

Zeeland: 10 juli 2014
Verzonden: 14 juli 2014
Ons kenmerk: Ruimte/HZ-2014-0052
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Onderwerp: ontwerpbesluit op aanvraag



Aan: Champignonkwekerij van Dongen B.V.
T.a.v. dhr. R. van Dongen
Vensteeg 11
5411 AR ZEELAND

Geachte heer Van Dongen,

Op 19 maart 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het inpandig uitbreiden van de vloeroppervlakte voor de huisvesting van werknemers op het perceel Vensteeg 11a te Zeeland met de volgende activiteit(en):

- handelen in strijd met regels ro
- bouw

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

Ontwerpbesluit en publicatie

Het ontwerpbesluit wordt door ons op 23 juli 2014 gepubliceerd in de Staatscourant, in weekblad "De Omroeper" en op onze gemeentelijke website. Tevens leggen wij uw aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken met ingang van 24 juli 2014 gedurende zes weken ter inzage bij de balie van de afdeling Ruimte. Een kopie van het ontwerpbesluit is bijgevoegd.

Zienschijzen

Op grond van artikel 3.12 lid 5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht kunnen zowel u als derden gedurende zes weken over het ontwerpbesluit een zienschijze indienen. Ingediende zienschijzen worden dan behandeld en meegenomen in het uiteindelijke besluit. Zienschijzen kunnen schriftelijk of mondeling kenbaar worden gemaakt.

Bijlagen: Afschrift ontwerpbesluit

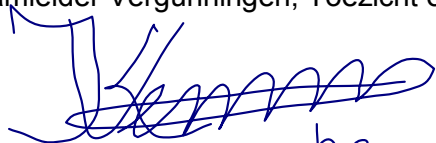
In afschrift aan: Van Gerwen Advies VOF, t.a.v. mw. S. Jansen-Sommers, p/a postbus 22, 5410 AA, Zeeland

Beh. ambtenaar: T.R.J. Reijnen

Heeft u nog vragen?

Heeft u over deze brief nog vragen, neem dan gerust contact op met: de heer T.R.J. Reijnen. U kunt de heer T.R.J. Reijnen bereiken via telefoonnummer 0486-458163.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,
teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving afdeling Ruimte,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B.J. Hamelink-Jansen', with a stylized flourish at the end.

mr. B.J. Hamelink-Jansen

b.a.

Bijlagen:

In afschrift aan:

Beh. ambtenaar: T.R.J. Reijnen

Gemeentehuis Landerd Kerkstraat 39 Postbus 35 5410 AA Zeeland tel.: 0486-458111
fax: 0486-458222 e-mail: info@landerd.nl internet: www.landerd.nl
BNG IBAN rekeningnummer: NL29 BNGH 028.50.60.619

Omgevingsvergunning

HZ-2014-0052



Activiteit(en):

- handelen in strijd met regels ro
- bouw

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd;

hebben op 19 maart 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Champignonkwekerij van Dongen B.V.
Vensteeg 11
5411 AR Zeeland

De aanvraag is ingediend voor het inpandig uitbreiden van de vloeroppervlakte voor de huisvesting van werknemers op het perceel Vensteeg 11a te Zeeland, kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie H, nummer 4480.

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):

- handelen in strijd met regels RO
- 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 datum ontvangst d.d. 19 maart 2014;
2. Tekening B2.1 (plattegrond, gevels, doorsnede, situatie) met datum ontvangst d.d. 19 maart 2014;
3. Tekening B2.2 (technische plattegronden, details) met datum ontvangst d.d. 19 maart 2014;
4. Toetsing bouwbesluit met datum ontvangst d.d. 19 maart 2014;
5. Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen met datum ontvangst d.d. 7 mei 2014;
6. Verkennend bodemonderzoek van 22 maart 2010 met datum ontvangst 19 maart 2014.

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,
namens dezen,
teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving afdeling Ruimte,

mr. B.J. Hamelink-Jansen

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 dit besluit 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

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. De aanvraag bevat 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;
2. de Brandweer Brabant Noord;

Op 19 juni 2014 heeft de gemeentelijke bouwmeester ten aanzien van dit verzoek een positief advies uitgebracht. Op 12 april 2014 heeft de brandweer eveneens een positief advies uitgebracht ten aanzien van dit verzoek.

Terinzagelegging

De aanvraag en de ontwerpbeslissing met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 9 juli 2014 ter inzage gelegd. Tevens wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd in "De Omroeper", in de Staatscourant 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 2012

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012.

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 "Agrarisch – 2".

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 19 juni 2014 getoetst aan de welstandsnota. Het plan ligt in het gebied Beekdal Hoge Raam/Graspeelloop, waar welstandsniveau 2 van toepassing is.

Op 19 juni 2014 heeft de gemeentelijke bouwmeester ten aanzien van dit bouwplan een positief advies uitgebracht. Wij hebben besloten om dit advies over te nemen. Wij achten het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf stand beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

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 "Buitengebied". Op deze grond(en) rust de bestemming "Agrarisch – 2".

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 4.1.2 sub c van het geldend bestemmingsplan, aangezien de bestaande vloeroppervlakte die bij het in werking treden van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied legaal voor de huisvesting van tijdelijke werknemers aanwezig was en in gebruik genomen werd, ook meteen als maximale vloeroppervlakte aangemerkt is.

Binnenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo

Binnen het bestemmingsplan is aan het college **geen** afwijkingsbevoegdheid gegeven die medewerking aan uw verzoek om vooroverleg mogelijk maakt.

Buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo en artikel 4 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor) bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan.

Uw verzoek voldoet echter niet aan de voorwaarden die in artikel 4 van bijlage II bij het Bor vermeld staan, zodat wij van deze mogelijkheid geen gebruik kunnen maken.

Buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en mits het verzoek is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Op 19 maart 2014 hebben wij de formele aanvraag ontvangen. Op 7 mei 2014 hebben wij ten behoeve van dit initiatief een gewijzigde ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Hieruit is gebleken dat uw verzoek zowel vanuit ruimtelijk als vanuit milieuhygiënisch oogpunt bekeken, verantwoord is. Nu het hier om een bestaande ruimtelijke ontwikkeling gaat en geen sprake is van een toename van het aantal arbeidsmigranten dat op het perceel gehuisvest zal worden, is de ruimtelijke impact van dit initiatief zeer beperkt.

Daarnaast zijn wij van oordeel dat de ingediende aanvraag voldoet aan de eisen die op grond van provinciaal en gemeentelijk beleid gesteld worden en dat het initiatief niet in strijd is met eisen van een goede ruimtelijk ordening. Wij gaan hier onder de kopjes 'Provinciaal beleid' en 'Gemeentelijk beleid' nader op in.

Omgekeerde werking

Op dit moment heeft het hele perceel de bestemming 'Agrarisch – 2, specifieke vorm van agrarisch – 4'. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is huisvesting toegestaan van maximaal 28 arbeidsmigranten die hun hoofdwoonverblijf elders hebben. De vloeroppervlakte mag maximaal de bestaande vloeroppervlakte bedragen.

De kortste afstand van de huidige tijdelijke opvang van werknemers tot het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf, bedraagt op dit moment ongeveer 375 meter. Deze afstand wordt als gevolg van dit verzoek niet kleiner. De exacte locatie van de opvang van tijdelijke werknemers is bovendien nergens in de bestemmingsplanvoorschriften vastgelegd, zodat deze in principe binnen het hele bouwblok opgericht mag worden, mits de vloeroppervlakte niet groter is dan de bestaande vloeroppervlakte.

Deze uitbreiding van de bebouwde oppervlakte vindt plaats binnen het bouwblok en van een toename van het aantal personen is geen sprake, zodat omliggende agrarische bedrijven niet verder in hun rechten worden beperkt.

Provinciaal beleid

Wij hebben de formele aanvraag getoetst aan het provinciaal beleid, zoals dat is neergelegd in de provinciale Structuurvisie Ruimte en de Verordening Ruimte 2014. Wij zijn van oordeel dat de ingediende aanvraag hiermee niet in strijd is.

Op grond van de Verordening Ruimte 2014 is de grond waarop de formele aanvraag betrekking heeft gelegen in gemengd landelijk gebied, met de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. In artikel 7 van de Verordening Ruimte 2014 worden regels gesteld ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen bij overige agrarische bedrijven.

Het betreft hier een bestaande ruimtelijke ontwikkeling, die bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied positief bestemd is. Onderhavig verzoek ziet uitsluitend op het uitbreiden van de oppervlakte binnen een bestaand bedrijfsgebouw, die in gebruik genomen wordt voor de opvang van tijdelijke werknemers. Van vestiging van een nieuwe zelfstandige woonfunctie of toekenning van een nieuwe logiesfunctie aan het bedrijfsgebouw, is geen sprake.

Op grond van artikel 3.1 van de Verordening Ruimte 2014 geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, dat het initiatief een bijdrage moet leveren aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving en dat het initiatief uit moet gaan van zuinig ruimtegebruik. Op grond van artikel 3.2 moet het initiatief ook gepaard gaan met een fysieke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Het initiatief maakt gebruik van een bestaand bedrijfsgebouw. Van een toename van het bebouwde oppervlak op het perceel is dus geen sprake. Hiermee is sprake van zuinig ruimtegebruik.

De inplandige vergroting van de oppervlakte voor de opvang van tijdelijke werknemers betreft op grond van onze Nota Kwaliteitsverbetering een ruimtelijke ontwikkeling in categorie 1 (lichte impact), waarvoor op grond van de afspraken die hierover in regionaal verband gemaakt zijn, geen extra bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied geleverd hoeft te worden.

Gelet op het voorgaande zijn wij van oordeel dat het verzoek in overeenstemming is met de eisen die op grond van het provinciaal beleid gesteld worden. Gedeputeerde Staten hebben in het kader van het wettelijk vooroverleg bij brief van 28 mei 2014 (ontvangen op 19 juni 2014) aangegeven dat het plan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Gemeentelijk beleid

Wij hebben de formele aanvraag getoetst aan het gemeentelijk beleid, voor zover dat ziet op de huisvesting van tijdelijke werknemers op het perceel. Wij zijn van oordeel dat de formele aanvraag hieraan voldoet.

Beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten

Wij zijn van oordeel dat de structurele huisvesting van arbeidsmigranten in beginsel niet in het buitengebied' dient plaats te vinden. De opvang van werknemers vinden wij een stedelijke functie, die in principe in de bebouwde kom thuis hoort.

Op grond van de beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten biedt de gemeente Landerd echter wel ruimte voor de opvang van tijdelijke werknemers binnen bestaande bebouwing, op het bedrijf waarop deze tijdelijke werknemers werkzaam zijn. Op grond van deze beleidsnota worden hieraan de volgende voorwaarden gesteld:

- Opvang vindt plaats in bestaande bebouwing binnen het bouwblok
- Het gaat om tijdelijke opvang van werknemers die op het eigen bedrijf werkzaam zijn
- Per bedrijf mogen maximaal 40 tijdelijke werknemers opgevangen worden
- De maximale oppervlakte ten behoeve van de tijdelijke opvang van werknemers bedraagt 400 m²
- Bij beëindiging van de bedrijfsvoering dienen de voorzieningen verwijderd te worden

Wij zijn van oordeel dat de formele aanvraag aan deze voorwaarden voldoet. Voor de definitie van een tijdelijke werknemer gaan wij uit van de definitie zoals deze recentelijk is vastgelegd bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Het moet dan gaan om de opvang van werknemers die hun hoofdverblijf elders hebben. Met dit verzoek is geen wijziging beoogd in de bestaande opvang van tijdelijke werknemers op het perceel.

De voorwaarden die op grond van de beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten gesteld worden, hebben wij ook als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden. Daarnaast hebben wij overeenkomstig ons besluit van 7 juli 2011 opnieuw als voorwaarde opgenomen dat op eigen terrein in verband met de opvang van tijdelijke werknemers tenminste tien parkeerplaatsen worden ingericht.

Nota Kwaliteitsverbetering

Op 18 april 2013 heeft de gemeenteraad van Landerd besloten om de Nota Kwaliteitsverbetering vast te stellen. Hierin is het vereiste van extra kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, nader uitgewerkt.

Op grond van de Nota Kwaliteitsverbetering valt dit initiatief in categorie 1: een initiatief met een lichte impact op de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied. Op grond van onze Nota Kwaliteitsverbetering geldt dat, in afwijking van de afspraken die in RRO verband gemaakt zijn, toch kwaliteitsverbetering vereist is. In het algemeen kan in dat geval met een beperkte landschappelijke tegenprestatie worden voldaan en zal een goede landschappelijke inpassing doorgaans al voldoende zijn.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat initiatiefnemer aan deze verplichting invulling wil geven, door middel van een reeds aangelegde amfibieënpoel met bloemrijke rand. Het voorstel van de initiatiefnemer is op 1 mei 2014 besproken door onze ambtelijke commissie Kwaliteitsverbetering. De Commissie Kwaliteitsverbetering adviseert om in te stemmen met de voorgestelde landschappelijke tegenprestatie.

Wij hebben besloten om dit advies over te nemen.

Conclusie

Wij zijn op grond van het voorgaande van oordeel dat uw verzoek niet in strijd is met de eisen die op grond van het gemeentelijk beleid gesteld worden.

Volksgezondheid

Wij hebben beoordeeld in hoeverre het vanuit het oogpunt van volksgezondheid verantwoord is om medewerking aan dit initiatief te verlenen. Het betreft hier een bestaande ruimtelijke ontwikkeling, omdat op dit moment al maximaal 28 tijdelijke werknemers op het perceel worden

opgevangen. Dit blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd. Van een toename van het aantal personen dat bij de champignonkwekerij zal verblijven, is geen sprake.

Het vergroten van de oppervlakte per werknemer is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de geldende huisvestingsnormen. Het vergroten van de verblijfsruimte voor de werknemers leidt tot een vergroting van het woongenot en heeft vermoedelijk juist een positief effect op het aspect volksgezondheid.

Wij zijn daarom van oordeel dat het aspect volksgezondheid geen aanleiding geeft om medewerking aan dit verzoek te weigeren.

Brandveilig gebruik

Het bedrijfsgebouw biedt onderdak aan maximaal 28 tijdelijke arbeidsmigranten. Hiervoor is in 2011 een omgevingsvergunning voor de activiteit 'brandveilig gebruik' verleend. Deze omgevingsvergunning is expliciet afgestemd op de huidige vloeroppervlakte en de huidige brandcompartimentering van het bouwwerk.

Voor zover dat niet al gebeurd is, zal voor de uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de opvang van tijdelijke werknemers een nieuwe omgevingsvergunning voor de activiteit brandveilig gebruik aangevraagd moeten worden.

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 e-mail van 8 mei 2014 opgemerkt dat het initiatief hemelwaterneutraal is, omdat het initiatief binnen bestaande bebouwing plaatsvindt. Voor het overige zijn er geen waterschapsbelangen aan de orde.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben bij brief van 28 mei 2014, door ons ontvangen op 19 juni 2014, aangegeven dat het plan 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 is niet in strijd met de gemeentelijke Structuurvisie of het gemeentelijk woningbouwprogramma. Ook is het plan niet in strijd met een provinciale structuurvisie of de Verordening Ruimte. Daarnaast is voor deze locatie geen nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, waarmee dit initiatief in strijd is.

Om deze reden is een Verklaring Van Geen Bedenkingen vereist is. Wanneer drie of meer raadsleden aan de griffier de wens daartoe te kennen geven, vraagt het college toch een verklaring van geen bedenkingen aan de raad en besluit de gemeenteraad in afwijking van bovenstaande categorie-indeling in individuele gevallen over de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen.

Het verzoek is op 23 april 2014 aangemeld bij de leden van de gemeenteraad. Hierop zijn geen reacties ontvangen. Wij hebben daarom besloten om in dit geval geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad te vragen.

Planschade

Het toestaan van de nodige afwijking van het bestemmingsplan zoals hiervoor bedoeld kan schade tot gevolg hebben als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat deze mogelijke schade ten laste van de initiatiefnemer van een bouwproject dient te komen, hebben wij ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van het plan met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

ONTWIKKELING

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 2012 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.
- De start van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking op heeft, dient te worden gemeld bij de afdeling Ruimte, door een mail te sturen naar wabo@landerd.nl, waarin wordt vermeld om welk adres het gaat, welke werkzaamheden, het kenmerk van de vergunning en dat het de start van de werkzaamheden betreft.
- 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.
- 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.
- De beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning betrekking op heeft, dient te worden gemeld bij de afdeling Ruimte, door een mail te sturen naar wabo@landerd.nl, waarin wordt vermeld om welk adres het gaat, welke werkzaamheden, het kenmerk van de vergunning en dat het een gereedmelding van de werkzaamheden betreft. . De werkzaamheden worden vervolgens afgeschouwd door de afdeling Ruimte.
- Het is verboden het bouwwerk waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet gereed is gemeld.

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

- Binnen de huisvestingsvoorziening mogen maximaal 28 tijdelijke arbeidsmigranten worden gehuisvest.
- De desbetreffende werknemers voorzien uitsluitend in de arbeidsbehoefte van het bedrijf Champignonkwekerij Van Dongen BV, gevestigd aan de Vensteeg 11 te Zeeland.
- Op eigen terrein wordt in verband met de huisvesting van werknemers ruimte ingericht voor 10 parkeerplaatsen.
- De huisvestingsvoorzieningen zijn uitsluitend bestemd voor tijdelijke arbeidsmigranten die op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn voor dit bedrijf. Als tijdelijke arbeidsmigrant worden beschouwd werknemers die hun hoofdwoonverblijf elders hebben.
- Bij beëindiging van de arbeidsbehoefte dienen de huisvestingsvoorzieningen onmiddellijk verwijderd te worden.
- Voordat de nieuwe huisvestingsvoorziening voor de opvang van tijdelijke arbeidsmigranten in gebruik genomen mag worden, dient u te beschikken over een omgevingsvergunning voor de activiteit brandveilig gebruik, die afgestemd is op de nieuwe situatie.
- De extra bebouwing ten behoeve van de opvang van tijdelijke werknemers mag pas worden gerealiseerd en in gebruik worden genomen, op het moment dat op het perceel gemeente Zeeland, sectie H, nummer 1919 een amfibieënpoel met bloemrijke rand, met een oppervlakte van ruim 300 m² is aangelegd, als bedoeld in de notariële akte die als bijlage is gewaarmerkt en als zodanig onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. De amfibieënpoel dient in stand gehouden te worden.