

Omgevingsvergunning



HZ-2011-0463

Activiteiten:

- Bouw
- handelen in strijd met regels ro

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 28 december 2011 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

R.E. van den Bosch
Monseigneur Suijsstraat 18
5375 AG Reek

De aanvraag is ingediend voor slopen van een bestaand pand en het bouwen van een appartementencomplex (6 appartementen) met commerciële ruimten op het perceel Runstraat 12 in Schaijk, kadastraal bekend Schaijk sectie B nummer 2400. De aanvraag is op 26 juni 2016 gewijzigd in het bouwen van 8 appartementen op het perceel Runstraat 12 te Schaijk, kadastraal bekend Schaijk sectie B nummer 2400. Op 26 april 2018 is de omgevingsvergunning verleend. Op 2 november 2018 heeft het college de omgevingsvergunning van 26 april 2018 voorzien van aanvullende tekeningen en gegevens. Op 7 november 2018 is de omgevingsvergunning van 26 april 2018 op onderdelen voorzien van vervangende tekeningen. Met dit besluit wordt de omgevingsvergunning van 26 april 2018, gewijzigd en aangevuld op 2 en 7 november 2018, ingetrokken en wordt dit besluit in de plaats gesteld van het besluit van 26 april 2018.

Besluit

Gelet op de artikelen 2.1. en 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen onder de volgende voorwaarden:

- na sloop van de bestaande bebouwing en voor de start van de werkzaamheden van het nieuwe bouwplan moet een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De bodemonderzoeken zullen worden uitgevoerd door een persoon of instelling die daartoe beschikt over een erkenning op grond van het Besluit Bodemkwaliteit.

Vergunninghouder gaat niet over 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;

- na de sloop en voor de start van de werkzaamheden van het nieuwe bouwplan moet worden overgegaan tot een archeologisch onderzoek. Vergunninghouder gaat niet over tot het uitvoeren van verdere werkzaamheden voordat de gemeente het archeologisch onderzoek en de conclusies heeft goedgekeurd en geen nader onderzoek dan wel andere werkzaamheden hiervoor moeten plaatsvinden;

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

- bouw
- handelen in strijd met regels ro

Slopen en uitrit aanleggen of veranderen

Bij de aanvraag van 28 december 2011 is tevens voor de activiteiten slopen en uitrit aanleggen of veranderen vergunning gevraagd. De activiteit slopen is voor wat betreft onderhavig geval inmiddels meldingplichtig geworden.

De activiteit uitrit aanleggen is niet vergunningplichtig. De uitrit is wel bekeken en akkoord bevonden. Er wordt ten behoeve van de verkeersveiligheid aan deze omgevingsvergunning een voorschrift gekoppeld dat betrekking heeft op de ingebruikname van de uitrit van de parkeergarage.

Bijbehorende documenten

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

- aanvraagformulier omgevingsvergunning d.d. 28-12-2011;
- gewijzigd deel aanvraagformulier, ontvangen 25-7-2016;
- ontwerpverklaring van geen bedenkingen d.d. 6-7-2017;
- tekening B00 plattegronden en doorsneden 2-6-2017;
- tekening B01 plattegronden d.d. 6-12-2017;
- tekening B02 gevels d.d. 15-12-2016;
- tekening B03 riolering d.d. 6-12-2017;
- tekening B04 doorsnede AA, 5-4-2017;
- tekening B05 doorsnede BB, 5-4-2017;
- tekening B06 doorsnede CC, 5-4-2017;
- tekening B07 doorsnede DD, 5-4-2017;
- tekening B08 doorsnede EE, 5-4-2017;
- tekening B09 doorsnede FF, 5-4-2017;
- toetsing aan de technische voorschriften in het kader van het Bouwbesluit 2003, 14-12-2016;
- advies brandweer d.d. 22-12-2016;
- beoordeling brandoverslag d.d. 29-2-2016;
- tekening gevelaanzichten en doorsneden brandveiligheid d.d. 19-2-2016;
- EPG berekening d.d. 22-2-2016;
- MPG berekening
- Bouw- en veiligheidsplan 15-6-2017;
- Tekening B12 situatie bouwplaatsinrichting d.d. 1-6-2017;
- Tekening SP01 stutplan rechterzijgevel d.d. 5-4-2017 met toelichting;
- Onderbouwing handhaving bestaande fundering rechterzijgevel;
- Constructietekening 01, 20-3-2017;
- Constructietekening 02; 20-3-2017;
- Constructietekening 03; 20-3-2017;
- Statische berekening 20-3-2017;
- Funderingsadvies t.b.v. nieuwbouw appartementen GA17094 d.d. 6-3-2017;
- Ruimtelijke onderbouwing 27-4-2017;
- Quickscan flora en fauna, november 2016;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, bureau ATA d.d. 6-10-2016;
- Bezonningsstudie, d.d. 2-11-2017;
- Akoestisch onderzoek geluidsniveau verblijfsruimten, bureau ATA d.d. 17-12-2017;
- Zienswijzennota.
- tekening B00 bestaande toestand (sloop) d.d. 1 november 2018;
- tekening B01 bestektekening d.d. 1 november 2018;

- tekening B02 doorsnede AA d.d. 1 november 2019;
- tekening B01 plattegronden verleende vergunning aangepast d.d. 1 november 2018;
- tekening B02 gevels verleende vergunning aangepast d.d. 1 november 2018;
- ventilatieberekening appartement 2 dd 12 oktober 2018;
- daglichtberekening ontvangen 10 september 2018;
- luchtfoto's en foto's bestaande situatie;
- vergunning bestaande situatie;
- overzichtstekening aanleg groenvakken Netjeshof Schaijk d.d. 3 april 2019 .

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken vóór de start van de betreffende handeling moet de vergunninghouder de volgende gegevens en bescheiden indienen:


1. gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft;
2. gegevens en bescheiden betreffende een verkennend bodemonderzoek dat na de sloop, waarbij de fundering ongemoeid moet worden gelaten, en voor de start van de werkzaamheden aan het bouwplan moet worden uitgevoerd;
3. gegevens en bescheiden betreffende een archeologisch onderzoek dat na de sloop en voor de start van de werkzaamheden aan het bouwplan moet worden uitgevoerd.

Overwegingen en voorschriften

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

Zeeland, 4 april 2019

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Landerd,
namens dezen,


teamleider Vergunningen, Toezicht en Handhaving afdeling Ruimte,
J. van Erp

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 volledigheid. Daarbij bleek dat een aantal gegevens ontbrak. Wij hebben de aanvrager vervolgens in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. 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 7 juli 2016 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;
2. de Brandweer Brabant Noord heeft op 22 december 2016 een positief advies uitgebracht over de aanvraag.

Terinzagelegging

De aanvraag en de ontwerpbesikking met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 24 juli 2017 ter inzage gelegd. Tevens is het ontwerpbesluit gepubliceerd in 'de Arena', 'de Staatscourant' en op onze website.

Tegen de aanvraag en de ontwerpbesikking zijn zienswijzen ingediend. Voor een reactie op de zienswijzen verwijzen wij u naar de Zienswijzennota. Deze maakt deel uit van het besluit. De herstelde omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 15 april 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tevens worden de besluiten gepubliceerd in 'de Arena', 'de Staatscourant' en op onze website.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

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

Bouwbesluit

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

Bouwverordening

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

Bestemmingsplan

De grond(en) waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan 'kom Schaijk'.

Op deze grond(en) rust de bestemming 'gemengd' met functieaanduiding 'detailhandel' en 'specifieke vorm van wonen 1'.

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 7 juli 2016 getoetst aan de welstandsnota.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is zowel op zichzelf staand beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

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 'kom Schaijk'. Op deze grond(en) rust de bestemming 'gemengd' met functieaanduiding 'detailhandel' en 'specifieke vorm van wonen 1'.

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

Op grond van de planregels is één woning toegestaan en moeten hoofdgebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het plan voorziet in meerdere woningen en tevens wordt het hoofdgebouw ook buiten het bouwvlak opgericht. Daarnaast wordt afgeweken ten aanzien van de maximaal toegestane hoogte van het bestemmingsplan.

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 3o Wabo bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan mits 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 besluit 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:

Bodem:

Uit eerdere bodemonderzoeken is gebleken dat ter plaatse van het plangebied mogelijk sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. Na sloop van het gebouw zal initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek uitvoeren. Deze verplichting zal als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Het bodemonderzoek zal bij de gemeente moeten worden ingediend. Initiatiefnemer mag niet overgaan 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.

Parkeren:

Op grond van de nota 'Parkeernormen Landerd 2012' zijn voor het bouwplan 14 parkeerplaatsen nodig. Voor een onderbouwing van de berekening wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

Op grond van de bestaande situatie (winkel en woning) is in het openbaar gebied reeds voorzien in de parkeerbehoefte en dient voor dit bouwplan slechts de aanvullende parkeerbehoefte op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Er is in de bestaande situatie namelijk geen sprake van parkeren op eigen terrein. Ten tijde van het verlenen van de vergunning voor het bestaande winkelpand was feitelijk geen inrit aanwezig die aan de eigenaar toebehoorde. Ten aanzien van de inrit die er lag is niet gebleken dat er sprake was van een recht van overpad. Zodoende is het niet aannemelijk dat het achterterrein van het bestaande winkelpand werd gebruikt voor parkeren ten behoeve van dit pand.

Los van het vorengaande is in het gemeentelijk archief gezocht naar enige verwijzing naar een parkeergelegenheid op eigen terrein van het bestaande winkelpand. Op geen enkele luchtfoto is het eigen terrein van het bestaande winkelpand gevuld met geparkeerde voertuigen of zijn parkeervakken zichtbaar. In de bouwvergunning van 1963 wordt ook niets opgemerkt over een eigen parkeerterrein. Op (lucht)foto's tussen begin jaren '90 en heden zijn geen geparkeerde auto's op het eigen terrein te zien. De enige auto die zichtbaar is op de luchtfoto is niet geparkeerd op eigen terrein maar op een terrein wat niet in eigendom was bij de eigenaar van het bestaande winkelpand.

Tot slot is op een foto aan de voorzijde van het pand geen aanwijzing zichtbaar dat bezoekers er op gewezen werden dat aan de achterzijde geparkeerd kon worden.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de parkeerplaatsen in de bestaande situatie niet op eigen terrein liggen, maar aan het openbaar gebied worden onttrokken.

Van de 14 parkeerplaatsen mogen op grond van de bestaande situatie dan ook 9 parkeerplaatsen aan het openbaar gebied worden toegerekend.

Concreet betekent dit dat ten behoeve van het bouwplan nog 5 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Het plan voorziet in het realiseren van 8 inpandige parkeerplaatsen. Om te bewerkstelligen dat de inpandige parkeergarage blijvend als zodanig wordt gebruikt, zal als voorwaarde aan deze vergunning worden verbonden dat blijvend in deze 8 inpandige parkeerplaatsen moet worden voorzien.

Verkeersveiligheid:

Om de verkeersveiligheid te waarborgen worden er conform de 'overzichtstekening aanleg groenvakken Netjeshof Schaijk d.d. 3 april 2019', die bij deze vergunning is gevoegd, twee plantsoenen aangebracht zodat er geen doorgaand voetpad meer voor de uitrit ligt. Dit is mogelijk omdat er in de directe omgeving voldoende voetpaden liggen die als alternatief kunnen dienen. Met het oog op de verkeersveiligheid wordt aan deze omgevingsvergunning een

voorschrift gekoppeld ten aanzien van de ingebruikname van de uitrit. Deze mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat de gemeente de genoemde plantsoenen conform de overzichtstekening aanleg groenvakken Netjeshof Schaijk d.d. 3 april 2019 heeft aangebracht.

Geluid:

Uit een overgelegd akoestisch rapport van 6 oktober 2016 blijkt dat kan worden voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB in geluidgevoelige ruimtes van de nieuwe woningen. In het kader van goede ruimtelijke ordening kan reductie van geluidgevoelige bestemmingen op deze locatie als aanvaardbaar gezien worden. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit een aanvullend akoestisch onderzoek van 17 december 2017 blijkt dat de waarden van het wegverkeerslawaai zwaarder wegen dan die van het stemgeluid van spelende kinderen, zodat geen aanvullende maatregelen hoeven te worden getroffen. Binnen de woningen aan de zijde van het schoolplein kan voor wat betreft het geluidniveau gesproken worden van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Archeologie:

De locatie van de plankaart is voor wat betreft archeologie aangewezen als 'categorie 2'. Dat betekent dat een onderzoeksplicht geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 50cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50m². Op dit moment is een archeologisch onderzoek niet

mogelijk omdat op het perceel nog bebouwing aanwezig is. Archeologisch onderzoek zal dan ook worden uitgevoerd op het moment dat het bestaande pand, met uitzondering van de bestaande gevel tussen Runstraat 12 en Runstraat 10 die blijft staan, is gesloopt. Het archeologisch onderzoek moet plaatsvinden voor de start van de werkzaamheden van het bouwplan. Er mag niet worden overgaan tot het uitvoeren van verdere werkzaamheden voordat de gemeente het archeologisch onderzoek en de conclusies heeft goedgekeurd en geen nader onderzoek dan wel andere werkzaamheden hiervoor moeten plaatsvinden.

Wettelijk vooroverleg

Waterschap Aa en Maas heeft op 11 juli 2016 ingestemd met het plan. De provincie Noord-Brabant heeft op 13 juli 2016 meegedeeld dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Herstel-besluit ter inzage

De rechtbank heeft in de tussenuitspraak van 21 februari 2019 bepaald dat afdeling 3.4 van de Awb buiten toepassing blijft op het nieuw te nemen besluit.

Verklaring van geen bedenkingen:

Volgens artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht (Bor) dient de gemeenteraad te verklaren tegen een project geen bedenkingen te hebben alvorens een vergunning kan worden verleend. Met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 6.5, derde lid van het 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, eerste lid onder a onder 3o mits de beoogde 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.

Afgezien hiervan vraagt het college de verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad en besluit de gemeenteraad in individuele gevallen over de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen als drie of meer raadsleden de wens daartoe te kennen hebben gegeven.

In dit geval hebben meer dan drie raadsleden de wens te kennen gegeven dat het college een verklaring van geen bedenkingen aan de raad moet vragen. Deze verklaring is door de raad op

28 maart 2018 afgegeven en maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

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.
- Na sloop van de bestaande bebouwing en voor de start van de werkzaamheden van het nieuwe bouwplan moet een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De bodemonderzoeken zullen worden uitgevoerd door een persoon of instelling die daartoe beschikt over een erkenning op grond van het Besluit Bodemkwaliteit. Vergunninghouder gaat niet over 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.
- Na de sloop en voor de start van de werkzaamheden van het nieuwe bouwplan moet worden overgegaan tot een archeologisch onderzoek. Vergunninghouder gaat niet over tot het uitvoeren van verdere werkzaamheden voordat de gemeente het archeologisch onderzoek en de conclusies heeft goedgekeurd en geen nader onderzoek dan wel andere werkzaamheden hiervoor moeten plaatsvinden.
- Er moeten 8 inpandige parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform tekening B01 d.d. 15-12-2016 Na voltooiing en ingebruikname van het pand moet blijvend in deze 8 inpandige parkeerplaatsen worden voorzien.
- De uitrit van het parkeergedeelte van het pand mag pas in gebruik worden genomen nadat de gemeente Landerd het plantsoen conform de overzichtstekening aanleg groenvakken Netjeshof Schaijk d.d. 3 april 2019 (die bij deze omgevingsvergunning is gevoegd) heeft aangepast. Deze aanpassing wordt door de gemeente Landerd uitgevoerd binnen 4 weken na gereedmelding van de bouw door vergunninghouder.
- 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.
- 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 bouwmateriaal, 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: o de rooilijnen en/ of de bebouwingsgrenzen te worden aangegeven; o 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 hiervan in kennis te stellen. Dit dient te gebeuren 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 het inbrengen van de funderingspalen betreft.

- U dient tenminste 1 dag voordat gestart wordt met het storten van beton de afdeling Ruimte hiervan in kennis te stellen, in verband met het keuren van de wapening. Dit dient te gebeuren 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 het keuren van de wapening van het specifieke onderdeel (fundering, verdiepingsvloer e.d.) 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 erfgrans een onstoppingsputje en/of onstoppingsstuk 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.

- 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 'sHertogenbosch 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, 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.

· Minimaal 3 weken vóór de ingebruikname van het gebouw moet de vergunninghouder de volgende gegevens en bescheiden indienen:

· een door een erkend installateur of een leverancier opgesteld rapport van de elektra-, gas- en watervoorzieningen, waaruit blijkt dat deze voorzieningen voldoen en zijn aangebracht conform de bij of krachtens de wet gestelde richtlijnen en eisen.

