

**ONTWERP
OMGEVINGSVERGUNNING**

Nummer U1/2015006

BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de GEMEENTE ONDERBANKEN

GEZIEN de op 13 maart 2015 ontvangen aanvraag voor een gefaseerde omgevingsvergunning fase 1 (geregistreerd onder nummer U1/2015006) van mevrouw I. Gijzen, Overstraat 16A, 6151 CN te Munstergeleen voor het bouwen van een restaurant met bovenwoning op het perceel Heringsbosch 5 te Schinveld;

OVERWEGENDE, dat:

- de omgevingsaanvraag de activiteit “*het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit*” omvat genoemd in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een restaurant met bovenwoning op het perceel Heringsbosch 5 te Schinveld;
- het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied 2006” op gronden met de bestemmingen “horecadoeleinden” en “natuurgebied”;
- dat de gronden met de bestemming “horecadoeleinden” bestemd zijn voor horecabedrijven en de daarbij behorende voorzieningen;
- dat de bestemming “natuurgebied” bestemd is voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast; met daaraan ondergeschikt extensief recreatief medegebruik;
- het bouwen van een restaurant met bovenwoning op het perceel in strijd is met het bestemmingsplan;
- de strijdigheid daaruit bestaat dat niet wordt gebouwd binnen het bestaande bouwvlak, gelegen op de bestemming “horecadoeleinden” en dat bouwen binnen de bestemming “natuurgebied” niet is toegestaan;
- met de provincie Limburg overeenstemming is bereikt over compensatie vanwege het bouwen binnen de bestemming “natuurgebied”, omdat POL2014 deze gronden aangewezen heeft als goudgroene zone;
- de afspraken daarover zijn vastgelegd in een natuurcompensatie-overeenkomst;
- met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo medewerking aan een plan kan worden verleend, mits dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- door Tonnaer en Theelen Consult een goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld (projectnummer 404711R.2014 d.d. 11 mei 2015);
- uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de voorgenomen activiteit past binnen de landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- alle relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht en geen belemmering vormen voor de afwijking van het bestemmingsplan;
- de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit en op deze plaats verder naar de inhoud van deze documenten wordt verwezen;

- gelet op bovenstaande overwegingen geen planologische bezwaren bestaan tegen het verlenen van een omgevingsvergunning fase 1;
- het verhaal van kosten van grondexploitatie en planschade is verzekerd in een anterieure grondexploitatieovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, d.d. 2 juni 2015;
- de gemeenteraad in de vergadering van 30 april 2015 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen heeft gegeven;
- dat een aangevraagde verklaring van geen bedenkingen bij de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO) niet nodig is, omdat ten aanzien van de levendbarende hagedis zal worden gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode, zodat deze aanvraag is ingetrokken bij brief van 13 mei 2015; deze intrekking is bevestigd door RVO op 27 mei 2015;
- dat door RVO tevens is aangegeven dat een ontheffing van de Flora- en Faunawet niet nodig is, omdat de kleine ijsvogelvinder geen beschermde soort is;

GELET op de bepalingen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht;

ZIJN VOORNEMENS TE BESLUITEN:

de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

De omgevingsvergunning fase 1 wordt verleend voor de activiteit planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 c. Wabo) voor het bouwen van een restaurant met bovenwoning op het perceel Heringsbosch 5 te Schinveld.

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze zijn onder dit besluit opgenomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Het ontwerpbesluit kan tijdens de periode van terinzagelegging worden ingezien in het gemeentehuis, Kloosterlaan 7 te Schinveld, kamer 0.21 en wel elke werkdag van 09.00–12.30 uur en op maandag van 14.00–17.00 uur.

Tegen het ontwerpbesluit kan door een ieder naar keuze een schriftelijke of mondelinge zienswijze worden ingediend gedurende de termijn van tervisielegging. Een schriftelijke zienswijze kan worden gezonden aan het College van burgemeester en wethouders, Postbus 1090, 6450 CB te Schinveld.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kan contact worden opgenomen met de behandelend ambtenaar, mevr. W. Smeets, telefoon 045–5278750.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken deel uit van het ontwerpbesluit:

- Een gewaarmerkt aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 13 maart 2015;
- Een gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing “restaurant Heringsbosch 5”; projectnummer 404711R.2014 d.d. 11 mei 2015;
- Een gewaarmerkte kaart met het besluitvlak d.d. 14 april 2015;
- Gewaarmerkte bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing:
 - Bijlage 1: bedrijfsconcept café/restaurant Im Heidestubel
 - Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
 - Bijlage 3: Quicksan flora en fauna

- Bijlage 4: Advies RUD inzake quickscan flora en fauna
- Bijlage 5: Reactie Waterschap Roer en Overmaas
- De ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad d.d. 30 april 2015.

Schinveld, 4 juni 2015

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders
namens dezen,
het hoofd van de afdeling Wonen,

D.R.C. Metsemakers

VOORSCHRIFTEN behorende bij de activiteit “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit”:

- De vergunninghouder is verplicht 84 bruikbare parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in halfverharding. Het parkeerterrein dient te allen tijde, dus ook buiten de openingstijden van het restaurant, openbaar toegankelijk te zijn.
- De vergunninghouder is verplicht op de percelen 180 en 182 herplant uit te voeren. Verdeeld over beide percelen dienen 16 volwassen bomen (zomereik, haagbeuk en winterlinde met een stamomvang van circa 50 cm) te worden aangeplant (volgens situatietekening definitief ontwerp H. Mestrom d.d. 20-05-2015). Op perceel 180 dient een zoombeplanting te worden aangelegd van 5 meter breed (in de vorm van zgn. stepping stones) bestaande uit een gemengde inheemse beplanting.
- Herplant dient plaats te vinden binnen 12 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning (eerste en tweede fase). De vergunninghouder draagt ervoor zorg dat niet aangeslagen beplanting steeds binnen een jaar na aanplant wordt vervangen.
- De vergunninghouder is verplicht ten behoeve van de berging en infiltratie van het hemelwater, afkomstig van de bebouwing, het water via een bezinkput af te voeren met een capaciteit van minimaal 17,5 m³.
- De vergunninghouder is verplicht ten behoeve van de berging en infiltratie van het hemelwater, afkomstig van de verharding, een voorziening aan te leggen aan de noord- en zuidkant van perceel 182, parallel aan de parkeerplaatsen, met een aanvullende capaciteit van circa 40 m³. Deze voorziening mag niet gesitueerd worden in de goudgroene zone (voorheen EHS) op perceel 180.
- De voorziening dient gerealiseerd te worden met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Er mag geen overloop of aansluiting op het riool plaatsvinden. Vergunninghouder is verplicht de voorziening te beheren en te onderhouden.
- De vergunninghouder is verplicht de natuurspeelweide, die is gericht op natuurlijk vermaak, in te richten met duurzame, natuurlijke materialen. Er mag geen nieuw hekwerk om de natuurspeelweide worden aangelegd. In de goudgroene natuurzone worden geen andere voorzieningen aangelegd.

- De vergunninghouder is verplicht binnen het plangebied 4 nieuwe koolmezenkasten en een boomkleverkast aan bomen te plaatsen en een kwikstaartnestkast aan het nieuwe gebouw op te hangen. Alle kasten dienen op het oosten te worden bevestigd, op een minimale hoogte van 2,5 meter.
- De vergunninghouder is verplicht de met toezicht belaste ambtenaar toe te laten tot de locatie zulks ter controle van de activiteiten.
- De vergunninghouder is verplicht de schade, die hij door het gebruik van de vergunning aan gemeente-eigendommen toebrengt te vergoeden en voorts de redelijkerwijs mogelijke maatregelen te treffen teneinde te voorkomen, dat de gemeente dan wel derden tengevolge van het gebruik van de vergunning, schade lijden.
- Burgemeester en wethouders kunnen deze vergunning bij een met redenen omkleed besluit intrekken in de gevallen, die zijn genoemd in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Indien de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, dient de aanvrager of de vergunninghouder dat tenminste een maand tevoren aan de burgemeester en wethouders te melden onder vermelding van de gegevens als bedoeld in artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.