

OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer U1/2015006

BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de GEMEENTE ONDERBANKEN

GEZIEN de op 13 maart 2015 ontvangen aanvraag voor een gefaseerde omgevingsvergunning fase 1 (geregistreerd onder nummer U1/2015006) van mevrouw I. Gijzen, Heringsweg 3, 6451 BP te Schinveld voor het bouwen van een restaurant met bovenwoning op het perceel Heringsbosch 5 te Schinveld;

OVERWEGENDE, dat:

- de omgevingsaanvraag de activiteit *"het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit"* omvat genoemd in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een restaurant met bovenwoning op het perceel Heringsbosch 5 te Schinveld;

bestemmingsplan

- het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" op gronden met de bestemmingen "horecadoeleinden" en "natuurgebied";
- dat de gronden met de bestemming "horecadoeleinden" bestemd zijn voor horecabedrijven en de daarbij behorende voorzieningen;
- de bestemming "natuurgebied" bestemd is voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast; met daaraan ondergeschikt extensief recreatief medegebruik;
- het bouwen van een restaurant met bovenwoning op het perceel in strijd is met de regels van het bestemmingsplan;
- de strijdigheid daaruit bestaat dat niet wordt gebouwd binnen het bestaande bouwvlak, gelegen op de bestemming "horecadoeleinden" en dat bouwen binnen de bestemming "natuurgebied" niet is toegestaan;

natuur

- met de provincie Limburg overeenstemming is bereikt over compensatie vanwege het bouwen binnen de bestemming "natuurgebied", omdat POL2014 deze gronden aangewezen heeft als goudgroene zone;
- de afspraken daarover zijn vastgelegd in een natuurcompensatie-overeenkomst;

ruimtelijke onderbouwing

- met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo medewerking aan een plan kan worden verleend, mits dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- door Tonnaer en Theelen Consult een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld (projectnummer 404711R.2014 d.d. 11 mei 2015);

Postadres
Postbus 1090
6450 CB Schinveld

Bezoekadres
Kloosterlaan 7
6451 EN Schinveld
Tel. 045 – 5278787
Fax. 045 – 5271272

www.onderbanken.nl
gemeente@onderbanken.nl

- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de voorgenomen activiteit past binnen de landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- alle relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht en geen belemmering vormen voor de afwijking van het bestemmingsplan;
- de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit en op deze plaats verder naar de inhoud van deze documenten wordt verwezen;

verklaring van geen bedenkingen

- de besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo (uitgebreide procedure);
- de gemeenteraad in de vergadering van 29 januari 2015 categorieën van gevallen heeft aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist;
- dat deze categorieën van gevallen bestaan uit projecten, ongeacht aard en omvang, indien:
 - a. de gemeenteraad voor het project een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven, én
 - b. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen samen met het ontwerpbesluit voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen, én
 - c. er zowel op de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als op het ontwerpbesluit één zienswijzen binnen de wettelijke termijn zijn ingediend;
- de gemeenteraad in de vergadering van 30 april 2015 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft gegeven;
- het ontwerpbesluit tot verlening van de vergunning en de ontwerp verklaring van geen bedenkingen van 11 juni t/m 22 juli 2015 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter visie heeft gelegen en de gelegenheid is gegeven tot het indienen van een zienswijze;
- van deze gelegenheid geen gebruik is gemaakt;
- derhalve een definitieve verklaring van geen bedenkingen niet meer is vereist, aangezien aan de drie criteria van het raadsbesluit tot aanwijzing van categorieën van gevallen, waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, is voldaan;
- gelet op bovenstaande overwegingen geen planologische bezwaren bestaan tegen het verlenen van een omgevingsvergunning fase 1;

anterieure grondexploitatieovereenkomst

- het verhaal van kosten van grondexploitatie en planschade is verzekerd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, d.d. 2 juni 2015;

flora en fauna

- een aangevraagde verklaring van geen bedenkingen bij de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO) niet nodig is, omdat ten aanzien van de levendbarende hagedis zal worden gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode, zodat deze aanvraag is ingetrokken bij brief van 13 mei 2015; deze intrekking is bevestigd door RVO op 27 mei 2015;
- door RVO tevens is aangegeven dat een ontheffing van de Flora- en Faunawet niet nodig is, omdat de kleine ijsvogelvinder geen beschermde soort is;

archeologie

- het perceel aan de Heringsbosch 5 is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, wat inhoudt dat bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte van méér dan 250 m2 een nader archeologisch onderzoek nodig is voor de vaststelling van de daadwerkelijke archeologische waarde;
- het verstoringsgebied ongeveer 500 m2 bedraagt;
- derhalve door Archeo Pro een inventariserend veldonderzoek (IVO-O) in de vorm van een bureauonderzoek en verkennend en karterend booronderzoek is uitgevoerd;
- de bevindingen van het onderzoek zijn vastgelegd in een rapport met nr. 15050, d.d. 17 september 2015;
- door de daartoe deskundige regioarcheologe is het rapport beoordeeld en bij email van 23 september 2015 is een positief advies uitgebracht.

GELET op de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUITEN:

De hoge archeologische verwachtingswaarde bij te stellen naar "laag" en het gebied archeologisch vrij te geven;

De omgevingsvergunning fase 1 te verlenen voor de activiteit planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 c. Wabo) voor het bouwen van een restaurant met bovenwoning op het perceel Heringsbosch 5 te Schinveld onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze zijn onder dit besluit opgenomen.

Rechtsbescherming

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na de datum waarop het besluit aan u is verzonden, beroep worden aangetekend. Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen als bedoeld in artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht naar voren heeft gebracht. Het beroepschrift moet worden ingediend bij de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ, Roermond.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt; en
- de gronden van het beroep.

Aan het indienen van een beroepschrift zijn kosten verbonden. Voor nadere informatie hierover kunt u terecht bij de rechtbank.

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Indien u van mening bent dat er onmiddellijk tegen dit besluit actie moet worden ondernomen, kunt u, nadat u een beroepschrift heeft ingediend, op grond van artikel 8:81 Algemene wet bestuursrecht, de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg verzoeken een zogenaamde voorlopige voorziening te treffen. Een dergelijke voorziening kan bijvoorbeeld de schorsing van het besluit inhouden. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Een dergelijk verzoek om voorlopige voorziening dient te worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ, Roermond. Aan een verzoek om voorlopige voorziening zijn echter wel kosten verbonden. Voor nadere informatie hierover kunt u terecht bij de rechtbank.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Een gewaarmerkt aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 13 maart 2015;
- Een gewaarmerkte situatietekening (D.0.2-3) d.d. 08-01-2015;
- Een gewaarmerkte tekening met gevels, plattegronden en doorsneden (D.0.1-1) d.d. 08-01-2015;
- Een gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing "restaurant Heringsbosch 5"; projectnummer 404711R.2014 d.d. 20 oktober 2015;
- Een gewaarmerkte kaart met het besluitvlak d.d. 20 oktober 2015;
- Gewaarmerkte bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing:
 - Bijlage 1: Bedrijfsconcept café/restaurant Im Heidestubel
 - Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
 - Bijlage 3: Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) van Archeo Pro, rapport nr. 15050 d.d. 17 september 2015
 - Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
 - Bijlage 5: Advies RUD inzake quickscan flora en fauna
 - Bijlage 6: Reactie Waterschap Roer en Overmaas
- De ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad d.d. 30 april 2015;

Schinveld, 20 oktober 2015

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
algemeen directeur/secretaris

F.C.W. Gerjets

burgemeester,

O.M.T. Wolfs

***VOORSCHRIFTEN** behorende bij de activiteit "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:** Het perceel is archeologisch vrijgegeven op basis van het inventariserend veldonderzoek (IVO-O) nr. 15050. Echter indien in afwijking van het huidige inrichtingsplan elders binnen het plangebied omvangrijke vergunningplichtige graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden het oorspronkelijke maaiveld gaan plaatsvinden, dient hier alsnog een aanvullend karterend onderzoek te worden uitgevoerd. Ook de meldingsplicht is nog steeds van kracht. Indien tijdens de graafwerkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt bij de bevoegde overheid, de gemeente Onderbanken.
- **Parkeerplaatsen:** De vergunninghouder is verplicht 84 bruikbare parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding. Het parkeerterrein dient te allen tijde, dus ook buiten de openingstijden van het restaurant, openbaar toegankelijk te zijn.
- **Herplant:** De vergunninghouder is verplicht op de percelen 180 en 182 herplant uit te voeren. Verdeeld over beide percelen dienen 16 volwassen bomen (zomereik, haagbeuk en winterlinde met een stamomvang van circa 50 cm) te worden aangeplant (volgens situatietekening definitief ontwerp H. Mestrom d.d. 20-05-2015). Op perceel 180 dient een zoombeplanting te worden aangelegd van 5 meter breed (in de vorm van zgn. stepping stones) bestaande uit een gemengde inheemse beplanting.
- Herplant dient plaats te vinden binnen 12 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning (eerste en tweede fase). De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat niet aangeslagen beplanting steeds binnen een jaar na aanplant wordt vervangen.
- **Bezinkput:** De vergunninghouder is verplicht ten behoeve van de berging en infiltratie van het hemelwater, afkomstig van de bebouwing, het water via een bezinkput af te voeren met een capaciteit van minimaal 17,5 m³.
- **Voorziening:** De vergunninghouder is verplicht ten behoeve van de berging en infiltratie van het hemelwater, afkomstig van de verharding, een voorziening aan te leggen aan de noord- en zuidkant van perceel 182, parallel aan de parkeerplaatsen, met een aanvullende capaciteit van circa 40 m³. Deze voorziening mag niet gesitueerd worden in de goudgroene zone (voorheen EHS) op perceel 180.
- De voorziening dient gerealiseerd te worden met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Er mag geen overloop of aansluiting op het riool plaatsvinden. Vergunninghouder is verplicht de voorziening te beheren en te onderhouden.

- **Natuurspeelweide:** De vergunninghouder is verplicht de natuurspeelweide, die is gericht op natuurlijk vermaak, in te richten met duurzame, natuurlijke materialen. Er mag geen nieuw hekwerk om de natuurspeelweide worden aangelegd. In de goudgroene natuurzone worden geen andere voorzieningen aangelegd.
- **Vogelkasten:** De vergunninghouder is verplicht binnen het plangebied 4 nieuwe koolmezenkasten en een boomkleverkast aan bomen te plaatsen en een kwikstaartnestkast aan het nieuwe gebouw op te hangen. Alle kasten dienen op het oosten te worden bevestigd, op een minimale hoogte van 2,5 meter.
- De vergunninghouder is verplicht de met toezicht belaste ambtenaar toe te laten tot de locatie zulks ter controle van de activiteiten.
- De vergunninghouder is verplicht de schade, die hij door het gebruik van de vergunning aan gemeente-eigendommen toebrengt te vergoeden en voorts de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te treffen teneinde te voorkomen, dat de gemeente dan wel derden tengevolge van het gebruik van de vergunning, schade lijden.
- Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen, die zijn genoemd in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Indien de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, dient de aanvrager of de vergunninghouder dat tenminste een maand tevoren aan de burgemeester en wethouders te melden onder vermelding van de gegevens als bedoeld in artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.