

Omgevingsvergunning

HZ-2013-0109

Activiteit(en):

- RO (afwijken van de bestemming)
- bouw

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd;

hebben op 26 juni 2013 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer B. Zegers en mevr. I. Spanjers
Koekampweg 1
5374 PD SCHAIJK

De aanvraag is ingediend voor het splitsen van een woonboerderij op het perceel Koekampweg 1 te Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie H, nummer 143.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en voor de volgende activiteit(en):

- RO (afwijken van de bestemming)
- bouw

Bijbehorende documenten

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de volgende gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van deze vergunning:

1. Formele aanvraag met stempeldatum ontvangst d.d. 26 juni 2013;
2. Bouwtekening B01 met stempeldatum ontvangst d.d. 26 juni 2013;
3. Bouwtekening B02 met stempeldatum ontvangst d.d. 26 juni 2013;
4. Bouwtekening B03 met stempeldatum ontvangst d.d. 26 juni 2013;
5. Tekening begane grond (luchtvolume stroomschema woonfunctie) met stempeldatum ontvangst d.d. 5 september 2013;
6. Tekening 1^e verdieping (luchtvolume stroomschema woonfunctie) met stempeldatum ontvangst d.d. 5 september 2013;
7. Tekening 2^e verdieping (nieuwe toestand) met stempeldatum ontvangst d.d. 5 september 2013;
8. Tekening gevelopbouw met stempeldatum ontvangst d.d. 5 september 2013;
9. Berekeningen Bouwbesluit 2012 met stempeldatum ontvangst d.d. 26 juni 2013;

10. Constructietekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 28 oktober 2013;
11. Constructietekeningen (Aanvulling I) met stempeldatum ontvangst d.d. 5 december 2013;
12. Statische berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 28 oktober 2013;
13. Rc-berekening woning met stempeldatum ontvangst d.d. 26 juni 2013;
14. Ruimtelijke onderbouw met bijlagen met stempeldatum ontvangst d.d. 28 oktober 2013;
15. Akoestisch onderzoek Nibag met stempeldatum ontvangst d.d. 9 december 2013.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken vóór de start van de betreffende handeling moet de vergunninghouder de volgende gegevens en bescheiden indienen:

- Gegevens en bescheiden 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;

Minimaal drie weken vóór de ingebruikname van het gebouw moet de vergunninghouder de volgende gegevens en bescheiden indienen:

- 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;

Overwegingen en voorschriften

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

Zeeland, "datum besluit"

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.J. Lenssen M.C. Bakermans

Inwerkingtreding besluit

Ingevolge artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende de termijn voor het indienen van een beroepschrift bij de bevoegde rechter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, dan treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek beslist is.

Mogelijkheid van beroep/voorlopige voorziening

Tegen de beslissing op de aanvraag kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van bekendmaking daarvan beroep instellen door het indienen van een beroepschrift bij de rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Het beroepschrift moet op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten:

- naam en adres van de indiener
- dagtekening

- omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht
- de gronden waarop het beroepschrift rust.

In het kader van de beroepsprocedure vraagt de rechtbank bij het bestuursorgaan altijd om alle relevante stukken. Het is niet nodig om alle stukken al bij het beroepschrift te voegen.

Als u beroep instelt kunt u tevens om een voorlopige voorziening verzoeken bij de voorzieningenrechter, postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter van de rechtbank worden getroffen, mits een spoedeisend belang dat vereist. Van de verzoeker om een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffie van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

ONTWEEPER

Procedureel

Andere activiteit omgevingsvergunning

Uw aanvraag omvat alleen de activiteit bouw. Echter, omdat het aangevraagde in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, heeft u tevens een omgevingsvergunning nodig op grond van het bepaalde in artikel 2.1 lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (aanvraag in strijd met het bestemmingsplan).

Wij hebben uw aanvraag conform het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo aangemerkt als een zodanige aanvraag.

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 juli 2013 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren.

Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28 augustus 2013, 3, 4 en 5 september 2013. 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 ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

1. de Bouwmeester, op grond van artikel 6.2 Bor;
2. de Brandweer Brabant Noord;

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

1. de bouwmeester heeft op 16 juli 2013 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;
2. de Brandweer Brabant Noord heeft op 26 september 2013 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;

Terinzagelegging

De aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 februari 2014 ter inzage gelegd.

Tevens wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd in "De Omroeper" 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).

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien 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, redelijke eisen van welstand, of een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid.

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

De grond(en) waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied". Op deze grond(en) rust de bestemming "Wonen".

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 4 juli 2013 getoetst aan de welstandsnota. Het plan ligt in het gebied 'Historische landelijke bebouwingslinten', waar welstandsniveau 2 van toepassing is. De gemeentelijke bouwmeester heeft op 16 juli 2013 een positief advies uitgebracht ten aanzien van deze formele aanvraag.

Wij hebben besloten om het advies van de gemeentelijke bouwmeester over te nemen. 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

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 overlegd. Er kan vrijstelling verleend worden voor het uitvoeren van een bodemonderzoek. Dit kan onder andere indien het bestaande feitelijke gebruik gehandhaafd blijft.

Een toetsing aan de voorwaarden waaronder vrijstelling verleend kan worden, heeft plaatsgevonden. Hieruit bleek dat in dit geval gebruik gemaakt kan worden van deze vrijstellingsmogelijkheid. Wij hebben daarom besloten om in dit geval vrijstelling te verlenen van de verplichting om ten behoeve van deze formele aanvraag een verkennend bodemonderzoek aan te leveren.

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 waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" (hierna: het bestemmingsplan) van de gemeente Landerd, dat op 23 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op dit perceel rust de bestemming "Wonen".

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 23.1.2 sub c en artikel 36.3 van het geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 23.1.2 sub c van het bestemmingsplan is per bestemmingsvlak slechts één woning toegestaan. Het realiseren van een extra woning binnen een bestaande bouwmassa, door middel van splitsing, is daarom niet toegestaan.

Op grond van artikel 36.3 van het bestemmingsplan is het niet toegestaan om binnen de wettelijke geluidzone van een motorcrossterrein nieuwe geluidgevoelige objecten op te richten. Het perceel Koekampweg 1 is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van regionaal motorcrossterrein Nieuw Zevenbergen. Nu door het splitsen van de woonboerderij een nieuw geluidgevoelig object ontstaat, is het bouwplan ook in strijd met artikel 36.3 van het bestemmingsplan.

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 II van het Bor bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet echter niet aan de criteria die in artikel 4 van bijlage II van het Bor vermeld staan, zodat wij van deze mogelijkheid geen gebruik kunnen maken.

Artikel 23.6 geeft ons college de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen, om splitsing van woonboerderijen planologisch mogelijk te maken. Uw formele aanvraag is echter tevens in strijd met de algemene aanduidingsregels van artikel 36.3, zodat wij in dit geval van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik kunnen maken.

De wijzigingsbevoegdheid geeft ons geen bevoegdheid om af te wijken van de algemene aanduidingsregels.

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 ordening en indien de formele aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Wij hebben besloten om de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 te verlenen.

Op 17 juli 2012 hebben wij besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief, indien het verzoek voldoet aan de voorwaarden die aan splitsing van woonboerderijen gesteld zijn. De reden om ondanks de problematiek met betrekking tot de woningbouwcontingentering toch principemedewerking aan dit verzoek te verlenen, is vooral gelegen in de uitgebreide voorgeschiedenis van dit verzoek, waarin herhaaldelijk toezeggingen aan de aanvrager gedaan zijn. Daarnaast hebben wij meegewogen dat ten behoeve van deze splitsing een aanzienlijke oppervlakte aan ontsierende bijgebouwen op uw perceel gesloopt zal worden. Dit zal ook als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning worden verbonden.

Goede ruimtelijke ordening

Op 4 september 2013 is ten behoeve van dit verzoek een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Ten aanzien van deze ruimtelijke onderbouwing zijn een aantal opmerkingen gemaakt. Op 15 oktober 2013 hebben wij een gewijzigde ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing van 15 oktober 2013 zijn wij van mening dat het verzoek niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wijzigingsbevoegdheid t.b.v. splitsing woonboerderijen

Op grond van artikel 23.6.1 van het bestemmingsplan zijn wij onder voorwaarden bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen, om zodoende planologische medewerking te verlenen aan splitsing van woonboerderijen. Hoewel toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in dit geval niet aan de orde is, maken de criteria van artikel 23.6.1 wel inzichtelijk onder welke voorwaarden een verzoek tot splitsing van een woonboerderij door de gemeenteraad van Landerd in overeenstemming wordt geacht met een goede ruimtelijke ordening.

Wij hebben daarom bezien hoe de voorgenomen splitsing van de woonboerderij zich verhoudt tot de criteria van artikel 23.6.1 van het bestemmingsplan.

23.6.1 Wijziging t.b.v. woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van deze gronden wijzigen teneinde toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande gebouwen mogelijk te maken. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:

1. cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', of
2. (voormalige) beeldbepalende (woon)boerderijen;

b. splitsing is toegestaan indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 1.000 m³ bedraagt;

c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) mag niet worden vergroot;

d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;

e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

f. bij woningsplitsing mag in maximaal twee woningen worden gesplitst;

g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede gericht is op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;

h. de oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning. Alle overige gebouwen dienen te worden gesloopt. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte kan worden vermeerderd. Hiervoor geldt het volgende:

1. per aantal vierkante meters gesloopte oppervlakte is 25% extra bebouwde oppervlakte toegestaan. De reeds toegestane 80 m² telt niet mee bij de berekening van het percentage.
2. de in totaal toegestane bebouwde oppervlakte mag echter niet meer bedragen dan 200 m²;

i. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet Geluidhinder;

j. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder andere voor het aspect geur indien sprake is van een geurgevoelig object;

k. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

l. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;

m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;

n. de ontwikkeling gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;

o. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

p. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;

q. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden;

r. de regels van Artikel 23 – Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Beoordeling van het verzoek

Het verzoek heeft betrekking op de splitsing van een voormalige beeldbepalende woonboerderij, met een inhoud van meer dan 1.300 m³. De bebouwde oppervlakte en de situering van de woonboerderij blijven gelijk. Hoewel de zijgevels van de woonboerderij op punten wordt gewijzigd, zijn wij van oordeel dat de agrarische verschijningsvorm van de woonboerderij hiermee niet wordt aangetast. Met splitsing van de woonboerderij wordt voorkomen dat deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op termijn in verval raakt. Financieel gezien zou het onderhoud van de boerderij op termijn niet meer op te brengen zijn.

Op het perceel bevindt zich een garage van 70 m². Deze garage zal behouden blijven. Alle overige vrijstaande bebouwing zal van het perceel worden verwijderd. Dit hebben wij ook als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden. Het betreft hier twee verloederde tuinhuizen en houtopslag. Voor de sloop van deze opstallen moet een sloopmelding worden ingediend indien het totale sloopaafval meer dan 10 m³ bedraagt, dan wel wanneer bij de sloop ook asbesthoudende materialen worden verwijderd.

De bouw van een extra bijgebouw ten behoeve van de gesplitste woning maakt geen onderdeel uit van de formele aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing, zodat dit op basis van deze omgevingsvergunning niet rechtstreeks toegestaan is.

Het initiatief voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) die op grond van de Wet Geluidhinder (Wgh) en het Besluit Geluidhinder (Bgh) gesteld zijn. Krachtens de Wgh en Bgh kan echter een hogere grenswaarde worden vastgesteld, tot maximaal 55 dB(A). Gelet op het akoestisch rapport van Peutz bedraagt de maximale geluidsbelasting op de gevel als gevolg van het motorcrossterrein en de ligging van snelweg A50, maximaal 53 dB(A). Dit rapport maakt als bijlage 3 onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing, die als gewaarmerkte bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegd is. Ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij hebben wij daarom een Besluit Hogere Grenswaarde genomen, dat gelijktijdig met dit besluit ter inzage wordt gelegd. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen die bij of krachtens de Wgh gesteld zijn.

Gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende bijlagen, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De plaatselijke verkeerskundige situatie geeft ook geen aanleiding om medewerking aan dit initiatief te weigeren. De splitsing vindt plaats binnen de bestaande bouwmassa, zodat per definitie sprake is van zuinig ruimtegebruik.

Het initiatief dient op een goede manier landschappelijk ingepast te worden en dient gepaard te gaan met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Hiertoe is een beplantingsplan opgesteld, dat is voorgelegd aan onze ambtelijke Commissie Kwaliteitsverbetering. Op 27 november 2013 heeft de commissie een positief advies afgegeven. Wij hebben besloten om dit advies over te nemen. De realisatie en instandhouding van deze landschappelijke inpassing hebben wij als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.

De gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden met de splitsing van de woonboerderij niet onevenredig aangetast. Daarnaast is het initiatief passend op de locatie en in de directe omgeving. Splitsing van de woonboerderij leidt ook niet tot een onevenredige aantasting van de waarden die in de omgeving aanwezig zijn. De regels van artikel 23 worden tenslotte onverkort op de nieuwe woning van toepassing verklaard.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die in artikel 23.6.1 aan de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de splitsing van woonboerderijen opgenomen zijn. Hoewel toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid in dit geval geen uitkomst biedt, vormen deze criteria naar ons oordeel wel een bruikbaar kader bij de beoordeling of een verzoek voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn gelet op het bovenstaande van oordeel dat de formele aanvraag getuigt van een goede ruimtelijke ordening en dat geen aanleiding bestaat om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Woningbouwprioritering

In regionaal verband zijn afspraken gemaakt over maximale woningbouwaantallen. Op dit moment heeft de gemeente Landerd te maken met een overcapaciteit in de woningbouwplanning. In juni 2013 hebben wij een integrale afweging gemaakt met betrekking tot alle bestaande woningbouwplannen binnen onze gemeente.

Gelet op eerder gedane toezeggingen hebben wij het bouwplan tot splitsing van de woonboerderij op het perceel Koekampweg 1 te Schaijk aangemerkt als 'groen plan', waaraan wij ondanks de huidige woningbouwprioritering planologische medewerking willen verlenen. Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Landerd unaniem ingestemd met onze integrale afweging.

Dit initiatief is passend binnen de kaders van onze integrale afweging van woningbouwplannen. Wij zien daarom geen aanleiding om planologische medewerking vanwege de huidige woningbouwprioritering te weigeren. Gedeputeerde Staten hebben in het kader van het wettelijk vooroverleg bovendien bevestigd dat dit initiatief vanuit provinciaal beleid geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Vooroverleg

Naar aanleiding van de ingediende formele aanvraag, hebben wij de ruimtelijke onderbouwing voor vooroverleg toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners.

Waterschap Aa en Maas heeft bij email van 4 november 2013 aangegeven dat het hier om een hemelwaterneutrale ruimtelijke ontwikkeling gaat en dat er voor het overige geen

Waterschapsbelangen aan de orde zijn. Waterschap Aa en Maas kan om die reden instemmen met de voorgenomen splitsing van de woonboederij.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben bij brief van 14 november 2013, verzonden op 15 november 2013, aangegeven dat de voorontwerp-omgevingsvergunning hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 van de Wabo in samenhang met 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 Bor heeft de gemeenteraad van Landerd bij besluit van 15 december 2011 bepaald dat deze verklaring niet vereist is bij de toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo, mits de beoogde activiteit:

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

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de gemeentelijke Structuurvisie Plus en is niet in strijd met het gemeentelijk woningbouwprogramma. Het bouwplan is als groen plan opgenomen in onze integrale afweging van de woningbouwopgave binnen de gemeente Landerd. De gemeenteraad van Landerd heeft hier unaniem mee ingestemd. Het bouwplan is ook niet in strijd met een provinciale structuurvisie of de Verordening Ruimte. Ook wordt voor de onderhavige locatie op dit moment geen nieuw bestemmingsplan voorbereid, waarmee dit verzoek in strijd is.

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten om in dit geval geen Verklaring Van Geen Bedenkingen van de gemeenteraad te vragen.

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan deze vergunning verbonden.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- Het bouwen dient te geschieden overeenkomstig de bepalingen in het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
- Met het bouwen dient te zijn begonnen binnen 26 weken, na de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Indien dit niet is gebeurd, kunnen Burgemeester en wethouders besluiten de verleende vergunning in te trekken.
- U dient de uit te voeren opties per woning op tekening aan te geven en aan de afdeling Ruimte te overleggen, waarna deze als revisie op de verleende omgevingsvergunning kan worden gezien.
- Voor het plaatsen van bouw materiaal, steigers, afscheidingen of ladders op gemeentegrond dient vooraf overleg te worden gepleegd met de afdeling Openbare Werken.
- Alvorens met de bouw een aanvang te nemen dienen door de afdeling Realisatie en Beheer:
 - de rooilijnen en/ of de bebouwingsgrenzen te worden aangegeven;
 - het peil te worden aangegeven.
- Het terrein waarop de werkzaamheden worden verricht, moet gedurende de werkzaamheden door een doeltreffende afscheiding van de weg en/of het aangrenzende terrein zijn afgescheiden.
- U dient tenminste 2 dagen voordat gestart wordt met het inbrengen van de funderingspalen de afdeling Ruimte, telefoonnummer 0486-458111, hiervan in kennis te stellen.
- U dient tenminste 1 dag voordat gestart wordt met het betonstorten de afdeling Ruimte, telefoonnummer 0486-458111, hiervan in kennis te stellen.
- In verband met de historische waarde van het bouwwerk dient u met de afdeling Ruimte afspraken te maken c.q. overleg te plegen over (her)gebruik van de toe te passen materialen en constructies.
- Van gemeentewege wordt het gedeelte van de rioolleidingen dat in gemeentegrond komt te liggen aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De kosten voor het aanleggen en aansluiten op het gemeenteriool komen voor rekening van de vergunninghouder. Op particuliere grond zal nabij de erfrens een ontstoppingsputje en/of ontstoppingsstuk worden geplaatst. U dient de aansluiting tenminste 14 dagen van tevoren aan te vragen bij de afdeling Realisatie en Beheer. Aansluiting vindt plaats na betaling van de aansluitkosten.
- Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden dient, teneinde hergebruik mogelijk te maken, te worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde verwerkingsinrichting. Voor zover dit niet mogelijk is, dient de houder van dit afval zich hiervan te ontdoen op de voor het milieu minst bezwarende wijze, met dien verstande dat het chemische sloopafval uit 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 opgenomen worden 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. Deze plaats dient voor nieuwbouw en voor verbouwing door de desbetreffende bedrijven te worden goedgekeurd, U wordt verzocht hierover tijdig overleg te plegen: voor meer informatie 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 de gemeente Landerd 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. Hiervoor kunt u contact opnemen met het waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch.

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 dient u de aanvangsdag van de lozing door te geven aan de Gemeente Landerd 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.
- Voor het maken van een in- en/of uitrit dient een melding te worden ingediend bij de afdeling Realisatie en Beheer. Indien gelegen op openbaar terrein, dan zal deze voor rekening van de aanvrager worden aangelegd.
- De beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking op heeft, dient te worden gemeld bij de afdeling Ruimte, telefonisch of middels bijgesloten gereedmeldingsformulier. De werkzaamheden worden afgeschouwd door de afdeling Ruimte en u kunt hiervoor een afspraak maken op telefoonnummer 0486-458111.
- Het is verboden het bouwwerk waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet gereed is gemeld, middels bijgesloten gereedmeldingsformulier, bij het de afdeling Ruimte.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit

- In het kader van de vereiste goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering, is een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan moet in het eerstvolgende plantseizoen na het gereedkomen van de bouw worden uitgevoerd, conform het beplantingsplan dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing, die als gewaarmerkte bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegd is. Deze beplanting moet in stand worden gehouden.
- De vrijstaande garage op het perceel mag behouden blijven. Overige bebouwing op het perceel dient gesloopt te worden, tenzij deze zonder omgevingsvergunning opgericht kunnen worden. De twee verloederde tuinhuisen en de houtopslag dienen in ieder geval van het perceel verwijderd te worden, voor zover dit niet reeds is gebeurd.

ONTWIKKELING