

# Omgevingsvergunning

HZ-2013-0081

## Activiteit(en):

- ro (afwijken van de bestemming)
  - bouw
- 

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, nummers 1899 en 1919.

## 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. Dit beplantingsplan dient te worden uitgevoerd in het eerstvolgende plantseizoen na de gereedmelding van het bouwplan en dient daarna in stand te worden gehouden.

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. 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 16 januari 2014;
4. tekening B03, nieuwe constructieve plattegronden met stempeldatum ontvangst d.d. 14 januari 2014;
5. toevoeging index/renvooiteksten brandveiligheid met stempeldatum ontvangst d.d. 23 juli 2013;
6. beoordeling brandoverslag conform NEN6068:2011 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 juli 2013;



### **Mogelijkheid van beroep/voorlopige voorziening**

Belanghebbenden die eerder een zienswijze tegen het betreffende ontwerpbesluit naar voren hebben gebracht en belanghebbenden die aan kunnen tonen dat zij daartoe redelijkerwijs niet in staat zijn geweest, kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, schriftelijk een gemotiveerd beroepschrift met betrekking tot het besluit indienen bij de rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch, Sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA, 's-Hertogenbosch. Als beroep wordt ingesteld kan hierbij tevens om het treffen van een voorlopige voorziening worden gevraagd, mits er sprake is van een spoedeisend belang.

Er kan ook digitaal beroep worden ingesteld bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Kijk op de genoemde site voor de voorwaarden.

## Procedureel

### **Bevoegd gezag**

Gelet op bovenstaande projectomschrijving, het bepaalde in de Wabo en het Besluit omgevingsrecht (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. Op 3 juni 2013 is geconstateerd dat de ingediende tekening in overeenstemming is met het plan van het vooroverleg dat welstandshalve akkoord is bevonden.
2. Brandweer Brabant Noord heeft 16 augustus 2013 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;

### **Terinzagelegging**

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 tussen 26 september 2013 en 7 november 2013 en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Op 5 november 2013 is een zienswijze ontvangen van de heer en mevrouw Smits, wonende aan de Mgr. Borretstraat 52 te Reek.

### **Zienswijzen Mgr. Borretstraat 54:**

Hieronder worden de gronden van de zienswijze kort samengevat weergegeven met daarbij een reactie.

*1. De aanvraag is in strijd met artikel 4.2.2. van het geldende bestemmingsplan. Het bedrijfspand is gelegen buiten het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan en goot- en nokhoogte zijn ook in strijd met het bestemmingsplan. De bouw voldoet niet aan artikel 4.4.1. betreffende afstand tot de perceelgrens, bouwhoogte, goothoogte en onevenredige aantasting*

*van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Er zal een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefklimaat plaatsvinden. Door de hoogte ontstaat voor indiener zienswijze een onleefbare situatie.*

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kern Reek' dat op 26 januari 2012 is vastgesteld. Het perceel heeft hierin de bestemming 'bedrijf'.

In artikel 4.2.2. van de bestemmingsplanregels is bepaald dat voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' de volgende regels gelden:

a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd;

b. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;

*bedrijfsgebouwen:*

c. de voorgevels van bedrijfsgebouwen worden geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;

d. goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is aangegeven;

e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

Het voorgenomen bedrijfsgebouw is in strijd met het bepaalde in artikel 4.2.2 van de bestemmingsplanregels aangezien het bedrijfsgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt opgericht en hoger is dan de toegestane bouwhoogte.

Op 4 juli 2011 is besloten om medewerking aan het bouwplan te verlenen, mits voldaan wordt aan de gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten. Bij brief van 28 december 2011 is aanvrager meegedeeld dat middels een afwijkingsprocedure zoals bepaald in artikel 2.12, eerste lid aanhef en onder a ten derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) medewerking zal worden verleend.

Van dit artikel kan slechts gebruik worden gemaakt indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Het project is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, neergelegd in de 'Ruimtelijke onderbouwing herstructurering bedrijfsgebouwen garagebedrijf Jan van Poppelen aan de Mgr. Borretstraat 54 te Reek', met bijlagen van 30 mei 2013.

Hierin is geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling een kwaliteitsverbetering met zich meebrengt doordat oude bedrijfsgebouwen verdwijnen en een nieuw bedrijfsgebouw met een hoogwaardige uitstraling wordt teruggebouwd.

Tevens wordt in de ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in stedenbouwkundig opzicht voldoet aan de eisen en het totale plan geen significante negatieve invloed op de omgeving heeft.

Vanuit de omgeving zijn er met betrekking tot genoemde onderwerpen geen belemmeringen bekend die de uitvoering van het project in de weg staan. Het project wordt tevens maatschappelijk en economisch uitvoerbaar geacht.

Het door indiener genoemde artikel 4.4.1 van de bestemmingsplanregels is hier niet van toepassing, aangezien deze regels gelden voor een binnenplanse afwijking, waarvan in onderhavig geval geen gebruik wordt gemaakt. Hetzelfde geldt voor het door indiener aangehaalde artikel 4.6.1. van de bestemmingsplanregels.

*2. Er is te weinig rekening gehouden met de milieubelasting en impact die een dergelijke omvangrijke uitbreiding en bestemmingsplan verandering heeft voor buurtbewoners in de woonwijk en de groenvoorziening. Er is verontrusting over de bodemvervuiling en het oppervlaktewater. Het hemelwater wordt niet via het riool afgevoerd, wat tot overlast bij de indiener van de zienswijze zal leiden.*

*Verder verzoekt indiener om inzage in de schone grond onderzoeken aangezien bekend is dat er in het verleden vervuiling heeft plaatsgevonden.*

De inrichting op het perceel Mgr. Borretstraat 54 valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De melding activiteitenbesluit is reeds ingediend en is op 29 juni 2012 gepubliceerd. Na de sloop van de bestaande bebouwing en voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal de 0-situatie alsmede de eindsituatie van de bodemkwaliteit worden vastgesteld. Tevens zal een bodemonderzoek bij de voormalige ondergrondse opslagtank uitgevoerd moeten 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.

Vanwege het kleinschalig karakter van het project is gekozen voor infiltratie van het hemelwater. Concreet betekent dit dat het hemelwater van de daken via daartoe aan te leggen infiltratiekoffers zal worden geïnfiltreerd in de bodem, terwijl ook het hemelwater wat valt op de erfverhardingen, via aan te leggen kolken naar deze infiltratiekoffers worden afgevoerd. Onderhavige locatie is in een infiltratiegebied gelegen.

Het Waterschap heeft in het kader van het vooroverleg een aantal opmerkingen gemaakt ten aanzien van de waterparagraaf in de 'Ruimtelijke onderbouw herstructurering bedrijfsgebouwen garagebedrijf Jan van Poppelen aan de Mgr. Borretstraat 54 te Reek'. Deze opmerkingen zijn verwerkt en naar aanleiding van de ontwerpvergunning heeft het Waterschap aangegeven geen zienswijzen te hebben.

*3. Op basis van het afbreken van de bestaande vloer en het opnieuw storten van een dichte werkvloer zal archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Het is niet geloofwaardig dat alleen voor de fundering de 50 cm overschreden wordt.*

De locatie is in de 'Nota Archeologie gemeente Landerd', vastgesteld op 24 mei 2012, aangewezen als categorie 4. Dit betekent dat er een onderzoeksplicht geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van 250 m<sup>2</sup>. Aangezien er gewerkt wordt met een zogeheten 'strokenfundering' zal de verstoring van de ondergrond dieper dan 50 cm zich beperken tot circa 140 m<sup>2</sup> (totale omtrek van de fundering met een gemiddelde breedte van 0,8 meter). Opgemerkt wordt dat de nieuwbouw van de garage grotendeels zal plaatsvinden op locatie van bestaande bebouwing en dus reeds in het verleden geroerde grond. Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat verder archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.

*4. In de ontwerp-omgevingsvergunning wordt niets vermeld over het verwijderen van zwaar milieu- en gezondheidsbelastende asbesthoudende dakbedekking. Welke voorzieningen zullen getroffen worden?*

Het slopen van de aanwezige bedrijfsgebouwen maakt geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Alvorens tot sloop van de aanwezige bedrijfsgebouwen wordt overgegaan dient door aanvrager een sloopmelding te worden gedaan. Een sloopmelding is verplicht wanneer meer dan 10 m<sup>3</sup> sloopafval vrijkomt of wanneer asbest wordt verwijderd. De sloopmelding dient vier weken voordat met de werkzaamheden wordt gestart te worden ingediend.

*5. De dakgoot steekt ongeveer 40 cm over de erfgrans en boven de grond van indiener van de zienswijze, wat niet acceptabel of toegestaan is. Daarnaast wordt het bestaande gebouw van 37,5 meter verlengd naar 72,7 meter. Dit is in strijd met de artikelen 4.4.1 en 4.6.1 van het bestemmingsplan.*

Naar aanleiding van deze aangevoerde grond heeft een – minimale- aanpassing van de tekeningen plaatsgevonden, zodat de goot nu niet meer over de erfgrans en dus boven de grond van de indiener van de zienswijze uitsteekt. Deze nieuwe, op dit detail gewijzigde, tekeningen vormen onderdeel van de omgevingsvergunning. Zoals hiervoor onder ad 1 opgemerkt zijn de artikelen 4.4.1. en 4.6.1. in het onderhavige geval niet van toepassing.

*6. De brandveiligheid van het pand laat te wensen over. De wanden, de gevels en het dak zijn niet voldoende brandwerend (eis brandvertraging 90 minuten) en het pand komt op minder dan 3 meter van de woning van indiener. De activiteiten in het pand moeten als brandgevaarlijk gezien worden. De brandweer zal bij calamiteiten niet rondom het gebouw kunnen komen.*

Het bouwplan is getoetst door de Brandweer Brabant-Noord. Deze heeft het voorgenomen plan wat betreft brandveiligheid getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Daarbij is op 16 augustus 2013 geoordeeld dat het plan voldoet aan de eisen van brandveiligheid.

*7. De activiteiten worden uitgebreid met kunststofverwerking en mechanische bewerkingen van kunststof en kunststofproducten. Er wordt dus een nieuw bedrijf gevestigd. Indiener vraagt inzage in de geplande activiteiten.*

De inrichting valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Er is een melding activiteitenbesluit ingediend die op 29 juni 2012 is gepubliceerd. In deze melding zijn ook de activiteiten kunststofverwerking en mechanische bewerking van kunststof en kunststofproducten meegenomen.

De activiteiten 'kunststofverwerking' en 'mechanische bewerking van kunststof of kunststofproducten' zullen sporadisch voorkomen. Evenals de activiteit 'lassen van metaal'. De activiteiten zijn gebruikelijke activiteiten behorend bij een garagebedrijf. Er wordt dus geen ander bedrijf gevestigd dan aangevraagd en dan op dit moment aanwezig.

*8. Door de voorgenomen bouw wordt de waarde van het bezit van indiener sterk verminderd. Deze waardevermindering zal in rekening worden gebracht bij de gemeente.*

Bij de toepassing van een afwijkingsprocedure bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om een verzoek om planschade in te dienen indien zij denken schade te leiden door het besluit, dat redelijkerwijs niet voor hun eigen rekening zou moeten komen.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat tussen aanvrager en de gemeente Landerd een planschadeovereenkomst is gesloten.

*9. Indiener vraagt zich af hoe het mogelijk is dat het garagebedrijf op deze plek gevestigd wordt terwijl er alternatieve opties zijn voor het vestigen/uitbreiden van het garagebedrijf elders. De gemeente heeft een zorgplicht tot kwaliteitsverbetering van het landschap, milieu en het woon- en leefklimaat van haar burgers. Deze locatie ligt in deelgebied 3 'de oude ontginningen van Schaijk en Reek' met als waardering 'waardevolle dorpsrand'. Projecten als deze dragen hieraan niet bij. Deze uitbreiding moet dan ook gerealiseerd worden op het braakliggend industrieterrein dat 150 meter verderop ligt.*

Er is voor gekozen medewerking te verlenen aan het plan voor de locatie Mgr. Borretstraat 54 te Reek. In de afweging is betrokken dat er vanuit de omgeving geen belemmeringen bekend zijn die uitvoering van het project in de weg staan. Een en ander zoals onder ad 1 verwoord.

## Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag.

### ***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 "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 de nokhoogte in strijd met het bepaalde in artikel 4.2.2 van het geldende bestemmingsplan.

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 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 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 vogels 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 ingediend die op 29 juni 2012 is gepubliceerd.

#### *Bodem:*

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 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.

#### *Verklaring van geen bedenkingen:*

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

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

Gelet op het vorenstaande is voor het onderhavig plan geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Echter, wanneer drie of meer raadsleden aan de griffier de wens daartoe te kennen geven wordt door het college een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad gevraagd en besluit de gemeenteraad in individuele gevallen over de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen in afwijking van de hiervoor aangegeven categorieën van gevallen.

In onderhavig geval heeft de raad deze wens niet te kennen gegeven zodat er geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

#### *Geen exploitatieplan:*

Het project heeft betrekking op een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dat betekent dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld behalve in het geval de betaling van de te verhalen kosten anderszins is verzekerd. In dit geval is het niet nodig om ingevolge artikel 6.12, eerste lid Wro, eisen, regels of een uitwerking van regels te stellen voor werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Er wordt immers geen openbare ruimte ingericht. Het betreft alleen het oprichten van een showroom met werkplaats en de aanleg van beplanting op niet openbaar terrein.

Van kostenverhaal op basis van hoofdstuk 6 van de Wro is dan ook geen sprake.  
Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten.

### ***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 "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. 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 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.

## Voorschriften

- 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.
- De afwatering c.q. afvoer van hemelwater dient zodanig te zijn dat het buurperceel geen overlast van afwatering ondervindt en dient op eigen terrein te geschieden.
- Er dient een landschappelijke inpassing plaats te vinden door middel van het aanbrengen en onderhouden van de beplanting zoals aangegeven op het bij de ruimtelijke onderbouwing behorende beplantingsplan. Dit beplantingsplan dient te worden uitgevoerd tijdens het eerstvolgende plantseizoen na de gereedmelding van het bouwplan en dient daarna in stand te worden gehouden.
- 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.
- 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.
- 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.