

OMGEVINGSVERGUNNING

Beschikking van burgemeester en wethouders van Leudal op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (verplaatsen van de woning en het realiseren van een ondergrondse, beweegbare hellingbaan).

Naam aanvrager: J. Bouman
Adres aanvrager: [REDACTED]
Ontvangen op: 13 januari 2021
Adres activiteit(en): Waije 14a in Neer
Kadastrale gemeente: Neer, sectie M, nr. 803
Registratienummer OLO: 5739587
Dossiernummer: WABO-2021-25 (2022-034335)

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.

Heythuysen, 31 januari 2023

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

De gemeentesecretaris,

De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts

D.H. Schmalschläger

Datum	31 jan 2023 (2022-034335)
Ons kenmerk	WABO-2021-25
Pagina	2 van 9

Onderdelen van dit besluit:

1. procedureel
2. overwegingen
3. voorschriften
4. informatie over beroep

1. 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 voldeed niet aan de hierin genoemde indieningsvereisten. Met onze brief van 10 maart 2021 hebben wij u gevraagd om de ontbrekende gegevens aan te leveren. Deze gegevens zijn uiteindelijk op 21 juni 2022 aangeleverd. De aanvraag met de aanvulling bevat voldoende informatie en is daarom in behandeling genomen.

Verlengen beslistermijn

Op 18 maart 2021 besloten wij de beslistermijn van uw aanvraag eenmalig met 6 weken te verlengen. Dit besluit namen wij op grond van artikel 3.18 van de Awb (Algemene wet bestuursrecht). De oorspronkelijke beslistermijn van 26 weken wijzigde in 32 weken, aangevuld met de termijn van opschorting zoals aangegeven in de paragraaf 'ontvankelijkheid'.

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, de ruimtelijke onderbouwing met IMRO-code: NL.IMRO.1640.OV21NeWaije14ab-CC01, blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie op deze gebieden waardoor dit onderdeel geen belemmering vormt om de omgevingsvergunning te verlenen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor, of een bijzondere wet, categorieën van gevallen aan waarvoor geldt, dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend, dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan, in deze de gemeenteraad van Leudal, heeft verklaard, dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Vorenstaande geldt niet als de gemeenteraad categorieën van gevallen heeft aangewezen waarin een verklaring van géén bedenkingen niet vereist is. Deze aanwijzing van categorieën is op 25 september 2018 door de raad vastgesteld. De onderhavige ontwikkeling valt onder artikel 1 onder a van aanwijzing van categorieën, de realisatie van maximaal 2 woningen in het buitengebied. Conform artikel 3 van deze aanwijzing van categorieën, is de raad op 15 augustus 2022 geïnformeerd over de ontwikkeling en in staat gesteld om de aanvraag alsnog in de commissie Fysiek dan wel de raadsvergadering te bespreken, mits ten minste twee fracties of 5 raadsleden dat wensen. Hiervan heeft de raad géén gebruik gemaakt.

Zienswijzen

Het ontwerp besluit omgevingsvergunning heeft vanaf 8 september 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Tegen het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. Ons standpunt over deze zienswijzen is als bijlage 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vergunning Waije 14a' bij dit besluit gevoegd en maakt hier deel van uit.

2. 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

De commissie heeft op 30 april 2020, over een eerdere aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk wabo-2019-546, positief geadviseerd over het plan. Onderhavige vergunning regelt dat de woning iets verplaatst wordt op het bouwperceel. Het uiterlijk en de verschijningsvorm van de woning wijzigt niet ten opzichte van de eerdere aanvraag met kenmerk wabo-2019-546, Gelet op vorenstaande achten wij het plan, gelet op het eerdere positieve advies van de commissie, passend binnen de welstandscriteria van de welstandsnota Leudal.

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 het onderdeel 'voorschriften' kunt u dit nalezen.

Archeologie

Voor uw bouwactiviteit is op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en de Erfgoedverordening géén archeologisch onderzoek vereist, omdat het plangebied is gelegen binnen de dubbelbestemming "waarde – archeologie 5" en de bodemingreep niet groter is dan 1000 m2, waardoor vrijstelling wordt verleend van het archeologisch onderzoek.

Vergunningsvrij bijbehorend bouwwerk

Het bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied, welke in de aanvraag omgevingsvergunning is aangegeven op tekening, wordt op basis van artikel 4 lid 1 bijlage II Besluit omgevingsrecht aangemerkt als een vergunningsvrij bouwwerk en maakt géén deel uit van dit besluit.

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

Bestemmingsplan

Het plan is gesitueerd in het bestemmingsplan Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016. Het perceel heeft de bestemming 'wonen'. Het plan is in strijd met artikel 29.2.1, onder g van het bestemmingsplan omdat de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen. Het plan voorziet in het bouwen van de woning op een afstand van 2,27 m tot de rechter zijdelingse bestemmingsgrens (perceelsgrens). De te realiseren hellingbaan is in strijd met artikel 49.1 van het bestemmingsplan, omdat ondergrondse bouwwerken buiten de contour van de bovengrondse bebouwing niet is toegestaan. De hoogte van de woning is in strijd met artikel 29.2.1 lid d van de planregels. De hoogte is, gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld 9.10 meter, terwijl de maximale hoogte 9.00 meter betreft.

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, met kenmerk

NL.IMRO.1640.OV21NeWaije14ab-VG, welke tevens als bijlage bij dit besluit is gevoegd en geacht wordt onderdeel uit te maken dit besluit. Uit de onderbouwing en de bijbehorende bijlagen is voldoende aannemelijk gemaakt dat het verplaatsen van de woning géén invloed heeft op het ruimtelijke-stedenbouwkundige beeld, belangen van omliggende bestemmingen

niet onevenredig geschaad worden en dat er géén strijd ontstaat met de overige regels van de 'goede ruimtelijke ordening'. Daardoor wijken wij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, 3° van de Wabo voor uw activiteit af van het bestemmingsplan.

Onderhavige aanvraag heeft enkel betrekking op het gedeelte van het perceel met de bestemming 'Wonen'. Onderhavige aanvraag ziet niet op het anders gebruik van het kadastrale perceel gemeente Neer, Sectie M, nummer 804. Dit perceel heeft een agrarische bestemming en moet ook als zodanig gebruikt worden.

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):

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient de herziene statische berekening en tekening bij de gemeente ter controle ingediend te worden. Hierin dienen de wijzigingen (verplaatsen hellingbaan, trap en vergroten kelder) verwerkt te zijn;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de detailberekeningen en -tekeningen bij de gemeente ter controle ingediend te worden. Er mag niet worden gestart met de werkzaamheden voordat de berekeningen en tekeningen door de gemeente akkoord bevonden zijn.
- Het hemelwaterinfiltratie moet, conform hetgeen aangegeven in de bijlagen behorend bij dit besluit worden aangelegd én in stand worden gehouden.
- Het peil van de woning, waarbij het peil is bepaald op basis van artikel 1.125 van het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017', zijnde de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld, is bepaald op 24.69 + NAP. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9,15 meter boven dit peil.

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

- Ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, moet de hellingbaan te allen tijde gesloten zijn, behoudens als deze gebruikt wordt om de onderliggende kelder te bereiken.
- De twee parkeerplaatsen op eigen terrein moeten aangelegd en in stand worden gehouden.
- De landschappelijke inpassing, zoals overeengekomen met de verkoper van de bouwgrond moet aangelegd worden conform het landschappelijke inpassingsplan, vastgesteld door ons college op 9 juli 2018 en dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

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. De peilhoogte is reeds bepaald. Het controlerapport hiervan is als bijlage bij dit besluit gevoegd en maakt hier deel van uit. 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 vth@leudal.nl, onder vermelding van:

- "start werkzaamheden"
- zaaknummer WABO-2021-25 (2022-034335)
- 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 vth@leudal.nl, onder vermelding van:

- "gereedmelding werkzaamheden"
- zaaknummer WABO-2021-25 (2022-034335)
- 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.

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 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 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.

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 Team 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. 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.