

Ontwerp OMGEVINGSVERGUNNING

Beschikking van burgemeester en wethouders van Leudal op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (interne verbouwing tot brasserie en logiesfunctie).

Naam aanvrager: Haans Beheer BV

Adres aanvrager: Dorpsstraat 66
6082 AR Buggenum

Ontvangen op: 3 augustus 2015

Adres activiteit(en): Kasteellaan 9 in Haelen
Kadastrale gemeente: gemeente Haelen, sectie A, nr. 3927

Registratienummer OLO:

Dossiernummer: WABO-2015-283

Beschikking

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning onder de genoemde voorschriften te verlenen. Hierbij hebben wij de overwegingen gemaakt zoals opgesomd in de bijlage 'overwegingen'. De door ons bijgevoegde en gewaarmerkte documenten maken deel uit van deze omgevingsvergunning. Dit besluit nemen wij op basis van de paragrafen 2.1 en 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Activiteit(en):

Deze omgevingsvergunning betreft de 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 brandveilig gebruiken van een bouwwerk (artikel 2.1.1.d Wabo);
- het in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1.1.f Wabo);

Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid zoals beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo (adviesplicht Rijksdienst).

Ondertekening

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

Heythuysen,2016

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,

Th. R. Caris
Afdelingshoofd Dienstverlening

Bijlagen:

- procedureel;
- overwegingen;
- voorschriften;
- **zienswijzen en standpunten;**
- informatie over bezwaar **of** informatie over beroep.

Bijlage: 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

Er zijn regels die beschrijven op welke manier en met welke bijlagen u een aanvraag om omgevingsvergunning moet indienen zodat deze volledig is (artikel 2.8 van de Wabo).

Uw aanvraag voldeed niet aan de hierin genoemde indieningsvereisten. Met onze brief van 13-11-2015 hebben wij u gevraagd om de ontbrekende gegevens aan te leveren. U heeft deze gegevens op 6-1-2016 aangevuld. De aanvraag met de aanvulling bevat voldoende informatie en is daarom in behandeling genomen.

Zienswijzen

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

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.
of

Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. Ons standpunt over deze zienswijzen is als bijlage 'zienswijzen en standpunten' bijgevoegd.

Bijlage: OVERWEGINGEN

De overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen leest u hieronder.

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

Welstand

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 17-09-2015 een positief advies uitgebracht over het plan. Het plan voldoet aan de criteria van de welstandsnota Leudal en voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen het advies van de commissie over.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Met uw aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Bouwverordening. Wel stellen wij een aantal aanvullende voorschriften. In de bijlage 'voorschriften' kunt u dit nalezen.

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

Bestemmingsplan

Het plan is gesitueerd in het bestemmingsplan kern Haelen. Het perceel heeft de bestemming Wonen. Verder zijn de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen - kasteel' en 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' van toepassing.

Het plan is in strijd met artikel(en) 15.5.1. leden a, b en d van het bestemmingsplan kern Haelen omdat volgens lid a. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft, volgens lid b. bewoning als afhankelijke woonruimte, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft en volgens lid d. kamerbewoning als strijdig gebruik worden aangemerkt.

Ten aanzien van het onderdeel interne verbouwing tot brasserie is er sprake van een bouwkundige wijziging van een reeds verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een brasserie. De beoogde bouwkundige veranderingen worden ruimtelijk als passend binnen deze verleende vergunning beoordeeld.

Afwijking ex artikel 2.12, lid 1a, 2° Wabo (reguliere buitenplanse afwijking)

Artikel 2.12, lid 1a, sub 2 van de Wabo, juncto artikel 4, lid 9 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft ons de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. Wij werken aan uw plan mee omdat het plan aansluit bij de eerder vergunde ontwikkelingen. De logiesfunctie voldoet aan het gemeentelijk beleid en kan worden gezien als een passend hergebruik van een monumentaal pand.

Hiermee kunnen wij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub 1, 2° van de Wabo voor uw activiteit afwijken van het bestemmingsplan.

Overige overwegingen:

Het realiseren van de logiesfunctie heeft een beperkte toename van de behoefte aan parkeerplaatsen tot gevolg. Deze parkeerplaatsen worden volledig op eigen terrein gerealiseerd, het plan heeft daarmee geen invloed op de parkeerbalans.

Het brandveilig gebruiken van een bouwwerk (artikel 2.1.1.d Wabo):

- In het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft wordt bedrijfsmatig aan meer dan 10 personen nachtverblijf verschaft (logiesverblijf/appartement).

Het in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1.1.f Wabo):

Het bouwwerk waarop uw aanvraag van toepassing is, betreft een rijksmonument, als bedoeld in artikel 1, onder d van de Monumentenwet 1988, en als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub

f van de Wabo. Het monument staat ingeschreven in het monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) onder nummer 19967.

- het plan betrekking heeft op het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd rijksmonument;
- op grond van artikel 15, lid 2 van de Monumentenwet 1988 door het college van burgemeester en wethouders een advies is gevraagd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit over het wijzigen van het rijksmonument;
- de commissie ruimtelijke kwaliteit het plan op 17-09-2015 beoordeeld heeft en van mening is dat de monumentale waarden niet onevenredig worden aangetast;
- op grond artikel 6.4, lid 1 sub a van het Besluit omgevingsrecht (Bor) de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen met betrekking tot deze aanvraag als adviseur is aangewezen. Aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) niet om advies is gevraagd omdat zij reeds bij de behandeling van de omgevingsvergunningaanvraag van het voormalige plan voor het intern verbouwen van het bijgebouw om advies is gevraagd.
- dit destijds door de Rijksdienst uitgebracht advies meegenomen is bij de besluitvorming van de onderhavige omgevingsvergunningaanvraag.
- het college van burgemeester en wethouders de betrokken belangen heeft afgewogen en geen bezwaren heeft tegen het wijzigen van het monument.

Zienswijzen <enkel bij uitgebreide voorbereidingsprocedure>

Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. Ons standpunt over deze zienswijzen is als bijlage 'zienswijzen en standpunten' bijgevoegd. Dit standpunt maakt onderdeel uit van deze beschikking en moet u beschouwen als hier herhaald en ingelast.

Bijlage: VOORSCHRIFTEN

Algemeen

- u geeft uitvoering aan de activiteiten zoals omschreven in deze vergunning met bijlagen en de bijbehorende stukken;
- de vergunning met bijlagen en bijbehorende stukken zijn aanwezig bij de uitvoering van de activiteiten. Alleen de door de gemeente goedgekeurde en gewaarmerkte exemplaren zijn geldig.

Bouwen (artikel 2.1.1.a Wabo):

- 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;
- **Ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)**
de parkeervoorzieningen dienen te zijn gerealiseerd alvorens de logiesfuncties in gebruik worden genomen;

Het brandveilig gebruiken van een bouwwerk (artikel 2.1.1.d Wabo):

- Indien de brandmeldinstallatie niet wordt voorzien van een doormelding naar een meldcentrale dan dient in het logiesgebouw, op het eigen perceel of op een loopafstand van ten hoogste 100 meter vanaf de toegang van het logiesgebouw, 24 uur per dag een functionaris aanwezig te zijn. Deze functionaris dient in geval van een calamiteit te worden gealarmeerd door de bij de logiesfunctie behorende ontruimingsinstallatie;

Het in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1.1.f Wabo):

- indien tijdens de aangevraagde werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen of fragmenten worden gevonden waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met het team Milieu, Bouwen en Wonen. In overleg zal dan worden bezien of nadere plangoedkeuring of aanpassing van de omgevingsvergunning nodig is;
- schade aan de monumentale waarden moet voorkomen worden dan wel zorgvuldig worden hersteld;

Uitvoering van werkzaamheden

Melden begin en einde bouwwerkzaamheden

- u meldt ten minste twee dagen van tevoren dat u gaat starten met de bouwwerkzaamheden. Daarvoor levert u het formulier bij dit informatieblad in ter attentie van het team Veiligheid, Toezicht en Handhaving;
- u laat ons direct weten dat u klaar bent met de bouwwerkzaamheden. Daarvoor levert u het formulier bij dit informatieblad bij ons in ter attentie van het team Veiligheid, Toezicht en Handhaving.

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 meldt u dit bij het team KCC Ruimtelijke Omgeving. Neem hiervoor contact op via telefoonnummer (0475) 85 90 00.

Aansluiting op riolering

Als u een aansluiting moet maken op het openbaar rioleringsstelsel neemt u contact op met het team Beheer Openbare Ruimte (BOR). U ontvangt dan een overzichtstekening waarop een aansluitpunt is aangegeven waarop u uw rioolstelsel kunt aansluiten. Nadat de aansluiting gerealiseerd is en voordat u deze afdekt met grond meldt u dit eerst weer bij het team BOR. Zij kunnen de aansluiting eventueel controleren. Team BOR is bereikbaar via telefoonnummer (0475) 85 90 00.

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. Regels hiervoor vindt u in het Bouwbesluit.

Rechten van anderen

U mag de rechten van anderen niet benadelen. Die rechten staan in boek 5, titel 4, van het Burgerlijk Wetboek. Het kan zijn dat u uw omgevingsvergunning niet kunt gebruiken door de rechten van anderen.

Ingebruikname

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

Bouwen op eigen risico

Begint u met bouwen binnen zes weken nadat de vergunning aan u is verstuurd, dan is dat altijd op eigen risico. Er kan namelijk een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden 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 in de praktijk dus aan te bevelen deze termijn af te wachten.

Toezicht en handhaving

- Bouwt u anders dan in uw omgevingsvergunning staat?
- Bouwt u in strijd met de voorwaarden van uw omgevingsvergunning?

Dan kan onze bouwinspecteur de bouw of een deel daarvan stilleggen. Dat betekent dat u direct moet stoppen met alle bouwwerkzaamheden. U mag pas verder bouwen na toestemming van het team Veiligheid, Toezicht en Handhaving.

Bijlage: ZIENSWIJZEN EN STANDPUNTEN

Bijlage: INFORMATIE OVER BEZWAAR

Rechtskracht besluit

Begint u met uw activiteit binnen zes weken nadat de vergunning aan u is verstuurd, dan is dit altijd op eigen risico. Er kan namelijk een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden 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 gaan met uw activiteit. Het is in de praktijk dus aan te bevelen deze termijn af te wachten.

Ingang bezwaretermijn

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt zes weken en vangt aan na de bekendmaking. Dit is de dag na de dag waarop de vergunning aan de aanvrager is verzonden.

Niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u met een brief een bezwaarschrift sturen naar:
Burgemeester en wethouders van Leudal
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de datum van verzending van de vergunning. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen. Schrijf in uw bezwaarschrift in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het bezwaarschrift tegen gericht is (stuur een kopie van deze brief mee met uw bezwaarschrift);
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Let op: een bezwaarschrift indienen kan alleen met een brief en niet digitaal.

Spoed

Is uw bezwaar zo spoedeisend dat u de behandeling van uw bezwaarschrift niet kunt afwachten? Dan kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Roermond een voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een voorlopige beslissing om een handeling uit te stellen of juist door te laten gaan. Een voorlopige voorziening kunt u met een brief of digitaal aanvragen:

Schriftelijk:
De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Roermond
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ ROERMOND

Digitaal:
Via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>
Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

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.

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.