet met dat besluit eens bent.

Het is ook mogelijk om digitaal beroep aan te tekenen via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Als u beroep instelt, blijft ons besluit in eerste instantie gewoon geldig. Pas wanneer de rechtbank een uitspraak doet, kan dat gevolgen hebben voor het besluit. De wet houdt rekening met de situatie dat iemand die beroep instelt niet kan wachten op die uitspraak. Daarom kunt u de rechtbank, nadat u beroep heeft aangetekend, verzoeken een zogenaamde voorlopige voorziening te treffen. De rechtbank kan dan snel - en voordat zij uitspraak doet - een bepaalde maatregel treffen.

Zowel voor het digitaal indienen van een beroepschrift als voor het digitaal verzoeken om een voorlopige voorziening, heeft u een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de website vindt u meer informatie.

## Procedurele overwegingen

### Terinzagelegging ontwerpbesluit

De ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden met ingang van 23 april 2019 ter inzage gelegd. Van de ontwerpvergunning wordt kennisgeving gedaan in huis-aan-huisblad 'De Arena', op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Eenieder kan 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).

ONTWERP

## Inhoudelijke overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag.

***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) rusten de bestemmingen "Wonen - Vrijstaand en Waarde- Archeologie 3".

Op grond van de regels van het bestemmingsplan mag ter plaatse slechts één woning worden gebouwd. Deze is reeds aanwezig op het perceel Schutsboomstraat 61. Het plan is dus in strijd met 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. Bij dit besluit is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De ruimtelijke onderbouwing bevat de planologisch relevante aspecten die bij dit besluit betrokken zijn en toont aan dat het project zich verhoudt met de aanwezige functies en waarden in het desbetreffende gebied. Enkele aspecten uit de ruimtelijke onderbouwing komen naar voren

### Verkeer en parkeren

De te verbouwen woning zal bereikbaar zijn via de reeds aangelegde inrit met aansluiting op de Schutsboomstraat in Schaijk. Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Deze dienen beiden op eigen terrein te worden gerealiseerd en dienen afzonderlijk gebruikt te kunnen worden. Het plangebied beschikt reeds over voldoende ruimte voor 2 parkeerplaatsen en bij de bestaande woning Schutsboomstraat 61 zijn ook 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Bij de inrichting van het plangebied voor de verbouw van de woning (2<sup>e</sup> fase) moet met deze norm rekening worden gehouden.

### Woon-en leefklimaat

Het plangebied ligt tussen twee bestaande woningen aan een bebouwingslint. Het reeds bestaande bijgebouw wordt uitgebreid. Hierdoor wordt het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen niet onredelijk aangetast.

### Geluid

De woning ligt in een gebied waar een maximum rijsnelheid van 30 km/h geldt. Hierdoor is het gestelde in de Wet geluidhinder niet van toepassing. Er is wel onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van omliggende wegen om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De conclusie van het onderzoek is dat ter plaatse van de planlocatie een 'matige' tot 'goede' geluidskwaliteit is. Ter hoogte van de achtergevel, alwaar het terrein is voorzien en waar men in zijn algemeenheid langer buiten blijft, is sprake van een 'goede'

geluidskwaliteit. Het aspect 'geluid' staat een goede ruimtelijke ordening dus niet in de weg. De karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie mag niet kleiner zijn dan 26db om een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen. Bij de aanvraag 2<sup>e</sup> fase voor de activiteit 'bouwen' zal worden getoetst of aan deze waarde wordt voldaan.

#### *Verklaring van geen bedenkingen*

Volgens artikel 2.27 van de Wabo, juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) dient de gemeenteraad te verklaren tegen dit project geen bedenkingen te hebben alvorens een vergunning kan worden verleend. Met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 6.5, derde lid van de Bor, heeft de gemeenteraad van Landerd bij besluit van 15 december 2011 bepaald dat deze verklaring niet is vereist bij de toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo, mits de activiteit:

- niet in strijd is met een door de raad vastgestelde structuurvisie en het desbetreffende geval overeenstemt met het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- voldoet aan een eventueel in voorbereiding genomen bestemmingsplan;
- niet in strijd is met de provinciale structuurvisie ruimtelijke ordening en de provinciale verordening ruimte.

Gelet op het vorenstaande is voor het onderhavig plan geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Echter, wanneer drie of meer raadsleden aan de griffier de wens daartoe te kennen geven wordt door het college een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad gevraagd en besluit de gemeenteraad in individuele gevallen over de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen in afwijking van de hiervoor aangegeven categorieën van gevallen.

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

## Voorschriften

- uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning 1e fase moet een aanvraag omgevingsvergunning 2e fase zijn ingediend. Dit is bepaald in artikel 2.5, vijfde lid van de Wabo. Indien deze termijn wordt overschreden kan besloten worden tot het intrekken van de omgevingsvergunning 1e fase.
- pas nadat de omgevingsvergunning 2e fase is verleend, zal het project kunnen worden gerealiseerd

ONTWIKKELING