

# Omgevingsvergunning

HZ-2013-0030

## Activiteit(en):

- Bouw
  - RO (gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met de bestemming)
- 

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd;

hebben op 4 februari 2013 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

B&B 't Runnertje  
Runstraat 79A  
5374 AB Schaijk

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een hooiberg op het perceel Runstraat 79A te Schaijk, kadastraal bekend als gemeente Schaijk, sectie A, nummer 4554.

## 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, ingekomen op 4 februari 2013 en nadien gewijzigd, met stempeldatum ontvangst d.d. 3 april 2013;
2. Situatietekening 'Bouwplan hooiberg' met stempeldatum ontvangst d.d. 3 april 2013;
3. Constructieve tekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 16 februari 2013;
4. Constructieve berekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 16 februari 2013;
5. Document 'Bijlage omgevingsvergunning' met stempeldatum ontvangst 10 juni 2013;
6. Bijlage 'G8R lamellenrooster, brandwerend, rond', met stempeldatum ontvangst d.d. 10 mei 2013;
7. Ruimtelijke onderbouwing 'Hooibergproject Runstraat 79A Schaijk' met stempeldatum ontvangst d.d. 10 juni 2013;
8. Beplantingsplan 'Runstraat 79A Schaijk' met stempeldatum ontvangst d.d. 3 februari 2013.

### **Nog in te dienen gegevens en bescheiden**

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

- gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

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

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

### **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**

### **Andere activiteit omgevingsvergunning**

Uw aanvraag omvat alleen de activiteit bouw. Echter, omdat het aangevraagde in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, heeft u tevens een omgevingsvergunning nodig op grond van het bepaalde in artikel 2.1 lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) (aanvraag in strijd met het bestemmingsplan).

Wij hebben uw aanvraag conform het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wabo aangemerkt als een zodanige aanvraag.

### **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 13 maart 2013 en 10 mei 2013 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren.

Wij hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 3 april 2013 en op 4, 5 en 10 juni 2013. Hierdoor is de beslistermijn opgeschort met 46 dagen. De aanvraag en de latere aanvullingen 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 28 februari 2013 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;
2. de Brandweer Brabant Noord heeft op 12 juni 2013 een positief advies uitgebracht over de aanvraag, onder de voorwaarde dat gastenverblijf 0.4 nog van een gekoppelde rookmelder conform NEN2555 wordt voorzien. Dit wordt daarom als voorwaarde aan deze omgevingsvergunning verbonden.;

### **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).

ONTWERP

## 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, indien de gastenverblijfsruimten (02, 03 en 04) en de gezamenlijke ruimte (01) worden voorzien van een verlichtingsinstallatie die de vloer kan verlichten met een verlichtingssterkte van minimaal 1 lux.

Dit zal om die reden als voorwaarden aan deze omgevingsvergunning worden 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***

De grond(en) waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan "beheersverordening Buitengebied burgerwoningen".

Op deze grond(en) rust de bestemming "Wonen".

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 getoetst aan de welstandsnota. Het plan ligt in het gebied 'Kleinschalig agrarisch landschap', 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.

### ***Verkennend 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.

In 2007 is een verkennend bodemonderzoek ingediend, dat betrekking had op de locaties Runstraat 79 en Runstraat 79A in Schaijk. Dit verkennend bodemonderzoek is beoordeeld en naar aanleiding daarvan is op 20 februari 2008 een 'schone grond' verklaring afgegeven. Op basis hiervan, als ook op basis van het ingevulde formulier 'historisch bodemgebruik', stellen wij vast dat geen sprake is van een zodanige verontreiniging van de grond, dat deze een belemmering vormt voor dit concrete initiatief.

***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, was ten tijde van het indienen van de formele aanvraag opgenomen in de beheersverordening Buitengebied burgerwoningen van de gemeente Landerd. Op grond van deze beheersverordening heeft het pand een woonbestemming. Ten behoeve van de woning mag maximaal 80 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden opgericht. Ook op grond van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, dat op 23 mei 2013 is vastgesteld maar op dit moment nog niet in werking getreden is, bedraagt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen 80 m<sup>2</sup>.

Het verzoek is in strijd met hetgeen in de beheersverordening en het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is bepaald, aangezien reeds een omgevingsvergunning verleend is voor een bijgebouw van 80 m<sup>2</sup>. Deze omgevingsvergunning is inmiddels onherroepelijk geworden. Met de bouw van de hooiberg wordt de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen derhalve overschreden. Daarnaast is de bouwhoogte van de hooiberg in strijd met de bouwvoorschriften die voor bijgebouwen bij een woning opgenomen zijn.

***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. Uw 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.

***Hooibergenbeleid***

Op 23 oktober 2012 hebben wij besloten om het Hooibergenbeleid van de gemeente Landerd gewijzigd vast te stellen. Wij hebben het verzoek getoetst aan de voorwaarden die op grond van ons hooibergenbeleid gesteld worden en wij zijn van oordeel dat het initiatief hieraan voldoet.

De locatie is gelegen in een gebied waar op grond van ons beleid goede mogelijkheden bestaan voor het oprichten van een hooiberg. De hooiberg heeft een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> en wordt in gebruik genomen ten behoeve van een publieksgerichte functie (Bed & Breakfast). Ten

behoefte van het initiatief is een bedrijfsplan opgesteld. De afstand tot de voormalige woonboerderij bedraagt bovendien niet meer dan 30 meter. Daarnaast is ten behoeve van het initiatief een beplantingsplan opgesteld, op basis waarvan wij in overleg met onze afdeling Realisatie en Beheer concluderen dat de hooiberg landschappelijk wordt ingepast en dat hiermee ook een voldoende bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied wordt geleverd.

Aanvankelijk is medewerking aan uw verzoek geweigerd, omdat geen sprake zou zijn van een zichtlocatie. Op basis van een locatiebezoek is geconcludeerd dat uw hooiberg op een zichtlocatie gesitueerd wordt. U dient ervoor zorg te dragen dat u blijft voldoen aan de voorwaarden van het Hooibergenbeleid. Indien de hooiberg als gevolg van beplanting niet langer zichtbaar is vanaf de openbare weg, dan dient deze beplanting weggenomen te worden.

Gelet op het voorgaande zijn wij bereid om medewerking aan het verzoek te verlenen, indien uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief ook ruimtelijk gezien en vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Op 4 februari 2013 is ten behoeve van uw verzoek een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing is door ons getoetst. Respectievelijk op 2 april 2013 en 7 juni 2013 hebben wij een gewijzigde ruimtelijke onderbouwing ontvangen. Op basis van de ruimtelijke onderbouwing van 7 juni 2013 zijn wij van mening dat het verzoek niet in strijd is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Het initiatief ziet op het oprichten van een Bed & Breakfast, waarmee initiatiefneemster hoopt in te spelen op de vraag naar toeristische overnachtingen binnen onze gemeente. Ten behoeve van het initiatief is een bedrijfsplan opgesteld. De hooiberg is gelegen aan het bestaande wandel- en fietsroutenetwerk van de gemeente en ligt op korte afstand van Herperduin. Vanaf de hooiberg bestaan derhalve goede mogelijkheden om de natuur in te trekken.

De Runstraat vormt de entree naar de kern Schaijk en de hooiberg is zowel komend vanuit Schaijk, als vanuit tegengestelde richting zichtbaar. Hiermee draagt de hooiberg bij aan de toeristische belevingswaarde binnen onze gemeente. Ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt geeft de ruimtelijke onderbouwing ons geen aanleiding om medewerking aan de bouw van de hooiberg te weigeren.

#### *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. 6 mei 2013 opgemerkt dat het verharde oppervlak slechts beperkt toeneemt en dat het perceel voldoende gelegenheid biedt voor infiltratie van het regenwater. Het Waterschap kan om deze reden instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben bij brief van 3 juni 2013 aangegeven dat het plan hen 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.

ONTWIKKELING

## 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.
- 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.
- 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.
- De gastenverblijfsruimten (02, 03 en 04) en de gezamenlijke ruimte (01) dienen voorzien te zijn van een verlichtingsinstallatie die de vloer kan verlichten met een verlichtingssterkte van minimaal 1 lux.

- Gastenverblijf 04 moet worden voorzien van een gekoppelde rookmelder conform NEN2555.

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

- In het kader van de landschappelijke inpassing is een beplantingsplan opgesteld. Het beplantingsplan moet in het eerstvolgende plantseizoen na het gereedkomen van de bouw worden uitgevoerd conform het beplantingsplan dat onderdeel uitmaakt van de gewaarmerkte bescheiden bij de omgevingsvergunning en de beplanting moet in stand worden gehouden.
- De hooiberg mag enkel gebruikt worden ten behoeve van de Bed and Breakfast. Het is niet toegestaan om de hooiberg gelijktijdig afzonderlijk aan meerdere groepen te verhuren.
- Om te blijven voldoen aan de voorwaarden van het Hooibergenbeleid, dient u er zorg voor te dragen dat de hooiberg vanaf de openbare weg goed zichtbaar is. Beplanting die het zicht op de hooiberg vanaf de openbare weg ontnemt, dient verwijderd te worden. Indien niet langer sprake is van een zichtlocatie, wordt het gebruik van de hooiberg als strijdig gebruik aangemerkt.
- Indien u van plan bent om alcoholische dranken te schenken in de hooiberg, dan dient u daarvoor een Drank- en Horecawetvergunning aan te vragen.
- Parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden.