

Ontwerp besluit: Stein, 17 maart 2023
Afdeling: Dienstverlening, Team Vergunning, Toezicht en Handhaving
Betreft: Omgevingsvergunning
Kenmerk: DOC.99990000020976
Zaaknummer: O2022-091\0971192962

INLEIDING:

Op 9 mei 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen ingekomen van mevrouw H.H.M. Leurs, Koeweide 28, 6181 NZ Elsloo voor het uitbreiden van woonhuis en het plaatsen van een garage op het perceel gelegen aan de Koeweide 28, 6181NZ te Elsloo.

De onderhavige percelen zijn kadastraal gelegen in de gemeente:

De aanvraag heeft betrekking op de volgende vergunningsplichtige activiteiten:

- Bouwen.
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 2.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag om een omgevingsvergunning.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag dient getoetst en te voldoen aan de indieningsvereisten zoals bedoeld in de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Op basis van de bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediende bescheiden zijn er geen aanwijzingen dat er sprake is van aanhaken van andere meldingen en \ of vergunningen.

Beoordeling van de activiteiten:

Activiteit bouwen:

De aanvraag is getoetst en voldoet aan:

- Het Besluit omgevingsrecht (Bor).
- De eisen van de gemeentelijke Bouwverordening.
- De eisen van het Bouwbesluit.

Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

Bestemmingsplantoets

Wij hebben uw verzoek getoetst aan de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en komen tot de volgende conclusies.

Het desbetreffende perceel heeft de bestemming "Wonen" ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Meers". Ingevolge artikel 13.2.2. sub a mogen gebouwen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, terwijl onderhavig plan voorziet in het realiseren van het hoofdgebouw deels buiten bouwvlak. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast heeft het desbetreffende perceel de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterbergend rivierbed" ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Meers". Ingevolge artikel 17.2.1. van het geldende bestemmingsplan mag op aangewezen gronden niet worden gebouwd. Onderhavig plan voorziet in het realiseren van een garage op desbetreffende perceel. Dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Ten aanzien van geluid vanuit industrieterreinen, langs wegen en spoorwegen zijn ten opzichte van geluidsgevoelige ruimten de regels uit het bouwbesluit, de Wet geluidhinder en bestemmingsplanvoorschriften van toepassing.

Wegverkeerslawaaï:

De kern Meers is in zijn geheel aangewezen als 30 km gebied. Dit houdt in dat de wegen binnen de kern niet zoneplichtig zijn in het kader van de Wet geluidhinder. De wegen buiten de kern zijn 60 km wegen en derhalve wel zoneplichtig met een onderzoekszone van 250 meter voor buitenstedelijk gebied. Echter in de omgeving van Meers zijn geen van dergelijke wegen gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

Afwijking bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders zijn op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om ontheffing te verlenen van ter plaatse geldende bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en voor wat betreft de strijdigheid met artikel 17.2.1. van het geldende bestemmingsplan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1 Wet algemene bepaling omgevingsrecht.

Burgemeester en wethouders zullen moeten afwegen of zij gebruik willen maken van deze bevoegdheid.

Bij de beoordeling of van deze bevoegdheid om af te wijken gebruik zal worden gemaakt heeft de volgende overweging plaatsgevonden:

- De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden door onderhavig plan niet onevenredig aangetast;
- Op de aangrenzende gronden blijft de mogelijkheid bestaan om bebouwing op te richten conform het bestemmingsplan;
- De ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld worden niet geschaad en een verantwoorde aansluiting op de omgeving wordt verkregen;
- Er wordt geen onevenredige hinder voor de aangrenzende (woon) omgeving veroorzaakt;
- Ook anderszins zijn er geen ruimtelijke of stedenbouwkundige onoverkomelijke redenen zijn om medewerking aan voorliggend plan te ontfeggen.

Ten aanzien van geluid vanuit industrieterreinen, langs wegen en spoorwegen zijn ten opzichte van geluidsgevoelige ruimten de regels uit het bouwbesluit, de Wet geluidhinder en bestemmingsplanvoorschriften van toepassing.

Welstand:

De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 3 augustus 2022 geoordeeld dat de aanvraag voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. Het plan is aanvaardbaar. Ons college is niet gebleken van redenen welke een afwijking van het advies van de welstandscommissie rechtvaardigen, dan wel noodzakelijk maken.

Conclusie:

Overwegende het voorgaande is naar het oordeel van Burgemeester en wethouders niet gebleken van omstandigheden welke zich verzetten tegen het verlenen van de omgevingsvergunning en zijn er geen weigeringsgronden aanwezig.

Ontwerp besluit:

Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële Regeling omgevingsrecht, het Bouwbesluit en de Bouwverordening gemeente Stein, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht overwegen Burgemeester en wethouders te besluiten:

Omgevingsvergunning:

Aan mevrouw H.H.M. Leurs, Koeweide 28, 6181 NZ Elsloo de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het uitbreiden van woonhuis en het plaatsen van een garage op het perceel gelegen aan:

- Koeweide 28 te Elsloo

De volgende aangevraagde vergunningsplichtige activiteiten worden verleend:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.
- Bouwen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de aanvraag en de bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Stein,

Krachtens ondermandaat,



Afdeling Dienstverlening,
Teamleider Vergunning, Toezicht en Handhaving
Mevr. N.S.A. Daniels

Ter inzagelegging:

Voor een zorgvuldige afweging van belangen voor bovengenoemde zal het ontwerp besluit en de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 6 weken ter inzage liggen. De aanvraag en het ontwerp besluit zullen van 17 maart 2023 tot en met 28 april 2023 in het gemeentehuis, Stadhouderslaan 200 te Stein bij de afdeling Dienstverlening ter inzage worden gelegd.

Het ontwerp besluit wordt door ons gepubliceerd op een leaflet welke verkrijgbaar is bij de gemeentelijke servicepunten en op internet op de website van overheid.nl en via www.ruimtelijkeplannen.nl (-----) Via de postcode zoekfunctie kunt u de publicatie vinden op <https://www.overheid.nl/> onder Berichten over uw buurt of via [https://zoek.overheid.nl/berichten over uw buurt eenvoudig zoeken](https://zoek.overheid.nl/berichten%20over%20uw%20buurt%20eenvoudig%20zoeken).

Binnen deze periode van terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid mondeling of bij voorkeur schriftelijk zienswijzen in te brengen tegen het ontwerp besluit.

Na het verstrijken van voornoemde terinzagelegging termijn neemt het college van Burgemeester en Wethouders een definitief besluit inzake de met inachtneming van eventueel ingediende zienswijzen. Daarbij is het mogelijk dat de binnengekomen zienswijzen aanleiding zijn om bijvoorbeeld bepaalde zaken verder aan te scherpen.