

Levels-Boonen Architectuur & Vormgeving BV
De heer C.H.G.J. Boonen
Steenweg 9
6019 AW WESSEM

Ons kenmerk LE2022UIT/2686

Uw kenmerk

BSN nummer

Behandeld door M. Opbroek en D. Gubbels

Telefoonnummer (0475) 85 90 00

Fax (0475) 85 99 22

E-mail info@leudal.nl

Internet www.leudal.nl

Datum 7 november 2022

Verzenddatum

Onderwerp Adviesbrief conceptaanvraag 2022-014059

10 NOV. 2022

Geachte heer Boonen,

Op 18 maart 2022 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het bouwen van een bouwwerk (woning met stallingsruimte) op de locatie Heide 6 6088PD Roggel. Wij brengen hierover een advies uit. Dit is geregistreerd onder nummer 2022-014059.

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. Het eindadvies is gebaseerd op de informatie waarover wij beschikten op het moment van besluitvorming op deze conceptaanvraag. Nieuwe feiten en inzichten kunnen aanleiding zijn om een andere afweging te maken.

Uw activiteiten

U heeft de omgevingsvergunning nodig voor de activiteiten:

- bouwen;
- afwijken regels ruimtelijke ordening.

Op uw activiteiten is het volgende van toepassing.

Ruimtelijke ordening

Uw aanvraag voldoet niet aan de regels van bestemmingsplan Reparatie- en Veegplan Buitengebied Leudal 2016, omdat de woning en aangebouwde bedrijfsruimte niet op dezelfde locatie als de huidige locatie wordt gebouwd. Het plan voldoet niet aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het herbouwen van een woning: deze nieuwe woning ligt niet op minimaal 10 meter van de weg zoals artikel 5.4.3 onder b van het bestemmingsplan voorschrijft.

De bedrijfsruimte wordt eveneens op minder dan 10 meter van de weg gebouwd waardoor de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid uit artikel 5.4.1 onder d van het bestemmingsplan niet toepasbaar is. De zogenaamde kruimelgevallenregeling is evenmin toepasbaar.

We kunnen u alleen een vergunning geven als we gebruik maken van artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo en hiermee afwijken van de regels. Wij willen in principe meewerken aan uw plan met als motivering dat de situering van de nieuwe bebouwing nauwelijks afwijkt van de huidige situering, dat uit de globale (milieu)toets geen belemmeringen voor omliggende functies zijn gebleken en dat het plan qua korrel, vormgeving en materialisatie aansluit bij de agrarische-landelijke omgeving.

De aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing moeten alle relevante ruimtelijke- en milieu-aspecten nader worden uitgewerkt, indien noodzakelijk middels aanvullende onderzoeken. Geadviseerd wordt om de opsteller van de ruimtelijke onderbouwing contact op te laten nemen met onze medewerkster Dorien Gubbels om een overleg in te plannen m.b.t. de onderbouwing van diverse aspecten.

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 moet uw plannen dus bespreken met omwonenden en een schriftelijke verklaring hiervan toevoegen als bijlage bij de aanvraag omgevingsvergunning.

U heeft ten behoeve van de conceptaanvraag deze omgevingsdialoog reeds gevoerd.

U wordt verzocht om het verslag van de omgevingsdialoog bij de aanvraag om omgevingsvergunning te voegen.

Daarbij wordt gevraagd om één geanonimiseerde versie en één volledige versie van de omgevingsdialoog in te dienen: bij de ter inzage legging van de ontwerp omgevingsvergunning mag alleen de geanonimiseerde versie ter inzage worden gelegd.

Anonimiseren betekent dat naam- en adresgegevens onzichtbaar worden gemaakt.

Wet natuurbescherming-stikstof

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

Welstand

De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft uw plan op 7 juli 2022 getoetst aan de welstandsnota Leudal. De commissie heeft positief geadviseerd over uw plan. De woning sluit qua korrel, vormgeving en materialisatie aan bij de agrarische-landelijke omgeving. Het plan voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

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, moet u rekening houden met een capaciteit van 50 mm/m² verhard oppervlak. De gemeente adviseert een berging van 100 mm/m².

Slopen

Uw plan bevat sloopwerkzaamheden. Deze moet u melden via een sloopmelding. Deze melding maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning. De melding wordt minimaal vier weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden 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 melding 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.

In het kader van de sloop moet een Asbestinventarisatie worden uitgevoerd en als uit deze inventarisatie blijkt dat dit nodig is ook asbest onderzoek.

Wet natuurbescherming-flora en fauna

U dient een quickscan flora en fauna te doen in verband met de sloop van bebouwing. Deze moet zijn uitgevoerd vóór indiening van de sloopmelding. Uit de quickscan moet blijken of de flora en fauna beschadigd wordt door de uitvoering van uw plan. Houd hiermee rekening bij het uitwerken van uw plan. We vragen, indien nodig, een verklaring van geen bedenkingen aan bij Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg.

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?

Legeskosten

U betaalt € 2.490,90 legeskosten voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag. U ontvangt deze nota van BsGW (Belasting samenwerking Gemeenten en Waterschappen). Als u binnen 12 maanden voor het project een vergunning aanvraagt, dan brengen we de leges van het vooroverleg in mindering op de leges van de vergunningprocedure. Het is dan van belang dat u bij het indienen van de vergunningaanvraag aangeeft dat er vooroverleg heeft plaatsgevonden.

Definitieve aanvraag

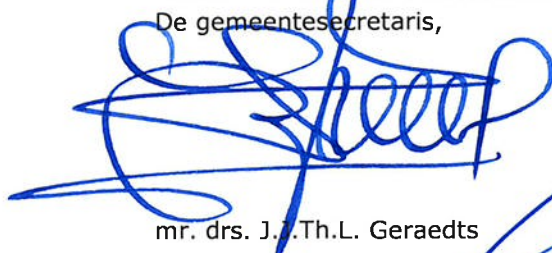
U kunt een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Houd daarbij rekening met alles wat er in deze brief staat. Uw aanvraag moet voldoen aan de eisen voor indiening van een aanvraag. U vindt die eisen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). In ieder geval moet de aanvraag zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. U maakt de aanvraagformulieren zelf 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.

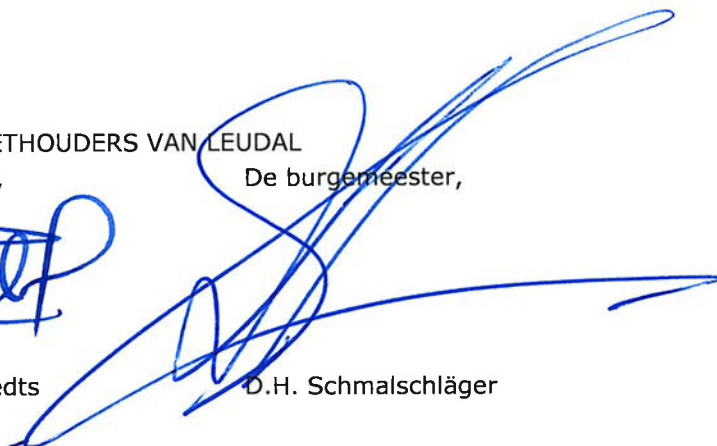
Vragen Heeft u nog vragen of wilt u meer informatie? Neem dan gerust contact op met de gemeente Leudal via m.opbroek@leudal.nl of d.gubbels@leudal.nl of telefoonnummer 0475-85 90 00.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL
De gemeentesecretaris,



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

De burgemeester,



D.H. Schmalschläger