

OMGEVINGSVERGUNNING

Beschikking van burgemeester en wethouders van Leudal op de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Aanvrager: NVC Ontwikkeling B.V.
Hanssum 41p
6086 BT NEER

Aanvraag ontvangen op: 2 augustus 2023

Locatie activiteit(en): Napoleonsweg 82, 82a, 82b, 82c, 82d, 82e, 6086AH Neer

Betreft: Bouwen van 6 appartementen

Zaaknummer: Z2023-00000970

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 beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo .

Ondertekening

De bevoegdheid tot het nemen van dit besluit is geregeld in het collegebesluit van 19 november 2024, waarbij het college de teamleider Ontwikkeling mandaat heeft gegeven het besluit te nemen.

Heythuysen, 7 januari 2025

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Leudal,

M.A.N. Gerards
Teamleider Ontwikkeling

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).

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Uw aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierdoor blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo), van toepassing.

Documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

Titel	Bestandsnaam	Ontvangst datum
A5-Bijlage 11 Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord-RO	NA0343~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 10 Besluitvlak RO	NABE52~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 9 Quickscan flora en fauna RO	NA76B5~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 8 Berekening gebruiksfase RO	NAB960~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 7 Berekening realisatiefase-RO	NA1D1F~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 6 Rapportage stikstofonderzoek RO	NA105C~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 5 Akoestisch onderzoek gevelwering RO	NACD43~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeer RO	NACDE8~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 3 Aanvullend bodemonderzoek RO	NAPOLE~4.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek RO	NAPOLE~3.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 1 Brief gemeente Leudal RO	NAPOLE~2.PDF	8 november 2024
A5-tekening positief advies commissie fysieke leefomgeving-30okt2024	A4-tekening positief advies commissie fysieke leefomgeving-30okt2024.pdf	30 oktober 2024
A5-Napoleonsweg 82 Neer_ontwerp_1_Ruimtelijke onderbouwing	Napoleonsweg 82 Neer_ontwerp_1_Ruimtelijke onderbouwing.pdf	8 november 2024
A4-22017-7-27september2024-	22017-7-27september2024-.pdf	9 oktober 2024
A4-22017-1-27september2024-	22017-1-27september2024-.pdf	9 oktober 2024
A3-SB nieuwbouw van 6 appartementen	23098-sb-2-14augustus2024-.pdf	14 augustus 2024
A3-Constructie Dakvloer	23098-3-14augustus2024-.pdf	14 augustus 2024
A3-Constructie Begane grondvloer, 1e en 2e verdieping	23098-2-14augustus2024-.pdf	14 augustus 2024
A3-Omgevingsdialoog	Omgevingsdialoog.pdf	26 juli 2024
A3-bouwplantoets-3juli2024-	bouwplantoets-3juli2024-.pdf	26 juli 2024
A3-BENG-berekening-10juli2024-	BENG-berekening-10juli2024-.pdf	26 juli 2024
A3-details-doorsnede-22017-2-11juli2024-	22017-2-11juli2024-.pdf	26 juli 2024
A3-geluidwarmtepomp-21juni2024-	geluidwarmtepomp-21juni2024-.pdf	26 juli 2024
A3-brandveiligheid-16juli2024-	brandveiligheid-16juli2024-.pdf	26 juli 2024
A3-details-doorsnede 5-6-22017-5-11juli2024-	22017-5-11juli2024-.pdf	26 juli 2024
A3-details-doorsnede-3-4-22017-4-11juli2024-	22017-4-11juli2024-.pdf	26 juli 2024
A3-details-doorsnede-22017-3-11juli2024-	22017-3-11juli2024-.pdf	26 juli 2024
A-Aanvraagdocument	7980895_1690969574052_papiere nformulier.pdf	2 augustus 2023
A-Constructieberekening_29juni2023-_pdf	7980895_1690968936564_23098-sb-29juni2023-.pdf	2 augustus 2023
A-interne-geluidwering-26juli2023-_pdf	7980895_1690969225179_interne-geluidwering-26juli2023-.pdf	2 augustus 2023

A-Aanvraagdocument publiceerbaar	7980895_1690969574062_publiceerbareaanvraag.pdf	2 augustus 2023
A5-Bijlage 11 Advies Veiligheidsregio Limburg-Noord-RO	NA0343~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 10 Besluitvlak RO	NABE52~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 9 Quickscan flora en fauna RO	NA76B5~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 8 Berekening gebruiksfase RO	NAB960~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 7 Berekening realisatiefase-RO	NA1D1F~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 6 Rapportage stikstofonderzoek RO	NA105C~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 5 Akoestisch onderzoek gevelwering RO	NACD43~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeer RO	NACDE8~1.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 3 Aanvullend bodemonderzoek RO	NAPOLE~4.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek RO	NAPOLE~3.PDF	8 november 2024
A5-Bijlage 1 Brief gemeente Leudal RO	NAPOLE~2.PDF	8 november 2024
A5-tekening positief advies commissie fysieke leefomgeving-30okt2024	A4-tekening positief advies commissie fysieke leefomgeving-30okt2024.pdf	30 oktober 2024
A5-Napoleonsweg 82 Neer_ontwerp_1_Ruimtelijke onderbouwing	Napoleonsweg 82 Neer_ontwerp_1_Ruimtelijke onderbouwing.pdf	8 november 2024
A4-22017-7-27september2024-	22017-7-27september2024-.pdf	9 oktober 2024
A4-22017-1-27september2024-	22017-1-27september2024-.pdf	9 oktober 2024
A3-SB nieuwbouw van 6 appartementen	23098-sb-2-14augustus2024-.pdf	14 augustus 2024
A3-Constructie Dakvloer	23098-3-14augustus2024-.pdf	14 augustus 2024
A3-Constructie Begane grondvloer, 1e en 2e verdieping	23098-2-14augustus2024-.pdf	14 augustus 2024
A3-Omgevingsdialoog	Omgevingsdialoog.pdf	26 juli 2024
A3-bouwplantoets-3juli2024-	bouwplantoets-3juli2024-.pdf	26 juli 2024
A3-BENG-berekening-10juli2024-	BENG-berekening-10juli2024-.pdf	26 juli 2024
A3-details-doorsnede-22017-2-11juli2024-	22017-2-11juli2024-.pdf	26 juli 2024
A3-geluidwarmtepomp-21juni2024-	geluidwarmtepomp-21juni2024-.pdf	26 juli 2024
A3-brandveiligheid-16juli2024-	brandveiligheid-16juli2024-.pdf	26 juli 2024
A3-details-doorsnede 5-6-22017-5-11juli2024-	22017-5-11juli2024-.pdf	26 juli 2024
A3-details-doorsnede-3-4-22017-4-11juli2024-	22017-4-11juli2024-.pdf	26 juli 2024
A3-details-doorsnede-22017-3-11juli2024-	22017-3-11juli2024-.pdf	26 juli 2024
A-Aanvraagdocument	7980895_1690969574052_papiere nformulier.pdf	2 augustus 2023
A-Constructieberekening_29juni2023-_pdf	7980895_1690968936564_23098-sb-29juni2023-.pdf	2 augustus 2023
A-interne-geluidwering-26juli2023-_pdf	7980895_1690969225179_interne-geluidwering-26juli2023-.pdf	2 augustus 2023
A-Aanvraagdocument publiceerbaar	7980895_1690969574062_publiceerbareaanvraag.pdf	2 augustus 2023
A-verkennend-bodemonderzoek-6juli2023-_pdf	7980895_1690969368308_verkennend-bodemonderzoek-6juli2023-.pdf	2 augustus 2023

Aanvraag gewijzigd na indienen

Na het indienen van uw aanvraag heeft u uw aanvraag gewijzigd. In plaats van de eerst aangevraagde 5 appartementen, is het plan gewijzigd naar zes appartementen. Dit is mogelijk omdat het een lopende aanvraag van een uitgebreide procedure betreft en de wijziging heeft plaatsgevonden vóórdat het ontwerp besluit ter inzage is gelegd. Hierdoor zijn géén derdenbelangen geschaad. Onderhavig besluit is gebaseerd op de gewijzigde aanvraag, zijnde 6 appartementen.

Activiteit maken van een uitweg

U heeft tevens de activiteit maken van een uitweg aangevraagd. Op basis van artikel 2.2 Wabo in samenhang met artikel 2.3.3 Algemene Verordening Leudal bent u niet vergunningplichtig voor deze activiteit. Indien de uitrit gewijzigd moet worden, moet u een melding doen. Voor meer informatie zie onze begeleidende brief.

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 voldeed niet aan de hierin genoemde indieningsvereisten. Op 29 september 2023 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 en artikel 4:15 lid 1 Awb). De ontbrekende gegevens moesten vóór 31 oktober 2023 zijn aangeleverd. Op 27 oktober 2023 heeft u aangegeven dat u meer tijd nodig heeft om de aanvullende gegevens aan te leveren en heeft u ons verzocht de termijn, voor het aanleveren van de gevraagde gegevens, te verlengen tot 15 december 2023. Hiermee hebben op 27 oktober 2023 ingestemd en uw termijn verlengd tot 15 januari 2024 (we hebben u extra tijd gegeven i.v.m. de vakantieperiode). Pas op 16 februari 2024 heeft u de aanvullende gegevens aangeleverd. Wij hebben deze gegevens getoetst en uit deze toets van de aanvullende gegevens bleek enerzijds dat er strijdigheden waren en anderzijds dat er nog gegevens ontbraken. Gelet hierop hebben wij u op 27 maart 2024 gevraagd om vóór 27 april 2024 uw plan aan te passen en de ontbrekende gegevens aan te leveren.

Deze gegevens hebben wij niet vóór 27 april 2024 ontvangen. Reden hiervoor is dat u ons gevraagd heeft te onderzoeken of het stedenbouwkundig mogelijk is om het plan aan te passen. In plaats van 5 woningen wilt u 6 woningen realiseren. Het plan met 5 woningen bleek financieel niet haalbaar. Gelet hierop heeft ons op 15 mei 2024 gevraagd, de termijn van 27 april 2024, met terugwerkende kracht, te verlengen tot 27 oktober 2024. Hierdoor krijgt u extra tijd om uw plan aan te passen (en aan te vullen) naar een gebouw bestaande uit zes appartementen. De ontbrekende gegevens hebben wij op 14 oktober 2024 ontvangen. De aanvraag met de aanvulling bevat voldoende informatie en is daarom in behandeling genomen.

Zienswijzen

Vanaf 21 november 2024 tot en met 2 januari 2025 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.

Wet natuurbescherming (Wnb)

Wij hebben uw aanvraag of verzoek beoordeeld op de uitstoot van stikstofdepositie en de eventuele effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Uit de door u ingediende gegevens blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie (0) op deze gebieden. Dit houdt in dat voor het aspect natuur geen verklaring van geen bedenkingen nodig is en géén belemmering is om de omgevingsvergunning voor wat betreft dit onderdeel te verlenen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht (Bor) of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt, dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend, dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard, dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Conform artikel 6.5, derde lid Besluit omgevingsrecht (Bor), kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Op 25 februari 2018 heeft de gemeenteraad van Leudal een lijst van categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van géén bedenkingen niet nodig is. Onderhavig bouwplan valt onder artikel 1 lid b van dit besluit, 'de realisatie van maximaal vijf (bedrijfs)woningen' of 'of functiewijziging naar maximaal vijf (bedrijfs)woningen'.

In de bestaande situatie is al één bedrijfswoning aanwezig op de locatie. Er worden 5 wooneenheden toegevoegd. Hierdoor worden maximaal 5 woningen toegevoegd en is het vragen van een verklaring van géén bedenkingen niet aan de orde.

Wet geluidhinder

Op onderhavige aanvraag is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing, omdat de voorkeursgrenswaarde op de gevel door het wegverkeerslawaaï van 48 dB wordt overschreden. Omdat uit het akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting, met kenmerk M230012.002.001/JME, blijkt dat de gevelbelasting minder bedraagt dan maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Maatregelen bij de bron en maatregelen in de overdracht ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Gelet hierop heeft ons college op 13 december 2023 besloten hogere waarden vast te stellen als bedoeld in VIIIA van de Wet geluidhinder (kenmerk Z2023-00000996). Voorwaarden uit dit besluit is dat uit een gevelisolatierapport blijkt dat de binnenwaarde van 33 dB niet wordt overschreden. Uit het gevelgeluidwering met kenmerk M230012.002.003.R1/JME, welke als bijlage bij dit besluit is gevoegd en hier deel van uitmaakt, blijkt dat de binnenwaarde van 33 dB niet wordt overschreden, mits rekening wordt gehouden met de gestelde voorwaarden. Dit is tevens opgenomen in de voorschriften van dit besluit.

Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking één dag na de toezending aan de aanvrager.

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):

Ruimtelijke-stedenbouwkundige inpassing

De commissie fysieke leefomgeving (voorheen commissie ruimtelijke kwaliteit) heeft het plan op diverse momenten beoordeeld op de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing, zowel bij de conceptaanvraag als de formele aanvraag. Bij de conceptaanvraag was nog sprake van 5 appartementen. Op 2 februari 2023 heeft de commissie positief geadviseerd over de conceptaanvraag. De commissie overweegt dat het plan, mede doordat het gebouw verder van de straat wordt gesitueerd, ruimtelijk-stedenbouwkundig gezien, goed aansluit bij de omgeving. Ondanks dat het pand een afwijkende korrelgrootte heeft, sluit het pand aan bij de omliggende panden, omdat er voldoende horizontalisme in het ontwerp zit en de setback voldoende terugligt van de voorgevelrooilijn én uit een ander materiaal en kleurstelling bestaat. Hierdoor ontstaat een kwalitatieve opwaardering van deze locatie.

Bij de aanpassing van het plan van 5 naar 6 appartementen heeft de commissie op 11 april 2024 opnieuw positief geadviseerd. De korrelgrootte van het appartementengebouw wijzigt niet wezenlijk ten aanzien van het eerder positieve besluit. Dit komt met name door de setback en afwijkende materialisatie van de bovenste verdieping. Hierdoor blijft het horizontalisme in het ontwerp. De uitgangspunten van het eerdere positieve advies van de commissie van 2 februari 2023 blijven hiermee overeind. Hierdoor adviseert de commissie over de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing positief.

Uit de aanvullende bescheiden, ontvangen d.d. 26 juli 2024, is gebleken dat het ontwerp is aangepast. De derde bouwlaag (setback) krijgt een stucwerk gevel, in plaats van een houten

gevelbeplating. De setback wordt uitgevoerd in een antraciete kleurstelling. De commissie heeft het aangepaste plan op 31 oktober 2024 beoordeeld. De commissie kan hiermee instemmen mits de derde bouwlaag een afwijkende kleurstelling krijgt, zoals het nu voorgestelde donker grijs. De commissie geeft aan dat hiermee de uitgangspunten van de eerdere adviezen overeind blijft. De commissie geeft aan dat het uitvoeren van het pand in één gelijkwaardige kleurstelling (bijvoorbeeld geheel uitvoeren in een wit tint), niet mogelijk is. Hierdoor ontstaat ruimtelijk-stedenbouwkundig een één (te) massaal, monolithische gebouw, welke niet past op deze locatie.

Bouwbesluit en Algemene verordening

Met uw aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en aan de gemeentelijke Algemene verordening. 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 op de locatie waar de activiteit plaatsvindt, de bodem al diep verstoord is door eerdere aanleg van een bouwwerk of een diepere vergraving, waardoor de mogelijk aanwezige archeologische waarden al verstoord zijn.

Bodemgesteldheid

Op 6 juli 2023 is een een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (rapportnr. E230950.004/HWO). Uit de bevindingen van voornoemd onderzoek blijkt, dat de bodem diffuus is verontreinigd met diverse zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie. Naar aanleiding hiervan is een aanvullend-nader bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnr. E230950.001.002/HWO). Hieruit blijkt dat in het achterterrein, waar géén bebouwing wordt opgericht, een sterk verhoogde concentratie PCB en een sterk verhoogde concentratie met zink is aangetroffen. De alhier aangetroffen sterk verhoogde concentraties bevinden zich uitsluitend in de eerste halve meter minus maaiveld en worden niet meer in de onderlagen aangetroffen. Omdat het achterterrein waar de sterke verontreinigingen zijn aangetroffen, als parkeerterrein zal worden ingericht is de verontreiniging voldoende afgedekt. Er ontstaat hierdoor geen gevaar voor de gezondheid van de bewoners. Indien het achterterrein anders ingericht zal gaan worden dient de verontreiniging alsnog afgegraven te worden en er mogen geen specifieke graafwerkzaamheden verricht worden. Beide bodemrapporten zijn bij dit besluit gevoegd en maken hier deel van uit.

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 'Horeca' met bijbehorende functieaanduiding 'wonen' en maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage 50%'. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca van categorie 1, zijnde lichte horeca. Bovendien is ter plekke van onderhavige locatie de functieaanduiding 'wonen' van toepassing. Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding zijn de voor 'Horeca' aangewezen gronden tevens bestemd voor wonen. Tot slot zijn ter plaatse de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' van toepassing. Het plan is in strijd met deze bestemming omdat het onderhavige plan een reguliere woonfunctie betreft en 5 nieuwe woningen worden toegevoegd, hetgeen op basis van artikel 15 van het bestemmingsplan 'woonkernen Leudal 2017', niet toegestaan is (enkel de bestaande (bedrijfs)woning mag herbouwd worden).

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.OV23NENapoleonsw82-VG01, welke tevens als bijlage bij dit besluit is gevoegd en geacht wordt onderdeel uit te maken dit besluit. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat, onder de in dit besluit gestelde voorschriften, sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de nieuwe woningen voorzien in een goed woon- en leefklimaat. Samengevat toont de ruimtelijke onderbouwing aan dat:

- Het plan niet in strijd is met Rijksbeleid en Provinciaal beleid;
- Het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid;
- Het plan voldoet aan het woonbeleid van Leudal, de versnellingsagenda wonen;
- Het plan niet in strijd is met de structuurvisie Leudal;
- Het plan, onder de gestelde voorschriften, voorziet in een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
- Het plan, onder de gestelde voorschriften, niet in strijd is met de milieuregels;
- Het plan géén risico's oplevert ten aanzien van de externe veiligheid;
- Het plan, onder de gestelde voorschriften, voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder en dat, rekening houden met de gevelmaatregelen, ten aanzien van geluid, sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- Omliggende bedrijven niet worden geschaad in hun bedrijfsvoering;
- Voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en tevens voorzien wordt in een goede aansluiting op de Napoleonsweg;
- Het hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd;
- Uit het verslag van de omgevingsdialog blijkt dat de directe omgeving voldoende bij het initiatief betrokken is.

Gelet op bovenstaande wijken wij, met toepassing van artikel 2.12, lid 1, 3° van de Wabo voor uw activiteit af van de regels van het bestemmingsplan.

Bijlage: VOORSCHRIFTEN

Algemeen

- U geeft uitvoering aan de activiteiten zoals omschreven in deze vergunning en de daarbij behorende documenten zoals vermeld in dit besluit en houdt deze en alle bijbehorende voorzieningen in stand.
- De vergunning en bijbehorende documenten zijn aanwezig bij de uitvoering van de activiteiten. In het geval de bijbehorende documenten die u in uw bezit heeft afwijken van die van de gemeente, zijn de documenten van de gemeente doorslaggevend.

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 Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving te worden overgelegd. Met de uitvoering van de desbetreffende en daarmee samenhangende onderdelen mag niet worden begonnen, voordat de constructieve tekeningen en berekeningen door Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving zijn gezien;
- Uiterlijk drie weken voor start bouw, wordt een sonderingsrapport over de draagkracht van de bodem aangeleverd bij team VVTH;

- De voorwaarden uit het akoestische onderzoek geluidwering gevel, met kenmerk M230012.002.003.R1/JME, welke als bijlage bij dit besluit is opgenomen en hier deel van uitmaakt, moeten uitgevoerd worden én in stand gehouden worden;
- Uit het aanvullend-nader bodemonderzoek uitgevoerd (rapportnr. E230950.001.002/HWO) blijkt dat in het achterterrein, waar géén bebouwing wordt opgericht, een sterk verhoogde concentratie PCB en een sterk verhoogde concentratie met zink is aangetroffen. Indien het achterterrein anders ingericht zal gaan worden dan voor parkeren, dient de verontreiniging alsnog afgegraven te worden. Dit dient vooraf gemeld te worden bij het bevoegde gezag. Er mogen geen specifieke graafwerkzaamheden verricht worden, voordat cluster milieu van team VVTH, hiervoor toestemming geeft;
- De voorziening voor het infiltreren van hemelwater op eigen terrein, zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening met titel A4-22017-1-27september2024-, worden voor in gebruikname van de woningen aangelegd én daarna in stand gehouden.

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

- Het plan is, gelet op het positieve advies van de commissie fysieke leefomgeving (voorheen commissie ruimtelijke kwaliteit), ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaar. Voorwaarde is hierbij dat de bovenste (derde) bouwlaag een afwijkende materialisatie én kleurstelling moet krijgen, zoals aangegeven op de 'bijlage A5-tekening positief advies commissie fysieke leefomgeving-31okt2024'. Hiermee wordt het horizontalisme van het gebouw benadrukt en ontstaat géén monolithisch gebouw. De kleurstelling en materialisatie zoals aangegeven op de genoemde bijlage dient daarom aangebracht te worden én in stand te worden gehouden;
- De voorwaarden uit het akoestische onderzoek geluidwering gevel, met kenmerk M230012.002.003.R1/JME, welke als bijlage bij dit besluit is opgenomen en hier deel van uitmaakt, moeten uitgevoerd worden én in stand gehouden worden;
- De parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende tekening met titel A4-22017-7-27september2024-, worden voor in gebruikname van de woningen aangelegd én daarna in stand gehouden.

Uitvoering van werkzaamheden

Documenten naleveren

Documenten die n.a.v. de omgevingsvergunning moeten worden voorgelegd aan en/of beoordeeld door de gemeente kunt u, onder vermelding van het zaaknummer van uw omgevingsvergunning, per email verzenden naar administratieVVTH@leudal.nl. Het zaaknummer staat in de omgevingsvergunning.

Uitzetten rooilijnen en informatie over NAP-hoogtes

Als het bouwwerk moet worden uitgezet, dan neemt u **minimaal 2 weken** 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.

Melding start werkzaamheden

Minimaal 2 werkdagen voordat u start met de werkzaamheden moet u dit bij ons **melden**.

Dit doet u door een email te sturen naar administratieVTH@leudal.nl, onder vermelding van:
"start werkzaamheden"

zaaknummer (ons kenmerk, dit vindt u op de omgevingsvergunning)

uw naam

het adres waar de werkzaamheden worden uitgevoerd

datum start werkzaamheden

Melding einde werkzaamheden

Direct na het afronden van de werkzaamheden moet u dit ook bij ons **melden**.

Dit doet u door een email te sturen naar administratieVTH@leudal.nl, onder vermelding van:

- "gereedmelding werkzaamheden"
- zaaknummer (ons kenmerk, dit vindt u op de omgevingsvergunning)
- uw naam
- het adres waar de werkzaamheden zijn uitgevoerd
- datum gereed komen werkzaamheden

Het melden van start en gereedkomen van de werkzaamheden kunnen van belang zijn voor de belastingonthefving. Op basis van art. 47 Algemene Wet Inzake Rijksbelastingen (AWR) bent u verplicht de gevraagde gegevens tijdig te verstrekken. Bij verzuim kan een geldboete van de tweede categorie worden opgelegd.

Melden aanvang belangrijke bouwonderdelen

Tenminste twee dagen van tevoren meldt u aan de bouwinspecteur Team Veiligheid,

Vergunningen, Toezicht en Handhaving 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 Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving via telefoonnummer (0475) 85 90 00.

Bronnering

Als een bronbemaling noodzakelijk is voor de uitvoering van de werkzaamheden neemt u contact op met het Waterschap Limburg via telefoonnummer (088) 88 90 100 of via info@waterschaplimburg.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 Burgerbedrijvenplein Ruimtelijke Omgeving (BBP RO). 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 Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving. 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 Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Zij kunnen de aansluiting eventueel controleren. Afdeling 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 Vergunningen, Toezicht en Handhaving. U dient hiervoor tijdig een afspraak te maken met de bouwinspecteur.

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 Team Veiligheid, Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

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.

Niet eens met het besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u beroep instellen bij de rechtbank in Roermond. 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 het besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt.

U kunt uw beroepschrift digitaal indienen via www.rechtspraak.nl met het beroepschriftformulier (u heeft een DigiD nodig).

U kunt zelf een beroepschrift opstellen. Vermeld hierin:

- de huidige datum
- uw naam en adres
- het besluit waartegen u in beroep gaat
- waarom u het niet eens bent met het (gedeeltelijk) afwijzen van uw bezwaar of waarom u vindt dat er onvoldoende rekening is gehouden met uw zienswijze (uw brief met daarin uw mening over het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen)
- wat de beslissing volgens u moet zijn
- uw handtekening

Een schriftelijk beroepschrift kunt afgeven bij de centrale balie van de rechtbank of per post sturen naar:

Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ ROERMOND

Voorlopige voorziening

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 alleen indienen als u ook beroep hebt gemaakt. 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 www.rechtspraak.nl (u heeft een DigiD nodig).

De voorwaarden en meer informatie over een voorlopige voorziening vindt u op de website www.rechtspraak.nl.

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 besluit.