

OMGEVINGSVERGUNNING

Beschikking van burgemeester en wethouders van Leudal op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen 14 woningen op het adres Lancasterstraat-Burgemeester Geurtslaan ong. in Heythuysen.

Naam aanvrager: Van Wijnen Sittard

Adres aanvrager: Milieuparkweg 1, 6136 KP Sittard

Ontvangen op: 23 maart 2018

Adres activiteit(en): Lancasterstraat 2 t/m 22 en Burgemeester Geurtslaan 50 t/m 54 in Heythuysen

Kadastrale gemeente: Heythuysen, sectie N, 1777 gedeeltelijk

Registratienummer OLO: 3470451

Dossiernummer: WABO-2017-236

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);

Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid zoals omschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. De vergunning treedt in werking op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (6 weken) is verstreken.

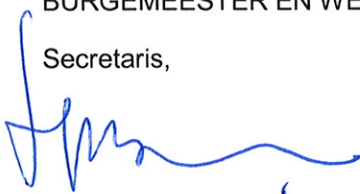
Ondertekening

De bevoegdheid tot het nemen van dit besluit is geregeld in het Mandaat-, volmacht- en machtigingsbesluit gemeente Leudal, vastgesteld bij besluit van 13 maart 2018.

Heythuysen, 16 oktober 2018

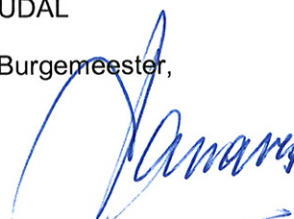
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

Secretaris,



H.K.W. Bekkers

De Burgemeester,



A.H.M. Verhoeven MPM

Bijlagen:

- procedureel;
- overwegingen;
- voorschriften;
- 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 voldoet aan de indieningsvereisten en is daarom in behandeling genomen.

Zienswijzen

Vanaf 7-6-2018 tot en met 18-7-2018 heeft het ontwerpbesluit van deze vergunning ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van art. 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat de vergunning slechts verleend kan worden nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring van geen bedenkingen (vvgb) kan alleen geweigerd worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet is vereist. In de gemeente Leudal zijn, ten tijde van het indienen van deze aanvraag, geen categorieën aangewezen. Dit betekent dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moet verlenen alvorens het college een besluit kan nemen over de aanvraag omgevingsvergunning.

Bij brief van 8 mei 2018 is de raad geïnformeerd over onderhavige aanvraag omgevingsvergunning en is de raad in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken een reactie te geven. Hiervan heeft de raad geen gebruik gemaakt.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft tegelijk met de ontwerp omgevingsvergunning, ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp besluit kon een eenieder zienswijzen indienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Op 25 september 2018 heeft de raad de verklaring van geen bedenkingen verleend. De verklaring van geen bedenkingen is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

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

Uw plan is gelegen op een locatie die door welstandnota 'Leudal' is aangewezen als welstandsvrij gebied. Er gelden geen regels ten aanzien van redelijke eisen van welstand. U bent zelf verantwoordelijk voor de esthetische kwaliteit van uw plan.

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.

Archeologie

Voor uw activiteit is op grond van het bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek vereist, omdat uit de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Leudal blijkt dat het plangebied reeds onderzocht is. In het gebied heeft al een archeologisch onderzoek plaatsgevonden en de gronden zijn archeologisch vrijgegeven vanwege het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten. Wij wijzen u wel op de wettelijke vondstmeldingsplicht conform artikel 53, Monumentenwet 1988, zoals wij dit in de bijlage 'voorschriften' van deze vergunning hebben opgenomen.

Bodemverontreiniging

U heeft een bodemonderzoek aangeleverd met nummer E171328.002/KLE, versie 2 d.d. 5 februari 2018. Uit het onderzoeksrapport blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn die de uitvoering van uw bouwactiviteit verhinderen.

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

Bestemmingsplan

Het plan is gesitueerd in het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017'. Het perceel heeft de bestemming 'wonen'. Het plan is in strijd met artikel(en) 23.2.1. van het bestemmingsplan omdat de bebouwing gedeeltelijk buiten het bouwblok is gelegen en de bebouwingstypes niet overeenkomen met hetgeen bepaald is in het bestemmingsplan (er is geen sprake van gestapelde bouw).

In het geval van een strijdigheid zoals aangegeven in artikel 2.10.1. c van de Wabo wordt op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo een aanvraag omgevingsvergunning mede aangemerkt als een verzoek om afwijking van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de volgende procedure wordt gevolgd:

Afwijking ex artikel 2.12, lid 1a, 3° Wabo (uitgebreide buitenplanse afwijkingsbesluit)
Artikel 2.12, lid 1a, sub 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 ordening 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.1640.OV18HyLancasterstr-VG01, 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.

Anterieure overeenkomst

Met de initiatiefnemer van het plan is op 8 mei 2017 een anterieure overeenkomst gesloten. (Realiseringsovereenkomst 14 woningen Lancasterstraat). In de overeenkomst wordt onder anderen het kostenverhaal, de fasering, inrichting openbaar gebied, hemelwaterinfiltratie en de locatie-eisen verzekerd. Doordat een anterieure overeenkomst is aangegaan, wordt op grond van het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid Wro afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

Advies commissie ruimtelijke kwaliteit

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft op 13 juli 2017 positief geadviseerd over de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing van het plan. De commissie geeft aan dat de woningen op een goede wijze aansluiten bij de bebouwde omgeving en door de positionering op de kavels, voldoende openheid en kwaliteit ontstaat.

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 Domein Ruimte te worden overgelegd. Met de uitvoering van de desbetreffende en daarmee samenhangende onderdelen mag niet worden begonnen, voordat de constructieve tekeningen en berekeningen door Domein Ruimte zijn gezien;
- De in de vergunning aangegeven parkeerplaatsen moeten voor de in gebruik name van de woningen aangelegd worden én in stand worden gehouden.

Uitvoering van werkzaamheden

Uitzetten rooilijnen en informatie over NAP-hoogtes

Als het bouwwerk moet worden uitgezet, dan neemt u minimaal één week voor de benodigde uitzetting contact op met een van de bouwtoezichthouders via (0475) 85 90 00. U geeft daarbij aan wie uw contactpersoon is voor de landmeter. Door of namens de gemeente worden de rooilijnen/bebouwingsgrenzen uitgezet en de peilhoogte bepaald. Met het bouwen mag niet worden gestart voordat de betreffende bouw is uitgezet.

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 Domein Ruimte;
- 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 Domein Ruimte.

Melden aanvang belangrijke bouwonderdelen

- tenminste twee dagen van tevoren meldt u aan de bouwinspecteur van Domein Ruimte de datum en het tijdstip waarop:
- de bouwput zal zijn ontgraven;
- 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.

Houtopstand vellen (kap)

U mag geen bomen kappen en dergelijke in het broedseizoen van vogels (tussen 15 maart en 15 juli). Dit staat in de Wet natuurbescherming. Heeft u vragen hierover? Neem dan contact op met Domein Ruimte via telefoonnummer (0475) 85 90 00.

Bronnering

Als een bronbemaling noodzakelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden neemt u contact op met het Waterschapsbedrijf Limburg via telefoonnummer (088) 84 20 000 of via info@wbl.nl

Klic-melding

Voert u mechanische grondwerkzaamheden uit? Ga dan na of hierdoor schade aan een kabel of leiding kan ontstaan. U moet daarvoor in ieder geval tekeningen hebben waarop de kabels en leidingen staan. Laat ook een zogenaamde klic-melding doen. Dit kan telefonisch via (0800) 0080 of via www.kadaster.nl/klic

Graven

Vindt u, of degene die graafwerkzaamheden uitvoert, een zaak, waarvan u weet of zou kunnen vermoeden dat het een monumentale vondst is (in roerende of onroerende zin), meldt dit dan zo spoedig mogelijk bij de gemeente. Meld dit tevens bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

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 Burger Bedrijven Plein (BBP) - 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 Domein Ruimte. 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 Domein Ruimte. Zij kunnen de aansluiting eventueel controleren. Domein Ruimte 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 Domein Ruimte.

Bijlage: INFORMATIE OVER BEROEP

Rechtskracht besluit

Begint u met uw activiteit 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 gaan met uw activiteit. Het is in de praktijk dus aan te bevelen deze termijn af te wachten.

Ingang beroepstermijn

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan na de bekendmaking. Dit is de dag na de dag waarop de vergunning op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt. De vergunning treedt in werking op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (6 weken) is verstreken.

Niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u beroep instellen bij de rechtbank in Roermond. Dat kan met een brief of digitaal:

Schriftelijk:
Rechtbank Limburg
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.

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de datum van bekendmaking van het besluit. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank uw beroepschrift niet meer kan behandelen. Schrijf in uw beroepschrift in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het beroepschrift tegen gericht is (stuur een kopie van het besluit mee);
- de reden waarom u beroep instelt.

Spoed

Is uw beroep zo spoedeisend dat u de behandeling van uw beroepschrift niet kunt afwachten? Dan kunt u bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg 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 Limburg
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.