

OMGEVINGSVERGUNNING

Beschikking van burgemeester en wethouders van Leudal op de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk (realisatie van 4 vakantieunits).

Naam aanvrager: L.H.T. van de Kruijs

Adres aanvrager: Reijndersstraat 9
6095 NJ Baexem

Ontvangen op: 1 mei 2017

Adres activiteit(en): Reijndersstraat 9 in Baexem
Kadastrale gemeente:

Registratienummer OLO: 2951455

Dossiernummer: WABO-2016-165

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:

- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo);

Procedure

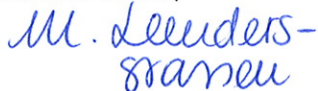
De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid zoals omschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Ondertekening

De bevoegdheid tot het nemen van dit besluit is geregeld in de Mandaatregeling gemeente Leudal 2013, vastgesteld op 9 april 2013, gewijzigd bij besluit van 22 december 2015.

Heythuysen, 5 juni 2018

Burgemeester en wethouders van Leudal,
Namens dezen,



Mr. M.H.M.G. Leenders-Stassen
Teamleider Ontwikkeling

Bijlagen:

- procedureel;
- overwegingen;
- voorschriften;
- informatie over beroep
- Verklaring van geen bedenkingen

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 voldeed niet aan de hierin genoemde indieningsvereisten. Met onze brief van 20 juli 2017 hebben wij u gevraagd om de ontbrekende gegevens aan te leveren. U heeft deze gegevens op 13 september en 10 oktober 2017 aangevuld. De aanvraag met de aanvulling bevat voldoende informatie en is daarom in behandeling genomen.

Zienswijzen

Vanaf 22 januari tot en met 4 maart 2018 ligt het ontwerpbesluit van deze vergunning ter inzage gelegen en wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Adviezen

Uw aanvraag is (op grond van artikel 2.26 Wabo en de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor) voor advies doorgestuurd aan de volgende instanties/bestuursorganen:

- Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert en Leudal;

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- Advies Kwaliteitscommissie van 21 september 2017; het plan is onder voorwaarden positief beoordeeld. Deze voorwaarden wordt eveneens aan deze omgevingsvergunning verbonden.

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 heeft verklaard, dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Raad

In dit kader hebben wij op 28 december 2017 een exemplaar van de aanvraag toegezonden aan de Raad van de gemeente Leudal met het verzoek om indien gewenst te reageren.

Van de Raad hebben wij naar aanleiding van dit verzoek géén reactie ontvangen.

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft ter inzage gelegen van 22 januari tot en met 4 maart 2018. Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om hier zienswijzen tegen in te dienen. Op 29 mei 2018 heeft de gemeenteraad besloten om de verklaring van geen bedenkingen te verlenen.

Bijlage: OVERWEGINGEN

De overwegingen die aan het besluit ten grondslag liggen leest u hieronder.

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

Bestemmingsplan

Het plan is gesitueerd in het bestemmingsplan Kern Baexem en het Reparatie- en veegbestemmingsplan Buitengebied Leudal 2016 . Het perceel heeft de bestemming Wonen en Agrarisch. Het plan is in strijd met artikel 18.1 van het bestemmingsplan Kern Baexem omdat tijdelijke (recreatieve) bewoning van bijbehorende bouwwerken niet is toegelaten. Dit is in artikel 18.5.1 als strijdig gebruik aangemerkt. Verder

Het plan is tevens in strijd met artikel 3.1 van het Reparatie- en veegplan Buitengebied Leudal 2016 omdat de betreffende percelen niet alleen agrarisch worden gebruikt maar ook ten dienste van recreatie.

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.OV17BaReijnderstr9-ON01, 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.

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.

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

- De uitkomsten van de goede ruimtelijke onderbouwing "Locatie Reijndersstraat met als thema "Met de kippen op stok", IDN: NL.IMRO.1640.OV17BaReijnderstr9-ON01, dienen geheel te worden nagekomen;
- Het "Landschapsplan "Met de kippen op stok" 8-2017, van de Plattelandscooperatie d.d. augustus 2017, dient geheel te worden uitgevoerd en in stand te worden gehouden met dien verstande dat het advies van de Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert, Leudal d.d. 21 september 2017 geheel dient te worden opgevolgd. Een en ander is ook vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen aanvrager en de gemeente Leudal.
- Er mag uitsluitend sprake zijn van ondergeschikte horeca: het qua aard en omvang beperkt verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse als ondergeschikte activiteit in direct verband met andere ter plaatse toegestane hoofdactiviteiten (niet zijnde horeca). Bij de ondergeschikte horecafunctie is tevens een kleinschalig buitenterras toegestaan. Feesten en partijen worden niet toegestaan. Ondergeschikte horeca betreft 'lichte' horeca van categorie 1a (zie begripsbepaling 1.54 Horeca van categorie 1 - "lichte horeca" onder a. in het bestemmingsplan "Kern Baexem".
- Voor de genoemde horeca mag maximaal 80 m2 vloeroppervlakte binnen de bebouwing, de recreatiewoningen zelf uitgesloten, gebruikt worden.
- In de recreatiewoningen mogen geen arbeidsmigranten worden gehuisvest.

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 elektra, 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.

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.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van de gemeente Leudal;

Agendapunt 5

Gezien het voorstel het college d.d. 24 april 2018, nummer BenW\297;

Gezien de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 vakantiewoningen aan Reijndersstraat 9 te Baexem, geregistreerd onder nummer WABO-2016-165;

Overwegende

- dat ten behoeve van deze aanvraag een procedure op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt doorlopen;
- dat een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo) kan op grond van art. 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor), slechts verleend kan worden nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben;
- dat de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) alleen geweigerd kan worden in het belang van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de gemeenteraad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) niet is vereist;
- dat de gemeenteraad een dergelijk aanwijzingsbesluit nog niet heeft genomen;
- dat de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen ter inzage heeft gelegen van 22 januari tot en met 4 maart 2018;
- dat er geen zienswijzen zijn ontvangen;

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht.

Gelet op artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de Wabo) en art. 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor)

Besluit:

De verklaring van geen bedenkingen te verlenen ten behoeve van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het realiseren van 4 vakantiewoningen aan Reijndersstraat 9 te Baexem (WABO-2016-165).

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van de gemeente Leudal, 29 mei 2018.

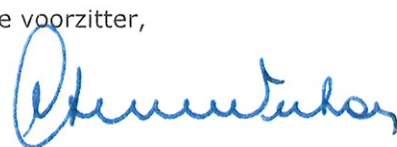
DE RAAD VAN DE GEMEENTE LEUDAL

De griffier,



drs. W.A.L.M. Cornelissen

De voorzitter,



A.H.M. Verhoeven MPM