

W.J. Verhaeg
Asbroek 10
6089 NA Heibloem

Ons kenmerk WABO-2015-428
Uw kenmerk
BSN nummer 158539126
Behandeld door Dorien Gubbels

Telefoonnummer (0475) 85 90 00
Fax (0475) 85 99 22
E-mail info@leudal.nl
Internet www.leudal.nl

Datum 12 mei 2016
Verzenddatum

Onderwerp Eindadvies conceptaanvraag

19 MEI 2016

Beste heer Verhaeg,

Op 3 december 2015 ontvingen wij van u de conceptaanvraag voor het project het bouwen van een bouwwerk (binnen manege) op Asbroek 10 in Heibloem. Ik heb uw aanvraag inhoudelijk getoetst. In deze brief leest u het resultaat daarvan.

Eindadvies

Wij beoordelen uw conceptaanvraag positief onder voorwaarden ten aanzien van de toetsingscriteria.

Aan dit advies zijn wel nog enkele voorwaarden verbonden. In deze brief leest u wat u moet doen om een formele aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen.

Geen garantie

Ons eindadvies geldt voor zes maanden en geeft geen garantie dat u een omgevingsvergunning krijgt. Als wij zienswijzen of bezwaren ontvangen dan kunnen we een ander besluit nemen.

Uw activiteiten

U heeft de omgevingsvergunning nodig voor de activiteiten:

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Brandveilig gebruik (eventueel, zie ook de nadere informatie verderop in deze brief).

Op uw activiteiten is het volgende van toepassing.

Ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voldoet niet aan de regels van bestemmingsplan Buitengebied, omdat er wordt gebouwd buiten het bouwvlak en logies t.b.v. zorg wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak. We kunnen u alleen een vergunning geven als we gebruikmaken van artikel art. 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo en hiermee afwijken van de regels. Wij willen meewerken aan uw plan met als motivering dat uw plan past binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied.

Ontwerp reparatie- en veegbestemmingsplan Buitengebied Leudal 2016

Momenteel zijn wij bezig met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Leudal in de vorm van een reparatie- en veegbestemmingsplan. Dit heeft inmiddels in ontwerp ter inzage

gelegen. In dit ontwerp-bestemmingsplan heeft een deel van de te bebouwen gronden de aanduiding 'overige zone - invloedsgebied beek'. In de ruimtelijke onderbouwing dient te worden gemotiveerd dat de gewenste bebouwing acceptabel is in relatie tot deze aanduiding.

Nota Kwaliteit

Op basis van de Nota Kwaliteit dient de nieuwe bebouwing en verharding ruimtelijk te worden ingepast. Verder moeten er voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van problematiek met het hemelwater als gevolg van de nieuwe bebouwing en/of verharding.

Omdat er sprake is van een agrarische bestemming met waarden (AW-4), dienen er ook kwaliteitsverbeterende maatregelen te worden genomen zoals sloop, aanleg van natuur, landschap of kwaliteitsverbeterende maatregelen.

Het plan zal te zijner tijd voor advies worden voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie voor de beoordeling van het landschappelijk inpassings- en compensatieplan. De indieningsvereisten voor een BOM-plan zijn bij deze brief gevoegd.

Exploitatiebijdrage

De voorgenomen ontwikkeling betreft een uitbreiding van het bouwblok waardoor de bedrijfsbebouwing toeneemt. De toename in bedrijfsbebouwing brengt het met zich mee dat kostenverhaal voor deze ontwikkeling aan de orde is.

Alle door de gemeente gemaakte en nog te maken kosten dienen te worden berekend en op de initiatiefnemer te worden verhaald. Het betreft hierbij de volgende drie meest voorkomende kostensoorten:

Kosten aanpassing openbare ruimte

Op dit moment worden bij dit plan geen kosten verwacht op dit gebied.

Plankosten

Wel dienen door ons kosten te worden gemaakt voor het in procedure brengen van het plan. Deze kosten hebben wij op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling en gelet op een reële inschatting van de tijdsbesteding begroot op € 8.558,00.

Planschade

Planschade is schade die anderen hebben of kunnen krijgen door de uitvoering van uw bouwplan (artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Het is geen vanzelfsprekendheid dat een planschadevergoeding wordt toegekend.

Wij willen geen financieel risico lopen door de uitvoering van uw bouwplan. Als planschade wordt toegekend, betaalt u de kosten. Wij werken alleen mee aan uw plan, als u de anterieure overeenkomst ondertekent en vóór de ter inzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning terugstuurt.

Anterieure overeenkomst

De afspraken met betrekking tot de onderdelen planschade, plankosten en landschappelijke inpassing/tegenprestatie zullen in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden vastgelegd. U ontvangt deze overeenkomst te zijner tijd van ons ter ondertekening.

Bouwen

Het onderdeel "Bouwen" maakt deel uit van de door u in te dienen aanvraag.

Riolering

Infiltreren op eigen terrein.

Als perceeleigenaar bent u in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor het afvoeren van hemelwater op uw eigen terrein. U kunt het hemelwater opvangen en hergebruiken, of infiltreren in de bodem. Het mag niet op het riool geloosd worden en aangrenzende perceel

eigenaren mogen geen overlast ondervinden van uw hemelwater. Om u een indicatie te geven welke hoeveelheid hemelwater u moet kunnen verwerken, hanteert de gemeente 40 mm/m².

Bodemonderzoek

Voor uw aanvraag is een bodemonderzoek nodig. Het gaat om een vooronderzoek, uitgevoerd volgens NEN 5725. Afhankelijk van de resultaten hiervan, dient er eventueel ook een verkennend onderzoek worden uitgevoerd volgens NEN 5740.

Brandveiligheid

Een vergunning voor brandveilig gebruik is vereist bij

- het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen, dan wel het in afwijking daarvan bij de bouwverordening, bedoeld in artikel 8 van de Woningwet, bepaalde aantal personen;
- het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin dagverblijf zal worden verschaft aan:
 - 1°. meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar, of
 - 2°. meer dan 10 lichamelijk of verstandelijk gehandicapte personen.

Een melding brandveilig gebruik is van toepassing bij:

een bouwwerk in gebruik nemen of gebruiken indien:

1. daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn, of
2. toepassing is gegeven aan artikel 1.3 in verband met een in hoofdstuk 6 of 7 uit het oogpunt van brandveiligheid gegeven voorschrift, en
 - een woonfunctie in gebruik te nemen of te gebruiken voor kamergewijze verhuur.

Dit geldt ook allemaal voor het gebruiken van delen van bouwwerken.

Als men een vergunning nodig heeft hoeft men geen melding meer te doen.

Het kan wel zijn dat e.e.a. langs elkaar geldt voor afzonderlijke gebouwen of bouwdelen.

Inrichting milieu

Bij uw project is er ook sprake van een activiteit in het kader van het oprichten/veranderen/gebruiken van een inrichting in de zin van milieuregels.

U doet een melding op grond van het Activiteitenbesluit. Dit kan alleen digitaal volgens het stappenplan op: <https://www.aimonline.nl>

Deze melding mag uiterlijk worden ingediend op het moment dat u de aanvraag om omgevingsvergunning indient. Dit is bepaald in artikel 8.41a van de Wet milieubeheer.

Bouwkosten

Op het aanvraagformulier van de omgevingsvergunning vult u de bouwkosten in. We controleren uw berekening. Daarbij gebruiken we de bouwkostenlijst die op onze website staat (www.leudal.nl). Tevens zijn de leges gebaseerd op de "Tarieventabel behorende bij de Legesverordening van de Gemeente Leudal" die op het moment van de aanvraag geldend is. Ook deze informatie kunt u op onze website opzoeken als ook via een "zoekmachine" op internet.

Legeskosten

U betaalt € 240 legeskosten voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag. U ontvangt deze nota van BsGW (Belasting samenwerking Gemeenten en Waterschappen).

Definitieve aanvraag

U kunt een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Houd daarbij rekening met alles wat er in deze brief staat. Uw aanvraag moet voldoen aan de eisen voor indiening van een aanvraag. U vindt die eisen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). U maakt de aanvraagformulieren zelf op www.omgevingsloket.nl. Daarna stuurt u uw aanvraag naar ons. U kunt dat schriftelijk of digitaal doen.

Schriftelijk:

Burgemeester en wethouders van Leudal
Postbus 3008
6093 ZG HEYTHUYSEN

Digitaal:

Via www.omgevingsloket.nl

Geen bezwaar en beroep

U kunt geen bezwaar of beroep indienen. Deze brief is namelijk geen besluit volgens artikel 1:3 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Heeft u vragen?

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neemt u dan gerust contact op met behandelaar Dorien Gubbels via telefoonnummer (0475) 85 00 00. Houdt u het nummer WABO-2015-428 van uw conceptaanvraag bij de hand? We kunnen u dan sneller helpen.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders,



Th. R. Caris
Afdelingshoofd Dienstverlening

Bijlage(n):

- Indieningsvereisten Kwaliteitscommissie

In afschrift aan: Aelmans Advies, t.a.v. de heer G. Pouls, Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem