

# Omgevingsvergunning

HZ-2011-0449

## Activiteit(en):

- Bouw
- Gebruik van gronden/gebouwen in strijd met het bestemmingsplan

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Landerd;

hebben op 19 december 2011 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Mevrouw B.M. Derix  
Bernardusweg 2  
5374 NJ Schaijk

De aanvraag is ingediend voor bouwen van een dierenartsenpraktijk, de bouw van een erfafscheiding, de aanleg van een inrit en het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan, op het perceel Hofse Hoeve ongenummerd te Schaijk, kadastraal bekend gemeente Schaijk, sectie C , nummers 2932 en 4917.

Voor de aanleg van een inrit geldt geen vergunningplicht. De erfafscheiding is een houten afscheiding van 1.90 meter hoog. Volgens het bepaalde in artikel 2 lid 12 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is hiervoor geen vergunning nodig.

## Besluit

Aan mevrouw B.M. Derix, Bernardusweg 2, 5374 NJ Schaijk, vergunning te verlenen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wabo voor de bouw van een dierenartsenpraktijk en het gebruik van gronden in strijd met het bestemmingsplan aan Hofse Hoeve te Schaijk, overeenkomstig de hieronder genoemde – bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte – stukken.

## Bijbehorende documenten

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

1. aanvraag d.d. 19 december 2011;
2. tekening BB001 (bestektekening situatie) d.d. 19 december 2011;
3. tekening BB101 (bestektekening plattegronden) d.d. 19 december 2011;
4. tekening BB201 (bestektekening gevels) d.d. 19 december 2011;
5. tekening BC101 (bestektekening constructie en riolering) d.d. 19 december 2011;
6. statische berekening d.d. 19 december 2011;
7. bouwbesluit toetsing d.d. 19 december 2011;
8. veldonderzoek d.d. 19 december 2011;
9. verkennend bodemonderzoek d.d. 19 december 2011;
10. ruimtelijke onderbouwing d.d. 19 december 2011.

**Nog in te dienen gegevens en bescheiden**

Minimaal 3 week 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, 22 mei 2012.

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

J.A.J. Lenssen

W.C. Doorn-van der Houwen

Verzonden op:

Bouwkosten inclusief BTW: € 428.400,00

Leges:

Omgevingsvergunning activiteit Bouwen	€ 9.153,68
Toepassing procedure art. 2.12, lid 1, 1 <sup>e</sup> lid onder a onder 3 Wabo	€ 4.181,10
Beoordeling milieukundig bodemrapport	€ 157,15

Totaal	€ 13.491,93
--------	-------------

**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 dit besluit 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.

### **Advies**

Blijkens het advies van De Bouwmeester van 29 september 2011 voldoet het bouwplan aan redelijke eisen van welstand.

Het plan stemt overeen met de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening.

### **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.

### **Procedure**

Gelet op het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is vooroverleg gevoerd met de Inspectie VROM, het Waterschap Aa en Maas en met Gedeputeerde Staten. Er zijn geen op- of aanmerkingen.

Met ingang van 13 februari 2012 heeft een ontwerp van deze beschikking gedurende 6 weken 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.

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 "Kom Schaijk 2004". Op deze grond(en) rust de bestemming "Woondoeleinden". De regels behorende bij deze bestemming maken de realisatie van een dierenartsenpraktijk niet mogelijk.

Met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo kan aan het plan worden meegewerkt in het geval de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing 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 onderbouwing: het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door het perceel met nummer 61, aan de oostzijde door de nieuwbouwlocatie Akkerwinde, aan de zuidzijde door een nog onbebouwde maar voor drie nieuw te realiseren woningen bestemde plek en aan de westzijde door recent ontwikkelde woningen aan de Schutsboomstraat. Aan de oostzijde van de Schutsboomstraat zijn de woningen rondom het plangebied overwegend in één laag met kap, aan de westzijde overwegend twee lagen met kap. Voor de invulling van de locatie aan de Hofe Hoeve is aansluiting gezocht bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden die gelden voor het bestemmingsplan Akkerwinde. De ruimtelijke onderbouwing bevat 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.

### *Welstand*

De aanvraag is op 29 september 2011 door de Bouwmeester getoetst aan de welstandsnota.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is zowel op zichzelf stand 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 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.
- De parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen. De parkeervoorzieningen die zijn aangegeven op de situatietekening die aan deze vergunning is toegevoegd, dienen te worden gerealiseerd en in stand gehouden.
- 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.
- 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 erfgrans 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.