

NVC Ontwikkeling BV



Ons kenmerk 2022-021078
Uw kenmerk

Behandeld door



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

Datum 21 april 2023
Verzenddatum 24 april 2023

Onderwerp Eindbrief

Beste



Op 13 april 2022 hebben wij een verzoek om een vooroverleg ontvangen voor het nieuwbouw 5 levensloopbestendige appartementen op de locatie Napoleonsweg 82, 6086AH Neer. Dit verzoek is geregistreerd onder nummer 2022-021078.

Eindadvies

Wij beoordelen uw conceptaanvraag positief 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 een jaar en geeft geen garantie dat u een omgevingsvergunning krijgt. Als wij zienswijzen of bezwaren ontvangen dan kunnen we een ander besluit nemen.

Uw activiteit(en)

U heeft de omgevingsvergunning nodig voor de activiteit(en):

Bouwen; Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening; bestaande uitrit veranderen; slopen.

Op uw activiteiten is het volgende van toepassing.

Ruimtelijke ordening

De planlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017' en heeft de bestemming 'horeca' en 'waarde-archeologie 5' met de functieaanduiding wonen. Het plan is strijdig met het bestemmingsplan omdat het gebruik van het gehele perceel en de opstallen voor wonen in strijd is met de bestemming horeca. Weliswaar heeft het gebouw de aanduiding 'wonen', maar conform de BAG-viewer is er géén woning aanwezig, enkel een

restaurant. Daarnaast is de horecabestemming de primaire bestemming. Het gebruik enkel als woonfunctie is hiermee strijdig. Daarnaast laat het bestemmingsplan conform artikel 15.2.1 lid d géén nieuwe woningen toe. Het toevoegen van 5 woningen is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

Wij kunnen uitsluitend medewerking verlenen aan het initiatief door af te wijken van het bestemmingsplan. Dit kan het doorlopen van een uitgebreide procedure onder de Wabo of door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie. Hierbij moet in ieder geval sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit de tot nu toe beschikbare gegevens en de toetsing door de commissie ruimtelijke kwaliteit is voldoende aannemelijk dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Notitie ruimtelijke motivering

Het planvoornemen is passend binnen de Versnellingsagenda Wonen. In Neer mogen centrum- en maatschappelijke functies en bedrijfsfuncties buiten het kernwinkelgebied op zowel de begane grond als verdieping worden getransformeerd naar wonen. De locatie Napoleonsweg 82 ligt buiten het kernwinkelgebied dus volledige transformatie is mogelijk.

Omgevingsdialoog

De 'Beleidsregel indieningsvereisten bij verzoeken om afwijken van het bestemmingsplan 2019' bepaalt dat bij een omgevingsvergunning waarbij de activiteit 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' van toepassing is een omgevingsdialoog noodzakelijk is. U heeft uw plannen reeds besproken met de omwonenden en hiervan een schriftelijke verklaring toegevoegd als bijlage bij de conceptaanvraag. Let erop dat dit tevens een verplicht onderdeel is van de aanvraag omgevingsvergunning of de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan.

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. Meer informatie over planschade kunt u vinden op onze website <https://www.leudal.nl/planschade/>.

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 een planschade-overeenkomst ondertekent. De planschade-overeenkomst zullen wij na het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning aan u toesturen voor ondertekening. Bij het definitieve besluit op uw aanvraag ontvangt u een door beide partijen ondertekend exemplaar retour.

Wet natuurbescherming

Het project dat u uit gaat voeren kan mogelijk leiden tot een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Daarom moet u aantonen dat uw project of activiteiten niet tot een toename van stikstofdepositie leid(t)en.

Met behulp van het rekeninstrument Aerius Calculator kan de hoogte van de stikstofdepositie van een project of activiteit op een Natura 2000-gebied worden bepaald. Voor het bouwen van

een woning moet u voor zowel de realisatiefase als gebruiksfase invoergegevens in Aeries Calculator opnemen. U bent als aanvrager zelf verantwoordelijk voor de juistheid en betrouwbaarheid van de invoergegevens.

Niet in alle gevallen hoeft een stikstofdepositieberekening te worden ingediend. Raadpleegt u hiervoor de Beleidsregel categorieën stikstofdepositieberekeningen van de gemeente Leudal. Wél attenderen wij u er op dat als een zienswijze wordt ingediend of bezwaar of beroepsprocedure wordt gestart waarbij wordt ingegaan op het onderdeel stikstofdepositie, u alsnog verplicht kunt worden gesteld een Aeriesberekening in te dienen. Mocht blijken dat toch sprake is van een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied, dan dient u uw project aan te passen of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Wij adviseren u alvorens u een aanvraag indient te informeren naar de op dat moment actuele stand van zaken.

Archeologie

Uw bouwplan is gesitueerd in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Let erop dat u een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren indien uw plan het maximale oppervlak van 1000 m² overschrijdt waarbij de bodemingreep dieper dan 40 cm bedraagt.

U moet het onderzoek laten uitvoeren door een bedrijf dat zo'n onderzoek kan en mag uitvoeren. Het rapport van het onderzoek moet voldoen aan de regels van het Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

Welstand

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft uw plan op 1 februari 2023 getoetst aan de welstandsnota Leudal. De commissie heeft positief geadviseerd over uw plan. Het plan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Riolering

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 50 mm/m² en adviseren om hiervoor 100 mm/m² aan te houden.

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.

Kunt u het bodemonderzoek pas laten uitvoeren na de sloop van de bouwwerken op het terrein? Dan laat u het bodemonderzoek uitvoeren voordat u begint met de bouw. U stuurt ons het rapport van het bodemonderzoek uiterlijk drie weken voordat u begint met de bouw.

Slopen

Uw plan bevat sloopwerkzaamheden. Als bij deze sloopwerkzaamheden meer dan 10 m³ afval vrijkomt en/of u asbest gaat (laten) verwijderen dan moet u hiervoor een sloopmelding indienen. Deze melding maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De sloopmelding wordt minimaal vier weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden zijn ingediend. Dit kan schriftelijk (in tweevoud) of digitaal via het omgevingsloket. Onder het kopje definitieve aanvraag leest u meer over het schriftelijk of digitaal indienen. Het indienen van de sloopmelding gaat namelijk op dezelfde manier. Uw melding moet voldoen aan de eisen voor de indiening. U vindt meer hierover in artikel 1.26 van het Bouwbesluit 2012.

Asbestinventarisatierapport

Bij de sloopmelding moet u een asbestinventarisatierapport meesturen als u meer dan 35 m² asbesthoudend materiaal verwijdt en/of asbest verwijdt uit een gebouw dat gebouwd is vóór 1994. Dit rapport moet worden opgesteld door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf.

Wilt u met de volgende adviezen rekening houden als u uw plan definitief uitwerkt:

Uitweg

De gewenste inrit sluit aan op een provinciale weg. Daarom heeft u een omgevingsvergunning nodig voor het maken van een uitweg. Wij raden u aan deze activiteit om omgevingsvergunning toe te voegen aan uw aanvraag. Als u geen vergunning heeft voor deze activiteit mag u geen uitweg aansluiten op de provinciale weg of rijksweg.

Geluid

De kans is groot dat u een besluit hogere grenswaarde moet aanvragen op basis van de Wet geluidhinder. U gaat namelijk bouwen dichtbij een drukke weg. U vindt het aanvraagformulier op onze website www.leudal.nl

Voor uw aanvraag laat u een akoestisch onderzoek uitvoeren. Hierin geeft u aan welke maatregelen u neemt om het geluidsniveau binnen te verminderen. De maatregelen moeten ervoor zorgen dat het niveau van het geluid in de woningen maximaal 33 dB is.

Bouwkosten

Op het aanvraagformulier van de omgevingsvergunning kunt u de bouwkosten invullen. Deze kosten zijn echter niet relevant voor de legesberekening. De legesberekening vindt namelijk plaats op basis van vaste tarieven die zijn opgesomd in de "Bouwkostenindicator gemeente Leudal". Deze indicator is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Informatie hierover kunt u terug vinden op onze website bij het onderwerp "Omgevingsvergunning Leudal" onder het tabblad: Wat kost het?

Bibob-toets

Houdt er rekening mee dat een Bibob-toets onderdeel kan zijn van de aanvraag omgevingsvergunning. De Bibob-toets wordt gebruikt om bedrijven en personen te screenen. De gemeente wil voorkomen dat vergunningen misbruikt worden en criminele activiteiten worden gefaciliteerd. Als de gemeente vermoedt dat de vergunning misbruikt kan worden voor criminele activiteiten, kan de vergunning op grond van de wet Bibob worden geweigerd. Meer informatie over de wet Bibob vindt u op <https://www.justis.nl/producten/wet-bibob>. De beleidsregel Bibob vindt u op www.overheid.nl. Op het moment dat u de omgevingsvergunning aanvraagt ontvangt u van ons de vragenformulieren voor deze toets.

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 kunt de aanvraag indienen op 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.

Leges

Voor de behandeling van uw aanvraag moet u leges betalen. De leges bestaan uit een aantal vaste bedragen en enkele bedragen die afhankelijk zijn van de bouwkosten van uw project. De leges zijn als volgt opgebouwd:

Artikel	Toelichting	Bedrag
2.2.0.2	Het in behandeling nemen van een conceptaanvraag en/of principeaanvraag waar ook een activiteit bouwen deel van uit maakt (bouwkosten > € 10.000,-)	€ 586,00
Totaal		€ 586,00

De genoemde bedragen staan in de legesverordening. U hoeft nu nog niet te betalen. U ontvangt binnenkort van BsGW een rekening waarin staat hoe u kunt betalen en op welke termijn u moet betalen. In de brief van BsGW staat ook wat u kunt doen als u het niet eens bent met het te betalen bedrag.

Heeft u vragen?

Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neemt u dan gerust contact op met de afdeling ruimtelijke ontwikkeling via (0475) 85 90 00.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Leudal,



Afdelingshoofd Ruimte