

Omgevingsvergunning

HZ-2012-0150

Activiteit(en):

- ro (afwijken van de bestemming)
 - bouw
-

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd;

hebben op 5 juli 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

H.P.G.M. Bardeel
Heijtmorgen 44
5375 AP Reek

De aanvraag is ingediend voor het splitsen van een voormalige boerderij op het perceel Heijtmorgen 44 te REEK, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie L, nummers 510 en 572.

Besluit

Gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 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):

- ro (afwijken van de bestemming)
- bouw

Bijbehorende documenten

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

1. Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 5 juli 2012, HZ-2012-0150;
2. Tekeningen 1 tot en met 7 stempeldatum ontvangst d.d. 27 december 2012;
3. Ruimtelijke Onderbouwing met stempeldatum ontvangst 14 januari 2013;
4. Akoestisch onderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 19 november 2012;
5. Bijlage omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst 5 juli 2012;
6. Statische berekening met stempeldatum ontvangst 27 december 2012;
7. Tekeningen 26-12 -2012 met stempeldatum ontvangst 27 december 2012
8. Tekening Brand met stempeldatum ontvangst 29 november 2012.

Nog in te dienen 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.

Overwegingen en voorschriften

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

Geen exploitatieplan

Het project heeft betrekking op een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro. Dat betekent dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld behalve in het geval de betaling van de te verhalen kosten anderszins is verzekerd. De gemeenteraad heeft besloten om geen exploitatieplan vast te stellen omdat bij dit bouwplan ingevolge artikel 6.12, eerste lid Wet ruimtelijke ordening het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, niet noodzakelijk is. Er wordt immers geen openbare ruimte ingericht. Het betreft slechts een splitsing van een woning. Van kostenverhaal op basis van hoofdstuk 6 Wet ruimtelijke ordening is dan ook geen sprake. De kosten voor het verlenen van de omgevingsvergunning worden op basis van de Legesverordening verhaald. Tevens is met aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten.

Zeeland, 3 juni 2013

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 Arrondissementsrechtbank te '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. Wel dient, zo mogelijk, een kopie van de beslissing op het bezwaarschrift bij het beroepschrift gevoegd te worden.

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

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

Procedureel

Bevoegd gezag

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

Volledigheid

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

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

Wettelijk vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft het Waterschap Aa en Maas op 17 augustus 2012 aangegeven in te stemmen met de aanvraag. Op 29 oktober 2012 hebben Gedeputeerde Staten aangegeven dat de omgevingsvergunningaanvraag moest worden aangevuld met een landschappelijke inpassing. Naar aanleiding van deze reactie is de ruimtelijke onderbouwing aangevuld met een beplantingsplan. De uitvoering hiervan is als voorwaarde aan deze vergunning verbonden.

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 16 augustus 2012 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;
2. de Brandweer Brabant Noord heeft op 11 januari 2013 een positief advies uitgebracht over de aanvraag.

Terinzagelegging

De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 13 februari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tevens wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd in de "Arena", "de Staatscourant" en op onze website. Tijdens de termijn van terinzagelegging kon een ieder zijn/haar zienswijze tegen het ontwerpbesluit kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbesluit.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag.

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

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwen van bouwwerken, het gebruiken van gronden of bouwwerken of het verrichten van andere handelingen in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening, een exploitatieplan, de regels in een provinciale verordening of een Algemene Maatregel van Bestuur of met een voorbereidingsbesluit.

De grond(en) waarop de aangevraagde activiteit betrekking heeft, is gelegen in het bestemmingsplan "Bio-woningen Heijtmorgen perc. L189, L510 en L572, Reek". Op deze grond(en) rust de bestemming "Wonen".

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

Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 4.2.1. onder b van het geldende bestemmingsplan, waar staat aangegeven dat per bouwblok slechts het met de aanduiding aangegeven maximum aantal wooneenheden mag bedragen. Het aantal aangeduide woningen bedraagt 1;

Buitenplans afwijken van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo

Het college is op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing bevat een afweging van de planologisch relevante aspecten die bij het project betrokken zijn en toont aan dat het project zich verhoudt met de aanwezige functies en waarden in het desbetreffende gebied. Enkele aspecten uit de ruimtelijke onderbouwing komen naar voren:

- bestemmingsplan

Het splitsen van de woonboerderij aan de Heijtmorgen 44 te Reek past niet binnen het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied. Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied kent in artikel 23.6 wel een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningsplitsing. Het splitsen van een woning is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:
 - cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'; of
 - (voormalige) beeldbepalende (woon)boerderijen;
- splitsing is toegestaan indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 1000 m³ bedraagt;
- de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
- de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

- bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
- woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;
- de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning. Alle overige gebouwen dienen te worden gesloopt. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte kan worden vermeerderd. Hiervoor geldt het volgende:
 - per aantal vierkante meters gesloopte oppervlakte is 25% extra bebouwde oppervlakte toegestaan. De reeds toegestane 80 m² telt niet mee bij de berekening van het percentage;
 - de in totaal toegestane bebouwde oppervlakte mag echter niet meer bedragen dan 200 m²;
- voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, onder andere voor het aspect geur indien sprake is van een geurgevoelig object;
- de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- de uitbreiding gaat gepaard met een extra kwaliteitsverbetering van het buitengebied;
- 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;
- qua grootte en ruimtebeslag is het passend op de locatie en in de omgeving;
- het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.
- de regels van Artikel 23 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat aan dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied.

De ruimtelijke onderbouwing bevat een afweging van de planologisch relevante aspecten die bij het project betrokken zijn en toont aan dat het project zich verhoudt met de aanwezige functies en waarden in het desbetreffende gebied. Enkele aspecten uit de ruimtelijke onderbouwing komen naar voren:

- Landschappelijke inpassing:

De ontwikkeling zal zodanig worden gerealiseerd dat deze passend is in de omgeving. Naast de eisen aan het gebouw, de bijgebouwen en de voortuin welke een belangrijk aspect vormt bij inpassing in de omgeving, wordt extra aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing middels streekeigen beplanting. Op deze wijze worden de bijgebouwen grotendeels uit het zicht onttrokken. Het beplantingsplan is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijk onderbouwing.

- Geluid:

Op grond van metingen in het akoestisch onderzoek van 19 november 2012 blijkt de te verwachten gevelbelasting ten hoogste 58 dB zal zijn. Ingevolge artikel 22 van het Bouwbesluit mag het geluidniveau van geluidgevoelige ruimten maximaal 33 dBA zijn. Dit houdt in dat extra gevelmaatregelen nodig zijn. Uitgaande van de berekende waarden op de gevel(gevelbelasting) kan bij inachtneming van de in het akoestisch onderzoek d.d. 19 november 2012 beschreven voorzieningen, de karakteristieke geluidwering van de gevels voldoen aan de minimaal vereiste geluidwering. Door de in het akoestisch onderzoek opgenomen te treffen voorzieningen zal het binnenniveau van de woning, compleet met de aangegeven voorzieningen, voldoen aan het

maximaal toelaatbaar geluidrukniveau van 33 dB (binnen) (35 dB(A) minus 2 dB(A) = Lden) (minimum eis in Bouwbesluit).

Gelet op het vorenstaande is gelijktijdig met deze procedure een procedure tot Besluit hogere grenswaarde te doorlopen en is een Besluit hogere grenswaarde vastgesteld. Het ontwerp Besluit hogere grenswaarde heeft tegelijkertijd met het de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage gelegen.

- **Parkeren**

Woningen in het hogere segment hebben een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per huishouden. De percelen zijn groot genoeg om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 22 mei 2013 een verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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 "Bio-woningen Heijtmorgen perc. L189, L510 en L572, Reek".

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

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met de regels van deze bestemming.

Welstand

De aanvraag is op 16 augustus 2012 getoetst aan de welstandsnota.

Het plan ligt in gebied "Jonge ontginningslinten" waar "Niveau 2" van kracht 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.

Voorschriften

Wij hebben de volgende voorschriften aan deze vergunning verbonden.

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 aanbrengen van erfbepanting overeenkomstig de bij dit besluit gevoegde ruimtelijke onderbouwing en;
- onder de voorwaarde dat het in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen beplantingsplan wordt uitgevoerd en in stand gehouden tijdens het eerstvolgende plantseizoen na de gereedmelding van het bouwplan.

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.
- De bouwkundige detaillering van de gevelkozijnen dient in overeenstemming met het geluidsrapport van NIBAG met kenmerk 1001.1208 d.d. 19 november 2012 te worden uitgevoerd.
- 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.