

Ontwerp-OMGEVINGSVERGUNNING

Nummer OV/2018079

BURGEMEESTER en WETHOUDERS der GEMEENTE ONDERBANKEN

GEZIEN de op 13 september 2018 ontvangen aanvraag voor een omgevingsvergunning (geregistreerd onder nummer OV/201879) van *R.W. Garitsen, Kloosterlaan 13 te Schinveld*. De locatie betreft Kloosterlaan 11 en 13 te Schinveld.

Algemeen

Het plan bestaat uit:

- a. de sloop van de bestaande bebouwing, en;
- b. de bouw van 4 appartementen en 12 garageboxen.

De activiteiten ten behoeve van dit plan bestaan uit:

1. het slopen van de bestaande bebouwing op de locatie, en;
2. het oprichten van nieuwe bebouwing op de locatie.

Kortheidshalve verwijzen wij naar de bijgevoegde bijlage voor een uitgebreide en uitgewerkte omschrijving van de werkzaamheden.

Van dit besluit maakt tevens onderdeel uit de verklaring van geen bedenking af te geven door de gemeenteraad van Onderbanken op 29-11-2018 (zie de bijlagen).

OVERWEGENDE, dat:

Ten aanzien van de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk

- de aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouw aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het bouwen voldoet aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gegeven voorschriften, voor zover deze betrekking hebben op de constructieve veiligheid;
- het bouwen voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Onderbanken;
- op grond van het vigerende bestemmingsplan "Woonkernen 2013", is de bouw van gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' toegestaan. Ter plaatse van de Kloosterlaan 11-13 is voornoemde aanduiding niet opgenomen. Daar is wel per huisnummer de bouw van één grondgebonden woning toegestaan. Oprichting van de vier wooneenheden past zodoende niet binnen de geldende planregels. Echter deze strijdigheid is opgeheven met toepassing van artikel 2 lid 1 sub c Wabo (zie hieronder);
- voor het bouwen geen omgevingsvergunning ingevolge artikel 2.1. lid 1 sub f van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (wijzigen beschermd monument) of artikel 2.2. lid 1 sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wijzigen provinciaal of gemeentelijk monument) is vereist.

Ten aanzien van 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.

- op grond van het vigerende bestemmingsplan "Woonkernen 2013", is de bouw van gestapelde woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' toegestaan. Ter plaatse van de Kloosterlaan 11-13 is voornoemde aanduiding niet opgenomen. Daar is wel per huisnummer de bouw van één grondgebonden woning toegestaan. Oprichting van de vier wooneenheden past zodoende niet binnen de geldende planregels.;
- deze activiteiten slechts toelaatbaar zijn indien dit passend is in een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12 lid 1 sub a 3° Wabo);
- de activiteiten zijn nader uitgewerkt in de bijbehorende vergunningaanvraag, ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken;
- uit de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken blijkt dat de activiteiten passend zijn in een goede ruimtelijke ordening.

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

ZIJN VOORNEMENS TE BESLUITEN:

de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. Activiteit Bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a. Wabo)
2. Activiteit Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 c. Wabo)

De omgevingsvergunning wordt verleend aan R.W. Garritsen voor het plan “de bouw van 4 appartementen en 12 garageboxen” op de locatie Kloosterlaan 11 en 13 te Schinveld.

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

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag en de ontwerpbesluit met bijbehorende stukken worden op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met ingang van d.d. gedurende zes weken ter inzage gelegd. De voornoemde stukken kunnen tijdens deze periode van terinzage legging worden ingezien in het gemeentehuis, Kloosterlaan 7 te Schinveld, elke werkdag van 9.00 uur tot 12.30 uur en op maandag van 14.00 uur tot 17.00 uur.

Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de start van de terinzagelegging eventuele zienswijzen tegen of adviezen over de ontwerpbesluit, bij voorkeur schriftelijk, indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Onderbanken, postbus 1090, 6450 CB te Schinveld.

Overige bijgevoegde documenten

De volgende gewaarmerkte documenten worden meegezonden met het besluit:

- aanvraag met stempeldatum ontvangst d.d. 14-09-2018
- verklaring van geen bedenkingen d.d. 29-11-2018
- ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen met stempeldatum ontvangst

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend ten aanzien van de activiteit Bouw:

1. constructieve berekeningen uit te voeren bouwwerken.

Schinveld,

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Onderbanken,

Secretaris/algemeen

directeur burgemeester,

F.C.W. Geraets

O.M.T. Wolfs

VOORSCHRIFTEN behorende bij de deelactiviteit het (ver)bouwen van een bouw-
werk

- De vergunninghouder is verplicht overeenkomstig de bij deze vergunning gevoegde en gewaarmerkte bouwtekening(en) te (ver)bouwen.
- De vergunninghouder is verplicht bij de bouwwerkzaamheden alle wettelijke bepalingen en voorschriften met betrekking tot (ver)bouwen (zoals onder andere de bepalingen/ voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening) in acht te nemen.
- De vergunninghouder is verplicht gedurende de bouwwerkzaamheden de met het toezicht belaste ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht in kennis te stellen van het gereedkomen van:
 - Elke betonbewapening (vóór de aanvang van het storten);
 - Het bouwwerk en/of gebouw in zijn geheel.
- De vergunninghouder is verplicht de met toezicht belaste ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht toe te laten tot de bouwlocatie zulks ter controle van de bouwactiviteiten.
- Indien gestart wordt met de werkzaamheden dient bijgevoegd startmeldingsformulier te worden ingevuld en te worden ingeleverd op het gemeentehuis te Schinveld.
- Indien het bouwwerk en/of gebouw in zijn geheel gereed is, dient bijgevoegd gereedmeldingsformulier te worden ingevuld en te worden ingeleverd op het gemeentehuis te Schinveld.
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat berekeningen en tekeningen van de betonconstructies, systeemvloeren en staalconstructies minimaal 5 dagen vóór dat met het betreffende onderdeel een begin wordt gemaakt, ter goedkeuring in 3-voud bij de ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht worden ingediend.
- De vergunninghouder dient ervoor zorg te dragen dat de ambtenaar Bouw- en Woningtoezicht, tenminste 1 dag vóór dat met het storten van beton van de betonconstructies gestart, in kennis wordt gesteld.
- 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, ten gevolge van het gebruik van de vergunning, schade lijden.
- De vergunninghouder is verplicht ervoor zorg te dragen dat de omgevingsvergunning en de gewaarmerkte bouwtekening(en) altijd op de bouwplaats aanwezig zijn en op eerste aanvraag aan de met Bouw- en Woningtoezicht belaste ambtenaar ter inzage worden gegeven.
- Teneinde eventuele moeilijkheden en kosten te voorkomen is het raadzaam om vóór de start met de werkzaamheden eigenaren en/of huurders van de aangrenzende percelen hiervan in kennis te stellen.
- Wellicht ten overvloede wordt erop gewezen dat privaatrechtelijke geschillen tussen de eigenaren/gebruikers van naburige erven langs privaatrechtelijke weg (via de civiel rechter) dienen te worden opgelost. De gemeente is in deze geen partij.
- Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning intrekken indien de activiteit langer dan 26 weken heeft stilgelegen ingevolge artikel 2.33 lid 2 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de overige 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 één maand tevoren aan burgemeester en wethouders te melden onder vermelding van de gegevens als bedoeld in artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.