

**Ontwerp-omgevingsvergunning (uitgebreide procedure):**

Burgemeester en Wethouders van Landerd zijn voornemens om met toepassing van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een vergunning te verlenen voor:

- Runstraat 12, 5374 AC Schaijk; het slopen van een bestaand pand en het bouwen van een appartementencomplex (6 appartementen) met commerciële ruimten. Dossiernummer HZ-2011-0463.
- Mgr. Borretstraat 54, 5375 AC Reek; het bouwen van een showroom en een werkplaats. Dossiernummer HZ-2013-0081.

Zij maken daarom op basis van het genoemde wetsartikel bekend dat de ontwerpvergunningen en de daarop betrekking hebbende stukken **met ingang van 26 september 2013 gedurende zes weken** ter inzage liggen bij de afdeling Ruimte. Voor het inzien van de stukken kan een afspraak worden gemaakt. De stukken zijn ook digitaal raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Een ieder kan binnen de genoemde termijn schriftelijk of mondeling een gemotiveerde zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit kenbaar maken bij burgemeester en wethouders van Landerd, Postbus 35, 5410 AA Landerd.

Voor nadere informatie over de plannen (dan wel het indienen van mondelinge zienswijzen) kan contact opgenomen worden met de afdeling Ruimte.

Alleen belanghebbenden die hun zienswijze tegen het desbetreffende ontwerpbesluit naar voren hebben gebracht op de wijze als hiervoor omschreven en belanghebbenden die aan kunnen tonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, kunnen te zijner tijd tegen het nog te verlenen definitieve besluit, beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch, sector Bestuursrecht te 's-Hertogenbosch.

Voor nadere informatie of voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met de afdeling Ruimte, telefoonnummer 0486-458111.

Het gemeentebestuur van Landerd.

# Omgevingsvergunning

HZ-2013-0081

## Activiteit(en):

- bouw
  - ro (afwijken van de bestemming)
- 

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd;

hebben op 18 april 2013 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Autobedrijf Jan van Poppelen  
Monseigneur Borretstraat 54  
5375 AC Reek

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een showroom en werkplaats op het perceel Monseigneur Borretstraat 54 te Reek, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie E, nummer 1899.

## Besluit

Gelet op de artikelen 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen en hierbij te bepalen dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt door middel van het aanbrengen en onderhouden van de beplanting zoals aangegeven op het bij de ruimtelijke onderbouwing behorende beplantingsplan.

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

- bouw
- ro (afwijken van de bestemming)

## Bijbehorende documenten

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

1. aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 18 april 2013;
2. tekening B01, bestaande situatie plattegronden en dakoverzicht met stempeldatum ontvangst d.d. 18 april 2013;
3. tekening B02, nieuwe situatie plattegronden, gevels en doorsnede en situatie met stempeldatum ontvangst 23 juli 2013;
4. tekening B03, nieuwe situatie constructieve plattegronden met stempeldatum ontvangst d.d. 26 juni 2013;



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.

ONTWIKKELING

## **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 volledigheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager vervolgens op 13 juni 2013 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 26 juni 2013. Hierdoor is de beslistermijn opgeschort met 13 dagen. 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 22 december 2011 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;
2. de Brandweer Brabant Noord heeft op 16 augustus 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 26 september 2013 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.

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.

### *Welstand*

De aanvraag is op 22 december 2011 getoetst door de bouwmeester en akkoord bevonden. Het uiterlijk en 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.

### *Bestemmingsplan*

De grond(en) waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan "Kern Reek".

Op deze grond(en) rust de bestemming "bedrijf".

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan.

Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 4.2.2. van het geldende bestemmingsplan aangezien het te realiseren bedrijfspand is gelegen buiten het bouwvlak dat in het bestemmingsplan is opgenomen. Tevens zijn de goothoogte en nokhoogte in strijd met het bepaalde in artikel 4.2.2. van het geldende bestemmingsplan.

Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan het plan worden meegewerkt in het geval de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bij dit besluit is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De ruimtelijke onderbouwing bevat de planologisch relevante aspecten die bij dit project betrokken zijn en toont aan dat het project zich verhoudt met de aanwezige functies en waarden in het desbetreffende gebied.

Enkele aspecten uit de ruimtelijke onderbouwing komen naar voren:

### *Landschappelijke inpassing:*

De ontwikkeling zal zodanig worden gerealiseerd dat deze passend is in de omgeving. Naast de stedenbouwkundige inpassing (zie hiervoor) wordt extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing middels een dubbele rij erfbeplanting en een drietal eiken. Het beplantingsplan is als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Om de uitvoering en instandhouding van het beplantingsplan te verzekeren wordt in dit besluit een desbetreffend voorschrift opgenomen.

#### *Flora en Fauna:*

Om een beeld te krijgen ten aanzien van de flora en fauna op de planlocatie is een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat alle vogel- en zoogdiersoorten op de planlocatie aanwezig, in de Flora- en Faunawet als beschermde soort kunnen worden aangemerkt. Bij de bouw- en sloopactiviteiten zal dan ook rekening moeten worden gehouden met het broedseizoen van de vogels en zoogdieren die zich op de planlocatie bevinden.

#### *Activiteitenbesluit:*

De inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Er is een melding activiteitenbesluit gedaan die op 29 juni 2012 is gepubliceerd.

#### *Bodem:*

Uit het meldingsformulier blijkt dat er voorzieningen en maatregelen met betrekking tot de bodem getroffen moeten worden. Hiertoe worden vloeistofdichte vloeren en een olievoorraadtank met lekbak aangebracht. Na sloop van de bestaande bebouwing en voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal 0-situatie alsmede de eindsituatie van de bodemkwaliteit worden vastgesteld. Tevens zal een bodemonderzoek bij de voormalige ondergrondse opslagtank uitgevoerd worden. De onderzoeken zullen worden uitgevoerd door een persoon of instelling die daartoe beschikt over een erkenning op grond van het Besluit Bodemkwaliteit. Er zal pas gestart mogen worden met de bouwwerkzaamheden als het bodemonderzoek en de conclusie goedgekeurd zijn en gebleken is dat er geen nader onderzoek of sanering noodzakelijk is. Dit is als voorwaarde in deze omgevingsvergunning opgenomen.

#### *Parkeren:*

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte van het nieuwe garagebedrijf is aansluiting gezocht bij de parkeernormen Landerd 2012. In de berekening is de showroom/garagebedrijf gelijkgesteld met een garagebedrijf. De parkeernorm voor een garagebedrijf ligt hoger dan die voor een showroom, namelijk op 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Uitgaande van een totaal bruto vloeroppervlakte van 1.345 m<sup>2</sup> zijn 27 parkeerplaatsen nodig. Deze worden geheel op eigen terrein van de initiatiefnemer aangelegd.

#### *Archeologie:*

De locatie waarin het bouwplan is gelegen, is aangewezen als categorie 4 op de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Landerd. Dit betekent dat er een onderzoeksplicht geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

Bij de uitvoering van het bouwplan zal gewerkt worden met een strokenfundering waardoor de verstoring van de ondergrond dieper dan 50 cm zich beperkt tot circa 140 m<sup>2</sup>.

Tevens is van belang dat de nieuwbouw deels zal plaatsvinden op de locatie van de bestaande bebouwing, zodat gesteld kan worden dat er sprake is van reeds in het verleden geroerde grond.

#### *Procedure*

Volgens artikel 3.10 van de Wabo dient het verzoek te worden afgehandeld op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. In het kader van deze procedure heeft het ontwerpbesluit voor een ieder ter inzage gelegen van ..... tot en met ..... en is iedereen de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen.

## Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan deze vergunning verbonden.

- 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.
- Na sloop van de bestaande bebouwing (voor sloop dient minimaal vier weken voor aanvang van de sloopactiviteiten een melding te worden ingediend) en voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal de 0-situatie alsmede de eindsituatie van de bodemkwaliteit worden vastgesteld en tevens zal een bodemonderzoek bij de voormalige ondergrondse opslagtank worden uitgevoerd door een persoon of instelling die daartoe beschikt over een erkenning op grond van het Besluit Bodemkwaliteit. Er wordt niet overgegaan tot het uitvoeren van verdere werkzaamheden voordat de gemeente het bodemonderzoek en de conclusie heeft goedgekeurd en er geen nader onderzoek of sanering noodzakelijk is. De bodemonderzoeken zullen worden uitgevoerd door een persoon of instelling die daartoe beschikt over een erkenning op grond van het Besluit Bodemkwaliteit.
- 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 het kader van de landschappelijke inpassing is een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan moet in het eerstkomende plantseizoen na gereedkomen van de bouw worden uitgevoerd en de beplanting moet in stand worden gehouden.
- Bij de bouw- en sloopactiviteiten (voor sloop van de bestaande bebouwing dient minimaal vier weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden een melding te worden ingediend) zal rekening moeten worden gehouden met het broedseizoen van de vogels en zoogdieren die zich op de planlocatie bevinden.



- 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.
- 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.

ONTWERP