



Besluitdatum: Stein, 11 december 2012
Afdeling: Publiekszaken
Betreft: Besluit omgevingsvergunning
Kenmerk: O2012-047\12UIT08931

Beschikkende op de op 26 maart 2012 ingekomen en op 20 september 2012 aangevulde aanvraag met bijlagen van Woningstichting Maaskant Wonen, Postbus 18, 6170 AA Stein om een omgevingsvergunning voor het oprichten van 2 appartementencomplexen (19 appartementen in twee bouwblokken) op het perceel plaatselijk gelegen aan de Joannes Riviusstraat 14a t/m14j en 16a t/m16i te Elsloo.

De onderhavige percelen zijn kadastraal gelegen in de Gemeente Elsloo, sectie A, nummer 1692.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft betrekking op de activiteiten:

- aanleggen (uitvoeren werk en werkzaamheden);
- bouwen;
- handelen in strijd met het bestemmingsplan.

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 is getoetst en voldoet aan de indieningsvereisten zoals bedoeld in de Ministeriele regeling omgevingsrecht.

Bij schrijven d.d. 27 september 2012 is aanvrager verzocht om binnen 2 weken aanvullende gegevens te overleggen. De beslistermijn is op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht 2 weken opgeschort.

Op basis van de bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediende bescheiden is er geen sprake van samenloop dan wel aanhaken van meldingen en/of vergunningen.

Beoordeling van de activiteiten:

Nummeraanduiding toekenning

Het plan voorziet in het oprichten van 2 appartementencomplexen (19 appartementen in twee bouwblokken). Ingevolge artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) worden gemeenten opgedragen nummeraanduidingen toe te kennen aan de op het grondgebied gelegen verblijfsobjecten, standplaatsen en ligplaatsen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Stein 2010 worden conform bijgevoegde situatietekening aan de nieuwe verblijfsobjecten de volgende adressen toegekend:



- Joannes Riviusstraat 14a tot en met 14j te Elsloo
- Joannes Riviusstraat 16a tot en met 16i te Elsloo

De vastgestelde nummeraanduidingen dienen overeenkomstig artikel 6 van de Verordening naamgeving en nummering (adressen) gemeente Stein 2010 te worden aangebracht. Aan de nummeraanduidingen kunnen geen andere rechten worden ontleend dan het voeren van de uitvoeringsvoorschriften aan te brengen nummeraanduidingen.

Handelen in strijd met het bestemmingsplan

De gronden waarop de activiteit is voorzien hebben ingevolge de ter plaatse geldende bestemmingsplannen "Kern Elsloo" en "Facetbestemmingsplan Archeologie Stein 2009" respectievelijk de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Waarde - Archeologie 1".

Bestemmingsplan "Kern Elsloo"

Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan om de navolgende redenen:

- Ingevolge artikel 10, lid 2, sub 3 van het geldend bestemmingsplan mag het aantal woningen niet toenemen terwijl het plan voorziet in de realisatie van 19 appartementen daar waar voorheen 12 duplexwoningen waren gerealiseerd.
- Ingevolge artikel 10, lid 4, sub 2 van het geldend plan moet de hoofdbouw binnen het bouwvlak gesitueerd worden terwijl het plan voorziet in bebouwing buiten het bouwblok.
- Het aantal bouwlagen mag ingevolge artikel 10, lid 4, sub 3 van dit bestemmingsplan niet meer dan 2 bedragen terwijl het plan voorziet in 2 appartementencomplexen met resp. 3 en 4 bouwlagen.

Bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Archeologie Stein 2009"

De gronden ter plaatse van het plan hebben ingevolge het ter plaatse geldend bestemmingsplan tevens de bestemming "Waarde-archeologie 1". Ingevolge artikel 4, lid 2 van dit plan mogen op deze gronden geen nieuwe bouwwerken worden opgericht terwijl het plan voorziet in de bouw van 2 nieuwe appartementenblokken. Het plan is dan ook tevens in strijd met het "Facetbestemmingsplan Archeologie Stein 2009".

Afwijken

Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo bevoegd om op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing af te wijken van het bestemmingsplan.

In opdracht van Stichting Maaskant Wonen is door het adviesbureau "VandeWall planologisch advies bv" een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (kenmerk VPA 2011.55, d.d. 7 september 2012). Deze ruimtelijke onderbouwing is het afwegingskader om af te wijken van het geldend bestemmingsplan en maakt onderdeel uit van het besluit.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op ondermeer het beleidskader (o.a. wonen), water-aspecten, milieu-aspecten, archeologie, flora en fauna en de ruimtelijke effecten van het plan alsmede de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. Met betrekking tot dit laatste aspect merken wij op dat wij een planschadeverhaalsovereenkomst hebben afgesloten met de Stichting Maaskant Wonen, zodoende de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan te garanderen.



Met betrekking tot de afwijking van het facet-bestemmingsplan Archeologie Stein 2009 merken wij op dat burgemeester en wethouders aan een ontheffing de verplichting verbinden tot het uitvoeren van archeologisch opgravingen.

Bij de beoordeling van het plan van aanpak archeologie is geconcludeerd dat het gebied door onderhavig plan dermate verstoord wordt dat behoud in van de archeologische waarde in casu niet mogelijk is. Middels opgraving dient de archeologische waarde van het gebied derhalve in beeld te worden gebracht. Door Archol b.v. is in augustus 2012 een archeologische opgraving van het plangebied uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn terug te vinden in het evaluatierapport definitieve opgraving Elsloo Joannes Riviusstraat (Archol, OM nr 52804, proj. Nr. ERS1362, d.d. 2 oktober 2012). Na de uitvoering van deze opgraving zijn er geen archeologische beletselen om af te wijken van het bestemmingsplan.

Conclusie

Op basis van eigen onderzoek en het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat het plan in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar is. Bovendien is gebleken dat het plan maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is.

Aanleggen (Uitvoeren werk of werkzaamheid)

Het plan voorziet in ondermeer de aanleg van een parkeerplaats, plaatsen van ondergrondse regenwaterbufferkratten en het aanleggen van diverse leidingen. Ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan Archeologie Stein 2009" zijn de gronden waarop de activiteiten zijn voorzien bestemd tot "Waarde-archeologie 1". Ingevolge artikel 4, lid 7 van het geldende bestemmingsplan is het verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) werken of werkzaamheden uit te voeren binnen de bestemming waarde archeologie 1. In dit kader is door Archol het eerder genoemde archeologische rapport opgesteld en heeft in augustus 2012 de opgraving plaatsgevonden. Gelet op de resultaten van dit onderzoek zijn wij van mening dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het belang van de bescherming van de archeologische waarden en kunnen wij de in het bestemmingsplan genoemde (vereiste) vergunning verlenen.

Bouwen

De aanvraag is getoetst en voldoet aan:

- het Besluit omgevingsrecht (Bor);
- de eisen van de gemeentelijke Bouwverordening;
- de eisen van het Bouwbesluit;

De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 25 april 2012 geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Ons college is niet gebleken van redenen welke een afwijking van het advies van de welstandscommissie rechtvaardigen, dan wel noodzakelijk maken.

Ten behoeve van het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor vergunningverlening.

Het ten behoeve van dit plan uitgevoerde akoestisch onderzoek levert eveneens geen belemmeringen op voor de beoogde woningbouw.



Ontwerp-besluit

Voor een zorgvuldige afweging van alle belangen heeft de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 11 oktober 2012 tot en met 21 november 2012 ter inzage gelegen.

Op 26 oktober 2012 ontvingen wij van de heer R. Janssen, namens de heer W.J. Lemmens, woonachtig in de nabijheid van het bouwplan, een email met het verzoek om nadere informatie omtrent het bouwplan. Per kerende email hebben wij op de heer Janssen op 30 oktober 2012 gewezen op de officiële publicatie in het huis-aan-huis verspreide weekblad "De Schakel" en de mogelijkheid om tot en met 21 november 2012 het plan in te zien op ons gemeentekantoor alsmede via de website en www.ruimtelijkplannen.nl.

Op 21 november 2012 is door de heer Jansen, namens de heer en mevrouw Lemmens (voorgenoemd) een pro forma bezwaarschrift ingediend, waarbij om een aanvullende termijn is verzocht voor het indienen van de bezwaargronden. Aangezien er (nog) geen sprake was van een appellabel besluit is de brief aangemerkt als zienswijzen in plaats van een bezwaarschrift. Gelet op de wettelijke beslistermijnen is het echter niet mogelijk een aanvullende termijn te gunnen voor het indienen van zienswijzen.

Mede gelet op voorgaande is van de mogelijkheid om (gemotiveerd) zienswijze kenbaar te maken, binnen de geldende (wettelijke) termijn, geen gebruik gemaakt.

Conclusie:

Uit voorgaande is niet gebleken van omstandigheden en/of wei geringgronden welke zich tegen het verlenen van de omgevingsvergunning verzetten.

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, de Algemene wet bestuursrecht, het Bouwbesluit, de Bouwverordening gemeente Stein en de Wet ruimtelijke ordening besluiten Burgemeester en Wethouders van Stein:

1. In het kader van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) over te gaan tot vaststelling van de nummeraanduidingen, overeenkomstig bijgevoegde situatietekening: Joannes Riviusstraat 14 a t/m 14j en 16a t/m 16i te Elsloo;
2. Aan Stichting Maaskant Wonen, Postbus 18, 6170 AA Stein de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten "aanleggen", "bouwen" en "handelen in strijd met het bestemmingsplan" voor het oprichten van 2 appartementencomplexen (19 appartementen in twee bouwblokken) op de percelen plaatselijk gelegen aan de Joannes Riviusstraat 14a t/m 4j en 16a t/m 16i te Elsloo;

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarden dat de door VandeWall planologisch advies bv opgestelde ruimtelijke onderbouwing (kenmerk VPA 2011.55, d.d. 7 september 2012) met bijbehorende rapportages (bodem, geluid, archeologie) en de bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.



De omgevingsvergunning wordt voorts verleend onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- Installaties: Tenminste 3 weken voor uitvoering dienen de werktekeningen van de W - en E installaties ter beoordeling aan de gemeente te worden overgelegd.
- Constructieve veiligheid: De constructieve berekeningen ten aanzien van de gang belastingen van 3,0 kN/m² van de 2e en 3e verdieping in blok 2 dienen tenminste 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel ter beoordeling aan de gemeente te worden verzonden.

De constructieve detailberekeningen en tekeningen (gewichtsberekeningen, wapening, prefab staalconstructies, samenhang e.d.) dienen tenminste 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel ter beoordeling aan de gemeente te worden verzonden.

- Bodem: In geval van grondverzet of bouwrijp gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit en het gemeentelijk bodem beheerplan.

Indien er bij bouwrijp maken van het perceel bodemvreemde materialen worden aangetroffen (zoals puin, e/o funderingsresten) dan dient men deze gescheiden te ontgraven en af te voeren naar een erkend afvalverwerker met in acht name van de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Burgemeester en Wethouders van Stein,

Namens dezen,
Senior afdeling VH&H

Mevr. N.S.A. Daniels

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking na afloop van de beroepstermijn - d.w.z. met ingang van de zevende week na het bekendmaken van het besluit - tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

Beroep

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

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerp beschikking.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerp beschikking.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te 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.

Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend U kunt beroep instellen bij de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Maastricht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht.

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;



- een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden van het beroep.

Het beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Voorlopige voorziening

Tegelijk met het indienen van een beroepschrift, zoals hierboven vermeld, kunnen belanghebbenden een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank te Maastricht, sector Bestuursrecht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht> (daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD of eHerkenning)).

Een voorlopige voorziening kan worden gevraagd indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Aan het indienen van het verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

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

Leges

Ingevolge de legesverordening 2012 (incl. de 1^e wijziging) bedraagt het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een project, de som van de verschuldigde leges voor de verschillende activiteiten of handelingen waaruit het project geheel of gedeeltelijk bestaat en waarop de aanvraag betrekking heeft.

Bouwen

Indien de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo, bedraagt het tarief € 26,80 voor iedere € 1.000,00 bouwkosten of gedeelte daarvan voor zover meer dan € 500,00, met dien verstande dat de leges nooit minder bedragen dan € 120,00.

Vastgestelde bouwkosten: € 1.909.704,00

Leges: € 51.188,00

Afwijken

Indien de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo, bedraagt het tarief indien artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o, van de Wabo wordt toegepast € 2.740,00

Aanleggen

Indien de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een aanlegactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo, bedraagt het tarief € 312,00.

Vermindering

Indien de aanvraag om een omgevingsvergunning is voorafgegaan door een aanvraag om vooroverleg of beoordeling van een conceptaanvraag, waarop de eerstgenoemde aanvraag betrekking heeft, worden de ter zake van het vooroverleg of de beoordeling van de conceptaanvraag geheven leges in mindering gebracht op de leges voor het in behandeling nemen van de aanvraag om de omgevingsvergunning. In casu betreft dat een bedrag van €75,00 (kosten welstandsadvies).

Totaal leges: € 54.165,00