

# Omgevingsvergunning

HZ-2013-0022

## Activiteit(en):

- Bouw
  - RO (gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met 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 bv  
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, nummer 421.

## 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 (gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met 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);
12. Gewijzigde HNO-berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 16 juli 2013;
13. Raadsbesluit afgifte Verklaring Van Geen Bedenkingen d.d. 18 september 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, 19 september 2013

Verzonden,

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.

## **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***

Tussen 4 juli 2013 en 14 augustus 2013 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

## 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 "Buitengebied 1996". Op deze grond(en) rust de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke/cultuurhistorische en/of abiotische waarden (Alca)" met de medebestemming "Sport - 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 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 met dit initiatief 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.

## Goede ruimtelijke ordening

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 een uitbreiding van het bebouwde oppervlak van een manege getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Wij hebben gezien hoe het voorgenomen bouwplan zich tot deze uitgangspunten verhoudt.

### **19.7.1 Wijziging oppervlakte bebouwing sport**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden wijzigen teneinde een grotere bebouwde oppervlakte toe te staan dan de in 19.2.4 juncto 19.1.2 onder a gestelde maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid kan worden doorlopen in combinatie met 4.7.13 en/of 5.7.13;
- b. de in 19.2.4 juncto 19.1.2 onder a opgenomen bebouwde oppervlakte mag met maximaal 25% worden vergroot, waarbij de oppervlakte die wordt toegestaan door toepassing van 4.7.13 respectievelijk 5.7.13 wordt meegerekend;
- c. eventuele uitbreiding van de aanduiding 'bouwvlak' is toegestaan;
- d. de belangen van de omliggende (niet) agrarische bedrijven en andere functies worden niet onevenredig aangetast;
- e. er vindt geen toename van de milieubelasting plaats;
- f. er vindt geen opslag buiten de gebouwen plaats;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder andere voor het aspect geur indien sprake is van een geurgevoelig object;
- i. vanuit de Verordening ruimte gelden de volgende bepalingen:
  1. *de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bestemmingsvlak met een omvang groter dan 5000 m<sup>2</sup>;*
  2. *er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
  3. *de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*
  4. *de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*
  5. *de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*
  6. *de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening;*
  7. *de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;*
  8. *er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;*
  9. *ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' geldt dat de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- j. in afwijking van het bepaalde onder i kan een grotere omvang dan genoemd onder i of uitbreiding ten behoeve van een bedrijf in milieucategorie 3 in afwijking van het bepaalde onder i op grond van de Verordening ruimte worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
  1. *er is sprake van een redelijke uitbreiding;*

2. er is overeenkomstige toepassing gegeven aan de aspecten van verantwoording, bedoeld in artikel 3.8, vierde lid van de Verordening ruimte in samenhang met de verantwoording, bedoeld in het tweede lid van die bepaling;
3. de beoogde uitbreiding staat in redelijke verhouding tot de op grond van artikel 2.1 van de Verordening ruimte vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
4. de inrichting van het bestemmingsvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag;
5. er is sprake van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
6. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning groenblauwe mantel' gaat deze ontwikkeling gepaard, onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b van de Verordening ruimte, met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
7. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige voorziening, waaronder wordt verstaan een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt;
- k. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- m. de uitbreiding gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- n. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- o. qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- p. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 19.1 omschreven waarden.

Het initiatief voorziet in een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met 460 m<sup>2</sup>. Dit is exact 25% van de huidige maximale toegelaten bebouwde oppervlakte van 1.840 m<sup>2</sup>. Van een uitbreiding van het bouwvlak of het bestemmingsvlak is geen sprake. Uit een milieuhygiënische beoordeling van het initiatief is gebleken dat de belangen van omliggende agrarische bedrijven niet worden geschaad, omdat reeds andere geurgevoelige objecten op kortere afstand van die betreffende inrichtingen aanwezig zijn. Ook de belangen van overige functies worden met dit initiatief niet geschaad. Paarden zijn vaste afstandsdieren, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Binnen de vaste afstand van 50 meter van de nieuwe paardenstal zijn geen geurgevoelige objecten aanwezig, anders dan de bedrijfswoning op het perceel van Stal De Swart en de toekomstige kantine. Deze objecten maken onderdeel uit van de inrichting en worden niet beschermd tegen geuroverlast van de eigen manege.

Het verzoek ziet niet op opslag buiten gebouwen. Buitenopslag is ook niet toegestaan en dat wordt als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden. Het perceel Schaijksestraat 2 is direct aan de Dorpenweg gelegen, wat maakt dat het perceel uitstekend bereikbaar is voor grotere wagens met paardentrailers. Dit verkeer hoeft daardoor niet via de Schaijksestraat en/of de Haagstraat afgewikkeld te worden.

Uit de recent afgeronde geurevaluatie 2011 voor de gehele gemeente Landerd, blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van perceel Schaijksestraat 2 te Reek goed is. Tegenover het betreffende perceel is een veehouderij gelegen, waar zogenaamde "vaste afstandsdieren" worden gehouden. De afstand tot de gevel van de nieuwe kantine bedraagt meer dan 50 meter, zodat dit geen belemmering vormt. Wij zijn dan ook van mening dat binnen de kantine sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De criteria uit artikel 19.7.1 sub i en j (oud) vormen een doorvertaling van de voorschriften die op grond van hoofdstuk 11 van de Verordening Ruimte 2012 gesteld worden, bij niet-agrarische ontwikkelingen in agrarisch gebied. Het verzoek is aan deze voorschriften getoetst en het voldoet naar ons oordeel aan deze eisen. Gelet op de vooroverlegreactie van het college van



Gedeputeerde Staten (GS), als ook het feit dat GS tegen het ontwerpbesluit geen zienswijzen ingediend heeft, bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat het initiatief in strijd is met de voorschriften van de Verordening Ruimte 2012.

De kantine wordt direct tegen de bestaande paardenhal aangebouwd. Hierbij is sprake van een compacte bouwstijl. Ook de paardenstal wordt binnen het bestaande bestemmingsvlak en in samenhang met de aanwezige loods en ligboxen op het perceel gerealiseerd.

De uitbreidingsplannen van Stal De Swart konden alleen doorgang vinden, indien deze gepaard gingen met een voldoende bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in brede zin. Met een goede landschappelijke inpassing kon in dit geval niet worden volstaan. Op basis van de definitieve ruimtelijke onderbouwing en het gewijzigde beplantingsplan, zijn wij van mening dat initiatiefnemer op dit punt voldoet aan de gestelde eisen. Met name de geplande stroken bosplantsoen langs de rijbak en het hoofdgebouw worden van grote toegevoegde waarde geacht. Hoewel de formele aanvraag van initiatiefnemer ruim voor vaststelling van de Nota Kwaliteitsverbetering is ingediend, wordt met dit initiatief een significante bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het perceel. Het realiseren en in stand houden van het beplantingsplan wordt als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.

De gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet onevenredig aangetast. Het vigerend bestemmingsvlak heeft geen bouwvlak, zodat in beginsel overal binnen het bestemmingsvlak bebouwing opgericht kan worden, tot de maximaal toegelaten bebouwde oppervlakte. Binnen de afstand van 50 meter van de paardenstal bevinden zich bovendien geen geurgevoelige objecten. De cirkel loopt voor een gedeelte over het perceel Haagstraat 18 (woonbestemming). De gebruiksmogelijkheden van dit perceel worden echter niet onevenredig aangetast, aangezien de maximale oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel op dit moment al overschreden wordt en omdat de straal van 50 meter slechts over maximaal 11 meter van het perceel loopt.

De mogelijkheden die op grond van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied aan het perceel Haagstraat 18 geboden worden, worden met dit plan niet beperkt. De afstand tot de paardenstal vormt immers geen toetsingscriterium bij de beoordeling van reguliere bouwaanvragen. De beperking geldt alleen voor op te richten bijgebouwen bij de woning, die tevens als een geurgevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierbij geldt dat de realisatie van deze geurgevoelige objecten niet op voorhand uitgesloten is, maar dat vooraf aangetoond moet worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De bebouwde oppervlakte neemt toe met 460 m<sup>2</sup>, waardoor de totale bebouwde oppervlakte 2.300 m<sup>2</sup> zal bedragen. Het perceel is gelegen in het buitengebied, tussen een aantal agrarische bedrijven waarvan de bebouwde oppervlakte aanzienlijk groter is. De bebouwing past goed in de directe omgeving en wordt op een goede manier landschappelijk ingepast. Door de ligging direct aan de Dorpenweg is de ontsluiting van het perceel erg goed, wat de locatie extra geschikt maakt.

De waarden die in artikel 19.1 vermeld staan (sportvoorzieningen, natuurwaarden ter hoogte van de specifieke aanduiding 'Wro-zone aanlegvergunning natuur' en waterhuishoudkundige doeleinden) worden met dit initiatief niet onevenredig aangetast. De sportvoorzieningen krijgen met dit initiatief juist een impuls. Op het perceel rust geen aanduiding 'Wro-zone aanlegvergunning natuur' en van een aantasting van de waterhuishoudkundige waarden is – mede gelet op het eindoordeel van het Waterschap – eveneens geen sprake.

## *Conclusie*

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden die aan de voormalige wijzigingsbevoegdheid voor uitbreiding van de bebouwde oppervlakte verbonden waren. Hoewel deze bevoegdheid bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan is komen te vervallen, vormen deze criteria naar ons oordeel wel een bruikbaar kader bij de beoordeling of een verzoek voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn van oordeel dat het verzoek getuigt van een goede ruimtelijke ordening en dat geen aanleiding bestaat om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

## **Overige aandachtspunten**

### *Volksgezondheid*

Wij hebben mede gezien hoe het initiatief zich verhoudt tot het aspect volksgezondheid. Hierbij hebben wij gekeken naar de agrarische bedrijven die in de omgeving van het perceel Schaijksestraat 2 gevestigd zijn. Binnen een straal van één kilometer rondom de manege zijn de volgende agrarische bedrijven aanwezig (voor zover gericht op het houden van dieren):

- Schaijksestraat 1: paardenhouderij met maximaal 37 paarden, op circa 70 meter van de nieuwe kantine.
- Kerkweg 6: intensieve veehouderij met maximaal 3976 vleesvarkens en opfokberen op circa 855 meter van de nieuwe kantine.
- Haagstraat 3: intensieve veehouderij met maximaal 108.000 vleeskuiken, op circa 700 meter van de nieuwe kantine.
- Haagstraat 5: intensieve veehouderij met maximaal 240 vleesvarkens en opfokberen en 30 schapen, op circa 655 meter van de nieuwe kantine.
- Haagstraat 6A: gemengd agrarisch bedrijf met maximaal 256 koeien inclusief vrouwelijk jongvee, 264 vleesstieren en 18 schapen, op circa 595 meter van de nieuwe kantine.
- Haagstraat 7: grondgebonden agrarisch bedrijf met maximaal 182 koeien inclusief vrouwelijk jongvee, op circa 585 meter van de nieuwe kantine.
- Haagstraat 9: grondgebonden bedrijf met maximaal 90 koeien inclusief vrouwelijk jongvee, op circa 520 meter van de nieuwe kantine.
- Haagstraat 17/17A: gemengd bedrijf met maximaal 127 koeien inclusief vrouwelijk jongvee, 145 biggen, 992 vleesvarkens en opfokberen en 3 paarden, op circa 305 meter van de nieuwe kantine.
- Haagstraat 19: intensieve veehouderij met maximaal 800 geiten ouder dan 1 jaar, 700 opfokgeiten en 28 koeien inclusief vrouwelijk jongvee, op circa 165 meter van de nieuwe kantine.
- Everardusweg 2: grondgebonden veehouderij met maximaal 10 paarden, op circa 145 meter van de nieuwe kantine.
- Everardusweg 1: grondgebonden agrarisch bedrijf met maximaal 89 koeien inclusief vrouwelijk jongvee en 21 paarden en pony's, op circa 135 meter van de nieuwe kantine.
- Everardusweg 6: intensieve veehouderij met maximaal 1730 vleesvarkens, op circa 325 meter van de nieuwe kantine.
- Everardusweg 3: grondgebonden veehouderij met maximaal 48 koeien inclusief vrouwelijk jongvee, op circa 415 meter van de nieuwe kantine.
- Koperstraat 3: grondgebonden veehouderij met maximaal 210 koeien inclusief vrouwelijk jongvee, op circa 420 meter van de nieuwe kantine.
- Schaijksestraat 16: gemengd agrarisch bedrijf met maximaal 50 legkippen en 33 paarden en pony's, op circa 540 meter van de nieuwe kantine.
- Helstraat 6: intensieve veehouderij met maximaal 740 vleesvarkens en opfokberen, 720 biggen, 200 zeugen, 94 koeien inclusief vrouwelijk jongvee, 2 paarden en een dekbeer, op circa 905 meter van de nieuwe kantine.
- Helstraat 11: grondgebonden veehouderij met maximaal 138 koeien en vrouwelijk jongvee, op circa 900 meter van de nieuwe kantine.

- Helstraat 13: intensieve veehouderij met maximaal 2710 biggen, 667 zeugen, 3 dekberen, 130 vleesvarkens, 45 stuks jongvee en 10 schapen, op circa 750 meter van de nieuwe kantine.
- Helstraat 19: veetransportbedrijf met maximaal 20 vleesvarkens en opfokberen, op circa 810 meter van de nieuwe kantine.

Hoewel er een aanzienlijk aantal agrarische bedrijven binnen een kilometer van het perceel van Stal De Swart gelegen is, vormt dit naar ons oordeel geen reden om aan te nemen dat dit initiatief een verhoogd risico voor de volksgezondheid oplevert. De grotere (intensieve) agrarische bedrijven aan de Kerkweg 6, Haagstraat 3 en Helstraat 13 zijn allen op ruime afstand van het perceel gelegen.

Op circa 165 meter van de gevel van de nieuwe kantine is een geitenhouderij gevestigd. Op dit moment bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat dit een verhoogd risico voor de volksgezondheid oplevert. Het opstellen van een individuele Gezondheidseffectrapportage (GES) wordt door ons in dit geval niet noodzakelijk geacht. Op grond van de nota Duurzame locaties veehouderij van de gemeente Landerd is deze in dit geval ook niet vereist.

Ook omgekeerd bestaat geen aanleiding om aan te nemen dat de realisatie van een kantine en een paardenstal een verhoogd risico voor de volksgezondheid oplevert. De uitbreiding van het aantal dieren op het perceel is immers relatief beperkt en de afstand tot omliggende gevoelige bestemmingen is groot genoeg. De uitbreiding van de manege met een paardenstal en kantine voldoet bovendien aan de relevante geldende wet- en regelgeving.

Wij zijn van oordeel dat het aspect volksgezondheid in dit geval geen aanleiding geeft om deze aanvraag voor een omgevingsvergunning te weigeren. Uit recente rechtspraak van rechtbank Oost-Brabant blijkt bovendien dat het ontbreken van algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten onvoldoende is om een aanvraag voor een omgevingsvergunning te weigeren, indien aan alle relevante wet- en regelgeving voldaan wordt.

#### *Parkeren*

Het parkeren dient op eigen terrein gerealiseerd te worden. Om de toename van de parkeerdruk op te kunnen vangen, is in de ruimtelijke onderbouwing een inrichtingsschets opgenomen. De parkeerplaatsen dienen conform deze inrichtingsschets aangelegd te worden. Dit wordt ook als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

#### *Archeologische waarden*

Het perceel Schaijksestraat 2 heeft afwisselend de medebestemmingen 'Archeologie – 2', 'Archeologie – 3' en 'Archeologie – 4'. Ten behoeve van zijn bouwplan heeft initiatiefnemer een verkennend archeologisch rapport op laten stellen. De uitkomsten van dit verkennend rapport zijn ambtelijk beoordeeld in het licht van het gemeentelijk archeologisch beleid. De inhoud van het rapport maakt duidelijk dat dit zowel inhoudelijk als processueel deugdelijk tot stand gekomen is. De uitkomsten van het verkennend archeologisch onderzoek geven geen aanleiding om een archeologisch vervolgonderzoek voor te schrijven.

#### *Kantinefunctie*

Hoewel een kantine op grond van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied ter plaatse toegestaan is, betekent dit niet dat sprake mag zijn van een volwaardige zelfstandige horecafunctie. De kantine mag ter ondersteuning van de activiteiten van de manege op het perceel aanwezig zijn en dient te allen tijde daaraan ondergeschikt te zijn. Het is de initiatiefnemer niet toegestaan om hier feesten te organiseren, die geen verband houden met de activiteiten van de manege. Zodra de manege haar activiteiten in de toekomst staakt, moeten

ook de activiteiten van de kantine gestaakt worden. Ook op dit punt zullen voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden worden.

### **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 emails d.d. 4 maart 2013 en 16 juli 2013 opmerkingen gemaakt ten aanzien van het voorgenomen bouwplan. De HNO-berekening is uitgevoerd met een verouderde HNO-tool. Uit de berekening op basis van de meest actuele HNO-tool blijkt dat de grindkoffer, bij een hoogte van 0,9m, een minimale oppervlakte van 59 m<sup>2</sup> dient te hebben. De totale opslagcapaciteit van de grindkoffer dient minimaal 53 m<sup>3</sup> te bedragen, conform de HNO-berekening die onderdeel uitmaakt van de gewaarmerkte stukken bij deze omgevingsvergunning. Dit is ook als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.

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 18 september 2013 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](http://www.huisaansluitingen.nl).
- Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.
- De grindkoffer dient bij een hoogte van 0,9m een minimale oppervlakte van 59 m<sup>2</sup> te hebben. De totale opslagcapaciteit van de grindkoffer dient minimaal 53 m<sup>3</sup> te bedragen.
- 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 aanvangsdatum 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 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.
- Opslag van goederen buiten de bebouwing is niet toegestaan.
- Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Hiertoe dienen op eigen terrein voldoende parkeergelegenheden te worden gerealiseerd, conform de gewaarmerkte inrichtingsschets die onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing. 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. Tot die tijd is het u niet toegestaan om de kantine in gebruik te nemen.
- Indien u van plan bent om alcoholische dranken te schenken in de kantine, dan dient u daarvoor een Drank- en Horecawetvergunning aan te vragen.