

ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 22 juli 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager: Fruitbedrijf Heijnen

Adres aanvrager: Roligt 7, 6088NG Roggel

Ontvangen op: 22 juli 2022

Locatie activiteit(en): Roligt 7, 6088NG Roggel

Betreft: uitbreiden van het bedrijf met een nieuwe loods en het
 uitbreiden van het waterbassin, het erf en de boerderijwinkel

Zaaknummer: 2022-040201

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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (artikel 2.1.1.b 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, 13 december 2022

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger

Onderdelen van dit besluit:

1. procedureel
2. overwegingen
3. voorschriften
4. zienswijzen en standpunten (optie, indien van toepassing)
5. 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. U heeft deze aanvraag aangevuld op 10 augustus 2022, 8 september 2022, 22 september 2022, 28 september 2022, 29 september 2022 en 5 oktober 2022. De aanvraag met de aanvulling bevat voldoende informatie en is daarom in behandeling genomen.

Verlengen beslistermijn

Op [datum] 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'.

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:

- Veiligheidsregio Limburg-Noord;
- Commissie ruimtelijke kwaliteit;
- Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert en Leudal.

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen:

- Adviezen Veiligheidsregio Limburg-Noord d.d. 17 augustus 2022 en 26 september 2022;
- Advies commissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 23 juni 2022;
- Advies Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert en Leudal d.d. 22 april 2022.

Deze adviezen hebben we verwerkt in het onderdeel "Voorschriften" en "Overwegingen".

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.OV22RoRoligt7-ON01, 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.

In dit kader hebben wij op **13 december 2022** een de raad voorgesteld om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven. De raad heeft op **13 december 2022** besloten de verklaring af te geven.

Zienswijzen

De ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft samen met het ontwerp besluit omgevingsvergunning vanaf **[start_inzage]** tot en met **[einde_inzage]** ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

OPTIE

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Dit betekent, conform het raadsbesluit van datum heeft de raad hierdoor ook de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De verklaring van geen bedenkingen is als bijlage bij dit besluit gevoeg en maakt hier deel van uit.

OF

Tegen het ontwerpbesluit dan wel de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zijn zienswijzen ingediend. Ons standpunt over deze zienswijzen is als bijlage 'zienswijzen en standpunten' bijgevoegd. Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft de raad op datum wel/geen definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven. De verklaring van geen bedenkingen is als bijlage 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 ruimtelijke kwaliteit heeft op 23 juni 2022 een advies uitgebracht over het plan. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de criteria van de welstandsnota Leudal onder voorwaarden:

"De commissie kan akkoord gaan onder de voorwaarde dat het koppellement tussen de bestaande en nieuwe loods (huidige overkapping) ter plaatse van de voorgevel en de achtergevel minimaal 50 cm naar buiten verspringt. De beplating boven deze gevelopeningen (doorgangen) kan in hetzelfde materiaal uitgevoerd worden als de gevels van de nieuwe loods. Aan de onderzijde van deze dakconstructie dient de eerste twee meter afgewerkt te worden met een bekleding (beplating)."

Wij nemen het advies van de commissie over.

Op grond van artikel 6.2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het plan ambtelijk getoetst aan de toetsingscriteria met betrekking tot redelijke eisen van welstand, volgens de welstandsnota 'Leudal'. Het plan met tekening d.d. 13 juli 2022 is aangepast aan het advies van de CRK d.d. 23 juni 2022, het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit en Algemene Verordening

Met uw aanvraag is voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en aan de Algemene Verordening. Wel stellen wij een aantal aanvullende voorschriften. In het onderdeel 'voorschriften' kunt u dit nalezen.

Archeologie

Archeologisch onderzoek is verplicht. Er is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Wij verlenen daarom uitsluitend een omgevingsvergunning onder de voorwaarde dat archeologisch onderzoek alsnog wordt uitgevoerd en dat de bodem niet verstoord mag worden, tenzij archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

Bodem

U heeft een historisch bodemonderzoek conform de richtlijn NEN 5725 aangeleverd met kenmerk E222361.004/TRE. Dit onderzoek geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

Het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde (artikel 2.1.1.b):

Bestemmingsplan

Er wordt verharding aangelegd op de planlocatie. Voor deze percelen geldt het bestemmingsplan 'Reparatie en veegplan Buitengebied Leudal 2016'. Het perceel heeft de bestemming de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 2', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – oud bouwland'.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – 2' en aanduiding 'oud bouwland' zijn de werken of werkzaamheden slechts toelaatbaar indien de aanwezige waarden worden niet onevenredig worden aangetast door de uit te voeren werken of werkzaamheden of door de daarvan te verwachten gevolgen,. Het verlies aan ruimtelijke kwaliteit wordt gecompenseerd middels een bijdrage op grond van de Nota Kwaliteit.

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

Bestemmingsplan

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Reparatie en veegplan Buitengebied Leudal 2016'. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 2', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone'. Tevens heeft een deel van de gronden waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd de gebiedsaanduiding 'overige zone – oud bouwland'. Het plan is in strijd met artikel 5.2.1 van het bestemmingsplan, omdat de uitbreiding, zowel bebouwing als verharding(en), buiten het bouwvlak wordt gesitueerd. Daarnaast is de boerderijwinkel groter dan maximaal is toegestaan.

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.OV22RoRoligt7-ON01, 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 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.

Motivering

De Kwaliteitscommissie Weert, Nederweert en Leudal heeft op 6 mei 2022 onder voorwaarden positief geadviseerd over het plan. De commissie heeft enkele opmerkingen met betrekking tot verharding en de vereiste kwaliteitsbijdrage. De opmerkingen met betrekking tot de verharding zijn opgenomen in de voorschriften van deze vergunning. De kwaliteitsbijdrage wordt gewaarborgd middels de anterieure overeenkomst.

3. 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):

- Dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden constructieberekeningen en –tekeningen ter goedkeuring worden ingediend;
- Dat werkplaatstekeningen en detailberekeningen van de staalconstructie ter goedkeuring wordt ingediend;
- Dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden constructieberekeningen en –tekeningen van de systeenvloeren ter goedkeuring worden ingediend;

Het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde (artikel 2.1.1.b):

- het is niet toegestaan om bodemingrepen uit te voeren, tenzij uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Het is niet toegestaan de bodem te verstoren, anders dan voor normaal agrarisch gebruik voor zover op minder dan 40 cm diepte.

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

- de landschappelijke inpassing moet binnen twee jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning worden aangelegd conform het landschappelijk inpassingsplan "Roligt 7 te Roggel", d.d. 14 maart 2022 en zowel kwalitatief als kwantitatief in stand worden gehouden;
- het is niet toegestaan om bodemingrepen uit te voeren, tenzij uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Het is niet toegestaan de bodem te verstoren, anders dan voor normaal agrarisch gebruik voor zover op minder dan 40 cm diepte.
- de parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden aangelegd en in stand worden gehouden;
- de aan te leggen verharding op het terrein moet worden uitgevoerd in de vorm van halfverharding.

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.

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 2022-040201
- 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 2022-040201
- 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 belastingonthefing. 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 het team Ruimtelijk Beheer. 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?

Datum

Ons kenmerk

2022-040201

Pagina

10 van 13

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.

Datum

Ons kenmerk

2022-040201

Pagina

11 van 13

4. ZIENSWIJZEN EN STANDPUNTEN

5. 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.