

Omgevingsvergunning

HZ-2013-0022

Activiteit(en):

- Bouw
 - RO (afwijken van de bestemming)
-

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd;

hebben op 1 februari 2013 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Molenkoning B.V.
Schaijksestraat 2
5375 KC Reek

De aanvraag is ingediend voor het uitbreiden van een manege met een paardenstal en kantine op het perceel Schaijksestraat 2 te Reek, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie L, nummers 421 en 422.

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)

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 stempeldatum ontvangst d.d. 1 februari 2013;
2. Bouwbesluitrapport t.b.v. paardenstal met stempeldatum ontvangst d.d. 25 april 2013;
3. Bouwbesluitrapport t.b.v. kantine met stempeldatum ontvangst d.d. 23 mei 2013;
4. Tekening B01 (gevels, plattegrond, doorsnede en situatie bestaand en nieuwe situatie) met stempeldatum ontvangst d.d. 23 mei 2013;
5. Tekening B02 (gevels, plattegrond, doorsnede en situatie bestaand en nieuwe situatie) met stempeldatum ontvangst d.d. 10 mei 2013;
6. Tekening B03 (gevels, plattegrond, doorsnede en situatie bestaand en nieuwe situatie) met stempeldatum ontvangst d.d. 25 april 2013;
7. Tekening B04 (principe)details V01 t/m V10 + H01 met stempeldatum ontvangst d.d. 25 april 2013;

8. Statische berekeningen paardenstal met stempeldatum ontvangst d.d. 25 april 2013;
9. Statische berekeningen kantine met stempeldatum ontvangst d.d. 10 mei 2013;
10. Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 25 april 2013;
11. Bijlagen 1/m 4 bij de ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 15 februari 2013, aangevuld met een gewijzigde bijlage 1 (stempeldatum ontvangst d.d. 22 maart 2013) en een gewijzigde bijlage 4 (stempeldatum ontvangst d.d. 22 maart 2013);

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk drie weken vóór de start van de betreffende handeling 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,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.J. Lenssen

M.C. Bakermans

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.

ONTWERP

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 16 april 2013 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 25 april 2013. Hierdoor is de beslistermijn opgeschort met 9 dagen. De aanvraag en de latere aanvulling bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

Advies

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

1. de Bouwmeester, op grond van artikel 6.2 Bor;
2. de Brandweer Brabant-Noord;

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

1. de bouwmeester heeft op 13 mei 2013 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;
2. de Brandweer Brabant Noord heeft op 22 mei 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 4 juli 2013 ter inzage gelegd. Tevens wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd in "De Omroeper" en op onze website.

U en een ieder kunnen gedurende zes weken een zienswijze indienen. Deze zienswijzen worden dan behandeld en meegenomen in het besluit. U en een ieder kunnen een zienswijze schriftelijk of mondeling kenbaar maken (artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht).

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag.

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 gronden waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 1996". Op deze gronden rust de bestemming "Recreatie", met de specifieke aanduiding "Manege".

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 28 februari 2013 en 13 mei 2013 getoetst aan de welstandsnota. Het plan ligt in het gebied "Historische dorps bebouwingslinten", waar welstandsniveau 2 van toepassing is.

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.

Vrijstelling bodemonderzoek

Indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft op de activiteit bouwen, dient op grond van artikel 2.4 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) bij het indienen van de aanvraag een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem overgelegd te worden, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit. Deze verplichting strekt ertoe om te voorkomen dat op verontreinigde grond gebouwd wordt.

De gemeente Landerd heeft een bodemkwaliteitskaart met een daarbij behorende nota bodembeleid vastgesteld. In de bodemkwaliteitskaart valt de locatie Schaijksestraat 2 te Reek onder de kwaliteit Natuur en Milieu (AW2000), zijnde schone grond. Wij zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van de verplichting om een bodemonderzoek uit te voeren.

Op basis van het ingediende "Formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek" hebben wij aan de gestelde voorwaarden getoetst en hieruit is gebleken dat gebruik gemaakt kan worden van de vrijstellingsmogelijkheid. Op grond hiervan hebben wij besloten om vrijstelling te verlenen van de verplichting om een bodemonderzoek in te dienen.

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 gronden waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Op deze gronden rust de hoofdbestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden (Alca)", met de medebestemming "Manege – 1".

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 16 lid 3 sub a van het geldend bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte met dit initiatief overschreden wordt. Daarnaast is het oprichten van een kantine op grond van artikel 16 lid 2 sub c, in samenhang met bijlage III bij het bestemmingsplan, ter plaatse niet toegestaan.

Op grond van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied dat op 23 mei 2013 vastgesteld is maar nog niet in werking getreden is, krijgt het perceel waarop het verzoek betrekking heeft de bestemming "Sport – specifieke vorm van sport 7". Op grond van het nieuwe bestemmingsplan is het oprichten van een kantine ter plaatse toegestaan, mits in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de ter plaatse toegestane sportvoorzieningen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte wordt met het voorgenomen bouwplan echter overschreden, zodat het verzoek in strijd is met artikel 19.2.4 in samenhang met de tabel in artikel 19.1.2 onder a van het nieuwe bestemmingsplan.

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 II van het Bor bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan. De aanvraag voldoet echter **niet** aan de voorschriften van artikel 4 van bijlage II bij het Bor, zodat wij 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 vergezeld gaat van een goede ruimtelijke onderbouwing en indien de activiteit niet in strijd is met eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke onderbouwing

Op 15 februari 2013 is ten behoeve van uw verzoek een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing is door ons getoetst. Respectievelijk op 22 maart en 25 april 2013 hebben wij een gewijzigde ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing van 25 april 2013 zijn wij van mening dat het verzoek niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wijzigingsbevoegdheid ontwerpbestemmingsplan Buitengebied

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied bevatte een wijzigingsbevoegdheid, waarmee de bebouwde oppervlakte van maneges op basis van een omgevingsvergunning met maximaal 25% kon worden verhoogd. Deze wijzigingsbevoegdheid is bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan komen te vervallen, maar geeft goed weer onder welke voorwaarden de gemeenteraad van Landerd maneges de ruimte wil bieden het bebouwde oppervlak uit te breiden. Wij hebben gezien hoe het voorgenomen bouwplan zich tot deze uitgangspunten verhoudt.

Het bouwplan voorziet in een uitbreiding van het bebouwde oppervlak met 25%. Uit een milieuhygiënische beoordeling van het initiatief is gebleken dat de belangen van omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies niet onevenredig worden aangetast. Hoewel de kantine als geurgevoelig object moet worden beschouwd, wordt het perceel reeds omringd door diverse geurgevoelige objecten, waardoor veehouderijen waar dieren worden gehouden die voorzien zijn van een geuremissiefactor, niet worden belemmerd. Ook vormen de omliggende agrarische bedrijven geen belemmering voor het initiatief, omdat daar dieren gehouden worden waarvoor een zogenaamde "vaste afstand" geldt. De afstand van het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf bedraagt meer dan 50 meter. Tenslotte bedraagt ook de afstand van de nieuw op te richten paardenstal tot de kantine en overige geurgevoelige objecten meer dan 50 meter, zodat dit ook geen aanleiding geeft om de omgevingsvergunning te weigeren. Ondanks een beperkte toename van de milieubelasting, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Buitenopslag is ten behoeve van dit initiatief niet toegestaan. Het initiatief is getoetst aan de relevante voorschriften van de Verordening Ruimte 2012 en hieraan wordt voldaan. Daarnaast is het bouwplan in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Gedeputeerde Staten (GS) van Noord-Brabant voorgelegd. Het bouwplan heeft GS geen aanleiding gegeven tot het maken van nadere opmerkingen. Het bouwplan gaat uit van een compacte bouwstijl. De ruimtelijke impact van de kantine is beperkt, nu de kantine voor een grote rijhal wordt gesitueerd. De bouw van de kantine tast bestaande zichtlijnen niet aan. De paardenstal wordt voor een bestaande schuur gerealiseerd, zodat het zicht vanaf de Schaijksestraat niet of nauwelijks beperkt zal worden. Bovendien wordt de paardenstal op een goede wijze landschappelijk ingepast, zodat de ruimtelijke uitstraling van de paardenstal in de richting van de Grootgaalseweg zo beperkt mogelijk blijft.

Kwaliteitsverbetering

In overleg met de afdeling Realisatie en Beheer van de gemeente Landerd is een beplantingsplan opgesteld. Wij zijn van oordeel dat met de uitvoering van dit beplantingsplan een voldoende extra bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van de projectlocatie wordt geleverd.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het initiatief met ruimtelijke onderbouwning voorgelegd aan het college Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS). Uit de reactie op het verzoek om vooroverleg leiden wij af dat ook GS van oordeel is dat voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald en dat het initiatief op dit punt niet in strijd is met hoofdstuk 2 van de Verordening Ruimte.

De realisatie en instandhouding van dit beplantingsplan worden als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Archeologie

Op grond van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied dat op 23 mei 2013 door de gemeenteraad van Landerd vastgesteld is, heeft het gedeelte van het perceel waarop de paardenstal geprojecteerd is, de medeaanduiding "Archeologie – 3". Nu de oppervlakte van de paardenstal 330 m² bedraagt, dient een (verkenning) archeologisch rapport te worden opgesteld. Initiatiefnemer heeft aan deze eis voldaan en het verkennend archeologisch rapport maakt onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwning (bijlage 3).

De inhoud van het archeologisch rapport is beoordeeld aan de hand van het rapport "Archeologisch erfgoed van Peelhorst en Maasdal: een archeologische waarden- en verwachtingskaart en beleidskaart voor de gemeenten Sint Anthonis, Mill en St. Hubert, Grave en Landerd". Op basis daarvan concluderen wij dat geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat het door initiatiefnemer aangeleverd verkennend archeologisch rapport op onjuiste wijze of onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen is.

Op basis van de uitkomsten van het verkennend archeologisch rapport stellen wij vast dat met de realisatie van het voorgenomen bouwproject geen archeologische waarden worden geschaad. Er bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat ter plaatse nog archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Eventuele archeologische vondsten die gedurende de bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, moeten worden gemeld bij de gemeente Landerd en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

Parkeren

Voor maneges wordt op grond van onze gemeentelijke parkeernota uitgegaan van 0,4 plaatsen per ligbox. Op dit moment zijn 18 ligboxen op het perceel aanwezig en na realisatie van het initiatief zullen daar 16 ligboxen bij komen. In totaal zullen ten behoeve van de manege na realisatie van het initiatief $34 \times 0,4 = 13,6$ parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn.

De kantine is ondergeschikt aan en maakt onderdeel uit van de manege. De kantine zal niet zelfstandig bezoekers trekken, omdat een zelfstandige horecafunctie niet is toegestaan. Desondanks is in de ruimtelijke onderbouwning uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlak. De totale becijferde parkeerdruk bedraagt in dat geval 17 parkeerplaatsen en in de ruimtelijke onderbouwning is weergegeven hoe deze parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden.

Het realiseren van voldoende parkeergelegenheden, om de (toename van) de parkeerdruk op eigen perceel op te kunnen vangen, wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden. Gelet op de omvang van het perceel zijn ter plaatse ruimschoots voldoende mogelijkheden aanwezig om de totale parkeerdruk op eigen terrein op te vangen, zodat dit aspect geen aanleiding geeft om de aangevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

In het geval van concoursen die op het perceel worden georganiseerd, kan de extra parkeerdruk incidenteel worden opgevangen op het naastgelegen grasveld, dat op grond van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied eveneens ten behoeve van de manege bestemd is.

Vooroverleg

Naar aanleiding van de ingediende formele aanvraag, hebben wij de ruimtelijke onderbouwing voor vooroverleg toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners.

Waterschap Aa en Maas heeft bij email d.d. 4 maart 2013 diverse opmerkingen gemaakt ten aanzien van het voorgenomen bouwplan. Deze opmerkingen zijn naar ons oordeel op juiste wijze verwerkt in de definitieve ruimtelijke onderbouwing van 25 april 2013.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben bij brief van 1 mei 2013, verzonden op 3 mei 2013, aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 van de Wabo in samenhang 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 Plus en is niet in strijd met het gemeentelijk woningbouwprogramma. Ook is het plan niet in strijd met een provinciale structuurvisie of de Verordening Ruimte. Het bouwplan voldoet echter niet aan de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, zoals dat op 23 mei 2013 door de gemeenteraad van Landerd vastgesteld is.

Het bouwplan voldoet om deze reden niet aan de criteria van het raadsbesluit van 15 december 2011, zodat ten behoeve van dit bouwplan een Verklaring Van Geen Bedenkingen vereist is.

Op "datum" heeft de gemeenteraad van Landerd besloten om ten behoeve van dit bouwplan een Verklaring Van Geen Bedenkingen af te geven.

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 en de Bouwverordening.
- In de kantine, kelder en paardenstal dient een draagbaar blustoestel aanwezig te zijn, met een inhoud van tenminste 6 liter/kg blusstof.
- 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

- Het beplantingsplan dat als bijlage 4 van de ruimtelijke onderbouwing bij deze omgevingsvergunning is gevoegd en als zodanig daarvan onderdeel uitmaakt, dient in het eerst volgende plantseizoen na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning gerealiseerd te worden. Het beplantingsplan dient in stand gehouden te worden.
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Hiertoe dienen op eigen terrein voldoende parkeergelegenheden te worden gerealiseerd. Het is niet toegestaan om de (toename van) parkeerdruk geheel of gedeeltelijk af te wentelen op openbaar terrein.
- De kantine dient ondergeschikt te zijn aan de manege en is enkel toegestaan ter ondersteuning van de sportactiviteiten die ter plaatse zijn toegestaan. Een zelfstandige exploitatie van de kantine of zelfstandige horecafunctie is niet toegestaan. De kelder onder de kantine mag enkel ten behoeve van opslag worden gebruikt.
- Indien in de kantine meer dan 50 personen gelijktijdig aanwezig kunnen zijn, dient u hiervoor een nieuwe gebruiksmelding in te dienen.
- Indien u van plan bent om alcoholische dranken te schenken in de kantine, dan dient u daarvoor een Drank- en Horecawetvergunning aan te vragen.