

Omgevingsvergunning HZ-2011-0304

Voor de activiteiten bouwen en gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht Wabo) voor het plan van Peters Projectontwikkeling Schaijk BV voor de bouw van drie woningen met bijgebouwen op de hoek Schutsboomstraat/Hofse Hoeve te Schaijk op het perceel kadastraal bekend gemeente Schaijk sectie C nr. 4953.

Aanvraag

Op 18 augustus 2011 is het verzoek ontvangen van Peters Projectontwikkeling Schaijk BV, postbus 41, 5374 ZG Schaijk, om afgifte van een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a en c Wabo voor het bouwen van 3 woningen met bijgebouwen op percelen gelegen op de hoek Schutsboomstraat/Hofse Hoeve te Schaijk en het gebruik van gronden en bouwwerken in afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Beoordeling

De aanvraag voldoet aan de krachtens de Wabo gestelde indieningsvereisten en is daarmee ontvankelijk.

Op grond van artikel 2.4 jo. artikel 2.5 lid 2 Wabo zijn wij bevoegd te beslissen op de ingediende aanvraag.

Het bouwplan is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1996 aangezien het bestemmingsplan ter plaatse uitsluitend agrarisch grondgebruik toestaat. Met gebruikmaking van artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wabo kan aan het plan worden meegewerkt in het geval de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Bij dit besluit is een gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing gevoegd waarin is beschreven dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing zijn berekeningen opgenomen van de geluidsbelasting op de gevels van de te realiseren woningen. Uit deze berekeningen blijkt dat niet voldaan wordt aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB(A). De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om een hogere waarde vast te stellen. Wij hebben op 7 maart 2012 besloten van deze mogelijkheid gebruik te maken.

De locatie is in de Provinciale Verordening Ruimte aangemerkt als stedelijke kern Schaijk; de bouw van de 3 woningen is in overeenstemming met deze verordening.

Volgens artikel 3.10 Wabo dient het verzoek te worden afgehandeld op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. In het kader van deze procedure heeft het ontwerpbesluit voor iedereen ter inzage gelegen van 5 december 2011 tot en met 15 januari 2012 en is iedereen de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Blijkens het advies van 7 juli 2011 van de Welstandscommissie voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand (Bor 6.2).

Het bouwplan stemt overeen met de bepalingen van het Bouwbesluit en Bouwverordening.

Aan de vergunning dienen op grond van artikel 2.22 lid 2 Wabo voorschriften te worden verbonden.

Verklaring van geen bedenkingen

Volgens artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 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 lid 3 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 a sub 3 Wabo mits de beoogde activiteit:

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

De beoogde activiteit conflicteert niet met deze zaken.

Wanneer drie of meer raadsleden aan de griffier de wens daartoe te kennen geven vraagt het college de verklaring van geen bedenkingen aan de raad en besluit de raad in individuele gevallen over de afgifte van een verklaring van geen bedenkingen naar aanleiding van een (principe)verzoek, in afwijking van de hiervoor aangewezen categorieën van gevallen. Voor het onderhavige plan is deze wens niet te kennen gegeven.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

Besluit

Wij besluiten aan Peters Projectontwikkeling Schaijk BV vergunning te verlenen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a en c Wabo voor het bouwen van drie woningen met bijgebouwen op percelen gelegen op de hoek Schutsboomstraat/Hofse Hoeve te Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk sectie C nr. 4953, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte tekeningen en ruimtelijke onderbouwing.

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorschriften:

- de start van de bouw dient minimaal 2 dagen voor aanvang van de werkzaamheden doorgegeven te worden aan de ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht van de afdeling Ruimte;
- tenminste drie weken vóór de aanvang van de werkzaamheden dienen, indien nodig, aanvullende constructieve gegevens van het bouwwerk te worden overgelegd;
- het uitzetten, het aangeven van de rooilijn en het peil van het bouwwerk dient te geschieden door het bouw- en woningtoezicht. Het perceel dient voor het uitzetten te zijn afgepaald, waarna controle kan plaatsvinden van rooilijn en peil op de bouwplanken. De vergunninghouder dient hiervoor een afspraak te maken met de ambtenaar bouw- en woningtoezicht;
- het hemelwater dient op eigen terrein geïnfiltreerd te worden;
- indien voorafgaande aan dan wel tijdens de bouw wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte bouwvergunning en bijbehorende bescheiden, documenten, constructieberekeningen en tekeningen, isolatievoorzieningen met bijbehorende berekening, moeten deze wijzigingen schriftelijk aan bouw- en woningtoezicht worden doorgegeven;

- het terrein waarop wordt gebouwd moet door een deugdelijke afscheiding van de weg en aanliggende percelen zijn afgescheiden indien gevaar of hinder is te verwachten. Het verkeer moet hiervan zo min mogelijk hinder ondervinden en de toegang tot de brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen mogen niet worden belemmerd. De opslag van bouwmaterialen op wegen en/of bermen is verboden;
- indien in de nabijheid van bestaande wegen, trottoirs of plantsoenen wordt gebouwd, dienen deze na de bouw in de oorspronkelijke toestand teruggebracht te worden. Eventuele schade komt voor rekening van de vergunninghouder en wordt door de gemeente hersteld;
- het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven als het bouwwerk niet is gereed gemeld of niet is gebouwd overeenkomstig de vergunning;
- de vergunning laat privaatrechtelijke verplichtingen uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Indien de vergunninghouder een derde schade berokkent, is hij hiervoor ten volle aansprakelijk;
- het niet nakomen van de voorschriften en het niet tijdig indienen van de gevraagde gegevens en het niet tijdig door het bouw- en woningtoezicht laten controleren van constructiedelen waaronder grondverbetering, wapening en rioleringen, kan stopleggen van de bouwwerkzaamheden door de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ten gevolge hebben;
- de vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat de vergunning met alle daarbij behorende bescheiden te allen tijde op de bouwplaats aanwezig is en op eerste aanvraag aan de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht ter inzage wordt gegeven.

Leges

Bouwkosten (incl. 19% B.T.W.)	€ 919.883,09
Leges Activiteit Bouwen	€ 17.989,96
Leges extra welstandsbeoordeling	€ 229,70
Leges toepassen uitgebreide voorbereidingsprocedure	€ 4.181,10
Leges beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 157,15

Totaal	€ 22.557,91
---------------	--------------------

Verzonden:

Zeeland, 7 maart 2012

Burgemeester en wethouders van Landerd,
de secretaris, de burgemeester,

J.A.J. Lenssen

W.C. Doorn-van der Houwen

Inwerkingtreding beschikking en rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn waarbinnen beroep kan worden ingesteld.

Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden binnen zes weken na de dag van bekendmaking daarvan. Beroep kan worden ingesteld door het indienen van een beroepschrift bij de Rechtbank, sector Bestuursrecht te 's-Hertogenbosch, postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch.

Het instellen van beroep betekent niet dat de inwerkingtreding van deze beschikking wordt opgeschort. Degene die beroep heeft ingesteld kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank omwille van een spoedeisend belang om opschorting vragen. Wanneer een dergelijk verzoek is ingediend treedt de beschikking niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het is mogelijk digitaal beroep in te stellen bij de 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.