

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Beschikking van burgemeester en wethouders van Leudal op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 5 seniorenwoningen

Naam aanvrager:	Jilda Vastgoed Beheer B.V. Kieënweg 20 5991 EK Baarlo
Ontvangen op:	25 november 2013
Bouwlocatie-/activiteitenadres:	Burgemeester Geurtslaan- Vlasstraat in Heythuysen Kadastrale Heythuysen, sectie N nr. 1431 t/m 1434,1438,1439, 1449, 1450
Omschrijving project:	het bouwen van 5 levensloop bestendige woningen
Kenmerk:	WABO-2011-862

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);
- Het maken van een uitweg (artikel 2.2.1.e 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 2013, vastgesteld op 9 april 2013.

Heythuysen,2014

Namens burgemeester en wethouders van Leudal,

mr. M.G. Douven

Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting

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 15 januari 2014 en 17 maart 2014 hebben wij u schriftelijk in de gelegenheid gesteld om de ontbrekende gegevens voor 11 en 24 maart 2014 aan te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 21 maart 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.

Belanghebbende

U bent niet de eigenaar van de gronden. Dit is Hurks vastgoed Zuid BV. U heeft een overeenkomst gesloten met Hurks Vastgoed Zuid BV om de gronden te kopen, zodra u kopers heeft voor de woningen. Door deze overeenkomst wordt u als belanghebbende aangemerkt.

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.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt, dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend, dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard, dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

In dit kader hebben wij op 25 maart 2014 een exemplaar van de aanvraag toegezonden aan de Raad van de gemeente Leudal met het verzoek om binnen 2 weken te reageren. Van de Raad hebben wij naar aanleiding van dit verzoek géén reactie ontvangen, zodat op grond van het aanwijzingsbesluit van de Raad van 15 februari 2011 ten behoeve van onderhavige aanvraag geen 'verklaring van geen bedenkingen' is vereist.

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;
- Een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmteterugwinning veroorzaakt in een niet-gemeenschappelijke verblijfsruimte van de gebruiksfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB. De scheidingsmuur tussen de berging en de slaapkamer, waartegen de installaties van de verwarming en ventilatie geplaatst worden, voldoet hier niet aan. U dient een wand te realiseren die wel aan de eisen voldoet. Minimaal drie weken voor start bouw moet u de productinformatie overleggen waaruit dit blijkt;
- De berging is binnen de geïsoleerde schil van de EPC berekening gelegen. Dit betekent dat het kozijn van de berging een U-waarde moet hebben van maximaal 1.00 W/m²K (conform de EPC berekening). Drie weken voor start bouw moet u productinformatie overleggen waaruit blijkt dat aan deze eis wordt voldaan.

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

- De afspraken zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing van Bro, de datum 21 maart 2014 en de anterieure overeenkomst moeten worden nagekomen.

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 3 april 2014 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 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.

Archeologie

Voor uw bouwactiviteit is op grond van de Erfgoedverordening geen archeologisch onderzoek vereist, omdat het plangebied is niet groter is dan 2500 m², waardoor vrijstelling wordt verleend van het archeologisch onderzoek (waarde archeologie 6 van het bestemmingsplan 'Kern Heythuysen');

Bodemverontreiniging

In beginsel moet u voor deze bouwaanvraag een onderzoek verrichten naar de verontreiniging van de bodem. Er is echter een recent bruikbaar bodemonderzoek beschikbaar. Uit dit bodemonderzoek blijkt niet dat er op het perceel sprake kan zijn van ernstige bodemverontreiniging die de uitvoering van de bouwactiviteit verhindert.

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

Bestemmingsplan

Het plan is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Kern Heythuysen'. Volgens het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming wonen. Het plan is in strijd met deze bestemming omdat het maximaal toegestane aantal woningen (3) wordt overschreden (5)

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.

Het maken van een uitweg (artikel 2.2.1.e Wabo):

- Voor het maken van de uitwegen is geen omgevingsvergunning vereist. U dient hiervoor een melding te doen. Deze kunt u online aanvragen op www.leudal.nl. De uitwegen worden door of vanwege de gemeente aangelegd. Hier zijn kosten en voorwaarden verbonden.

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 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 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-2011-862 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.