

ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Betreft
Ontwerpbesluit

Op 5 juli 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen.

Besluitdatum
15 juni 2023

Ontvangen op: 5 juli 2022
Locatie activiteit(en): SMT00 C 2252
Betreft: Woonbestemming Montfortstraat 11

Kenmerk
2022-036444
Z/22/177675

Zaaknummer: 2022-036444 (Z/22/177675)

Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te behandelen.

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.

Gemeente Beekdaelen

Postadres
Postbus 22000
6360 AA Nuth

E-mail
gemeente@beekdaelen.nl

Telefoon
088 450 2000

Beekdaelen.nl

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen,

De secretaris,

De burgemeester,

Mevr. Mr. S.M.J. Troisfontaine

Dhr. Ing. E. Geurts

Onderdelen van dit besluit:

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Bezwaar
5. Inwerkingtreding
6. Voorschriften
7. Overwegingen

Bezoekadressen
Kloosterlaan 7, Schinveld
Deweeverplein 1, Nuth
Scalahof 1, Schinnen

Bank
Gemeente Beekdaelen
NL76BNGH0285175688

BIC-code
BNGHNL2G



De gemeente mag persoonsgegevens verwerken. Dit staat in artikel 6 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. De door u verstrekte gegevens zullen alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor u ze heeft verstrekt. Wilt u uw persoonsgegevens inzien, verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen? Stuur dan een brief, met uw verzoek, naar gemeente Beekdaelen t.a.v. het college van B&W. Meer info? Zie beekdaelen.nl/privacy.

1. Samenvatting van het besluit

Op de locatie Montfortstraat 11 te Schimmert heeft de initiatiefnemer het voornemen om drie woningen te realiseren. De ingediende aanvraag betreft het strijdig gebruik. De bouwactiviteit wordt later ingediend.

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 7 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- Ruimtelijke onderbouwing;
- Tekening bestaande toestand;
- Tekening beoogde toestand.

2. Activiteiten

De vergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).

3. Procedure

Gevoerde procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten hebben beslist bedraagt 6 maanden. Deze termijn is een termijn van orde.

Optie: Adviezen en verklaringen

Wij hebben uw aanvraag voor advies of verklaring van geen bedenkingen voorgelegd aan de volgende instanties/bestuursorganen (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.26/2.27 en Besluit omgevingsrecht, artikelen 6.1 tot en met 6.4):

<i>Naam</i>	<i>Advies gevraagd</i>	<i>Advies ontvangen</i>
Monumentencommissie	13-10-2022	13-10-2022
Stadsregio Parkstad	30-08-2022	30-08-2022
Gemeenteraad Gemeente Beekdaelen (VVGB)	18-04-2023	18-04-2023

Deze adviezen en verklaringen hebben we verwerkt in onderdeel 7 (Overwegingen).

4. Zienswijzen

Vanaf 10 juli tot en met 21 augustus ligt dit ontwerpbesluit ter inzage. Iedereen heeft dan de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen. De zienswijzen betrekken we bij het definitieve besluit.

5. Inwerkingtreding

Het gaat nu om een ontwerpbesluit. U mag de aangevraagde activiteiten nog niet uitvoeren.

6. Voorschriften

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

Aan deze beschikking zijn de volgende voorschriften verbonden:

1. de toegestane activiteiten per plaatse zijn beëindigd;
2. de woningbouw past binnen het gemeentelijke vigerende woonbeleid;
3. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu gegarandeerd kan worden;
4. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
5. aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden beperkt;
6. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
7. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
8. bij percelen gelegen buiten de contour zoals opgenomen in het POL is het Limburg Kwaliteitsmenu van toepassing (NVT);
9. voldaan wordt aan de bouwregels (19.2) met dien verstande dat,
10. het wijzigingsplanduidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en de bouwaanduiding 'bijgebouwen', alsmede het aantal en de aard van de woningen.

Het is aan de initiatiefnemer om aan deze voorwaarden te voldoen.

Stadsregio Parkstad

- Het bouwplan moet binnen 2 jaar na dagtekening van deze brief planologisch vastgesteld zijn; (30 augustus 2022);
- Bovendien moet het bouwplan binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden, gerealiseerd zijn. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de Regionale Woningmarktprogrammering van Parkstad Limburg conform het 'use-it-lose-it-principe'.

Huisvesting

Voor zowel huur als koop worden eisen gesteld betreft de maximale hoogte huur en/of koopsom.

(middenhuur is maximaal € 725,00 - 1000,00 euro en/of maximale koopsom van € 325.000,00 euro)

7. Overwegingen

Hoe we tot ons besluit zijn gekomen (overwegingen), motiveren wij hieronder (artikel 3:46 en artikel 3:47 Algemene Wet Bestuursrecht). Elke wet heeft een doel. Wij mogen alleen vergunningen verlenen ter bescherming van dat doel.

HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET REGELS VAN RUIMTELIJKE ORDENING

Beoordeling ruimtelijk kader

Op de onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Schimmert'. Van

toepassing zijn de enkelbestemming 'Agrarisch - agrarisch bedrijf' en de dubbel bestemming(en) 'waarde - archeologie en waarde - cultuurhistorie'.

Buitenplanse afwijking

Op grond van art. 2.10, lid 2 Wabo als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onderdeel c Wabo is bepaald dat er getoetst dient worden of omgevingsvergunning verleend kan worden op basis van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3, van de Wabo.

Beoordeling buitenplanse afwijking

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing 'Ruimtelijke onderbouwing', opgesteld door SMA advies, d.d. 04-07-2022 met kenmerk "OP 2022-0120". In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond, dat sprake is en blijft van een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke Ordening en stedenbouw

Het plan voldoet qua bouwmassa aan het bestemmingsplan. Het valt volledig binnen de contouren van het bouwvlak. De strijd zit hem alleen in het feit dat er geen woningen zijn toegestaan. In de kern Schimmert zijn vooral woningen met woon gebruik aan de orde. Agrarische activiteiten binnen in de bebouwde kom zijn in de kern van Schimmert niet (meer) aan de orde en daarbij niet (meer) gewenst. Vanuit ruimtelijke ordening en stedenbouw zien we geen belemmeringen voor het plan.

Welstand

"De monumentencommissie kan instemmen met sloop en herbouw en is akkoord met alternatief ontwerp waarbij karakteristieke elementen terugkomen in de nieuw te bouwen voorgevel."

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan een omgevingsvergunning niet eerder verleend worden dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Op 18 april 2023 heeft de gemeenteraad besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het project.

Ontwerp-verklaring van geen bedenkingen

De ontwerp-verklaring van geen bedenkingen heeft, als onderdeel van deze ontwerpbeslissing, van 10 juli 2023 ter inzage gelegen voor een ieder. Een ieder is binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen tegen deze verklaring.

Zienswijzen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

PM

Definitieve verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

PM

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is gebleken dat deze aanvraag niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse. Vanuit ruimtelijk oogpunt bestaan geen bezwaren tegen deze aanvraag.