

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. 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-2011-0463

Activiteit(en):

- bouw
 - ro (afwijken van de bestemming)
-

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd;

hebben op 28 december 2011 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

de heer 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 gemeente Schaijk, sectie B, nummer 2400.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

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

- bouw
- ro (afwijken van de bestemming)

Slopen en uitrit aanleggen of veranderen

U heeft tevens voor de activiteiten slopen en uitrit aanleggen of veranderen een vergunning aangevraagd. De activiteit slopen is voor wat betreft onderhavig geval inmiddels meldingsplichtig geworden. De aanvraag is ingevolge het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 9.1 van het Bouwbesluit 2012 getoetst aan de oude regelgeving en door ons aangemerkt als melding. De melding (aanvraag) voldoet aan de regelgeving.

De activiteit aanleggen uitrit is niet vergunningplichtig. De uitrit is wel bekeken en akkoord bevonden.

Bijbehorende documenten

Bij het besluit horen de volgende gewaarmerkte stukken:

1. Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 28 december 2011;
2. Tekening B00 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 december 2011;
3. Tekening B01 met stempeldatum ontvangst d.d. 6 augustus 2013;

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 de beslissing op het bezwaarschrift kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag van bekendmaking daarvan beroep instellen door het indienen van een beroepschrift bij de rechtbank Oost-Brabant, locatie 's-Hertogenbosch, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Het beroepschrift moet op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht zijn ondertekend en dient tenminste te bevatten:

- naam en adres van de indiener
- dagtekening
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht
- de gronden waarop het beroepschrift rust.

In het kader van de beroepsprocedure vraagt de rechtbank bij het bestuursorgaan altijd om alle relevante stukken. Het is niet nodig om alle stukken al bij het beroepschrift te voegen.

Als u beroep instelt kunt u tevens om een voorlopige voorziening verzoeken bij de voorzieningenrechter, postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Een voorlopige voorziening kan door de voorzieningenrechter van de rechtbank worden getroffen, mits een spoedeisend belang dat vereist. Van de verzoeker om een voorlopige voorziening wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffie van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Procedureel

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in 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 19 januari 2012 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;
2. de Brandweer Brabant Noord heeft op 11 juli 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 Staatscourant, "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.

Het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald dan wel het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- en dorpsgezicht

De omgevingsvergunningaanvraag moet voor deze activiteit ingevolge artikel 9.1 Bouwbesluit 2012 worden aangemerkt als een sloopmelding. De melding voldoet aan de ten tijde van de aanvraag geldende regelgeving.

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 "Gemengde doeleinden".

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Zie verder onder de kop "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit".

Welstand

De aanvraag is op 19 januari 2012 getoetst aan de welstandsnota.

Het plan ligt in het gebied:

Historische landelijke bebouwingslinten - Niveau: Niveau 1.

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 "Gemengde doeleinden".

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

Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 8 van het geldende bestemmingsplan, te weten:

artikel 8, lid 6: bouwzone 1: omdat de balkons de voorgevelbouwgrens overschrijden en er een overschrijding van de bouwhoogte plaatsvindt;

artikel 8, lid 7c: bouwzone 2:; wegens overschrijding van de bouwhoogte, en;

artikel 8, lid 7d: bouwzone 2: afwijking van de kapconstructie.

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

Binnen het bestemmingsplan is **geen** afwijking gegeven die medewerking aan uw aanvraag mogelijk maakt.

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

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

Uw aanvraag is **niet** passend binnen artikel 4 van het Bor, zodat deze afwijkingsgrond niet van toepassing is op uw aanvraag.

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 blijkens een ruimtelijke onderbouwing.

Op 25 januari 2011 heeft u besloten om in principe medewerking aan de aanvraag te verlenen aan een procedure ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Door aanvrager is een ruimtelijke onderbouwing ingediend. De ruimtelijke onderbouwing bevat een afweging van de planologisch relevante aspecten die bij het 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:

Bodem

De locatie is bij het bodemloket aangegeven als 'verdacht'. Na de sloop, waarbij de fundering ongemoeid moet worden gelaten, zal worden overgegaan tot een verkennend bodemonderzoek. Deze verplichting zal als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden. Het bodemonderzoek zal bij de gemeente moeten worden ingediend. Vergunninghouder mag niet overgaan tot het uitvoeren van verdere werkzaamheden voordat de gemeente het bodemonderzoek en de conclusies heeft goedgekeurd.

Geluid

Op basis van het akoestisch onderzoek van 20 september 2012 blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De balkons van de appartementen 1,2,4 en 5 zullen van geluidwering worden voorzien waardoor ook op de balkons een aanvaardbaar geluidsniveau heerst.

Verkeer

Volgens de parkeernormen Landerd 2012 geldt voor eenpersoonswoningen kleiner dan 80 m² een parkeernorm van 1,3. In het bouwplan zijn twee appartementen bedoeld als eenpersoonswoning met een oppervlakte van circa 80 m². Voor eengezinswoningen groter dan 80 m² geldt een parkeernorm tussen de 1,6 en 2. In het bouwplan aan de Runstraat wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8. Deze parkeernorm is reëel gelet op het soort woning (levensloopbestendig appartement). Er zijn in het bouwplan 4 appartementen groter dan 80 m². Voor de commerciële ruimte geldt een parkeernorm van circa 4,5.

Het vigerende bestemmingsplan "Kom Schaijk" voorziet ondermeer in een commerciële ruimte en wonen. Op het adres aan de Runstraat 12 was een winkelruimte en een woning groter dan 80 m² gevestigd. Gelet op de omstandigheid dat in casu reeds een winkel en een woning groter dan 80 m² aanwezig was, is in het openbaar gebied reeds voorzien in de parkeerbehoefte en dient voor dit bouwplan slechts de aanvullende parkeerbehoefte te worden gerealiseerd. Dus de parkeerbehoefte die het bouwplan genereert moet op het eigen terrein worden opgevangen. Dat betekent dat op het perceel ten behoeve van 5 appartementen in de parkeerbehoefte moet worden voorzien. Hiervan zijn er twee kleiner dan 80 m² en drie groter dan 80 m². Dat komt uit op het realiseren van 8 parkeerplaatsen. Aanvrager heeft een inbandige parkeergarage met 8 parkeerplaatsen en 1 parkeerplaats t.b.v. een motor of een ander voertuig opgenomen.

Om te bewerkstelligen dat de inbandige parkeergarage blijvend als zodanig wordt gebruikt, zal als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden dat aanvrager blijvend in 8 parkeerplaatsen op eigen terrein moet voorzien.

De Runstraat is een vrij drukke straat. Het bouwplan wordt ontsloten vanuit de Netjeshof. De Netjeshof is een rustige straat

Archeologie

De locatie waarin het bouwplan is gelegen, is aangewezen als categorie 3 op de Archeologische Beleidskaart gemeente Landerd. Dit betekent dat er een onderzoeksplicht is bij een verstoringsdiepte van meer dan 0,5 meter en een verstoringsoppervlakte groter dan 100 m². Hiervan is sprake bij dit bouwplan. Daardoor zal archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Dit is echter op dit moment onmogelijk, omdat er nog bebouwing aanwezig is. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd als tot de sloop van het bestaande pand is overgegaan. De voorwaarden dat dit onderzoek moet plaatsvinden voor de start van de werkzaamheden aan het bouwplan en dat de resultaten en aanbevelingen uit het onderzoek zullen worden opgevolgd, zijn als voorschrift aan de vergunning worden verbonden.

Flora en Fauna

Gezien de ligging van de bouwlocatie en het feit dat het plangebied reeds geheel verhard is, kan worden gesteld dat op het gebied van flora geen waarden aanwezig zijn. Wel zal voor de sloop een faunaonderzoek worden uitgevoerd om na te gaan of er geen kwetsbare soorten aanwezig zijn (bijvoorbeeld vleermuizen). De verplichting tot het uitvoeren van dit onderzoek is als voorschrift aan de omgevingsvergunning activiteit slopen worden verbonden.

Voor de overige aspecten voldoet het bouwplan (zoals luchtkwaliteit, externe veiligheid).

Het waterschap Aa en Maas heeft op 11 juli 2013 in het kader van het wettelijk vooroverleg ingestemd met dit plan. De provincie heeft op 16 juli 2013 aangegeven dat de aanvraag geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken.

Verordening ruimte

Op 20 juni 2013 heeft de gemeenteraad de woningbouwinitiatieven afgewogen om te komen tot de gewenste programmering. Ten aanzien van dit project heeft de gemeenteraad besloten dat het in het kader van artikel 3.5 van de Verordening Ruimte doorgang kan vinden. In de woningbouwprogrammering is een herprioritering aangebracht.

Voor het overige stelt de Verordening Ruimte geen nadere eisen aan de herstructurering van bestaande stedelijk gebied.

Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) jo. artikel 6.5 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 lid 3 Bor heeft de gemeenteraad van Landerd bij besluit van 15 december 2011 bepaald dat deze verklaring niet vereist is bij de toepassing van artikel 2.12 lid 1 a sub 3 Wabo mits de beoogde activiteit:

- niet in strijd is met een door de raad vastgestelde structuurvisie en in 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.

Aangezien het plan niet voldoet aan het bestemmingsplan "Kom Schaijk 2004" en er geen ontwerp bestemmingsplan in voorbereiding is, is er derhalve een verklaring van geen bedenkingen nodig. *Na de ter inzage legging zal de gemeenteraad worden voorgesteld om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.*

Geen exploitatieplan

Het project heeft betrekking op een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro. Dat betekent dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld behalve in het geval de betaling van de te verhalen kosten anderszins is verzekerd. De gemeenteraad heeft besloten om geen exploitatieplan vast te stellen omdat bij dit bouwplan ingevolge artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, niet aan de orde is.

Kosten worden op basis van de Legesverordening verhaald. Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten. Van kostenverhaal op basis van hoofdstuk 6 Wro is geen sprake.

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- 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.
- 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 verband met de historische waarde van het bouwwerk dient u met de afdeling Ruimte afspraken te maken c.q. overleg te plegen over (her)gebruik van de toe te passen materialen en constructies.
- Van gemeentewege wordt het gedeelte van de rioolleidingen dat in gemeentegrond komt te liggen aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De kosten voor het aanleggen en aansluiten op het gemeenteriool komen voor rekening van de vergunninghouder. Op particuliere grond zal nabij de erfgrens een ontstoppingsputje en/of ontstoppingsstuk worden geplaatst. U dient de aansluiting tenminste 14 dagen van tevoren aan te vragen bij de afdeling Realisatie en Beheer. Aansluiting vindt plaats na betaling van de aansluitkosten.
- Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden dient, teneinde hergebruik mogelijk te maken, te worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde verwerkingsinrichting. Voor zover dit niet mogelijk is, dient de houder van dit afval zich hiervan te ontdoen op de voor het milieu minst bezwarende wijze, met dien verstande dat het chemische sloopafval uit het bouwafval moet worden gescheiden. De fractie chemisch afval moet worden afgevoerd naar een bewaar of bewerkingsinrichting die bevoegd is deze afvalstoffen te ontvangen.

- Voor het lozen van bedrijfs- en huishoudwater anders dan op een gemeenteriool moet, voordat met de bouw wordt begonnen, contact opgenomen worden met het Waterschap Aa en Maas, Pettelaarpark 70 te 5216 PP 's-Hertogenbosch, telefoonnummer 073-6156666.
- De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen houdt geen goedkeuring in van de plaats of wijze van opstelling van meters van openbare nutsbedrijven. Deze plaats dient voor nieuwbouw en voor verbouwing door de desbetreffende bedrijven te worden goedgekeurd, U wordt verzocht hierover tijdig overleg te plegen: voor meer informatie www.huisaansluitingen.nl.
- Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.
- 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.

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

1. Voor de sloop van het huidige pand dient een faunaonderzoek te zijn uitgevoerd, bij de gemeente te zijn ingediend. Vergunninghouder gaat niet over tot het slopen, voordat de gemeente het faunaonderzoek en de conclusies heeft goedgekeurd, en;
2. Na de sloop, waarbij de fundering ongemoeid moet worden gelaten, en voor de start van de werkzaamheden aan het bouwplan moet worden overgegaan tot een verkennend bodemonderzoek. Vergunninghouder gaat niet over tot het uitvoeren van verdere werkzaamheden, behoudens het archeologische onderzoek, voordat de gemeente het bodemonderzoek en de conclusies heeft goedgekeurd en er geen nader onderzoek of sanering noodzakelijk is, en;
3. Na de sloop en voor de start van de werkzaamheden aan het bouwplan moet worden overgegaan tot een archeologisch onderzoek. Vergunninghouder gaat niet over tot het uitvoeren van verdere werkzaamheden, behoudens het bodemonderzoek, voordat de gemeente het archeologische onderzoek en de conclusies heeft goedgekeurd en er geen nader onderzoek danwel andere werkzaamheden hiervoor moeten plaatsvinden;

ONTWENT