

BESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 3 februari 2022 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager: Heugten van Theodorus Henricus Antonius

Adres aanvrager: Walk 10, 6093GT Heythuysen

Ontvangen op: 3 februari 2022

Locatie activiteit(en): Walk 14-16, 6093GT Heythuysen

Betreft: gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan
(herbouw 2 woningen)

Zaaknummer: 2022-005659

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

Wij besluiten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is bij de voorbereiding van deze aanvraag om deze omgevingsvergunning.

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

Heythuysen, 7 juni 2022

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEUDAL

De gemeentesecretaris, De burgemeester,

mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts D.H. Schmalschläger

Onderdelen van dit besluit:

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

1. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 8 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

1. Ruimtelijke_onderbouwing Walk 14-16, 24 januari 2022
2. Aanvraagdocument publiceerbaar, 3 februari 2022
3. Verbeelding Walk 14-16, 23 februari 2022
4. Tekening_besluitgebied, 12 januari 2022
5. Quickscan flora en fauna, 6 oktober 2021
6. Aanvullende beoordeling flora en fauna, 10 december 2021
7. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Walk 14-16, 13 oktober 2021
8. Akoestisch onderzoek wegverkeer, 2 februari 2022
9. Memo motivatie industrielawaai, 24 oktober 2021
10. Landschappelijk inpassingsplan Walk 14-16, 24 januari 2022
11. Advies Kwaliteitscommissie, 22 januari 2022
12. Berekening Aeries-calculator, 26 oktober 2021

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

- a. 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).

Reikwijdte van de vergunde activiteit.

De hiervoor genoemde activiteit wordt vergund voor:

1. Het realiseren van twee vrijstaande woningen na sloop van de bestaande woningen aan de Walk 14 en 16, op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, sectie N, nrs. 815, 976, 1342 (ged.) en 1598, een en ander:
 1. Binnen de aanduiding 'Wonen' en het binnen die aanduiding opgenomen 'bouwvlak', een en ander zoals aangegeven op de verbeelding Walk 14-16, welke als bijlage 3 bij dit besluit is gevoegd en

2. overeenkomstig de bouwregels van de bestemming 'Wonen' volgens het geldende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017', met dien verstande dat in afwijking daarvan:
 1. In plaats van twee aaneengebouwde woningen maximaal twee vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 2. De goot- en bouwhoogte maximaal 5,80 meter respectievelijk 8,50 mag bedragen;
2. Het gebruik van de overige gronden binnen de aanduiding 'Wonen' op de onder 1, sub 1. genoemde verbeelding, als erf bij de woningen;
3. Het gebruik voor tijdelijke bewoning van een te bouwen bijbehorend bouwwerk (garage) op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, Sectie N, nr. 976, gelegen aan de Walk 16, gedurende de periode tot aan gereedkoming van de op het perceel te bouwen woning, tot een maximum van 24 maanden vanaf de datum van gereedkomen van de garage;
4. Realisering van een groene overgangszone tussen de achterzijde van de twee nieuwe woonpercelen en de gevels van de agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Heythuysen, Sectie N, nr. 1342 (ged.), een en ander overeenkomstig het als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegde landschappelijk inpassingsplan.

3. 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.

4. Zienswijzen

Vanaf 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022 heeft het ontwerpbesluit van deze vergunning ter inzage gelegen. Iedereen heeft de gelegenheid gehad om een zienswijze naar voren te brengen. Van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

5. Beroep

Belanghebbenden en iedereen, die een zienswijze heeft ingediend over het ontwerpbesluit, kunnen beroep bij de rechtbank instellen tegen dit besluit. Dit kan digitaal met DigiD via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Een beroep kan ook schriftelijk ingesteld worden. In het beroepschrift schrijft u tegen welk besluit u beroep aantekent en waarom. Denkt u eraan dat u het beroepschrift ondertekent en dat u uw naam en adres vermeldt. Als het kan ook een kopie van het besluit meesturen. Het beroepschrift stuurt u naar de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. De uiterste datum waarop u een beroepschrift kunt indienen is 6 weken na de datum waarop wij het besluit ter inzage hebben gelegd.

Let op, als iemand beroep instelt, treedt het besluit toch in werking. Als er spoedeisende belangen zijn die dat nodig maken, kan bij de rechter gevraagd worden (een deel van het) besluit niet in werking te laten treden. Dat heet een voorlopige voorziening.

In beroep gaan en eventueel een voorlopige voorziening vragen zijn niet gratis. Alle

informatie hierover kunt u krijgen via de griffie van de rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. www.rechtspraak.nl.

6. Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking één dag na afloop van de beroepstermijn. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt 6 weken nadat de vergunning ter inzage is gelegd.

Het kan zijn dat tijdens de beroepstermijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan bij de voorzieningenrechter. Als de rechter dat verzoek accepteert, dan moet u de afhandeling van het beroep afwachten. Als de rechter het verzoek om een voorlopige voorziening afwijst, dan treedt de vergunning wel in werking.

Als deze vergunning nog niet in werking is getreden, mag u de activiteiten nog niet uitvoeren.

7. Voorschriften

Aan deze vergunning zijn geen specifieke voorschriften verbonden.

8. 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

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit op deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Beoordeling ruimtelijk kader

Op onderhavige locatie geldt het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 november 2017.

Op het perceel van de aanvraag gelden volgens dit bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Wonen' met een bouwvlak en 'Groen', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

Het besluitgebied is daarnaast gelegen binnen:

- Het bestemmingsplan 'Duurzame energie', vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 2020;
- Het bestemmingsplan 'Huisvesting internationale werknemers en andere kamerbewoners in Leudal', vastgesteld door de gemeenteraad op 13 juli 2021;
- Het voorbereidingsbesluit 'hyperscale datacenters', vastgesteld door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op 16 februari 2022. Dit besluit is

echter in werking getreden ná ontvangst van de aanvraag omgevingsvergunning en is derhalve niet van invloed op de besluitvorming over de aanvraag.

Strijdigheden

Het plan is op de volgende punten in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017':

1. De bouw- en goothoogte mag maximaal de bestaande bouw- en goothoogte bedragen. Met het planvoornemen worden de bestaande hoogtes overschreden.
2. In de bouwregels is bepaald dat vervangende nieuwbouw van woningen is toegestaan, met dien verstande dat het aantal wooneenheden niet mag toenemen. Hiervan is in dit geval sprake, maar in de bestemmingsomschrijving is wel expliciet bepaald dat ter plaatse van bestaande woningen waarvoor geen bouwaanduiding is opgenomen voor het toegestane woningtype (vrijstaand, twee-aaneen, aangegebouwd, gestapeld), uitsluitend de bestaande woningtypes zijn toegestaan. Hieraan wordt niet voldaan, aangezien twee aangegebouwde woningen worden vervangen door twee vrijstaande woningen.
3. Het deel van de beide kavels dat is bestemd tot 'Groen' mag niet worden gebruikt als tuin bij de woning en hierop mogen geen erfafscheiding of bijbehorende bouwwerken worden gebouwd.

Het plan is niet in strijd met de overige ter plaatse geldende en hiervoor genoemde bestemmingsplannen.

Opheffen van de strijdigheden

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het alleen mogelijk is aan een afwijking van het bestemmingsplan mee te werken als sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening, en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (binnenplanse afwijking) of
2. het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningverlening mogelijk maakt (kleine buitenplanse afwijking), danwel
3. de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplanse afwijking met uitgebreide procedure)

Binnenplanse afwijking

Het bestemmingsplan 'Woonkernen Leudal 2017' voorziet zelf in de mogelijkheid om voor de hiervoor onder 1. genoemde strijdigheid af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1° Wabo). Volgens artikel 23, lid 23.4.4 van de planregels kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de bestemmingsplanregels voor het realiseren van een hogere goot- en/of bouwhoogte tot maximaal de hoogte van de direct naast gelegen woningen. De afwijking van het bestemmingsplan is alleen aanvaardbaar als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- het stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- de belangen en bestemmingen in de omgeving niet onevenredig worden aangetast.

Beoordeling binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

Er zijn reeds twee woningen aanwezig. Deze mogen conform bestemmingsplan worden herbouwd, echter uitsluitend als twee aaneen gebouwde woningen. Uit stedenbouwkundig oogpunt bestaat geen bezwaar tegen goot- en bouwhoogtes die aansluiten bij de hoogtes van de bestaande vrijstaande woningen aan die zijde van de Walk. Belangen en bestemmingen in de omgeving van het besluitgebied worden niet aangetast met een grotere goot- en/of bouwhoogte van de nieuwe woningen, mede omdat voor de twee nieuwe woningen een grotere afstand tot de weg moet worden aangehouden dan de bestaande te slopen woningen.

Omdat voor de onderhavige aanvraag ook een omgevingsvergunning volgens artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o is voorgeschreven, geldt voor de gehele aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure en is de onderbouwing voor dat onderdeel meegenomen in de voor die uitgebreide voorbereidingsprocedure noodzakelijke goede ruimtelijke onderbouwing.

Uitgebreide buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid om de hiervoor onder 2. en 3. genoemde strijdigheden op te heffen. Ook het Besluit omgevingsrecht biedt geen mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de aanvraag. Daarom resteert de mogelijkheid om met toepassing van de uitgebreide afwijkingsprocedure de betreffende strijdigheden met het bestemmingsplan op te heffen. Hierbij is vereist dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a aub 3^o Wabo).

Beoordeling afwijkmogelijkheid

Er kan medewerking worden verleend aan een aanvraag om een omgevingsvergunning. Voor deze aanvraag is een goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd:

'Omgevingsvergunning - onderdeel Ruimtelijke onderbouwing - Walk 14 en 16 te Heythuysen Gemeente Leudal', opgesteld door adviesbureau Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV d.d. 24 januari 2022 met kenmerk M185588.007/TCR. De ruimtelijke onderbouwing is geregistreerd onder IDN: NL.IMRO.1640.OV22HyWalk14en16-VG01. In deze rapportage, die als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd, wordt aangetoond dat het planvoornemen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Procedurele aspecten

Onlosmakelijke samenhang

Teneinde het plan te kunnen realiseren is naast de onderhavige omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, in ieder geval ook een omgevingsvergunning vereist voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wabo.

In artikel 2.7, eerste lid van de Wabo, is bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning er zorg voor draagt dat de aanvraag betrekking heeft op alle onlosmakelijke activiteiten binnen het betrokken project. In de tweede volzin van genoemd eerste lid, is echter bepaald dat, indien één van die onlosmakelijke activiteiten

een activiteit is als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning kan worden ingediend.

Daaraan gekoppeld is in artikel 2.10, eerste lid onder c. (weigeringsgrond voor omgevingsvergunning voor het bouwen) van de Wabo in de laatste zinsnede opgenomen dat de weigeringsgrond strijd met bestemmingsplan c.a. niet geldt indien de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van art. 2.12 Wabo.

De onderhavige vergunning ziet alleen op de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. De omgevingsvergunningen voor het bouwen van de twee woningen zullen in een later stadium worden aangevraagd, een en ander met toepassing van de hiervoor genoemde regels die zien op het loslaten van de onlosmakelijke samenhang.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Op grond van het raadsbesluit van 25 september 2018 tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist voor het afwijken van een bestemmingsplan of een beheersverordening, in werking getreden per 26 september 2019, is voor de aangevraagde activiteit geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk (artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 Bor).

Volgens dit besluit is geen verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk voor onder andere de categorie 'realisatie van of functiewijziging naar maximaal vijf (bedrijfs)woningen binnen bestaande dorpskernen' (derhalve binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan voor de woonkernen). Voorwaarde is wel dat wij de raad zodanig tijdig moeten informeren over aanvragen dat raadsbespreking mogelijk is, wanneer ten minste twee fracties of vijf raadsleden dat wensen en wel voordat wij een besluit nemen over de aanvraag.

Het planvoornemen is gelegen binnen de bestaande dorpskern en bevat minder dan vijf woningen. Bij brief van 29 juni 2021 hebben wij de raad geïnformeerd over de aanvraag en hebben wij de raad op voorhand gevraagd om eventuele wensen of bedenkingen over de aanvraag kenbaar te maken binnen 2 weken na verzending van deze brief. Er zijn naar aanleiding van deze brief geen reacties ontvangen vanuit de raad.

Hogere waarden Wet geluidhinder

Naast het ontwerpbesluit voor deze vergunning, heeft het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder met ingang van 29 maart 2022 tot en met 9 mei 2022 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen, met de mogelijkheid voor belanghebbenden om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Op **PM** hebben wij besloten om de hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen.

Milieueffectrapportage

In artikel 7.2, lid 1 van de 'Wet milieubeheer' is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur de activiteiten worden aangewezen:

- die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu;
- ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In het 'Besluit milieueffectrapportage' zijn in artikel 2, lid 1 als activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus de verplichting geldt om een milieueffectrapportage op te stellen), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In lid 2 van hetzelfde artikel zijn als activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (en waarvoor op grond van de Wet milieubeheer dus een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt), aangewezen de activiteiten die behoren tot een in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit genoemde categorie.

In artikel 2, lid 5, aanhef en onder b. van het Besluit milieueffectrapportage, is vastgelegd dat de m.e.r.-beoordelingsplicht ook geldt voor plannen die weliswaar vallen onder een van de in onderdeel D genoemde activiteiten maar waarbij het project valt ónder de drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D, indien: 'op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Dit is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient dus bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, of de drempelwaarden worden overschreden en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

De activiteit komt niet voor in lijst C. Dit betekent dat er geen m.e.r.-plicht geldt. In lijst D is onder D11.2 opgenomen de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Een m.e.r.-(beoordelings)plicht is alleen nodig voor besluiten die zijn genoemd in kolom 4 van onderdelen C en D van de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Een omgevingsvergunning volgens artikel 2.12, eerste lid onder a, wordt daarin niet genoemd.

Het planvoornemen is derhalve niet m.e.r.-plichtig, noch m.e.r.-beoordelingsplichtig. Ook een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet nodig

Conclusie

Na afweging van alle relevante ruimtelijke belangen is besloten om de omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. Er is niet gebleken dat deze aanvraag 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.