

ONTWERP **OMGEVINGSVERGUNNING**

Beschikking van burgemeester en wethouders van Leudal op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (bouwen bedrijfswoning)

Naam aanvrager:	P.W.M. Pennings Schoorstraat 18 6095 NW Baexem
Ontvangen op:	21 november 2013
Bouwlocatie-/activiteitenadres:	Reijndersstraat 8 Baexem Kadastrale gemeente Heythuysen, sectie R, nr. 293
Omschrijving project:	het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan en het bouwen van een bedrijfswoning
Kenmerk:	WABO-2013-243

Het project bestaat uit de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo);
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo);

Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid (paragraaf 3.3 Wabo).

Beschikking

Gelet op paragraaf 2.1 en 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en gelet op bijgevoegde overwegingen besluiten wij de gevraagde omgevingsvergunning onder de genoemde voorschriften te verlenen.

De bijgevoegde en gewaarmerkte documenten maken deel uit van de omgevingsvergunning.

Ondertekening

De bevoegdheid tot het nemen van dit besluit is geregeld in de mandaatregeling gemeente Leudal. Deze regeling is vastgesteld op 9 april 2013.

Heythuysen,2014

Namens burgemeester en wethouders van Leudal,

mw. drs. M.H. Bronkhorst-van Heel
Teamleider Milieu, Bouwen en Wonen (plv.)

Bijlagen:

- A: Procedureel;
- B: Voorschriften;
- C: Overwegingen;
- D: Bezwaar of beroep;
- E: Informatieblad.

A. PROCEDUREEL

Bevoegd gezag

Wij zijn het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. Dit maken wij op uit bovenstaande projectbeschrijving en uit het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Ontvankelijkheid

In artikel 2.8 van de Wabo staat dat er regels worden opgesteld met betrekking tot de wijze waarop de aanvraag van een omgevingsvergunning geschiedt en de gegevens en bescheiden die de aanvrager van een aanvraag om een omgevingsvergunning moet indienen om tot een volledige aanvraag te komen. De bedoelde regels zijn uitgewerkt in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Uw aanvraag is getoetst aan bovengenoemde indieningsvereisten. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens niet zijn aangeleverd. Op 19 december 2013 hebben wij u schriftelijk in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens voor 29 januari 2014 aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 19 december 2013, op 28 januari 2014 en op 11 februari 2014. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag met de aanvulling voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging

Vanaf tot en met heeft een ontwerpbesluit ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

<keuze maken>

Van deze gelegenheid is géén gebruik gemaakt.

of

Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. Het ingenomen standpunt over deze zienswijzen is als bijlage bij dit besluit gevoegd en wordt geacht onderdeel uit te maken van c.q. te horen bij dit besluit en hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

B. VOORSCHRIFTEN

Bouwen (artikel 2.1.1.a Wabo)

- de aandachtspunten van het bijgevoegde informatieblad dienen te worden nageleefd c.q. te worden uitgevoerd;
- ten aanzien van de constructieve gegevens is het bouwplan op hoofdlijnen getoetst. De gedetailleerde constructieve gegevens dienen uiterlijk drie weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk aan het team Milieu, Bouwen en Wonen te worden overgelegd. Met de uitvoering van de desbetreffende en daarmee samenhangende onderdelen mag niet worden begonnen, voordat de constructieve tekeningen en berekeningen door het team Milieu, Bouwen en Wonen zijn gezien;
- bij het realiseren van het plan dient voldaan te worden aan de maatregelen zoals zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek d.d. 23 januari 2014 met rapportnummer 214-BRe-wl-gi-v1;

Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo):

- het plan is in strijd met de regels van de Beheersverordening Buitengebied I omdat ter plaatse conform de agrarische bestemming het oprichten van een bedrijfswoning niet is toegestaan. Er dient voldaan te worden aan de Overeenkomst Landschappelijke Inpassing en Planschade zoals ondertekend op 20 maart 2014.

C. OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo):

Welstand

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 14 oktober 2013 uw bouwplan getoetst. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de criteria van de welstandsnota Leudal, waardoor het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit over.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening. U heeft met de door u ingediende gegevens voldoende aannemelijk gemaakt dat uw aanvraag voldoet aan de voorschriften. Wel hebben wij een aantal aanvullende voorschriften gesteld. Deze voorschriften hebben wij in onderdeel B van deze vergunning aangegeven.

Bodemverontreiniging

U heeft een bodemonderzoek aangeleverd d.d. 17 september 2013 met nummer 213-BRe-vo-v1. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn die de uitvoering van uw bouwactiviteit verhinderen.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo):

Bestemmingsplan

Het plan is gesitueerd in de Beheersverordening Buitengebied. Volgens de beheersverordening heeft het perceel de bestemming Agrarisch. Het plan is in strijd met artikel(en) van de beheersverordening omdat ter plaatse het oprichten van een bedrijfswoning niet is toegestaan in verband met een gekoppeld agrarisch bouwblok waar al een bedrijfswoning aanwezig is. In het geval van een strijdigheid zoals aangegeven in artikel 2.10.1. c van de Wabo wordt op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo een aanvraag omgevingsvergunning mede aangemerkt als een verzoek om afwijking van de beheersverordening. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de volgende procedure wordt gevolgd:

Afwijking ex artikel 2.12, lid 1a, 3° Wabo (uitgebreide buitenplanse afwijkingsbesluit)

Artikel 2.12, lid 1, 3° van de Wabo geeft ons de mogelijkheid van het bestemmingsplan af te wijken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voor deze aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze is geregistreerd onder IDN: NL.IMRO....., welke tevens als bijlage bij dit besluit is gevoegd en geacht wordt onderdeel uit te maken dit besluit. Hiermee kunnen wij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, 3° van de Wabo voor uw activiteit afwijken van het bestemmingsplan.

Bij voorliggend verzoek is elders binnen de gemeente (Maasweg te Neer) het recht om een woning te realiseren ingetrokken. Daardoor blijft het totale aantal woningen in het buitengebied ongewijzigd en kan aan het verzoek worden meegewerkt.

D. BEZWAAR of BEROEP

De Wabo kent 2 procedures met daarbij verschillende mogelijkheden om te reageren op het (ontwerp) besluit van de gemeente:

- Bij een reguliere voorbereidingsprocedure kunt u na het nemen van het besluit bezwaar maken;
- Bij een uitgebreide voorbereidingsprocedure kunt u tegen het ontwerpbesluit een zienswijze indienen waarna u tegen het definitieve besluit in beroep kunt gaan.

Hieronder staat een verdere uitleg van de procedures. Indien u geen zienswijze indient heeft u in het verdere proces geen mogelijkheid om in beroep te gaan.

Indienen zienswijzen

(Dit kan alleen bij een uitgebreide procedure).

Het ontwerpbesluit ligt samen met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen eventuele zienswijzen tegen het ontwerpbesluit worden ingediend. De zienswijze moet worden gericht aan:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen

Bezwaarmogelijkheden

(Dit kan alleen bij een reguliere procedure).

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kan door belanghebbenden tegen deze vergunning, binnen zes weken na de dag waarop dit is bekendgemaakt, een bezwaarschrift worden ingediend. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leudal
Postbus 3008
6093 ZG Heythuysen

Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en tenminste het volgende te bevatten:

- naam en adres van de indiener(s);
- dagtekening van het bezwaar;
- omschrijving van de vergunning waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar (motivering).

Voorlopige voorziening

Indien een bezwaarschrift is ingediend, kan daarnaast worden verzocht tot het treffen van een voorlopige voorziening. Een dergelijk verzoek dient te worden gericht aan:

De voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg
Postbus 950
6040 AZ Roermond

Het verzoek dient te zijn ondertekend en tenminste het volgende bevatten:

- naam en adres van de indiener(s);
- dagtekening van het verzoek om voorlopige voorziening;
- vermelding van de datum en het nummer van de vergunning waartegen het verzoek om voorlopige voorziening zich richt;
- een opgave van de redenen waarom men zich niet met de vergunning kan verenigen.

Bij het verzoek moet ook een afschrift van het bezwaarschrift worden meegestuurd. Zo mogelijk wordt tevens een afschrift van de vergunning waarop het geschil betrekking heeft overgelegd. Naar aanleiding van het verzoek kan de bevoegde voorzieningenrechter een voorlopige voorziening treffen, indien onverwijld spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening wordt een bedrag aan griffierecht geheven. De griffier van de betrokken rechtbank wijst de verzoeker na de indiening van diens verzoek op het verschuldigd zijn van het griffierecht en bericht de verzoeker binnen welke termijn en op welke wijze het verschuldigd griffierecht moet worden voldaan. Op grond van artikel 7:15 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u verzoeken om vergoeding van de door u gemaakte kosten. U kunt dit verzoek indienen voordat de gemeente op uw bezwaar heeft beslist.

Beroepsmogelijkheden

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kan binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt een beroepschrift worden ingediend door:

- degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking;
- de adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de gelegenheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond

Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en ten minste het volgende bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en
- de gronden van het beroep (motiveren).

Indien een beroepschrift is ingediend, kan daarnaast worden verzocht tot het treffen van een voorlopige voorziening. Een dergelijk verzoek dient te worden gericht aan:

De voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg
Postbus 950
6040 AZ Roermond

Het verzoek dient te zijn ondertekend en tenminste het volgende bevatten:

- de dagtekening van het beroepschrift;
- vermelding van de datum van het besluit waartegen het beroepschrift zich richt;
- een opgave van de redenen waarom men zich met het besluit niet kan verenigen.

Bij het verzoek dient voorts een afschrift van het beroepschrift worden overgelegd. Zo mogelijk wordt tevens een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft overgelegd.

Naar aanleiding van het verzoek kan de bevoegde voorzieningenrechter een voorlopige voorziening treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening wordt een bedrag aan griffierecht geheven. De griffier van de betrokken rechtbank wijst de verzoeker na de indiening van diens verzoek op de verschuldigdheid van het griffierecht en bericht de verzoeker binnen welke termijn en op welke wijze het verschuldigd griffierecht moet worden voldaan.

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.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij wijzen u erop dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

E. INFORMATIEBLAD

Voorwoord

Dit informatieblad hoort bij de vergunning met nummer WABO-2013-243 die de gemeente Leudal aan u heeft verleend. Met dit blad informeren wij u graag over een aantal belangrijke zaken waar u mee te maken kunt krijgen. Neemt u de tijd dit blad aandachtig door te lezen.

Bouwregels

- u dient de activiteit uit te voeren zoals dat op de gestempelde tekeningen is aangegeven;
- degene die bij graafwerkzaamheden een zaak vindt, waarvan u weet of zou kunnen vermoeden dat het een monumentale vondst is (in roerende of onroerende zin), dit zo spoedig mogelijk bij de gemeente te melden. Deze aangifte moet vervolgens ook gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Melding start en gereedmelding bouw

- minimaal twee dagen voordat met de bouwwerkzaamheden wordt gestart moet het bijgevoegde startformulier ingevuld worden aangeleverd bij het team Veiligheid, Toezicht en Handhaving;
- direct na het afronden van de bouwwerkzaamheden moet het bijgevoegde gereedmeldingsformulier ingevuld worden aangeleverd bij het team Veiligheid, Toezicht en Handhaving.

Melden belangrijke bouwonderdelen

Tenminste twee dagen van tevoren meldt u aan de bouwinspecteur van het team Veiligheid, Toezicht en Handhaving de datum en het tijdstip waarop:

- de bouwput zal zijn ontgraven en met de grondverbetering wordt begonnen;
- de voorbereidingen van de betonconstructies (fundering, wanden, vloeren etc.) gereed zijn om te worden gecontroleerd voordat met het betonstorten wordt begonnen;
- de hout- en/of staalconstructie(s) gereed is/zijn voor controle.

Uitzetten rooilijnen en informatie over NAP-hoogtes

Voor het uitzetten van rooilijnen en informatie over NAP-hoogtes moet u contact opnemen met het team Milieu, Bouwen en Wonen via tel. (0475) 85 90 00.

Aansluiting op riolering

Indien u een aansluiting moet maken op het openbaar rioleringsstelsel dient u contact op te nemen met team Beheer Openbare Ruimte (BOR). Deze zal u een overzichtstekening geven waarop een aansluitpunt is aangegeven waarop u uw rioolstelsel kunt aansluiten.

Nadat de aansluiting gerealiseerd is en voordat u deze afdekt met grond moet u eerst contact opnemen met team BOR, tel. (0475) 85 90 00.

Ingebruikname

Vóór ingebruikname moet er een eindcontrole plaatsvinden door team Veiligheid, Toezicht en Handhaving. U dient hiervoor tijdig een afspraak te maken met een bouwinspecteur.

Aanwezige stukken

Op de bouwplaats moet altijd de gewaarmerkte omgevingsvergunning, tekeningen en bijlagen en dit informatieblad aanwezig zijn. Let op: alleen de door de gemeente goedgekeurde en gewaarmerkte exemplaren zijn geldig.

Bronnering

Wanneer voor de bouw van een bouwwerk een bronbemaling noodzakelijk is, moet u contact opnemen met het Waterschap Peel en Maasvallei, tel. (077) 38 91 111 of via www.wpm.nl/diensten/waterschapsloket

Klicmelding

Iedereen die mechanische grondwerkzaamheden gaat verrichten, moet nagaan of hierdoor schade aan een kabel of leiding kan ontstaan. In ieder geval moet dan worden beschikt over tekeningen van de kabels en leidingen. Aannemers, loonbedrijven, maar ook particulieren die met mechanische hulpmiddelen in de grond gaan werken moeten voor aanvang van de werkzaamheden een zogenaamde 'klic-melding' doen. Dit kan via tel. 0800 - 0080 of via www.kadaster.nl/klic.

Aansluitingen van elektra, gas, water en communicatie

Voor aansluitingen van electra, gas en communicatie, kunt u contact opnemen met de Stichting Synfra, via www.synfra.nl

Bouwafval

Let u erop dat u het bouwafval scheidt. In ieder geval bent u verplicht chemisch en milieuschadelijk afval te scheiden van overige bouw- en sloopafval op de bouwplaats.

Gebruik openbare ruimte

De openbare ruimte (trottoir, groenstrook en straat) moet vrij blijven van obstakels zoals bouwmaterialen, containers en bouwhekken. Dit om gevaar en hinder te voorkomen. Wanneer u toch gebruik wil maken van de openbare ruimte moet u bij de gemeente een melding doen. Hiervoor kunt u contact opnemen met team KCC Ruimtelijke omgeving, tel. (0475) 85 90 00.

Bouwen op eigen risico

Begint u met bouwen binnen zes weken van de bezwaren- of beroepstermijn, dan is dat altijd op eigen risico en loopt u kans teruggefloten te worden. Het is in de praktijk dus aan te bevelen de bezwarentermijn af te wachten of u ervan te verzekeren dat de direct belanghebbenden en omwonenden geen bezwaren hebben. Als deze toch een bezwaarschrift hebben ingediend kunnen zij ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. Deze voorzieningenrechter kan de vergunning (tijdelijk) schorsen of zelfs vernietigen. Dit houdt in beide gevallen in dat u niet verder kunt bouwen. Het is daarom altijd verstandig te wachten met bouwen tot een beslissing op het bezwaarschrift, op het beroep en/of het verzoek om voorlopige voorziening is genomen.