

# Omgevingsvergunning

HZ-2015-0163



## Activiteiten:

- Het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- Het bouwen van bouwwerken.

---

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 9 december 2015 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

P.J.G.M. Arts  
Hoefslag 6  
5411 LS Zeeland

De aanvraag is ingediend voor het herbouwen van een woonhuis en bijgebouw aan het adres Langenboomseweg 105 te Zeeland.

## Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wabo en de overwegingen die zijn opgenomen in deze ontwerpbesluit hebben wij het voornemen om te besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:

- het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het bouwen van bouwwerken.

## Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze vergunning:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning ontvangen op 9 december 2015;
- Ruimtelijke onderbouwing Langenboomseweg 105, 5411 AT Zeeland met rapportnummer ROB 2015-12.01 d.d. 31 oktober 2016, ontvangen op 31 oktober 2016;
- Bijlage Landschappelijke kwaliteitsverbetering ontvangen op 20 juli 2016;
- Rapport quick scan Flora en Fauna van M&A Milieuadviesbureau B.V. met rapportnummer 216-ZLa105-nw-v1 d.d. 9 juni 2016, ontvangen op 26 juni 2016;
- Eerste verkennend bodemonderzoek van M&A Milieuadviesbureau B.V. met rapportnummer 216-ZLa105-vo-v1 d.d. 9 februari 2016, ontvangen op 26 juni 2016;
- Tweede aanvullend verkennend bodemonderzoek van M&A Milieuadviesbureau B.V. met rapportnummer 216-ZLa105-vo2-v1 d.d. 19 oktober 2016, ontvangen op 19 oktober 2016;
- Akoestisch onderzoek ten behoeve van de nieuwbouw van een woning aan de Langenboomseweg 105 te Zeeland van Nibag met projectnummer 1001.1609 versie 1.1 d.d. 25 juli 2016, afdrukdatum 8 september 2016 en ontvangen op 9 september 2016;
- Rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai van M&A Milieuadviesbureau B.V. met rapportnummer 216-LZe-srm2-v1 d.d. 7 juni 2016, ontvangen op 26 juni 2016;
- Rapport volledige asbestinventarisatie type A conform SC 540 van M&A Milieuadviesbureau B.V. met rapportnummer 216-ZLa105-ai-v1 d.d. 11 januari 2016, ontvangen op 26 juni 2016;

- Tekening nr. 1 van bouwplan nieuwbouw woonhuis/bijgebouw van Peelgraaf Bouwontwerp, Plattegronden, gevels, doorsneden en situatie bijgebouw d.d. 1 december 2015, gewijzigd d.d. 23 mei 2016, ontvangen op 23 mei 2016;
- Tekening nr. 2 van bouwplan nieuwbouw woonhuis van Peelgraaf Bouwontwerp, technische plattegronden d.d. 1 december 2015, ontvangen op 9 december 2015;
- Tekening nr. 3 van bouwplan nieuwbouw bijgebouw van Peelgraaf Bouwontwerp, Plattegronden, gevels, doorsneden en situatie d.d. 1 december 2015, gewijzigd d.d. 23 mei 2016, ontvangen op 23 mei 2016;
- Tekening nr. 3 (details woonhuis) van bouwplan nieuwbouw woonhuis/bijgebouw d.d. 1 december 2015;
- Tekening situatie bestaand ontvangen op 15 december 2015;
- Statische berekening van adviesburo G&G versie 1.0 d.d. 22 december 2015, ontvangen op 28 december 2015;
- Constructietekeningen van adviesburo G&G versie 1.0 d.d. 22 december 2015 ontvangen op 28 december 2015;
- GPR ontvangen op 26 januari 2016;
- Schets met inhoudsberekeningen ontvangen op 26 januari 2016;
- Bouwbesluitgegevens woonhuis ontvangen op 9 december 2015;
- Bouwbesluitgegevens bedrijfsgebouw ontvangen op 26 januari 2016.

### **Overwegingen en voorschriften**

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

Zeeland, 29 november 2016

Met vriendelijke groet,

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

mr. B.J. Hamelink-Jansen

### **Inwerkingtreding**

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

### **Beroep en voorlopige voorziening**

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

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

Het is ook mogelijk om digitaal beroep aan te tekenen via

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

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

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

ONTWIKKELING

## Procedurele overwegingen

### Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in de Wabo, hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor, zijn wij in dit geval bevoegd een beslissing te nemen op de aanvraag.

### Volledigheid

Op grond van artikel 2.8 van de Wabo zijn in paragraaf 4.2 van het Bor en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) regels gesteld over de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

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 diverse momenten in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. De aanvraag en de latere aanvullingen 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 6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag voor advies aan de Bouwmeester gezonden (op grond van artikel 6.2 Bor), die op 9 april 2015 over het gelijkkluidende verzoek om vooroverleg heeft geconcludeerd dat er geen weigeringsgrond bestaat.

### Terinzagelegging ontwerpbesluit

De ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken wordt met ingang van 12 december 2016 ter inzage gelegd. Van de ontwerpvergunning wordt kennisgeving gedaan in huis-aan-huisblad 'De Arena', op de gemeentelijke website en in de Staatscourant.

Eenieder kan gedurende zes weken een zienswijze indienen. Van die gelegenheid is [wel/geen] gebruik gemaakt.

## Inhoudelijke overwegingen

### ***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 "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 van het geldende bestemmingsplan, want er wordt gevraagd om het gebruik te wijzigen naar Bedrijf.

### ***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 ons besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij zijn voornemens om medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan, omdat de gevraagde omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De motivering hiervoor is opgenomen in de bijgevoegde goede ruimtelijke onderbouwing.

Zowel de provincie Noord-Brabant als het waterschap Aa en Maas kan instemmen met ons voornemen om deze omgevingsvergunning te verlenen. Er zijn immers geen provinciale – of waterschapsbelangen die zich hiertegen verzetten.

### **Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld of redelijke eisen van welstand.

#### ***Bouwbesluit 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***

Binnen deze aanvraag is voor de gronden waar de aangevraagde bouwactiviteit betrekking op heeft tevens een omgevingsvergunning aangevraagd voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening. De bouwactiviteit is niet in strijd met deze activiteit.

*Welstand*

De aanvraag is als gelijklopend verzoek om vooroverleg op 9 april 2015 getoetst aan de welstandsnota. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is 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.

ONTWERP

# Voorschriften

## Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- Met de bouw moet binnen 26 weken na de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, worden gestart. Als dat niet gebeurt, kunnen wij besluiten om de vergunning in te trekken.
- De start moet worden gemeld bij de afdeling Ruimte door een mail te sturen naar [wabo@landerd.nl](mailto:wabo@landerd.nl). Daarin moet worden vermeld om welk adres het gaat, welke werkzaamheden het betreft, het kenmerk van de vergunning en dat het om de start van de werkzaamheden gaat.
- Voor het plaatsen van bouw materiaal, steigers, afscheidingen of ladders op gemeentegrond moet vooraf overleg worden gepleegd met de afdeling Realisatie en Beheer.
- Voordat met de bouw kan worden gestart, moet de afdeling Realisatie en Beheer de rooilijnen of bebouwingsgrenzen en het peil aangeven.
- Het terrein waarop de werkzaamheden plaatsvinden, moet met een doeltreffende afscheiding van de weg of het aangrenzende terrein zijn afgescheiden.
- Tenminste twee dagen voordat wordt gestart met het inbrengen van de funderingspalen, moet u de afdeling Ruimte daarvan in kennis stellen. Dat doet u door een mail te sturen naar [wabo@landerd.nl](mailto:wabo@landerd.nl). Daarin vermeldt u om welk adres het gaat, welke werkzaamheden het betreft, het kenmerk van de vergunning en dat om het inbrengen van funderingspalen gaat.
- Tenminste één dag voordat wordt gestart met het storten van beton, moet u de afdeling Ruimte daarvan in kennis stellen (in verband met het keuren van de wapening). Dat doet u door een mail te sturen naar [wabo@landerd.nl](mailto:wabo@landerd.nl). Daarin vermeldt u om welk adres het gaat, welke werkzaamheden het betreft, het kenmerk van de vergunning en om het keuren van de wapening van welk specifiek onderdeel (fundering, verdiepingsvloer e.d.) het gaat.
- Het gedeelte van de rioolleidingen dat in gemeentegrond komt te liggen, wordt door ons aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De kosten komen voor rekening van de vergunninghouder. Op particuliere grond zal nabij de erfgrans een ontstoppingsputje en/of ontstoppingsstuk worden geplaatst. U moet de aansluiting tenminste twee weken van tevoren aanvragen bij de afdeling Realisatie en Beheer. Aansluiting gebeurt pas zodra de aansluitkosten zijn betaald.
- Afval dat door sloopwerkzaamheden ontstaat, moet, teneinde hergebruik mogelijk te maken, worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde verwerkingsinrichting. Voor zover dat niet mogelijk is, moet de houder van het afval zich hiervan ontdoen op de voor het milieu minst bezwarende wijze, met dien verstande dat het chemische sloopafval van het bouwafval moet worden gescheiden. De fractie chemisch afval moet worden afgevoerd naar een bewaar of bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.

- Voor het lozen van bedrijfs- en huishoudwater anders dan op een gemeenteriool moet, voordat met de bouw wordt begonnen, contact worden opgenomen met het waterschap Aa en Maas, Pettelaarpark 70 te 5216 PP 's-Hertogenbosch, telefoonnummer 073-6156666.
- De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen houdt geen goedkeuring in van de plaats of wijze van opstelling van meters van openbare nutsbedrijven. Een en ander moet voor nieuwbouw en voor verbouwing door de desbetreffende bedrijven worden goedgekeurd, U wordt verzocht hierover tijdig overleg te plegen. Meer informatie vindt u op [www.huisaansluitingen.nl](http://www.huisaansluitingen.nl).
- Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.
- Bij de aanleg van een kelder of andere ondergrondse ruimte is het in deze gemeente 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. Daarvoor kunt u contact opnemen met het waterschap Aa en Maas (zie hierboven).
- 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 moet u de eerste dag van de lozing door te geven aan de 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.
- Het maken van een in- of uitrit moet bij de afdeling Realisatie en Beheer worden gemeld. Als die op openbaar terrein komt te liggen, dan zijn de kosten voor de aanvrager.
- De beëindiging van de werkzaamheden moet worden gemeld bij de afdeling Ruimte. Dat doet u door een mail te sturen naar [wabo@landerd.nl](mailto:wabo@landerd.nl). Daarin vermeldt u om welk adres het gaat, welke werkzaamheden het betreft, het kenmerk van de vergunning en dat het om een gereedmelding van de werkzaamheden gaat. De werkzaamheden worden vervolgens door de afdeling Ruimte afgeschouwd.
- Het is verboden het bouwwerk waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet gereed is gemeld.