



Besluitdatum: Stein, 20 augustus 2012
Afdeling: Publiekszaken
Betreft: omgevingsvergunning
Kenmerk: O2012-031\12UIT06150

Beschikkende op de op 28 februari 2012 ingekomen aanvraag met bijlagen van Invent Solar BV, Postbus 551, 6180 AB Elsloo lb om een omgevingsvergunning voor het verbouwen en wijzigen van het gebruik van het pand en bijbehorende percelen op het perceel plaatselijk gelegen aan de Raadhuisstraat 47, 6181 HA te Elsloo.

Het onderhavige perceel is kadastraal gelegen in de Gemeente Elsloo, sectie C, kadastraal nummer 3314.

De door u ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- 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 indieningvereisten zoals bedoeld in de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Alvorens gesloopt of gebouwd mag worden dient op grond van artikel 1.26 van het Bouwbesluit een sloopmelding ingediend te worden. Deze sloopmelding dient tenminste 4 weken voor uitvoering van de sloopwerkzaamheden bij de gemeente te worden ingediend.

Op basis van de bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediende bescheiden zijn er geen aanwijzingen dat er sprake is van samenloop dan wel aanhaken van andere vergunningen. Voor de werkzaamheden is wel op 12 juni 2012 een afzonderlijke sloopmelding ingediend.

Beoordeling van de activiteiten:

Algemeen:

Het voornemen bestaat om het voormalig gemeentehuis (tot voor kort bibliotheek) inclusief bijbehorende percelen als volgt te gebruiken: Als woning en bijbehorende tuin, met dien verstande dat een gedeelte van de woning gebruikt zal worden als kantoor aan huis. Ter plaatse van het huidige parkeerterrein zullen de benodigde parkeerplaatsen (circa 10 stuks) worden gerealiseerd ten behoeve van deze kantoorfunctie. Deze functiewijziging is in strijd



met de huidige bestemmingen "maatschappelijke doeleinden" en "verkeersdoeleinden 2" uit het vigerende bestemmingsplan Kern Elsloo.

Daarnaast zal het pand (overwegend) inpandig verbouwd worden en wordt er een nieuwe erfafscheiding gerealiseerd langs de Raadhuisstraat.

Nummeraanduiding toekenning:

Het plan voorziet in het verbouwen van de voormalige bibliotheek in een woonhuis en een kantoor. Hierbij verdwijnt het oorspronkelijke verblijfsobject en ontstaan er 2 nieuwe verblijfsobjecten. 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 wordt de nummeraanduiding van de voormalige bibliotheek Raadhuisstraat 47 te Elsloo onttrokken en worden, conform bijgevoegde situatietekening, aan de nieuwe verblijfsobjecten de volgende adressen toegekend:

- Raadhuisstraat 47 te Elsloo voor de nieuwe woning
- Raadhuisstraat 47a te Elsloo voor het kantoor

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 het plan is voorzien hebben ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kern Elsloo" de bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden" en "Verkeersdoeleinden 2".

Ingevolge artikel 9, lid 1 zijn op de plankaart aangegeven gronden bestemd voor maatschappelijke doeleinden en voor ondergeschikte horeca 1 en ondergeschikte detailhandel. Het beoogde gebruik als woning en kantoor is dan ook in strijd met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 17, lid 1 zijn de op de plankaart als verkeersdoeleinden 2 aangegeven gronden bestemd voor wegen met een niet doorgaand karakter, fiets- en wandelpaden, trottoirs, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen en verblijfsgebieden. Het beoogde gebruik als tuin en privé parkeerplaats voor woonhuis en kantoor is dan ook in strijd met de voorschriften van het geldend bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders kunnen ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing afwijken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.



Bij de beoordeling of van deze mogelijkheid gebruik gemaakt zal worden heeft de volgende afweging plaatsgevonden.

Het gebruik van het pand voor maatschappelijke doeleinden is komen te vervallen en gezocht is naar andere gebruiksmogelijkheden. Onderhavige aanvraag voorziet in een functiewijziging naar woonhuis en kantoor. Een ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het aanwezige gebouw en aan het (woon)karakter van de buurt. Sterker nog; het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting afnemen en het bestaande pand wordt zoveel mogelijk in oude staat (historisch) hersteld.

Tevens wordt er geen ontoelaatbare milieuhinder veroorzaakt en zijn er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

Burgemeester en wethouders onderschrijven de conclusie van de ruimtelijke onderbouwing en zijn van mening dat :

- 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 bebouwing op te richten conform het bestemmingsplan;
- de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundig beeld wordt niet geschaad en een verantwoorde aansluiting op de omgeving kan worden verkregen;
- er wordt geen onevenredige hinder voor de aangrenzende (woon)omgeving veroorzaakt;
- ook anderszins zijn er geen ruimtelijke of stedenbouwkundige onoverkomelijke redenen zijn om medewerking aan voorliggend plan te ontfagen;

Bouwen:

De aanvraag is getoetst en voldoet aan:

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

Voor het onderhavige plan is ontheffing verleend voor het uitvoeren van een bodemonderzoek.

De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 29 februari 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.

Inspraak:

Voor een zorgvuldige afweging van belangen voor bovengenoemde aanvraag heeft de aanvraag en de ontwerp beschikking met bijbehorende stukken op grond van de Wet



algemene bepalingen omgevingsrecht en de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 8 maart 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn is op 26 maart 2012 door de eigenaar van Raadhuisstraat 49 te Elsloo, een zienswijze ingediend. Reclamant wil zijn perceel kunnen blijven ontsluiten via de voormalige parkeerplaats van de bibliotheek.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze heeft een belangenafweging plaatsgevonden zoals verwoord in bijgaande nota van zienswijzen. Bij besluit d.d. 16 mei 2012 wordt de ingebrachte zienswijze in dit kader ongegrond verklaard op basis van de in de nota genoemde overwegingen.

Conclusie:

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, de Algemene wet bestuursrecht, het Bouwbesluit, de Bouwverordening gemeente Stein en de Wet basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) besluiten burgemeester en wethouders:

- A) Over te gaan tot intrekking van de huidige huisnummering Raadhuisstraat 47 te Elsloo van de voormalige bibliotheek en tegelijkertijd over te gaan tot vaststelling van de volgende nummeraanduidingen, overeenkomstig bijgevoegde situatietekening:
- Raadhuisstraat 47 te Elsloo voor het woonhuis;
 - Raadhuisstraat 47a te Elsloo voor het kantoor.

- B) Aan Invent Solar BV, Postbus 551, 6180 AB Elsloo Ib de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten "bouwen" en "handelen in strijd met het bestemmingsplan" voor het verbouwen en wijzigen van het gebruik van het pand en bijbehorende percelen op de percelen plaatselijk gelegen Elsloo, sectie C, nummer 3314, plaatselijk bekend Raadhuisstraat 47 en Raadhuisstraat 47a, 6181 HA te Elsloo.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de ruimtelijke onderbouwing, de nota van zienswijze en de bij het besluit gevoegde gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- De cv installatie in de garage dient te zijn uitgevoerd als een gesloten verbrandingstoestel, omdat op grond van het bouwbesluit artikel 4.88 lid 2 een opstelplaats voor een open verbrandingstoestel niet is gelegen in een ruimte die mede is bestemd voor het stallen van motorvoertuigen of voor de opslag van bij ministeriële regeling aangewezen brandbare, brandbevorderende of bij brand gevaar opleverende stoffen.



- De werktekeningen van de mechanische ventilatie-installatie voor het gehele gebouw, inclusief de rustruimte zwembad dienen tenminste 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel ter beoordeling aan de gemeente te worden overlegd.
- De tijdelijke stabiliteit door grondbelastingen van de gevel in de garage dient te worden gecontroleerd en de gemeente dient op de hoogte te worden gesteld van de resultaten.
- De keerwand aan de straatzijde dient een aanlegdiepte van minimaal 800mm onder maaiveld te hebben (zie o.a. NEN 6740 artikel 10.3).
- De constructieve uitvoeringstekeningen en berekeningen (o.a. combinatievloer) dienen tenminste 3 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel ter beoordeling aan de gemeente te worden overlegd.

Tenslotte wordt de aanvrager erop geattendeerd dat er, ongeacht de afloop van de beroepstermijn, geen werkzaamheden waar dit besluit betrekking op heeft, mogen worden uitgevoerd voordat de feitelijke levering van het onroerend goed heeft plaatsgevonden.

Burgemeester en Wethouders van Stein,
Namens dezen,
Senior afdeling VH&H

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.
- 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.

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 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:

Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van de Arrondissementsrechtbank Maastricht, sector Bestuursrecht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht, indien onverwijld 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.

Leges:

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

Een uitzondering op het voorgenoemde is de activiteit bouwen. Op grond van de legesverordening dienen de leges te worden bepaald aan de hand van de bouwkosten, volgens de berekeningsmethodiek zoals vastgesteld in de legesverordening:

Grondslag vastgestelde bouwkosten: € 71.968,00

Totaal leges: € 11.228,10