

Besluit: Stein, 4 mei 2018
Afdeling: Dienstverlening, Team Vergunning, Toezicht en Handhaving
Betreft: Omgevingsvergunning
Kenmerk: DOC.SXO23470222
Zaaknummer: O2018-003\SXO22579616

INLEIDING:

Op 10 januari 2018 is een aanvraag omgevingsvergunning met bijlagen ingekomen van de heer L. Pepels, Koolweg 71, 6181 BL te Elsloo, voor het bouwen van een woonhuis op het perceel gelegen aan de Raadhuisstraat 9, 6181 HA te Elsloo. Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Elsloo, sectie C, kadastraal nummer 3293.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht;
- 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.

Beoordeling van de activiteiten:

Slopen in beschermd stads- of dorpsgezicht:

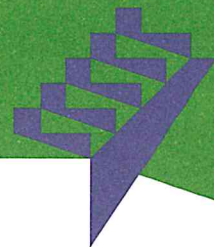
Op grond van artikel 2.1, lid 1, sub h is voor het slopen van een bouwwerk in beschermd stads- of dorpsgezicht een omgevingsvergunning vereist. Aanvrager heeft deze activiteit middels onderhavige aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De Welstand- en monumentencommissie van de gemeente Stein hebben deze aanvraag beoordeeld en akkoord bevonden. Met het ingediende bouwplan voor de nieuwe woning wordt namelijk voorzien in een nieuwe invulling van het perceel die past binnen de waarde beschermd dorpsgezicht.

Bouwen:

De ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning wordt momenteel getoetst aan:

- Het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- De eisen van de gemeentelijke Bouwverordening;
- De eisen van het Bouwbesluit 2012.

Er zijn geen bouwtechnische beletselen geconstateerd die aan het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning activiteit "Bouwen" in de weg staan.



De Welstandcommissie heeft in haar vergadering van 22 november 2017 geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand. Ons college is niet gebleken van redenen welke een afwijking van dit advies van de Welstandcommissie rechtvaardigen, dan wel noodzakelijk maken.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Elsloo" de enkelbestemming "Wonen". Het ingediende bouwplan is in strijd met de volgende artikelen van het bestemmingsplan:

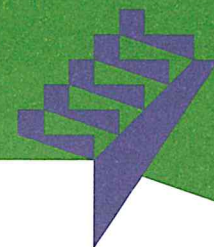
- artikel 17.2.2 sub a: het hoofgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd, terwijl onderhavig plan voorziet in het bouwen van een hoofgebouw buiten bouwvlak;
- artikel 17.2.2 sub c onder 1 : de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 2,50m te bedragen, terwijl onderhavig plan voorziet in een kortere afstand;
- artikel 17.2.3 sub b: ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, terwijl onderhavig plan voorziet in het bouwen van een hoofgebouw op deze gronden;
- artikel 17.2.3 sub e: de goothoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 3,30m bedragen, terwijl onderhavig plan voorziet in een goothoogte van 4,60m;
- artikel 17.2.3 sub f: de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 5,50m bedragen, terwijl onderhavig plan voorziet in een bouwhoogte van 7,50m.

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Elsloo" tevens de dubbelbestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht". Het ingediende bouwplan is strijdig met artikel 22.2.1 van het bestemmingsplan: op de voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden mag namelijk niet worden gebouwd.

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Elsloo" tevens de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 1". De aangevraagde activiteit is wel in overeenstemming met deze geldende bestemmingsplanvoorschriften.

Voor wat betreft de geconstateerde strijdigheden met bestemmingsplan zijn Burgemeester en wethouders ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bevoegd om in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en op grond van een goede ruimtelijke onderbouwing af te wijken van het bestemmingsplan. 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 bebouwingen 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 om medewerking aan voorliggend plan te ontfeggen.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft dan ook besloten om, in lijn van het positieve advies van de stedenbouwkundige van de gemeente Stein, gebruik te maken van haar bevoegdheid tot afwijken van het bestemmingsplan.

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.

Zienswijze:

Voor een zorgvuldige afweging van belangen voor bovengenoemde heeft het ontwerp besluit en de aanvraag met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 6 weken met ingang vanaf 2 maart 2018 tot en met 13 april 2018 in het gemeentehuis ter inzage gelegen.

Eenieder is in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen tegen het ontwerp besluit. Van deze gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen is geen gebruik gemaakt.

Gezien 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.

Besluit:

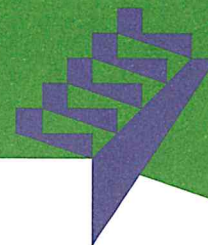
Gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële Regeling omgevingsrecht, en de Algemene wet bestuursrecht besluiten burgemeester en wethouders:

Aan de heer L. Pepels, Koolweg 71, 6181 BL te Elsloo de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woonhuis op het perceel gelegen aan de Raadhuisstraat 9 te Elsloo

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

De hierna te noemen aanvullende voorwaarden zijn onverminderd van toepassing op het besluit:

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden en/of fabricage van (deel)constructies, dienen de constructieve berekeningen en -tekeningen ten behoeve van de uitvoering ter goedkeuring aan Team VTH overlegd worden. Er mag



pas gestart worden met de betreffende werkzaamheden nadat deze schriftelijk door team VTH akkoord zijn bevonden (afdeling 2.1 Bouwbesluit 2012).

- De vluchtroute vanuit slaapkamers R.1.10 en R1.7 die door de hal (R.16) loopt dient een minimale vrije doorgang te hebben van 0,85m x 2,3m (afdeling 2.12 Bouwbesluit 2012)
- Om de ledigingstijd van 24 uur te behalen van de hemelwaterinfiltratievoorziening adviseren wij u om de infiltratievoorziening aan te brengen in de dieper gelegen grindlagen. Middels het uitvoeren van een bodemonderzoek en een infiltratieonderzoek kunnen deze lagen getraceerd worden (afdeling 6.4 Bouwbesluit 2012) .

Burgemeester en wethouders van de gemeente Stein,
Krachtens ondermandaat,

B/a

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

Rechtsbescherming:

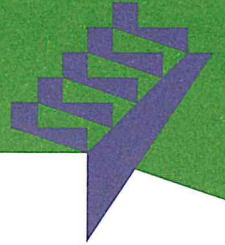
Beroep:

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend.

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking;
- Degenen die een zienswijze willen inbrengen tegen de wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht;
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking;
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend. U kunt beroep instellen bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040AZ te Roermond.



Het beroepschrift dient te worden ondertekend en tenminste te bevatten:

- Naam en adres van de indiener;
- De dagtekening;
- Een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- De gronden van het beroep.

Dit beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Inwerkingtreding besluit:

Het besluit treedt pas in werking met ingang van de zevende week na het bekendmaken van het besluit. (einde beroepstermijn)

Voorlopige voorziening:

Tegelijk met het indienen van het beroepschrift, zoals hierboven vermeld, kunnen belanghebbenden een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040AZ te Roermond, indien onverwijldde spoed, gelet op de belangen dat vereist.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking, nadat hierover een beslissing is genomen.

Digitaal verzoekschrift:

Belanghebbenden kunnen ook digitaal een verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning). Kijk op de genoemde website voor de precieze voorwaarden.

Ten slotte:

Wij wijzen er met nadruk op dat vergunninghoud(st)er op eigen risico handelt, indien met de vergunde activiteiten wordt gestart, voordat definitief is komen vast te staan, dat het besluit niet meer kan worden vernietigd.

Leges:

Ingevolge de vastgestelde legesverordening van de gemeente Stein gelden in het algemeen vaste leges bedragen.

Totaal leges: € 9689,29