

Raadhuisplein 1
6367 ED Voerendaal
Postbus 23000
6367 ZG Voerendaal

T 045 - 575 33 99
F 045 - 575 11 95
E info@voerendaal.nl
W voerendaal.nl

Gemachtigde:



Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

Voerendaal

Zaak 2022-025062

17 november 2022

Onderwerp

Conceptaanvraag omgevingsvergunning

Behandeld door



Bijlagen

diversen

VERZONDEN 23 NOV. 2022

Geachte ,

Op 11 mei 2022 hebben wij van u een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van drie woningen op de locatie Voerendaal, sectie C, nummer(s) 1352, 3150 en 3666, adres Roebroekstraat ongenummerd te Ubachsberg. Op 25 mei 2022 hebben wij u bericht om het plan aan te passen aan de eerdere principe uitspraak van ons college om ter plaatse maximaal 2 levensloopbestendige woningen te realiseren. Op 18 oktober 2022 hebben wij de aangepaste tekeningen ontvangen en verder in procedure gebracht.

Uw conceptaanvraag is bij ons geregistreerd onder zaaknummer 2022-025062. In geval van correspondentie verzoeken wij u dit zaaknummer te gebruiken.

Beoordeling conceptaanvraag

Wij zijn bereid om in principe medewerking te verlenen aan uw conceptaanvraag. Hieronder volgt een uiteenzetting op basis van welke stedenbouwkundige, milieuhygiënische, beleidsmatige en juridisch-planologische aspecten wij de ontwikkeling in principe aanvaardbaar achten. Tevens wordt de te doorlopen procedure kenbaar gemaakt en maken wij duidelijk welke randvoorwaarden zullen gaan gelden en waaraan voldaan dient te worden. Deze reactiebrief is gebaseerd op basis van de door u ingediende gegevens en de momenteel van toepassing zijnde regelgeving.

De geldigheid van deze reactiebrief is maximaal 26 weken en voor zolang er geen wijzigingen in beleid of regelgeving plaatsvinden. Ook relevante adviezen van de

betrokken adviseurs en bestuursorganen, zienswijzen of bezwaren van derden in de uiteindelijke juridisch-planologische procedure kunnen leiden tot een ander oordeel. Deze reactiebrief op de door u verstrekte gegevens en uw vraagstelling, is derhalve geen garantie dat hetgeen u vraagt ook uiteindelijk vergund kan worden. Tot slot dient gesteld te worden dat sprake is van een principestandpunt (dit is geen besluit in de zin van artikel 1:3, lid 1 Algemene wet Bestuursrecht), waardoor er dus geen mogelijkheid is om tegen dit oordeel bezwaar te maken of beroep in te stellen.

Planlocatie

De planlocatie is gelegen ter plaatse van de Roebroekstraat ongenummerd te Ubachsberg. In de huidige situatie zijn de percelen in gebruik als weiland.

Beoogde ontwikkeling

U heeft middels uw conceptaanvraag kenbaar gemaakt dat u voornemens bent om op de onderhavige locatie twee levensloopbestendige woningen te realiseren.

Aangeleverde documenten

In het kader van uw conceptaanvraag heeft u ons in uw laatste aanvulling bijlagen de navolgende documenten doen toekomen voor de aanvraag:

- Aanvraagformulier vooroverleg omgevingsvergunning, d.d. 05.10.2022;
- Tekeningen (A3) voorlopig ontwerp nieuwbouw 2 woonhuizen aan de Roebroekstraat te Ubachsberg d.d. 05.10.2022.

Planologie

Ter plaatse van de beoogde planlocatie geldt het vigerend bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'. De onderhavige gronden zijn aangewezen als "Woongebied" met de maatvoering "maximum aantal bouwlagen: 1" Daarnaast geldt ter plaatse de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie".

- Enkelbestemming: "Woongebied"

Het bouwplan is in strijd met artikel 18.2 van het bestemmingsplan (in het bijzonder de bepaling in artikel 18.2.1 onder c). Op de onderhavige gronden mag geen nieuwbouw worden opgericht. Ter plaatse is conform het vigerend bestemmingsplan geen sprake van de functieaanduidingen 'specifiek vorm van wonen -directe bouwtitel' of 'specifieke vorm van wonen-indirecte bouwtitel'.

- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie

Artikel 22.2.1. Bouwverbod: Op de voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of;
- b. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper dan 0,40 meter reiken, of;
- c. bebouwing waarvoor de grondwerkzaamheden een oppervlak beslaan van minder dan 100 m².

Artikel 22.2.2 Uitzondering. Het verbod in artikel 22.2.1 is niet van toepassing indien het een verstoring betreft van een archeologisch verwachtingsgebied als aangegeven op de kaart 'Archeologie' opgenomen in bijlage 3 bij deze regels, niet zijnde een archeologisch monument, en waarbij die verstoring plaatsvindt:

- a. in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en het te verstoren gebied kleiner is dan 10.000 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- b. in een gebied met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, of;
- c. in een gebied met een hoge archeologische waarde in een historische dorpskern, en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Het onderhavige bouwplan c.q. ontwikkeling is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, niet zijnde een historische dorpskern waarbij het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en waarbij binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Onderhavig planvoornemen voldoet aan het bepaalde in artikel 22.2.2 onder b, waardoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie planologie

Gelet op het bovenstaande voldoet het bouwplan niet aan de regels van het geldende bestemmingsplan. Na overleg tussen de dorpsbouwmeester en stedenbouwkundige is de ruimtelijke invulling ter plaatse beoordeeld. Hierbij is het volgende naar voren gekomen. Op de onderhavige locatie zijn wij van oordeel dat ruimtelijk stedenbouwkundig twee woningen mogelijk zijn. In het voorgestelde bouwplan zijn de woningen losgekoppeld van elkaar gepositioneerd op het kavel en zijn de bergingen geïntegreerd binnen het bestaande volume. Hierdoor ontstaat er een rustige

verkaveling. De twee woningen zijn voor het overgrote gedeelte plat afgedekt en voor een gedeelte met een kap uitgevoerd waardoor in ruimtelijk zin wordt aangesloten op de bestaande 2-laagse bebouwing met kap in de omgeving. Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat het bouwplan ruimtelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar is in zijn omgeving.

Overige beleidsmatige overwegingen

Welstandsnota

Op 27 juni 2013 is de Welstandsnota Voerendaal vastgesteld. In deze welstandsnota zijn door de gemeente Voerendaal welstandsgebieden met bijbehorende welstandsniveaus bepaald. Aan de hand van deze gebieden worden criteria gesteld voor nieuw- of verbouw van bouwwerken. De gebiedscriteria zijn opgesteld per gebied dat een samenhangend karakter heeft. Ter plaatse van de beoogde planlocatie geldt het welstandsniveau 2. Het beoogde bouwplan zal zodoende getoetst moeten worden aan de beoordelingsaspecten van de reguliere welstandstoets.

Welstand

Uw schetsplan is op 26 oktober 2022 voor advies voorgelegd aan de dorpsbouwmeester. Het voorliggende conceptplan in hoofdlijnen akkoord bevonden. De dorpsbouwmeester is positief over het gekozen ontwerp qua massa en verschijningsvorm. Verder gaat de dorpsbouwmeester akkoord met de stedenbouwkundige opzet. Voor de uiteindelijke definitieve beoordeling vraagt de dorpsbouwmeester om nader uitgewerkte tekeningen, detailleringen, materialisatie en technische installaties te overleggen. Formele beoordeling vanuit de dorpsbouwmeester zal naar aanleiding van deze nog nader aan te leveren documenten plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Welke procedure

In beginsel zijn wij bereid om medewerking te verlenen aan de onderhavige ontwikkeling. Er zijn twee opties om medewerking te verlenen. Het bestemmingsplan wordt herzien, of er wordt medewerking verleend middels een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo).

Herziening bestemmingsplan:

Bij een herziening van het bestemmingsplan wordt er in eerste instantie geen omgevingsvergunning verleend. Er wordt een bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan) opgesteld voor het perceel/percelen waar het plan uitgevoerd gaat worden. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de bijbehorende regels en de toelichting op het bestemmingsplan en een goede ruimtelijke onderbouwing. Het college kan besluiten een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te

leggen. Echter (nadat eventuele zienswijzen zijn binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan en beantwoord) is het de bevoegdheid van de gemeenteraad om het bestemmingsplan wel of niet vast te stellen. De doorlooptijd van een herziening van het bestemmingsplan is in de praktijk langer dan die van een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo). Na vaststelling van het bestemmingsplan kan vervolgens de aanvraag om omgevingsvergunning worden aangevraagd. In dat geval hebben we te maken met twee procedures enerzijds de bestemmingsplan- en anderzijds de vergunningprocedure.

Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo):
Bij een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking op basis van art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo wordt in die vergunning de afwijking van het bestemmingsplan en de activiteit bouwen verleend. De vergunning voor zowel het afwijken van het bestemmingsplan als de activiteit voor het bouwen, doorloopt dezelfde procedure. Voor de omgevingsvergunning buitenplans afwijken bestemmingsplan (het voormalige projectbesluit) is de uitgebreide procedure (afdeling 3.4 van de Awb) van toepassing. Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten het ontwerpbesluit ten behoeve van een planvoornemen ter inzage te leggen. Vervolgens kan het college van burgemeester en wethouders besluiten (nadat eventuele zienswijzen als reactie op het ontwerpbesluit zijn binnengekomen en beantwoord) om een definitief besluit te nemen (feitelijke vergunning te verlenen). Na vergunning kan in principe gelijk met de uitvoering van het plan worden begonnen (dit is op eigen risico tot de vergunning onherroepelijk is). De doorlooptijd van deze procedure is meestal korter dan van een bestemmingsplan en bevoegdheid ligt bij het college van burgemeester en wethouders. De aanvraag dient uiteraard wel te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Normaliter stuurt het bevoegd gezag naar het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het geven van een verklaring van geen bedenkingen (de gemeenteraad) een exemplaar van de aanvraag (artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor). In onderhavig geval geldt echter dat het planvoornemen voorziet in de bouw van twee woningen. Gezien het aantal woningen is de bevoegdheid tot het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen krachtens delegatie overgedragen aan het college van burgemeester en wethouders. Een verklaring van geen bedenkingen vanuit de gemeenteraad is derhalve niet aan de orde, hetgeen in principe gunstig is voor de doorlooptijd.

Gelet op het bovenstaande heeft het de voorkeur van de gemeente Voerendaal om aan de ontwikkeling medewerking te verlenen middels een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo), waarop de uitgebreide procedure van toepassing is.

Vervolgstappen

Indien u besluit te kiezen voor medewerking middels een omgevingsvergunning zijn wij voornemens op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking te verlenen voor het realiseren van twee levensloopbestendige woningen op de onderhavige locatie in strijd met het bestemmingsplan.

Om van de bouwregels van het bestemmingsplan te kunnen afwijken, dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. In verband met de definitieve besluitvorming vragen wij u dan ook een goede ruimtelijke onderbouwing aan te leveren met daarin tevens de verslaglegging van de door u te voeren omgevingsdialoog met de direct omwonenden c.q. omgeving. Hierbij dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is c.q. wordt gehouden met de belangen van buren. In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangegeven waaraan de ruimtelijke onderbouwing moet voldoen. Hierbij wordt verwezen naar art. 3.1.6 Bro.

Indien uit de omgevingsdialoog blijkt dat omwonenden c.q. uw buren het planvoornemen steunen vergroot dit de haalbaarheid van het project. Zo ontstaat meer ruimte om af te wijken van de wettelijke kaders en meer ruimte voor uw initiatief. Het hebben van een zogenaamd buren akkoord leidt niet automatisch tot het verlenen van een eventueel aangevraagde omgevingsvergunning.

Een buitenplanse afwijking moet, net als een ontwikkeling die mogelijk gemaakt wordt met een bestemmingsplan, voldoen aan de (milieu)wetgeving. Er dient onderzoek plaats te vinden, waarbij getoetst wordt aan beleid en regelgeving voor bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, geurhinder, cultuurhistorie, et cetera.

Om af te wijken van de planregels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, zal met u verder een verhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening worden afgesloten. Met deze verhaalsovereenkomst wordt geregeld dat een eventueel te betalen tegemoetkoming in planschade volledig door u zal worden gecompenseerd aan de gemeente Voerendaal. Deze verhaalsovereenkomst zullen wij te zijner tijd separaat ter ondertekening aan u doen toekomen.

In dat geval kunt u een formele aanvraag om omgevingsvergunning indienen. Wij verzoeken u de aanvraag in te dienen binnen 3 maanden na verzending van deze brief. U kunt de aanvraag digitaal indienen via de website www.omgevingsloket.nl of op papier. Voor het digitaal aanvragen van een omgevingsvergunning heeft u een DigiD-account nodig (zie: www.digid.nl). Op de website van de gemeente Voerendaal staat

uitgebreide informatie over de omgevingsvergunning. De indieningsvereisten voor het indienen van een aanvraag vindt u in de Regeling omgevingsrecht (<https://wetten.overheid.nl/BWBR0027471/2021-01-01>).

Bij de formele aanvraag om omgevingsvergunning geven wij u nu al in hoofdlijnen aan welke gegevens u moet in dienen:

- Het aanvraagformulier om een omgevingsvergunning voor de activiteit(en) "bouwen", "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" en "inrit aanleggen" in te vullen via www.omgevingsloket.nl;
- Een uitgewerkte bestektekening met o.a. plattegronden, gevels, doorsneden op schaal 1:100, inclusief maatvoering etc. en principedetails 1:10;
- Een mechanisch bodemonderzoek (sonderingsrapport);
- De constructieberekeningen en -tekeningen;
- Een rapport van een recent (maximaal 5 jaar) verkennend bodemonderzoek dat is verricht volgens NEN 5740:2009 ten behoeve van de twee nieuw te realiseren woningen en eventueel in combinatie met een infiltratieonderzoek naar de doorlatendheid van de bodem;
- Een goede ruimtelijke onderbouwing, inclusief alle vereiste aspecten en onderzoeken, de verslaglegging van de omgevingsdialoog en een omschrijving waaruit blijkt dat de woningbouw geen beperking vormt voor nabijgelegen bedrijfsactiviteiten, (in het bijzonder het autobedrijf ten noordoosten van de planlocatie);
- Een berekening van de milieuprestatie gebouwen BENG;
- Een voortoets stikstof. Uit deze toets blijkt of er significante gevolgen zijn voor beschermde natura 2000-gebieden. Met een zogenaamde Aerius-berekening toont u aan in hoeverre uw project geen vergunningplicht (in het kader van de Wet natuurbescherming) heeft;
- In de gemeente Voerendaal moeten de voorzieningen voor de afvoer van afvalwater en faecaliën van het gebouw worden aangesloten op het gemeentelijk riool. De kosten voor deze aansluiting zijn voor uw rekening. Voor nadere informatie adviseren wij u contact op te nemen met de gemeente Voerendaal afdeling Omgevingsontwikkeling cluster Openbare Ruimte;
- In de gemeente Voerendaal mogen de voorzieningen voor afvoer van hemelwater van een gebouw in principe niet op de riolering worden aangesloten. In plaats hiervan moeten hiervoor voor eigen rekening en risico voorzieningen worden getroffen bestaande uit een opvang en bezinkingsmogelijkheid van voldoende capaciteit. Bij de dimensionering van de voorziening dient te worden uitgegaan van een bui van minimaal 80mm/m² en dient er rekening mee te worden

gehouden dat deze bui binnen 24 uur op het eigenterrein verwerkt wordt. Indien deze bui van 80mm/m² niet binnen 24 uur weg is, dient een tweede bui van 80mm/m² plus het restant van de eerste bui geborgen te kunnen worden. Een vertraagde afvoer via het riool is daarbij in overleg met de gemeente Voerendaal eventueel mogelijk;

- Een planschade verhaalsovereenkomst deze zullen wij u te zijner tijd separaat toe sturen.

Sloopmelding

Indien sprake is van het slopen van meer dan 10 m³ sloopafval dan wel het verwijderen van asbest dient een sloopmelding te worden ingediend. De sloopmelding kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid en energieneutraalbouwen willen wij u wijzen op de navolgende bronnen:

- <https://www.voerendaal.nl/projecten-en-initiatieven/zonnepanelenproject>
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/eigen-huis-bouwen/vraag-en-antwoord/kan-ik-subsidie-krijgen-voor-het-bouwen-van-een-eigen-huis>

Leges

Aan de behandeling van uw conceptaanvraag zijn conform de legesverordening gemeente Voerendaal kosten verbonden, deze bedragen € 340,00. De betreffende factuur hebben wij bijgesloten.

Voor de legesverordening verwijs ik u naar de onderstaande link:

(https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Voerendaal/651113/CVDR651113_1.html).

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de behandelend ambtenaar.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,
voor dezen,

WABO CASEMANAGER