

Omgevingsvergunning

HZ-2014-0162



Activiteit(en):

- bouw
- inrit/uitweg
- handelen in strijd met regels ro

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd;

hebben op 28 oktober 2014 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

A.G. de Groot
Dotterbloem 3
5427 BV Boekel

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een woonhuis met bijgebouw en overkapping op het perceel Voor-Oventje (naast) 86 in Zeeland, kadastraal bekend gemeente Onbekend, sectie H, nummer 4377.

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
- inrit/uitweg
- handelen in strijd met regels ro

Bijbehorende documenten

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

1. Formele aanvraag met datum ontvangst d.d. 28 oktober 2014;
2. Tekening 088.B00 t/m 088.B04 (plattegronden, doorsneden, gevels) met datum ontvangst d.d. 13 december 2014;
3. Tekening 088.B05.H01 t/m 088.B05.H05 (details) met datum ontvangst d.d. 28 oktober 2014;
4. Tekening 088.B05.V01 t/m 088.B05.V23 (details) met datum ontvangst d.d. 28 oktober 2014;
5. Tekening B01 (Constructieoverzichten, doorsneden, details) met datum ontvangst d.d. 28 oktober 2014;

6. Statische berekeningen met datum ontvangst d.d. 13 december 2014;
7. Tekening 088.BB01 (Bouwbesluit) met datum ontvangst d.d. 16 januari 2015;
8. Berekeningen Bouwbesluit met datum ontvangst d.d. 16 januari 2015;
9. Gegevens balustrade met datum ontvangst d.d. 13 december 2014;
10. Onderbouwing kozijnen met datum ontvangst d.d. 13 december 2014;
11. EPG berekening met datum ontvangst d.d. 13 december 2014;
12. GPR toets met datum ontvangst d.d. 13 december 2014;
13. Afwerkstaat exterieur met datum ontvangst d.d. 28 oktober 2014;
14. 3D impressies met datum ontvangst d.d. 28 oktober 2014;
15. Ruimtelijke onderbouwing met datum ontvangst d.d. 9 maart 2015;
16. Brandweeraadvies met datum ontvangst d.d. 5 november 2014;

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk drie weken vóór de start van de bouw van de woning moet de vergunninghouder de volgende gegevens en bescheiden indienen:

- Gegevens m.b.t het kanalenverloop van de mechanische ventilatie, inclusief het strangenschema met diameters en lengten en drukverliezen. Ook dienen aanvullende berekeningen te worden aangeleverd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan artikel 3.34 lid 2 van het Bouwbesluit 2012. Er mag pas worden gestart met de werkzaamheden indien deze gegevens beoordeeld zijn en akkoord zijn bevonden.

Minimaal drie 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.

Overwegingen en voorschriften

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

Zeeland, "datum besluit"

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

mr. B.J. Hamelink-Jansen

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 op 20 november 2014 en 15 januari 2015 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 13 december 2014 en 16 januari 2015. Hierdoor is de beslistermijn opgeschort met 22 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 gemeentelijke 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 20 november 2014 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;
2. de Brandweer Brabant Noord heeft op 5 november 2014 een positief advies uitgebracht over de aanvraag, mits bij de bouw wordt uitgegaan van de dakconstructie die in bijlage 1 bij het brandweeradvies is opgenomen;

Terinzagelegging

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 6 mei 2015 ter inzage gelegd. Tevens wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd in "De Staatscourant, in weekblad "Arena" en op onze website. Daarnaast wordt de zakelijke inhoud van het ontwerpbesluit gepubliceerd op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

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 (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.

Gegevens met betrekking tot het kanalenverloop van de mechanische ventilatie inclusief het strangenschema met diameters en lengten en drukverliezen dienen te worden aangeleverd. Ook dienen aanvullende berekeningen te worden aangeleverd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan artikel 3.34 lid 2 van het Bouwbesluit 2012.

Genoemde gegevens dienen uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden aangeleverd. Er mag pas worden gestart met de betreffende werkzaamheden indien deze akkoord zijn bevonden.

Wij hebben dit ook als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Bouwverordening

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

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Landerd. Op het perceel rust de bestemming "Agrarisch - 2", met de aanduidingen 'vrijwaringszone – vogelbeperkingsgebied', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 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 20 november 2014 door onze gemeentelijke bouwmeester getoetst aan de welstandsnota. Het plan ligt in welstandsgebied 'Kleinschalig agrarisch landschap', waar welstandsniveau 2 van toepassing is. De gemeentelijke bouwmeester heeft het bouwplan welstandshalve akkoord bevonden.

Wij hebben besloten om het advies van de gemeentelijke bouwmeester over te nemen. Wij achten het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, 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.

Vrijstelling bodemonderzoek

Conform artikel 2.4, sub d. van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) moet bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, onderdeel bouwen, een onderzoeksrapport inzake de gesteldheid van de bodem worden overlegd.

De gemeente Landerd heeft de Nota bodembeleid vastgesteld, met een daarbij behorende bodemkwaliteitskaart. Op basis van de bodemkwaliteitskaart valt de onderhavige locatie onder de kwaliteit Natuur en Milieu (AW2000), zijnde schone grond. In de nota is een vrijstellingsregeling opgenomen. De vrijstellingsregeling geldt alleen indien de locatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging.

Ten behoeve van de woning is een formulier 'Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' ingediend. Op basis van de informatie uit het RMBodemloket en dossieronderzoek stellen wij vast dat hier geen sprake is van een verdachte locatie. Het betreft een perceel dat al in lengte van jaren als grasland in gebruik is en dat op geen enkele manier verdacht is van enige vorm van bodemverontreiniging..

Gelet op het voorgaande hebben wij op basis van onze Nota Bodembeleid besloten om aanvrager vrijstelling te verlenen van de verplichting om een (verkennd) bodemonderzoek aan te leveren.

Het uitvoeren van andere bij provinciale, gemeentelijke of waterschapsverordening aangewezen activiteiten die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving waarbij is bepaald dat het verboden is om deze activiteit zonder omgevingsvergunning uit te voeren

Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen
De formele aanvraag heeft onder meer betrekking op het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen. Voor deze activiteit is op grond van het bestemmingsplan geen omgevingsvergunning vereist. Ook op grond van onze Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is voor het creëren van een extra uitweg geen vergunning vereist.

Nu wij geen grondslag hebben op basis waarvan wij voor de activiteit 'Het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan veranderen' een omgevingsvergunning kunnen verlenen, hebben wij besloten om de formele aanvraag voor deze activiteit te weigeren.

De uitweg wordt gecreëerd op grond die in eigendom toebehoort aan de gemeente Landerd. Daarnaast wordt bij het aanleggen van de uitrit een sloot doorkruist die in eigendom toebehoort aan de gemeente Landerd. Hiervoor is toestemming van de gemeente Landerd als grondeigenaar vereist.

Wij zijn in principe bereid om toestemming te verlenen voor het aanleggen van een extra uitrit op uw perceel. Wij stellen wel als voorwaarde dat de aanvrager vooraf in overleg treedt met de afdeling Realisatie en Beheer van de gemeente Landerd, voordat de genoemde werkzaamheden worden uitgevoerd.

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.

Het perceel waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Landerd. Op het perceel rust de bestemming "Agrarisch - 2", met de aanduidingen 'vrijwaringszone – vogelbeperkingsgebied', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1'.

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Concreet is het aangevraagde in strijd met de artikelen 4.1 en 4.2 van het geldend bestemmingsplan, omdat de bouw van een burgerwoning niet past binnen de doeleindenomschrijving van de agrarische bestemming en omdat de bouw van een burgerwoning op basis van de bouwregels ter plaatse niet toegestaan is.

Daarnaast is het aangevraagde in strijd met artikel 36.10 van het geldend bestemmingsplan, omdat de aangevraagde bouwhoogte hoger is dan gelet op de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 1' ter plaatse toegestaan is.

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 sub a onder 2 Wabo, in samenhang gelezen met artikel 4 van bijlage II van het Bor, bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan. De formele aanvraag past echter niet binnen de reikwijdte van artikel 4 van bijlage II van het Bor, zodat wij in dit geval van deze mogelijkheid geen gebruik kunnen maken.

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 onderbouwing. Wij hebben op basis van de formele aanvraag met bijlagen besloten om van deze bevoegdheid gebruik te maken en wij lichten dit als volgt toe.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Op grond van de Structuurvisie Landerd is het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen in een bebouwingsconcentratie. De gemeente Landerd laat wonen in de bebouwingsconcentraties toe, onder volgende voorwaarden:

- Het initiatief past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave;
- Het initiatief lost de parkeervraag binnen de kaders van het gemeentelijk parkeerbeleid op eigen terrein op; wanneer dat niet mogelijk is levert het initiatief een bijdrage aan het gemeentelijk fonds "Verkeer en parkeren";
- Het initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in het "Kwaliteitskader buitengebied gemeente Landerd";
- Het initiatief is niet in strijd met wettelijke eisen inzake gezondheid, dierenwelzijn en milieu.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing stellen wij vast dat aan al deze voorwaarden wordt voldaan.

Structuurvisie Buitengebied in ontwikkeling (Bio)

Op grond van de Structuurvisie Bio van de gemeente Landerd ligt het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft in bebouwingsconcentratie 'Oventje'. De gemeenteraad heeft het perceel hierin expliciet aangemerkt als zoeklocatie voor woningbouw. Het initiatief past binnen de kaders van de Structuurvisie Bio.

Nota Kwaliteitsverbetering

Op grond van de Nota Kwaliteitsverbetering valt de bouw van een Ruimte voor Ruimtewoning in categorie 1 (lichte impact). Voor ruimtelijke ontwikkelingen in categorie 1 geldt dat een goede landschappelijke inpassing voldoende is. Wij hebben het beplantingsplan dat als bijlage 1 bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd is beoordeeld.

Wij zijn van oordeel dat dit beplantingsplan uitgaat van een goede soortkeuze en dat de te bouwen woning daarmee op een voldoende manier landschappelijk wordt ingepast. Wij hebben het realiseren en in stand houden van het beplantingsplan als voorwaarde verbonden aan deze omgevingsvergunning.

Provinciaal beleid

Op grond van de Verordening Ruimte 2014 (VR 2014) ligt het perceel waarop de formele aanvraag betrekking heeft in gemengd landelijk gebied, met de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Op grond van artikel 7.8 VR 2014 kan binnen bebouwingsconcentraties in gemengd landelijk gebied medewerking worden verleend aan de nieuwbouw van een burgerwoning. Hiervoor geldt dat het initiatief moet voldoen aan de regels uit de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'.

Het bouwplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Aanvrager schaft ten behoeve van zijn woningbouwinitiatief een Ruimte voor Ruimtetitel aan bij ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV, voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning definitief wordt verleend.

De aanvraag heeft betrekking op de bouw van een woning binnen bebouwingsconcentratie 'Oventje'. De woning wordt op een goede manier landschappelijk ingepast. De realisatie en instandhouding van deze landschappelijke inpassing hebben wij als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Wij zijn van oordeel dat de formele aanvraag niet in strijd is met de Verordening Ruimte 2014 en dat wordt voldaan aan de eisen die in de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 gesteld zijn.

Ruimtelijke afweging

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing die als gewaarmerkte bijlage onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, zijn wij van mening dat de formele aanvraag ook voor het overige niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat ter hoogte van de projectlocatie een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

In aanvulling op hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing staat vermeld, overwegen wij nog het volgende.

Geluid

De aanvrager heeft ten behoeve van zijn woningbouwinitiatief een akoestisch onderzoek aangeleverd. De verkeersgegevens die voor dit akoestisch onderzoek gebruikt zijn, zijn gebaseerd op een geluidonderzoek uit 2011. In dit onderzoek zijn de wegverkeersgegevens voor het Voor-Oventje voor 2021 geprognosticeerd. De verkeerssituatie is ter plaatse niet wezenlijk veranderd en gelet op het gebruik van de weg, de omliggende wegen en de woonomgeving is tussen 2021 en 2025 (het huidige onderzoeksjaar) geen relevante groei van het verkeer op het Voor-Oventje te verwachten.

In het onderzoek is de voorgevel van de nieuwe woning op gelijke hoogte gesteld met de gevel van de bestaande naastgelegen woning. Uit de bouwtekeningen bij de formele aanvraag blijkt dat de afstand van de nieuwe woning tot de weg minimaal gelijk is aan de afstand van de naastgelegen woning tot de weg. Wij zijn dan ook akkoord met dit uitgangspunt.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel maximaal 47 d(B)A bedraagt. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 d(B)A die op grond van de Wet Geluidhinder gesteld wordt. Het vaststellen van een hogere grenswaarde is daarom niet nodig. Ook gelden geen aanvullende voor de geluidwering in de gevels. De geluidwering in de gevels moet op grond van het Bouwbesluit 2012 tenminste 20 d(B)A bedragen en daarmee is al verzekerd dat de geluidsbelasting binnen de woning niet boven de maximaal toegelaten geluidsbelasting van 33 d(B)A uit zal komen.

Het akoestisch rapport geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De resultaten van het akoestisch onderzoek geven geen aanleiding om de formele aanvraag voor de bouw van een woning te weigeren.

Molenbiotoop

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft op grond van het bestemmingsplan de aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'. De afstand van de geprojecteerde woning tot aan de Sint-Victormolen bedraagt ongeveer 270 meter. Op grond van de rekenformule in artikel 36.10.2 geldt dat voor de nieuwe woning een maximale bouwhoogte van 6,75 meter geldt: $(270\text{m}/75) + (0,2 \times 15,75\text{m}) = 3,6\text{m} + 3,15\text{m} = 6,75\text{m}$.

Op grond van artikel 36.10.3 kunnen wij medewerking verlenen aan een hogere bouwhoogte, mits daarvoor advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige. Wij hebben daarom de Molenstichting Noord-Brabant gevraagd om ten aanzien van dit bouwplan advies uit te brengen. Op 11 december 2013 hebben wij het advies van de Molenstichting ontvangen.

De Molenstichting geeft in haar advies aan dat een bouwhoogte van 8 meter nauwelijks van invloed zal zijn op de windvang van de molen, omdat de op te richten woning vanuit de molen gezien gedeeltelijk achter een aantal bomen en bestaande bebouwing wordt geplaatst en omdat de woning haaks op de weg wordt gebouwd, waardoor de nokrichting in het verlengde van de windrichting ligt.

Op basis van het advies van de Molenstichting hebben wij besloten om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van een woning met een bouwhoogte van 8 meter.

Archeologie

Op grond van onze Nota Archeologie ligt het perceel waarop de formele aanvraag betrekking heeft in deelgebied 6. Het gaat hier om gebieden met een zeer lage archeologische verwachtingswaarde, waarvoor op grond van ons beleid geen onderzoeksverplichting geldt.

Tijdens de werkzaamheden kunnen uiteraard toch waardevolle archeologische resten worden aangetroffen. Alle archeologische vondsten die - buiten de grote steden - bij opgravingen worden gedaan, zijn eigendom van de provincie. De aanvrager is in een dergelijk geval verplicht om zijn vondst te melden bij het Provinciaal Meldpunt Archeologische Bodemvondsten.

Het aanleggen van oppervlakteverharding

Gelet op de tekeningen die als gewaarmerkte bijlage onderdeel uitmaken van deze vergunning, heeft het initiatief ook betrekking op het aanbrengen van oppervlakteverharding op het perceel. Nu de totale oppervlakte aan oppervlakteverharding kleiner is dan 200 m², is hiervoor, gelet op de tabel in artikel 4.6.4 van het bestemmingsplan, geen omgevingsvergunning vereist voor de activiteit 'Uitvoeren van een werk of werkzaamheid'. Het aanleggen van oppervlakteverharding is wel in strijd met het bestemmingsplan, omdat de gronden alleen voor agrarische doeleinden gebruikt mogen worden.

Wij zijn bereid om voor het aanleggen van de oppervlakteverharding een omgevingsvergunning te verlenen. De werkzaamheden leiden niet tot een onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden. Ook voor het overige is het aanleggen van de oppervlakteverharding naar ons oordeel niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Wettelijk vooroverleg

De formele aanvraag met bijlagen is voor wettelijk vooroverleg toegezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en aan waterschap Aa en Maas.

Bij brief van 4 december 2014 geven Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant geven aan dat de aanvraag voor een Ruimte voor Ruimtetitel op dat moment nog niet bekend was bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. Nu ook anderszins niet was onderbouwd hoe de formele aanvraag voldeed aan artikel 7.8 VR 2014 en de Beleidsregels ruimte-voor-ruimte 2006, achtte Gedeputeerde Staten het bouwplan op dat punt in strijd met het provinciaal beleid.

Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie heeft overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant en de ontwikkelingsmaatschappij. Hieruit is gebleken dat de vooroverlegreactie geen aanleiding geeft tot een aanpassing van het plan, mits de Ruimte voor Ruimtetitel is betaald voordat de omgevingsvergunning voor de bouwplan wordt verleend.

Bij e-mail van 24 november 2014 heeft het waterschap Aa en Maas te kennen gegeven dat het kan instemmen met de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo, in samenhang gelezen met 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 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 sub a onder 3 van de Wabo, mits de beoogde activiteit:

- a) niet in strijd is met een door de raad vastgestelde structuurvisie en in het desbetreffende geval overeenstemt met het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b) voldoet aan een eventueel in voorbereiding genomen bestemmingsplan;
- c) niet in strijd is met de provinciale structuurvisie ruimtelijke ordening en de provinciale verordening ruimte.

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de gemeentelijke Structuurvisie en is niet in strijd met het gemeentelijk woningbouwprogramma. Daarnaast is er op dit moment geen bestemmingsplan in voorbereiding, waarmee het bouwplan in strijd is. Ook is de formele aanvraag niet in strijd met een provinciale structuurvisie of de Verordening Ruimte. De formele aanvraag voldoet aan de criteria die in het raadsbesluit van 15 december 2011 gesteld zijn.

Wanneer drie of meer raadsleden binnen vier weken de wens daartoe te kennen geven, wordt toch een Verklaring Van Geen Bedenkingen van de gemeenteraad gevraagd. Wij hebben deze formele aanvraag daarom op 11 december 2014 aan de leden van de raad gemeld. Binnen een termijn van vier weken zijn er geen raadsleden geweest die aangegeven hebben dat zij in dit concrete geval toch een Verklaring Van Geen Bedenkingen af willen geven.

Wij hebben om deze reden besloten om ten behoeve van dit bouwplan geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad te vragen.

Planschadeovereenkomst

Het toestaan van de nodige afwijking van het bestemmingsplan zoals hiervoor bedoeld kan schade tot gevolg hebben als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat deze mogelijke schade ten laste van de initiatiefnemer van een bouwproject dient te komen, hebben wij met de aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten. Op basis van deze overeenkomst kunnen wij eventuele planschade voor derden op de aanvrager verhalen.

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.
- 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 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 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.
- 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, 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.
- Bij de uitvoering van de bouw dient te worden uitgegaan van de dakconstructie zoals deze is vastgelegd in bijlage 1 bij het brandweeraadvies van 5 november 2014, dat als gewaarmerkte bijlage onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.
- Gegevens met betrekking tot het kanalenverloop van de mechanische ventilatie inclusief het strangenschema met diameters en lengten en drukverliezen dienen te worden aangeleverd. Ook dienen aanvullende berekeningen te worden aangeleverd waaruit blijkt dat wordt voldaan aan artikel 3.34 lid 2 van het Bouwbesluit 2012.

Genoemde gegevens dienen uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden te worden aangeleverd. Er mag pas worden gestart met de betreffende werkzaamheden indien deze akkoord zijn bevonden.

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

- Voordat de werkzaamheden met betrekking tot het aanleggen van een extra uitrit op het perceel worden aangevangen, wordt contact opgenomen met de afdeling Realisatie en Beheer van de gemeente Landerd. De kosten van het aanleggen van de uitrit, de kosten van eventueel noodzakelijke werkzaamheden in de openbare ruimte en alle andere mogelijke kosten die verband houden met het aanleggen van de uitrit, komen voor rekening van de aanvrager.
- De parkeerdruk die samenhangt met de realisatie van de woning moet volledig op eigen terrein worden opgevangen.
- Het beplantingsplan dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing, welke door ons gewaarmerkt is en als zodanig ook onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, dient tijdens het eerste beplantingsseizoen na het gereed komen van de bouw gerealiseerd te worden. Het beplantingsplan moet in stand gehouden worden.