

# 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 eerste verdieping (luchtvolume stroomschema woonfunctie) met stempeldatum ontvangst d.d. 5 september 2013;
7. Tekening tweede verdieping (nieuwe toestand) met stempeldatum ontvangst d.d. 5 september 2013;
8. Tekening gevelopbouw met stempeldatum ontvangst d.d. 5 september 2013;
9. Berekningen 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. 25 maart 2014;
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, 8 april 2014

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

J.A.J. Lenssen

M.C. Bakermans

### **Inzage**

Conform het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ligt dit besluit hogere grenswaarde met bijbehorende stukken met ingang van 17 april 2014 gedurende zes weken ter inzage bij de receptie in het gemeentehuis van Landerd. Het besluit kan worden ingezien tijdens de reguliere openingstijden van het gemeentehuis. Voor een toelichting of eventuele vragen kan een afspraak worden gemaakt met de heer T.R.J. Reijnen (telefoonnummer: 0486-458163).

### **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.

## **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 zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 februari 2014 ter inzage gelegd. Tevens is het zakelijke inhoud van het ontwerpbesluit gepubliceerd in de Staatscourant, "De Omroeper" en op onze gemeentelijke website.

Een ieder heeft gedurende zes weken de mogelijkheid gehad om tegen het ontwerpbesluit een zienswijze naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

## 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.

### **Splitsing van de woonboerderij**

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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> telt niet mee bij de berekening van het percentage.
2. de in totaal toegestane bebouwde oppervlakte mag echter niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;

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.

### *Algemeen*

Het verzoek heeft betrekking op de splitsing van een voormalige beeldbepalende woonboerderij, met een inhoud van meer dan 1.300 m<sup>3</sup>. 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. Nu de splitsing binnen de bestaande bouwmassa plaatsvindt, is naar ons oordeel ook sprake van zuinig ruimtegebruik.

### *Sloop overtollige bebouwing*

Op het perceel bevindt zich een garage van 70 m<sup>2</sup>. 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 tuinhuisen en houtopslag. Voor de sloop van deze opstallen moet een sloopmelding worden ingediend indien het totale sloopaafval meer dan 10 m<sup>3</sup> bedraagt, dan wel wanneer bij de sloop ook asbesthoudende materialen worden verwijderd. De bouw van een extra bijgebouw van 80 m<sup>2</sup> 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.

### *Wet Geluidhinder*

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. Hiermee wordt voldaan aan de bepalingen die bij of krachtens de Wgh gesteld zijn.

#### *Woon- en leefklimaat*

Uit een geurevaluatie uit 2011 is gebleken dat het niveau van de achtergrondbelasting van de geur ter plaatse goed is. Ook uit de Globale Gezondheidseffectscreening (GES) die recentelijk voor het hele grondgebied van de gemeente Landerd uitgevoerd is, blijkt dat de milieukwaliteit voor wat betreft het aspect ter plaatse zeer goed is. Dit komt overeen met een percentage geurgehinderden van 0 tot 5% en een voorgrondbelasting geur van minder dan 1,5 odour units per kubieke meter lucht. Ook bij een maximale invulling van de bestaande ruimte binnen de agrarische bouwblokken van onze gemeente, blijft de geursituatie op het perceel Koekampweg 1 zeer goed.

Voor het onderdeel fijn stof ten gevolge van agrarische bedrijven, geldt dat het perceel Koekampweg 1 in een gebied met een Ges-score van 3 gelegen is (vrij matig, jaargemiddelde belasting aan fijn stof van 4 tot en met 19 ug per kubieke meter lucht). Bij een maximale invulling van de bestaande ruimte binnen de agrarische bouwblokken, blijft dit ongewijzigd. Binnen de gehele gemeente Landerd zijn (ook bij een maximale invulling van de gebruiksruimte in agrarische bouwblokken) geen locaties gelegen, waar de fijn stof belasting door de GGD als zeer matig of zelfs als onvoldoende wordt beschouwd.

Met betrekking tot de luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer (onderdeel fijn stof), behaalt het hele grondgebied van de gemeente Landerd een Ges-score van 4 (vrij matig). Dit blijft bij een maximale invulling van de gebruiksruimte binnen de agrarische bouwblokken ongewijzigd. Met betrekking tot het onderdeel stikstof als gevolg van wegverkeer, scoort het perceel Koekampweg 1 op dit moment een 4. De verwachting is dat het perceel in 2020 een Ges-score van 3 zal krijgen, wegens een verwachte verbetering in de achtergrondconcentratie stikstof. Op dit moment wordt op het perceel voldaan aan de wettelijke normen voor stikstof. Het initiatief leidt bovendien niet tot een verslechtering van de bestaande situatie. Wij zien hierin dan ook geen aanleiding om de formele aanvraag te weigeren.

In het Bouwbesluit 2012 worden geluidsnormen gesteld, waarmee geborgd wordt dat binnen een geluidgevoelig object sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting. Uit het rapport akoestische voorzieningen blijkt dat het binnenniveau van de geluidbelasting in de nieuw op te richten woning voldoet aan de eisen die hieraan op grond van het Bouwbesluit worden gesteld.

Wij zijn onder deze omstandigheden van oordeel dat in dit geval sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Verkeersaantrekkende werking*

Na splitsing van de woonboerderij zal het perceel door één extra huishouden worden bewoond. Hiermee is sprake van een geringe extra verkeersaantrekkende werking. De verkeersintensiteit op de Koekampweg is echter niet zodanig van aard, dat medewerking aan dit verzoek om deze reden geweigerd moet worden. De plaatselijke verkeerskundige situatie geeft ons derhalve geen aanleiding om medewerking aan dit initiatief te weigeren.

#### *Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering*

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.

### *Impact op de omgeving*

De gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden met de splitsing van de woonboerderij niet onevenredig aangetast. Er zijn geen burgers of (agrarische) bedrijven die hierdoor in hun belangen worden geschaad. Het initiatief leidt niet tot een nieuw ruimtebeslag en is 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.

### **Aanleg van een extra uitrit**

De formele aanvraag heeft onder meer betrekking op het aanleggen van een extra uitrit op het perceel. Voor het creëren van een extra uitweg is op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Landerd geen uitwegvergunning vereist. In overleg met onze afdeling Realisatie & Beheer wordt vanuit verkeerkundig oogpunt beoordeeld op welke manier de aanleg van een extra uitrit verantwoord plaats kan vinden. Dit neemt niet weg dat het aanleggen van een extra uitweg onder voorwaarden vergunningplichtig kan zijn, op grond van het bestemmingsplan.

Het creëren van een uitweg is binnen de bestemming 'Wonen' rechtstreeks toegestaan. Gelet op het inrichtingsplan dat onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing, wordt de uitrit echter gedeeltelijk gesitueerd binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1'. Op grond van de tabel bij artikel 5.6.4 van het bestemmingsplan is het aanbrengen van een oppervlakteverharding van meer dan 200 m<sup>2</sup> wel omgevingsvergunningplichtig.

Op pagina 28 van de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat gekozen wordt voor een niet verharde uitweg. Onder deze omstandigheden is een omgevingsvergunning op grond van artikel 5.6.4 van het bestemmingsplan niet vereist. Het gebruik van het perceel als uitweg is echter wel in strijd met de doeleindenomschrijving van artikel 5.1.1 en 5.1.2 van het bestemmingsplan. Dit gebruik staat immers niet ten dienste van de agrarische bestemming en maakt mogelijk inbreuk op de bestaande landschappelijke en natuurwaarden van het perceel.

Gelet op onze recentelijk geactualiseerde Natuurwaardenkaart, heeft het perceel Koekampweg 1 geen grote verwachtingswaarde op het gebied van Flora en Fauna. Het gebied is weliswaar als leefomgeving van de das aangemerkt, maar de meest nabijgelegen dassenburcht bevindt zich aan de overzijde van de Koekampweg, op circa 345 meter van de plek waar de uitweg aangelegd zal worden. Gelet op de korte afstand van de te realiseren uitweg tot de bestaande woning, is het niet waarschijnlijk dat de leefomgeving van de das door de aanleg van de uitrit verstoord zal worden.

Voor het overige zijn ons ter hoogte van het perceel Koekampweg 1 geen natuurwaarden bekend en deze zijn gelet op het huidig gebruik van het perceel als grasland ook niet te verwachten. Bovendien wordt gekozen voor een niet-verharde uitweg, waardoor de aantasting van de bestaande natuur- en landschapswaarden naar ons oordeel zeer beperkt blijft. De intensiteit van het aantal voertuigbewegingen zal groter zijn dan wanneer de grond uitsluitend voor agrarische doeleinden gebruikt zou worden. Toch zijn wij, gelet op het verwacht aantal

voertuigbewegingen en de lage natuurkundige waarde van het perceel, van mening dat het gebruik van dit gedeelte van het perceel als oprit niet leidt tot een onevenredige aantasting van bestaande landschappelijke en natuurwaarden.

Wij hebben vanuit verkeerskundig oogpunt beoordeeld in hoeverre wij de aanleg van een tweede uitweg op het perceel aanvaardbaar achten. Door de aanleg van een extra uitweg komen een drietal inritten redelijk dicht bij elkaar te liggen, met een onderlinge afstand van ongeveer 15 tot 20 meter. De verkeersintensiteit op de Koekampweg is echter niet van dien aard, dat een tweede uitweg verkeerskundig een gevaarlijke situatie zou opleveren.

### *Conclusie*

Gelet op het bovenstaande zijn wij bereid om medewerking te verlenen aan de aanleg van een extra uitweg op uw perceel. Dat uitsluitend een niet verharde uitweg toegestaan is, hebben wij als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden. Daarnaast dient de aanleg van de uitweg in overleg met onze afdeling Realisatie en Beheer plaats te vinden. Ook dit hebben wij als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

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.

### **Volksgezondheid**

Wij hebben mede gezien hoe het initiatief zich verhoudt tot het aspect volksgezondheid. Hierbij hebben wij gekeken naar de agrarische bedrijven die in de omgeving van het perceel Koekampweg 1 gevestigd zijn. Binnen een straal van 1 kilometer rondom de te splitsen woonboerderij, bevinden zich relatief weinig agrarische bedrijven. In totaal gaat het om zes agrarische bedrijven.

- Een gemengd bedrijf aan de Domineeshoef 6, waar 229 vleeskalveren, 3 dekberen, 205 guste en dragende zeugen, 80 kraamzeugen (incl. biggen tot spenen), 1944 gespeende biggen en 45 paarden gehouden mogen worden, op circa 670 meter van de projectlocatie.
- Een grondgebonden melkveehouderij aan de Lage Baan 13A waar 200 koeien, 140 stuks jongvee, 9 vleeskalveren, 45 legkippen en 47 stieren gehouden mogen worden, op circa 730 meter van de projectlocatie.

- Een grondgebonden melkveehouderij aan de Hoogheistraat 6 waar 172 koeien, 114 stuks jongvee en 6 stieren gehouden mogen worden, op circa 955 meter van de projectlocatie.
- Een grondgebonden melkveehouderij aan de Palmstraat 2 waar 116 koeien en 80 stuks jongvee gehouden mogen worden, op circa 675 meter van de projectlocatie.
- Een grondgebonden veehouderij aan de Hoogheistraat 16 waar 21 stuks jongvee gehouden mogen worden, op circa 660 meter van de projectlocatie.
- Een intensieve veehouderij aan de Munstraat 14 waar 27 vleeskalveren en 10 vleesstieren gehouden mogen worden, op circa 595 meter van de projectlocatie.

Binnen een straal van 1 kilometer bevinden zich slechts twee intensieve veehouderijen. De intensieve veehouderij aan de Munstraat 14 is met 27 vleeskalveren en 10 vleesstieren zeer beperkt van omvang en bevindt zich op bijna 600 meter van de woonboerderij. Het gemengd bedrijf aan de Domineeshoef biedt huisvesting aan minder dan 2.500 varkens en is op ruime afstand van de woonboerderij gelegen (670 meter). Ook hiervan is niet te verwachten dat het verlenen van de omgevingsvergunning negatieve gevolgen zal hebben voor de volksgezondheid. Het initiatief lijkt bovendien slechts tot een zeer beperkte toename van het aantal personen binnen de invloedssfeer van bovenstaande agrarische bedrijven.

Wij zijn van oordeel dat het aspect volksgezondheid in dit geval geen aanleiding geeft om deze aanvraag voor een omgevingsvergunning te weigeren.

### **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 woonboerderij.

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 erfgrens 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](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.
- 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 tuinhuizen en de houtopslag dienen in ieder geval van het perceel verwijderd te worden, voor zover dit niet reeds is gebeurd.
- Het aanleggen van een uitweg dient te geschieden in overleg met de gemeente Landerd. U kunt hiervoor contact opnemen met de heer H. van Herpen van onze afdeling Realisatie en Beheer. Bij de aanleg van de uitweg dient gebruik gemaakt te worden van natuurlijke materialen. Het aanbrengen van oppervlakteverharding is niet rechtstreeks toegestaan.

Bijlagen:

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: T.R.J. Reijnen