

Omgevingsvergunning

HZ-2015-0161



Activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Landerd hebben op 8 december 2015 een aanvraag voor omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Movement Real Estate B.V.
Koningsweg 2
5211 BL 's-Hertogenbosch

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een centrumgebouw met een supermarkt, winkels en appartementen gelegen aan Pastoor van Winkelstraat 16c tot en met 16l, 16n tot en met 16q, 16s, 16u, 16v, 16w en aan Europaplein 2a tot en met 2l, 2n tot en met 2q, 2s, 2u en aan Kapelanieplein 1 tot en met 19 te Schaijk, kadastraal bekend Schaijk, sectie C nummers 4947, 4949, 4948 en 1873.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 en artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 1 van de Wabo besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de volgende activiteit(en):

- Bouw
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

De volgende bijlagen maken deel uit van deze vergunning:

1. Aanvraag, d.d. 8-12-2015, ontv. 8-12-2015;
2. Tekening TO-00, situatie bestaand, d.d. 8-12-2015, ontv. 8-12-2015;
3. Tekening TO-01, situatie nieuw, d.d. 8-12-2015, ontv. 8-12-2015;
4. Tekening TO-10, plattegrond BG, d.d. 8-12-2015, ontv. 16-8-2016;
5. Tekening TO-11, plattegrond 1^e verdieping, d.d. 8-12-2015, ontv. 18-4-2016;
6. Tekening TO-12 plattegrond 2^e verdieping, d.d. 8-12-2015, ontv. 18-4-2016;
7. Tekening TO-13, dakaanzicht, d.d. 8-12-2015, ontv. 25-1-2016;
8. Tekening TO-20, doorsneden, d.d. 8-12-2015, ontv. 10-3-2016;
9. Tekening TO-30, gevels Europaplein + Zijgevel past. van Winkelstraat, d.d. 11-1-2017, ontv. 11-1-2017;
10. Tekening TO-31, gevels Past. Van Winkelstraat, d.d. 11-1-2017, ontv. 11-1-2017;
11. Tekening TO-50, details, d.d. 8-12-2015, ontv. 8-12-2015;
12. Tekening TO-51, entree en trappenhuis koopwoningen, d.d. 25-1-2016, ontv. 25-1-2016;
13. Tekening TO-70, plattegrond BG GO, d.d. 8-12-2015, ontv. 25-1-2016;
14. Tekening TO-71, plattegrond 1^e verdieping GO, d.d. 8-12-2015, ontv. 25-1-2016;
15. Tekening TO-72, plattegrond 2^e verdieping GO, d.d. 8-12-2015, ontv. 25-1-2016;
16. Tekening TO-73, plattegrond BG VB, d.d. 8-12-2015, ontv. 25-1-2016;
17. Tekening TO-74, plattegrond 1^e verdieping, VG, d.d. 8-12-2015, ontv. 25-1-2016;

18. Tekening TO-75, plattegrond 2^e verdieping VG, d.d. 8-12-2015, ontv. 25-1-2016;
19. Tekening TO-76, plattegrond BG VR, 8-12-2015, ontv. 25-1-2016;
20. Tekening TO-77, plattegrond 1^e verdieping VR, d.d. 8-12-2015, ontv. 25-1-2016;
21. Tekening TO-78, plattegrond 2^e verdieping VR, d.d. 8-12-2015, ontv. 25-1-2016;
22. Tekening TO-79, BB daglicht/ventilatie, d.d. 8-12-2015, ontv. 25-1-2016;
23. Masterplan brandveiligheid d.d. 10-12-2015, ontv. 24-12-2015;
24. Materiaal- en kleurenstaat, d.d. 8-12-2015, ontv. 8-1-2015;
25. Checklist bouwbesluit, d.d. 8-12-2015, ontv. 8-12-2015;
26. Tekening R-00, riolering begane grond, d.d. 14-8-2015, ontv. 8-12-2015;
27. Tekening R-01, riolering eerste verdieping, d.d. 14-8-2015, ontv. 8-12-2015;
28. Tekening R-02, riolering tweede verdieping, d.d. 14-8-2015, ontv. 8-12-2015;
29. EPC-GPR, d.d. 7-12-105, ontv. 8-12-2015;
30. Checiklist veilig onderhoud, ontv. 25-1-2016;
31. Notitie nagalmtijd, d.d. 27-8-2015, ontv. 8-12-2015;
32. Rapport akoestisch onderzoek, d.d. 13-7-2015, ontv. 8-12-2015;
33. Tekening CT-01-H constructie fundering, d.d. 27-8-2015, ontv. 8-12-2015;
34. Tekening CT-02-H constructie begane grondvloer, d.d. 27-8-2015, ontv. 8-12-2015;
35. Tekening CT-03-H constructie eerste verdiepingvloer, d.d. 27-8-2015, ontv. 8-12-2105;
36. Tekening CT-04-H constructie tweede verdiepingvloer, d.d. 27-8-2015, ontv. 8-12-2015;
37. Tekening CT-05-H, constructie dakvloer, d.d. 27-8-2015, ontv. 8-12-2015;
38. Tekening CT-06-Hm, constructie details, d.d. 30-9-2015, ontv. 8-12-2015;
39. Advies brandweer d.d. 28 januari 2016;
40. Advies brandweer d.d. 19 april 2016;
41. Parkeeradvies centrumplan Schaijk, gemeente Landerd, versie F, 15 april 2016;
42. AIM sessie d.d. 24-3-2016;
43. Nota van zienswijzen en wijzigingen.
44. Flora en faunaonderzoek bestaande uit een quickscan van BRO d.d. 24-3-2015 en een aanvullend onderzoek vleermuizen en gierzwaluw in het kader van de Flora- en faunawet van Ecoresult d.d. 19-10-2016
45. Archeologieonderzoek Transect d.d. 5-7-2016

Nog in te dienen stukken

De vergunninghouder moet uiterlijk drie weken of zoveel eerder als mogelijk, voor de start van de betreffende activiteit de volgende stukken indienen:

- gegevens 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;
- een rapport inzake het onderzoek naar de draagkracht van de bodem (sonderingrapport);
- een berekening van de gebruikte delta beams;
- de wapeningstekeningen van de fundering, betonkolommen en betonbalken moeten ter controle worden voorgelegd;
- er moet een tekening worden overgelegd waarin de brandwerendheid is aangegeven van de gevel-delen die conform de rapportage masterplan kenmerk 114159r03 d.d. 4-12-2015 in de brandoverslag is berekend;
- De rookmelders van de woningen, zoals vermeld in het masterplan, dienen voor aanvang van de werkzaamheden nog op tekening aangegeven te worden (artikel 6.21, eerste lid Bouwbesluit 2012);
- een asbest-vrijverklaring;
- 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 procedurele en inhoudelijke overwegingen die ten grondslag liggen aan het besluit en de aan de vergunning verbonden voorschriften zijn als bijlage bijgevoegd.

Zeeland, 17 januari 2017

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

Th.M.M. Hoex


M.C. Bakermans

Mogelijkheid van beroep/voorlopige voorziening

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Landerd besloten de gemeentelijke coördinatieregeling zoals bedoeld in paragraaf 3.6.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' en deze omgevingsvergunning. Op grond van artikel 8.3 van de Wro worden de hiervoor vermelde besluiten voor de mogelijkheid van beroep als één besluit gezien.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan op het moment van de terinzagelegging van de besluiten. Gedurende deze termijn kan degene die tijdig een zienswijze tegen de ontwerpomgevingsvergunning heeft ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak bij de Raad van State, postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Daarnaast kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende die kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest een zienswijze ten aanzien van de ontwerpomgevingsvergunning naar voren te brengen. Verder is het voor belanghebbenden (die wel of geen zienswijze hebben ingediend) mogelijk schriftelijk beroep in te stellen tegen de wijzigingen ten opzichte van de ontwerpomgevingsvergunning.

Het beroepschrift moet op grond van artikel 6.5 van de Algemene wet bestuursrecht zijn ondertekend en dient ten minste te bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden waarop het beroepschrift rust.

Als beroep wordt ingesteld, is griffierecht verschuldigd.

Crisis-en Herstelwet

Ten aanzien van deze omgevingsvergunning is de Crisis- en Herstelwet, meer specifiek afdeling 2 van hoofdstuk 1 van toepassing. Dit betekent dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en dat de beroepsgronden na de beroepstermijn niet kunnen worden aangevuld.

Inwerkingtreding besluit

Het besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na afloop van de beroepstermijn van zes weken. Heeft u op tijd beroep ingesteld en wilt u niet dat het besluit in werking treedt? Dan moet u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit treedt dan pas in werking nadat op uw verzoek is beslist. Als u een verzoek om voorlopige voorziening indient moet u daar ook griffierecht voor betalen.

Procedurele overwegingen

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. 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 voor advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- de Bouwmeester (op grond van artikel 6.2 Bor).
- De Brandweer Brabant Noord.

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

1. De Bouwmeester heeft op 18 februari 2016 een positief advies uitgebracht over de aanvraag;
2. De Brandweer Brabant Noord heeft op 19 april 2016 een positief advies uitgebracht over de aanvraag.

Coördinatie regeling:

Op 9 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Landerd besloten de coördinatie regeling zoals bepaald in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' en deze omgevingsvergunning. Op de voorbereiding van besluiten die vallen onder het coördinatiebesluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Crisis- en herstelwet;

Ten aanzien van deze omgevingsvergunning is de Crisis- en Herstelwet, meer specifiek afdeling 2 van hoofdstuk 1 van toepassing.

Terinzagelegging:

De aanvraag en de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en het ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Schaijk' zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) met ingang van 9 mei 2016 zes weken ter inzage gelegd. Er zijn binnen deze termijn zienswijzen ingediend. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen', die onderdeel uitmaakt van dit besluit, wordt een samenvatting van de zienswijzen en een reactie daarop gegeven.

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpvergunning

Ambtshalve en naar aanleiding van ingediende zienswijzen is de omgevingsvergunning ten opzichte van de ontwerpvergunning aangepast.

Ten tijde van het opstellen en ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunningen waren nog niet alle onderzoeksresultaten bekend. Dit geldt voor de aspecten bodem, archeologie en flora- en fauna. In deze omgevingsvergunning zijn de onderzoeksresultaten vermeld. Daar waar nodig zijn als gevolg van de onderzoeksresultaten voorwaarden opgenomen.

Ambtshalve heeft een wijziging ten aanzien van de motivering van de binnenplanse afwijking plaatsgevonden. Zie verderop in deze omgevingsvergunning onder "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 de motivering is nu aansluiting gezocht bij het parkeerbeleid van de gemeente Landerd waarnaar de planregels van het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk' verwijzen en dat ook als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Ook heeft er nog een tweetal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden, namelijk een aanduiding op de tekening waar in het kader van de aangevraagde ontheffing Flora en Fauna maatregelen (stootvoegen) worden aangebracht en een tekstuele aanpassing van de tekening ten aanzien van de hoogte (om de getekende hoogte in overeenstemming te brengen met de tekst op de tekening).

Daarnaast hebben er wijzigingen plaatsgevonden als gevolg van ingediende zienswijzen tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen. In de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' die deel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, wordt een samenvatting van de zienswijzen en een reactie daarop gegeven. Bij de reacties is steeds vermeld of de zienswijze aanleiding geeft de omgevingsvergunning te wijzigen en wat die wijziging inhoudt.

Er is geen sprake van ingrijpende (ambtshalve) wijzigingen. De onderzoeksresultaten die zijn toegevoegd bieden een goede onderbouwing. Daarnaast worden door bovengenoemde (ambtshalve) wijzigingen de belangen van derden niet geschaad.

Inhoudelijke 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/zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk'. Op deze gronden rust de bestemming 'Centrum' met functieaanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel – supermarkt 2', 'specifieke vorm van centrum -2', 'specifieke vorm van wonen – 2', 'specifieke vorm van verkeer – parkeervoorziening' en bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' en dubbelbestemming 'waarde – archeologie 2'.

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Concreet is het aangevraagde in strijd met artikel 8.2.1. onder a en b van het bestemmingsplan, omdat niet op eigen terrein in voldoende parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Indien sprake is van strijd met de bestemmingsplanregels wordt de aanvraag op grond van artikel 2.11, tweede lid, van de Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is.

Het college is op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a onder 1, Wabo juncto artikel 8.2.1. onder f van de bestemmingsplanregels bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 8.2.1. onder a en b indien het voldoen aan de bepalingen onder a en b door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

De ontwikkeling die met onderhavige omgevingsvergunning wordt vergund, maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het centrumplan Schaijk. Ten behoeve van de ontwikkeling van dit centrumplan is conform de 'beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd, parkeernormen Landerd 2012' een parkeerbalans opgesteld (parkeeradvies centrumplan Schaijk, gemeente Landerd, versie F, 15 april 2016). Deze parkeerbalans maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning (bijlage 41). De activiteiten waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zijn in de opgestelde parkeerbalans meegenomen. In de parkeerbalans wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen per bouwdeel beschikbaar moeten zijn om aan de parkeernormen van de gemeente te voldoen. Voor de details met betrekking tot de parkeerbalans wordt verwezen naar genoemde bijlage.

In het hiervoor genoemde parkeerbeleid is bepaald dat indien uit de parkeerbalans volgt dat parkeren moet worden afgewenteld op de openbare ruimte, dit kan leiden tot een financiële compensatie.

Zoals hiervoor uiteengezet is het niet mogelijk de gewenste en benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. In een anterieure overeenkomst, ondertekend door aanvrager en de gemeente Landerd, is vastgelegd dat door aanvrager een bedrag wordt gestort ten behoeve

van de aanleg van parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden vervolgens door de gemeente Landerd aangelegd. De benodigde parkeerplaatsen zullen uiterlijk ten tijde van de ingebruikneming van het aangevraagde bouwplan beschikbaar zijn. Op grond hiervan achten wij voldoende aannemelijk dat de aan te leggen parkeergelegenheid voldoende is om de parkeervraag die het bouwplan meebrengt in de openbare ruimte op te kunnen vangen en dus op een andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte dan op eigen terrein wordt voorzien.

Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8.2.1. onder f van de bestemmingsplanregels, zodat wij op grond van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 1, Wabo juncto artikel 8.2.1. onder f van de bestemmingsplanregels bevoegd zijn door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 8.2.1. onder a en b. Op grond van de vorenstaande overwegingen willen wij dan ook van deze bevoegdheid gebruik maken en voor deze activiteit een omgevingsvergunning verlenen.

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, de beheersverordening, algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld of redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in de bouwverordening.

Bodem

Op grond van artikel 2.4.2 van de Bouwverordening kan ons college in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4.1 van de Bouwverordening voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning, in het geval wij op grond van een onderzoeksrapport en/of andere bij hen bekende onderzoeksresultaten dan wel op grond van het overeenkomstig het tweede lid van artikel 39 van de Wet bodembescherming goedgekeurde saneringsplan bedoeld in artikel 39, eerste lid, van die Wet van oordeel zijn, dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel maar door het stellen van voorwaarden alsnog geschikt kan worden gemaakt.

Op grond van het vorenstaande zullen wij in verband hiermee een voorschrift aan deze omgevingsvergunning verbinden. Na sloop van de bestaande bebouwing en voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal door middel van een verkennend bodemonderzoek en zo nodig een nader bodemonderzoek de bodemkwaliteit in kaart moeten worden gebracht. De bodemonderzoeken zullen moeten worden uitgevoerd door een persoon of instelling die daartoe beschikt over een erkenning op grond van het Besluit Bodemkwaliteit. Met de bouw mag pas worden begonnen als ons college heeft geoordeeld dat er geen sprake is van een onaanvaardbare verontreinigingsgraad van de bodem.

Bestemmingsplan

Voor de gronden waar de aangevraagde activiteiten betrekking op hebben, geldt het bestemmingsplan 'Centrum Schaijk'.

Op deze gronden zijn de bestemmingen "Centrum' met functieaanduidingen 'bedrijf', 'laad- en losplaats', 'specifieke vorm van centrum -1', 'specifieke vorm van detailhandel - supermarkt 1', 'specifieke vorm van wonen-2', 'specifieke vorm van verkeer- parkeervoorziening' en met bouwaanduidingen 'bijgebouwen' en 'specifieke bouwaanduiding -1' en met dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie 2' en 'waarde-archeologie 3'." van toepassing. De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft, is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, maar niet in strijd met de omgevingsvergunning die hierbij tevens wordt verleend met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo voor "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit".

Archeologie:

Op basis van archeologisch onderzoek, dat onderdeel uitmaakt van deze vergunning (bijlage 45) is vastgesteld dat het plangebied over het algemeen een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Aan deze omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat voordat er gebouwd mag worden eerst een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats moet vinden met eventuele doorstraat naar opgraving van

'behoudenswaardige' archeologische terreindelen die als gevolg van de bouwplannen verstoord dreigen te worden. Het onderzoek vindt plaats voorafgaand aan of samen met het bouwrijp maken van het plangebied. Aan het archeologisch onderzoek dient een programma van eisen ten grondslag te liggen, die een correcte uitvoering van het onderzoek borgt. Met de bouw kan pas worden begonnen als het plangebied archeologisch is vrijgegeven.

Welstand

De aanvraag is op 18 februari 2016 door de bouwmeester getoetst aan de welstandsnota en deze heeft hierover een positief advies uitgebracht.

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 en voldoet aan beeldkwaliteitsplan centrum Schaijk.

Flora en Fauna

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Naar aanleiding van de resultaten van deze quickscan heeft een aanvullend onderzoek vleermuizen en gierzwaluw in het kader van de Flora- en faunawet plaatsgevonden. Dit aanvullend onderzoek is uitgevoerd door 'Ecoresult'. De resultaten van het onderzoek zijn in een rapport van 19 oktober 2016 vastgelegd. Dit rapport maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning (bijlage 44).

In dit rapport wordt geconcludeerd dat op de locatie waarop onderhavige omgevingsvergunning ziet, één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. Door de voorgenomen werkzaamheden wordt één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis (permanent) beschadigd, weggenomen en verstoord. Hierdoor wordt de Flora- en Faunawet overtreden. In dat kader is ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aangevraagd. Daarnaast worden er mitigerende maatregelen getroffen.

Voorschriften

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- Met de bouw moet binnen 26 weken na de dag waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, worden gestart. Als dat niet gebeurt, kunnen wij besluiten om de vergunning in te trekken.
- Voordat er gebouwd mag worden moet eerst een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaatsvinden met eventuele doorstraat naar opgraving van 'behoudenswaardige' archeologische terreindelen die als gevolg van de bouwplannen verstoord dreigen te worden. Het onderzoek vindt plaats voorafgaand aan of samen met het bouwrijp maken van het plangebied.
Aan het archeologisch onderzoek dient een programma van eisen ten grondslag te liggen, die een correcte uitvoering van het onderzoek borgt. Met de bouw kan pas worden begonnen als het plangebied archeologisch is vrijgegeven.
- De gemeenschappelijke verkeersruimte van de woonfunctie dient voorzien te worden van een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 0,5 dm³/per m² vloeroppervlakte van die ruimte;
- De meterkasten dienen voorzien te worden van een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 2 em³/s;
- De liftschacht dient voorzien te worden van een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 3,2 em²/s per m² vloeroppervlakte van de liftschacht;
- De containerruimten op de begane grond ter plekke van de twee entreepartijen van de woonfuncties dienen voorzien te worden van een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 10 dm³/per m² vloeroppervlakte van die ruimte;
- Na sloop van de bestaande bebouwing (voor sloop dient minimaal vier weken voor aanvang van de sloopactiviteiten een melding te worden ingediend) en voor aanvang van de bouwwerkzaamheden zal door middel van een verkennend bodemonderzoek en zo nodig een nader bodemonderzoek de bodemkwaliteit in kaart worden gebracht. De bodemonderzoeken zullen worden uitgevoerd door een persoon of instelling die daartoe beschikt over een erkenning op grond van het Besluit Bodemkwaliteit. Met de bouw mag pas worden begonnen als ons college heeft geoordeeld dat er geen sprake is van een onaanvaardbare verontreinigingsgraad van de bodem.
- De start moet worden gemeld bij de afdeling Ruimte door een mail te sturen naar wabo@landerd.nl. Daarin moet worden vermeld om welk adres het gaat, welke werkzaamheden het betreft, het kenmerk van de vergunning en dat het om de start van de werkzaamheden gaat.
- U moet de opties per woning op tekening aangeven en die aan de afdeling Ruimte doorgeven. Dat wordt als revisie op de verleende omgevingsvergunning gezien.
- Voor het plaatsen van bouw materiaal, steigers, afscheidingen of ladders op gemeentegrond moet vooraf overleg te worden gepleegd met de afdeling Realisatie en Beheer.

- Voordat met de bouw kan worden gestart, moet de afdeling Realisatie en Beheer de rooilijnen of bebouwingsgrenzen en het peil aangeven.
- Het terrein waarop de werkzaamheden plaatsvinden, moet met een doeltreffende afscheiding van de weg of het aangrenzende terrein zijn afgescheiden.
- Tenminste twee dagen voordat wordt gestart met het inbrengen van de funderingspalen, moet u de afdeling Ruimte daarvan in kennis stellen. Dat doet u door een mail te sturen naar wabo@landerd.nl. Daarin vermeldt u om welk adres het gaat, welke werkzaamheden het betreft, het kenmerk van de vergunning en dat om het inbrengen van funderingspalen gaat.
- Tenminste één dag voordat wordt gestart met het storten van beton, moet u de afdeling Ruimte daarvan in kennis stellen (in verband met het keuren van de wapening). Dat doet u door een mail te sturen naar wabo@landerd.nl. Daarin vermeldt u om welk adres het gaat, welke werkzaamheden het betreft, het kenmerk van de vergunning en om het keuren van de wapening van welk specifieke onderdeel (fundering, verdiepingsvloer e.d.) het gaat.
- Het gedeelte van de rioolleidingen dat in gemeentegrond komt te liggen, wordt door ons aangelegd en aangesloten op het gemeenteriool. De kosten komen voor rekening van de vergunninghouder. Op particuliere grond zal nabij de erfgrans een ontstoppingsputje en/of ontstoppingsstuk worden geplaatst. U moet de aansluiting tenminste twee weken van tevoren aanvragen bij de afdeling Realisatie en Beheer. Aansluiting gebeurt pas zodra de aansluitkosten zijn betaald.
- Afval dat door sloopwerkzaamheden ontstaat, moet, teneinde hergebruik mogelijk te maken, worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde verwerkingsinrichting. Voor zover dat niet mogelijk is, moet de houder van het afval zich hiervan te ontdoen op de voor het milieu minst bezwarende wijze, met dien verstande dat het chemische sloopafval van 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 worden opgenomen 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. Een en ander moet voor nieuwbouw en voor verbouwing door de desbetreffende bedrijven worden goedgekeurd, U wordt verzocht hierover tijdig overleg te plegen. Meer informatie vindt u op 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 deze gemeente 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. Daarvoor kunt u contact opnemen met het waterschap Aa en Maas (zie hierboven).

- 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 moet u de eerste dag van de lozing door te geven aan de 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.
- Het maken van een in- of uitrit moet bij de afdeling Realisatie en Beheer worden gemeld. Als die op openbaar terrein komt te liggen, dan zijn de kosten voor de aanvrager.
- De beëindiging van de werkzaamheden moet worden gemeld bij de afdeling Ruimte. Dat doet u door een mail te sturen naar wabo@landerd.nl. Daarin vermeldt u om welk adres het gaat, welke werkzaamheden het betreft, het kenmerk van de vergunning en dat het om een gereedmelding van de werkzaamheden gaat. De werkzaamheden worden vervolgens door de afdeling Ruimte afgeschouwd.
- Het is verboden het bouwwerk waarvoor deze omgevingsvergunning is verleend in gebruik te geven of te nemen indien het bouwwerk niet gereed is gemeld.