

\ Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en Wethouders van Voerendaal;
gezien de aanvraag d.d. 6 oktober 2023 van de heer R. Jacobs, Schutteheiweg 10,
6343 AH Klimmen voor het realiseren van twee nieuwbouw woningen op het adres
Roebroekstraat ong., te Ubachsberg;

overwegende:

- dat de aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend overeenkomstig de voorschriften van de Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- dat de aanvraag betreft het realiseren van twee nieuwbouw woningen op de locatie Roebroekstraat ongenummerd, te Ubachsberg kadastraal bekend als Voerendaal, sectie C, nummers 1352, 3150, 3666, 3701 en 3703;
- dat deze planlocatie in het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.', vastgesteld op 27 juni 2013 is gelegen;
- dat de locatie hierin de bestemming 'Woongebied' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' heeft;
- dat op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden geen nieuwbouw mag 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';
- dat op grond van artikel 22.2.1 op de voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden geen bebouwing mag worden opgericht en er derhalve een bouwverbod geldt. Dit verbod is echter, volgens artikel 22.2.2 niet van toepassing als de planlocatie in een gebied met middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde ligt en het te verstoren gebied kleiner is dan 2.500 m² en binnen een straal van 50 meter geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Onderhavig planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde;
- dat het realiseren van twee nieuwbouw woningen op de onderhavige locatie in strijd is met het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.';
- dat ingevolge artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, omdat sprake is van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°;
- dat bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, die ten behoeve van de vereiste motivering integraal deel uit maakt van dit besluit;
- dat wij van oordeel zijn dat uit de aangeleverde ruimtelijke motivering blijkt dat er op de onderhavige locatie sprake is van een goede ruimtelijke invulling en het realiseren van de twee nieuwbouw woningen derhalve aanvaardbaar is;
- dat de dorpsbouwmeester d.d. 24 april 2024 een positief advies heeft afgegeven voor de realisatie van de twee nieuwbouw woningen;
- dat in het kader van de "Structuurvisie Wonen Zuid Limburg" en de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen" het realiseren van de twee nieuwbouw woningen op deze locatie is voorgelegd aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering Stadsregio Parkstad;
- dat genoemde Bestuurscommissie d.d. 3 februari 2022 heeft aangegeven dat de onderhavige ontwikkeling rechtstreeks past binnen de kaders van de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg;
- dat de onderhavige woningen zonder verdere verplichting zullen worden toegevoegd aan de Regionale Woningmarktprogrammering van Parkstad Limburg;

- dat in het kader van de realisatie van de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling op basis van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst zal worden afgesloten waarin een eventueel te betalen tegemoetkoming in planschade volledig door de initiatiefnemer zal worden gecompenseerd aan de gemeente Voerendaal;
- dat wij na afweging van alle belangen geen ruimtelijke of stedenbouwkundige bezwaren aanwezig achten;
- dat op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, uitgebreide voorbereidingsprocedure;
- dat wij het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning ter openbare kennis hebben gebracht door middel van een digitale publicatie;
- dat in de publicatie mededeling is gedaan van de mogelijkheid voor eenieder om gedurende de termijn van tervisielegging naar keuze schriftelijk dan wel mondelinge zienswijzen in te dienen bij ons college;
- dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken in het kader van de procedure ex artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en gelet op afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf op de gebruikelijke wijze openbare kennisgeving is gedaan;
- dat tegen dit ontwerpbesluit **wel/geen** zienswijzen zijn ingediend;
- dat de bij de aanvraag overgelegde bescheiden aannemelijk maken dat voldaan kan worden aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de overige voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening;

gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, de algemene plaatselijke verordening en het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

besluiten:

aan de heer A.M.J. Godding een omgevingsvergunning te verlenen voor het in de aanhef omschreven project met betrekking tot de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (buitenplans, projectafwijkingbesluit);

onder de voorwaarden en nadere eisen conform de bijlage behorende bij dit besluit.

Voerendaal, 14 mei 2024 (Z2023-00000365)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL,



Ralf Pakbier
Afdelingshoofd Omgevingsontwikkeling

Ter inzagelegging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijlagen liggen gedurende zes weken tijdens de openingstijden van het gemeentehuis ter inzage. Tijdens deze termijn kan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Schriftelijke zienswijzen kunt u sturen naar het college van burgemeester en wethouders van gemeente Voerendaal, Postbus 23000, 6367 ZG Voerendaal.

Als u mondeling een zienswijze wilt indienen, kunt u een afspraak maken met de frontoffice van de afdeling Omgevingsontwikkeling van de gemeente Voerendaal, bereikbaar via 045-5753399. Een kopie van de stukken is tegen vergoeding beschikbaar.

BIJLAGE

Deze bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van de omgevingsvergunning
Z2023-00000365

Voorwaarden en nadere eisen ten aanzien van de activiteit “bouwen”, “ en “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”:

- het aanvraagformulier wordt geacht deel uit te maken van dit besluit. Daar waar discrepanties bestaan tussen de gegevens op het aanvraagformulier en de gewaarmerkte tekening(en) dan wel discrepanties tussen het aanvraagformulier en de inhoud van dit besluit, prevaleren de gegevens op de tekening(en) resp. de inhoud van dit besluit;
- het bouwen van het bouwwerk overeenkomstig de bij dit besluit behorende gewaarmerkte tekening(en) en voorwaarden, dient te worden uitgevoerd;
- de houder van de omgevingsvergunning dient de contactpersoon van de Afdeling Omgevingsontwikkeling ten minste 2 werkdagen tevoren in kennis te stellen van:
 - 1) de start van de werkzaamheden, (via het formulier startmelding bouwwerkzaamheden);
 - 2) het storten van beton;
 - 3) de gereedmelding c.q. ingebruikname van het bouwwerk, (via het formulier gereedmelding bouwwerkzaamheden);
- de constructieve voorzieningen dienen te worden uitgevoerd conform bijgevoegde, en beoordeelde constructieberekeningen en -tekeningen;
- indien tijdens de werkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden, waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met de afdeling Omgevingsontwikkeling van de gemeente Voerendaal;
- de houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven;
- de vereiste hemelwatervoorzieningen dienen conform de memo ‘Ruimtelijke onderbouwing, Omgevingsvergunning Roebroekstraat ong. te Voerendaal’ (rapportnummer M222748, d.d. 25 maart 2024), het onderzoek naar de waterdoorlatendheid ondergrond (rapportnummer E224401.003/LOM, d.d. 10 maart 2023) en het Technisch ontwerp (tekeningnummer T0-400, d.d. 19-09-2023) gerealiseerd te worden en te voorzien in een bergingscapaciteit van 16.7 m³ voor woning A en 15.8 m³ voor woning B voordat de bouw van de bebouwing (en/of verharding) is afgerond.
- op eigen terrein dient voorzien te worden in de realisatie van 2 parkeerplaatsen per bouwkavel om te voorzien in de parkeerbehoefte.
- ventilatiesystemen moeten volledig uitgezet kunnen worden om het binnendringen van de toxische stof te voorkomen en binnenshuis een veilige ruimte te creëren (artikel. 3.31, lid 2 uit het Bouwbesluit 2012).
- een voorziening voor mechanische toevoer van verse lucht moet een dichtstand hebben (regelbaar in het gebied van 10% tot 100% van de capaciteit als bedoeld in artikel 3.29 Bouwbesluit 2012) en heeft naast een laagste stand van ten hoogste 10% van die capaciteit en een stand van 100% van die capaciteit ten minste een regelstand in het regelgebied.

