
Onderwerp

ONTWERPBESLUIT omgevingsvergunning

Datum

Pagina

1 van 6

1. ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

1.1. Aanvraag

Gezien de aanvraag omgevingsvergunning van:

Naam	: Bart van Mil Bouwprojecten B.V.
wonende/gevestigd	: Kerkuil 6, 5854 HR, Bergen L
ontvangen op	: 27 oktober 2021
registratiekenmerk	: B-HZ_WABO-2021-0523
registratiekenmerk omgevingsloket	: 6470471
om vergunning voor het project	: oprichten van 4 woningen
voor de activiteiten	: - Het bouwen van een bouwwerk - Handelen in strijd met regels RO
op het perceel	: Vlamertsehof 62, 62a, 62b en 62c (voorlopig) te Bergen L
kadastraal bekend gemeente	: Bergen L, sectie: M, nr.: 513 en 514

1.2. Ontwerp-besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1.1.d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen: Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels RO

De overwegingen, de voorschriften en bij dit besluit gevoegde en als zodanig gewaarmerkte documenten, maken deel uit van het besluit.

1.3. Zienswijzen

De aanvraag en het ontwerp-besluit met bijgevoegde documenten worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd met ingang van 10 februari 2022. De stukken kunnen worden ingezien tijdens de openingstijden van het gemeentehuis. Een ieder kan binnen zes weken na start van de ter inzage termijn zienswijzen tegen het ontwerp-besluit indienen bij de gemeente Bergen, Raadhuisstraat 2 in Nieuw Bergen.

Namens het college van Burgemeester en Wethouders van Bergen,

Afdelingsmanager Ruimtelijk Domein,
Mr. A.C. Derks

Onderwerp
ONTWERPBESLUIT omgevingsvergunning

Datum

Pagina 2 van 6

2. OMGEVINGSVERGUNNING PROCEDUREEL

2.1. Bevoegd gezag

Gelet op hetgeen aangevraagd is, het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo, het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en bijlage I van het Bor zijn wij in dit geval bevoegd een beslissing te nemen op de aanvraag.

2.2. Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak.

De aanvrager is per 25 november 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren.

We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 27 januari 2022.

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvullingen daarop voldoende informatie bevatten voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

2.3. Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.

2.4. Toetsingskader

- Het toetsingskader van de activiteit bouw wordt gevormd door artikel 2.10 van de Wabo.
- Het toetsingskader van de activiteit handelen in strijd met regels RO wordt gevormd door artikel 2.12 van de Wabo.

2.5. Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht is bepaald dat, indien het voornemen bestaat om een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het geldende bestemmingsplan, de gemeenteraad hiervoor vooraf een zogenaamde verklaring van geen bedenkingen dient af te geven. In artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht is opgenomen dat de raad categorieën van gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Op 2 november 2010 heeft de gemeenteraad besloten een aantal categorieën aan te wijzen waarin een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Dit project valt binnen de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

2.6. Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a Wabo, het vooroverleg als geregeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Dit betekent dat afhankelijk van de betrokken belangen het project moet worden voorgelegd aan de Inspectie Leefomgeving en Transport, Gedeputeerde Staten van Limburg en Waterschap Limburg.

Onderwerp
ONTWERPBESLUIT omgevingsvergunning

Datum

Pagina 3 van 6

Inspectie Leefomgeving en Transport

De Inspectie Leefomgeving en Transport heeft aangegeven alleen in gevallen waar rijksbelangen aan de orde zijn, op de hoogte te willen worden gebracht van de plannen. Dit is in onderhavig geval niet aan de orde. De Inspectie Leefomgeving en Transport is niet in het vooroverleg betrokken.

Gedeputeerde Staten van Limburg

Door de provincie is aangegeven dat het vooroverleg beperkt is tot plannen waarbij provinciale belangen aan de orde zijn. Uit de provinciale belangenstaat blijkt dat bij dit plan geen provinciaal belang in het geding is, dit plan is dan ook niet in het vooroverleg betrokken.

Waterschap Limburg

Kleine ruimtelijke plannen waarbij het verhard oppervlak met niet meer dan 2.000 m² toeneemt hoeven niet naar het watertoetsloket gestuurd te worden. De toename aan verhard oppervlak is zeer beperkt en blijft onder de 2.000 m². Het waterschap is niet in het vooroverleg betrokken.

3. OVERWEGINGEN

Aan het besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag:

3.1. Overwegingen met betrekking tot de activiteit bouw

Het bouwplan ligt in het bestemmingsplan 'Nieuw Bergen' en heeft daarin de bestemming 'Wonen'. Het bouwplan voldoet niet aan de voorgeschreven maatvoering, bouwaanduiding en is niet gelegen binnen het bouwvlak. Daarmee is het bouwplan niet in overeenstemming met de regels van het bestemmingsplan.

Het bouwplan ligt binnen de invloedssfeer van de provinciale weg N 271. Hierdoor is toetsing aan redelijke eisen van welstand, gelet op het actuele welstandsbeleid, verplicht.

In het kader van deze toetsing is advies gevraagd aan het Gelders Genootschap. Zij komen tot het volgende oordeel (advies van 1 juni 2021). Het initiatief voldoet naar de opvatting van het Gelders Genootschap niet aan redelijke eisen van welstand en wel om de volgende redenen. De bebouwingsopzet (4 geschakelde woningen bestaande uit één bouwlaag) vormt onvoldoende samenhang met de straatwanden van de bebouwing waartussen de woningen zijn gesitueerd. De schaalovergang is te abrupt. Ook ruikt de bebouwing teveel op richting plas/landschap zo wordt geoordeeld. Ook de kwaliteit van de buitenruimte zou te wensen overlaten. Er wordt gepleit voor 1 of 2 vrijstaande woningen (doorzetten van de bestaande woningtypen).

Wij hebben besloten om dit advies niet over te nemen en te bepalen dat het bouwplan wel voldoet aan redelijke eisen van welstand en wel om de volgende redenen:

- Wij hebben op 16 april 2021 geoordeeld dat het plan uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening zeer aanvaardbaar is. Dus stedenbouwkundig een passend plan. Dit had de welstandscommissie dan ook bij de beoordeling als uitgangspunt dienen te nemen.
- Juist om de impact met de bestaande woningen te verkleinen zijn de woningen laag gehouden en naar achter geplaatst. Aan de achtergevels is verder de relatie gezocht met de bestaande waterpartij;
- Tussen de N 271 en de woningbouwlocatie ligt een bosschage waardoor de woningen voor een groot deel van het jaar maar beperkt vanaf deze weg zichtbaar zijn.
- In het kader van de volkshuisvesting in de gemeente Bergen (maatschappelijk belang) draagt de bouw van deze woningen bij aan een gevarieerder woningaanbod waarbij ingespeeld

Onderwerp
ONTWERPBESLUIT omgevingsvergunning

Datum

Pagina 4 van 6

wordt op de toenemende vergrijzing. Ook bevordert dit initiatief de doorstroming op de woningmarkt waardoor weer (eengezins)woningen uit de bestaande voorraad beschikbaar komen voor onder meer (jonge) gezinnen.

Het is voorts aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening van de gemeente Bergen.

Conclusie:

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit bouw zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3.2. Overwegingen met betrekking tot de activiteit handelen in strijd met regels RO

Het bouwplan is niet in overeenstemming met artikel 15.2.1 van het bestemmingsplan 'Nieuw Bergen', omdat het maximum aantal wooneenheden wordt overschreden.

Op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 1 van de Wabo kan met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels een afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan. Daarbij is van belang dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat dit wordt onderbouwd. In dit verband is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die volledig onderdeel uitmaakt van dit besluit. Deze ruimtelijke onderbouwing dateert van 23 december 2021 en is opgesteld door Bureau Leefomgeving B.V. en is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Conclusie:

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op de activiteit handelen in strijd met regels RO zijn er geen gronden om de omgevingsvergunning te weigeren.

4. VOORSCHRIFTEN

4.1. Opmerkingen

Over de omgevingsvergunning hebben wij de volgende opmerkingen:

- De start van de bouw, het storten van de fundering en vloeren en de ingebruikname van de woningen, dienen minimaal 3 werkdagen van te voren te worden gemeld. Dit mag telefonisch of per mail: bouwzaken@bergen.nl. Bij geen of een te late melding riskeert u een bouwstop en/of een bestuurlijke boete;
- Er moet gebouwd worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit 2012;
- Vloeren, al dan niet met vorstranden, poer- en strookfunderingen dienen te worden gestort in folie of een werkvloer en dienen te worden voorzien van een deugdelijke bekisting. De ondergrond en bekisting dienen stabiel te zijn zodat de betondekking tussen de bekistingwand, de ondergrond en de wapening wordt gewaarborgd. Het is dus niet toegestaan zonder voorzieningen beton direct in of op de grond te storten;
- **De woningen dienen te worden uitgevoerd met de vereiste akoestische voorzieningen, zoals aangegeven in het akoestisch onderzoek van HMB d.d. 27-09-2021;**
- De rooilijn en peilhoogte zullen door de gemeente Bergen worden uitgezet (contactpersoon: de heer Gabry Tiellemans g.tiellemans@bergen.nl); tenminste 2 weken voordat met werkzaamheden wordt begonnen dient u kenbaar te maken dat rooilijn en peilhoogte uitgezet kunnen worden;
- Voordat de riolering (en of infiltratievoorziening) wordt aangesloten, dient u contact op te nemen met de gemeente Bergen (contactpersoon: de heer Peter Uijtewaai, telefonisch te bereiken via het Klantcontactcentrum op (0485) 34 83 83 of per e-mail p.ujtewaai@bergen.nl);

Onderwerp

ONTWERPBESLUIT omgevingsvergunning

Datum

Pagina

5 van 6

- Als de gebruiker bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waarneemt, dient hij de volgende acties te ondernemen:
 - Het bevoegd gezag (in deze de afdeling Ruimtelijk Domein van de gemeente Bergen) in kennis stellen.
 - Het werk op de betreffende plaats stilleggen.
 - Het afwijkende (bodem)materiaal apart houden en dit, indien nodig, laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/ verwijdering bepaald worden.
- Voor hergebruik van grond zijn de volgende regels van toepassing:
 - Hergebruik van schone en licht verontreinigde grond op het perceel van herkomst is toegestaan zonder dat dit behoeft te worden gemeld.
Het overige grondverzet dient plaats te vinden conform de bepalingen uit het Besluit bodemkwaliteit daarbij is met ingang van 2021 de Nota Bodembeheer Limburg Noord 2020-2029 met bijbehorende bodemkwaliteitskaarten (o.a. voor PFAS) en bodemfunctieklassenkaarten van toepassing;
- Het is niet zonder meer toegestaan om gebruik te maken van gemeentegrond. Hiervoor is altijd toestemming nodig (contactpersoon: de heer A. Arts, telefonisch te bereiken via het Klantcontactcentrum op (0485) 34 83 83 of per mail a.arts@bergen.nl);
- Het (tijdelijk) afsluiten van een openbare weg of trottoir is enkel toegestaan ná toestemming van gemeente Bergen (contactpersoon de heer H. Driessen, telefonisch te bereiken via het Klantcontactcentrum op (0485) 34 83 83 of per mail j.driessen@bergen.nl). U dient in ieder geval aan te geven waar, wanneer, waarom en hoe lang u de openbare weg of trottoir wilt afsluiten. Een duidelijke plattegrond maakt deel uit van uw verzoek.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden:

- Bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid bouwplaats.

Deze gegevens dienen **minimaal drie weken** voordat met de uitvoering van de betreffende onderdelen wordt begonnen, ter goedkeuring overgelegd te worden bij de afdeling Ruimtelijk Domein (bouwzaken@bergen.nl). De werkzaamheden mogen niet eerder worden uitgevoerd na goedkeuring van de overgelegde gegevens.

Onderwerp

ONTWERPBESLUIT omgevingsvergunning

Datum

Pagina

6 van 6

5. BIJGEVOEGDE DOCUMENTEN

De volgende documenten zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd en behoren bij het besluit:

Omschrijving	Kenmerk	Datum	Ingediend
Aanvraagformulier	6470471		27-10-2021
Situatietekening		26-10-2021	11-11-2021
Bouwtekening TO1-01	20055	26-10-2021	11-11-2021
Technische plattegronden TO2-01	20055	26-10-2021	27-10-2021
Bouwbesluitgegevens BB-01	20055	26-10-2021	27-10-2021
Details TO-DET01	20055	26-10-2021	27-10-2021
Fundering details	M21-489	30-11-2021	04-12-2021
Plat dak details	M21-489	30-11-2021	02-12-2021
Statische berekeningen	M21-489	01-12-2021	02-12-2021
Akoestisch onderzoek	21297001N	27-09-2021	27-10-2021
Bouwbesluitgegevens	20055	21-09-2021	27-10-2021
BENG berekening		26-10-2021	27-10-2021
MPG berekening	20055	26-10-2021	27-10-2021
Ruimtelijke onderbouwing		23-12-2021	27-01-2022
Funderingsadvies	GG-4942	05-02-2002	27-10-2021
Uitgangspuntendocument	M21-489	03-09-2021	27-10-2021
Stikstofdepositieberekening	142110716-R1-114210717	16-07-2021	27-10-2021