



Ontwerp - Omgevingsvergunning

(artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Datum besluit	Datum verzending	Vergunningnummer
		Z2023-00000157

Burgemeester en Wethouders van Meerssen:

Gezien:

het verzoek ingediend door [REDACTED] te [REDACTED], ingekomen op 13 december 2023,

waarbij vergunning wordt gevraagd voor het realiseren van 5 appartementen in voormalig hotel en oprichten van een levensloopbestendige woning in het achtererfgebied op het perceel plaatselijk bekend als Volderstraat 31 te Meerssen, kadastraal bekend als Meerssen, sectie D, nummer 1791;

Overwegende ten aanzien van de activiteit “bouwen”:

- dat het onderhavige bouwplan volgens het Besluit omgevingsrecht wordt aangemerkt als een bouwactiviteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist;
- dat het bouwplan is gelegen binnen de beheersverordening “Kernen” met de bestemming “Wonen”;
- dat het bouwplan in strijd is met de planregels van de beheersverordening “Kernen”;
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning ingevolge het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mede wordt aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening);
- dat het bouwplan positief is beoordeeld door de gecombineerde welstands- en monumentencommissie;
- dat wij kunnen instemmen met het advies van de gecombineerde welstands- en monumentencommissie;
- dat wij derhalve van oordeel zijn dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand;
- dat de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit;
- dat de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden aannemelijk maken dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening van de gemeente Meerssen;
- dat er overigens geen redenen aanwezig zijn om de omgevingsvergunning te weigeren;





Overwegende ten aanzien van de activiteit “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”:

- dat het project is gelegen binnen de bestemming “Wonen” van de beheersverordening “Kernen”;
- dat het project in strijd is met de planregels van de beheersverordening, omdat:

Ten aanzien van de transformatie van voormalig hotel in 5 appartementen:

- 1) Per bouwvlak niet meer woningen mogen worden opgericht dan het aantal legale woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, artikel 26.2.2, lid a;
- 2) De maximale bouwhoogte vanwege de geldende aanduiding van maximaal 3 bouwlagen in samenhang met artikel 26.2.2, lid h, onder 2: 10,5 meter mag bedragen, terwijl de bestaande bouwhoogte 15 meter bedraagt;
- 3) Woningplitsing of anderszins een gebruikswijziging met toename van het aantal woningen tot gevolg is, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingsregels, niet toegestaan, artikel 42.3;

Ten aanzien van de te realiseren levensloopbestendige woning op het achter terrein:

- 4) De woning buiten het bouwvlak wordt gebouwd, artikel 26.2.2, lid a;
- 5) Woningplitsing of anderszins een gebruikswijziging met toename van het aantal woningen tot gevolg is, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingsregels, niet toegestaan, artikel 42.3;

Ten aanzien van de te realiseren erfafscheiding:

- 6) De erfafscheiding uit architectonisch oogpunt, onderdeel uitmakende van het project en terreinverloop hoger is dan toegestaan, artikel 26.2.4, lid b.
- dat het onderhavige project volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt aangemerkt als een project waarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor zover dit betrekking heeft op het gebruik in strijd met de beheersverordening;
 - dat de vergunning op grond van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
 - dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd waarmee ingestemd kan worden;
 - dat het ontwerp omgevingsvergunning inclusief bijlagen en ruimtelijke onderbouwing van ##### tot en met ##### voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
 - dat gedurende deze termijn **wel/geen** schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;





- dat er vanuit ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het project;
- dat om die reden is besloten om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen medewerking te verlenen aan het realiseren van het project;
- dat er overigens geen redenen aanwezig zijn om de omgevingsvergunning te weigeren;

Gelet op:

- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de Algemene wet bestuursrecht;
- de Wet ruimtelijke ordening;
- de ter plaatse geldende Beheersverordening Kernen (en rechtsopvolger Bestemmingsplan Meerssen);
- de Woningwet;
- het Bouwbesluit;
- de bouwverordening van de gemeente Meerssen;
- Nota Parkeernormen 2022-2025, Woonvisie 2021
- Woonvisie 2021

Besluiten:

- de gevraagde vergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte project, en onder de voorschriften en nadere eisen conform de bijlage behorende bij dit besluit.

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,
Krachtens mandaat,
De casemanager,





Rechtsbescherming:

Tegen de beschikking op uw aanvraag kan gedurende een termijn van zes weken na de dag waarop de beschikking is bekendgemaakt, door belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen naar voren hebben gebracht, beroep als bedoeld in artikel 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht worden ingesteld bij de Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht. Het adres van de Rechtbank Limburg is: postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het beroepschrift dient naast een dagtekening de naam, het adres en een ondertekening van de indiener te bevatten. Tevens dient in het beroepschrift een omschrijving van de beschikking waartegen het beroep zich richt én een motivering te zijn opgenomen. Bij het beroepschrift wordt zo mogelijk een afschrift van de bestreden beschikking overgelegd.

Van de indiener van het beroepschrift wordt ingevolge artikel 8:41 van de Algemene wet bestuursrecht een griffierecht geheven. De indiener wordt door de Rechtbank gewezen op de verschuldigdheid van het recht. Bepaalde on- of minvermogende personen kunnen worden vrijgesteld, respectievelijk vermindering krijgen.

Naast het instellen van beroep kan binnen de bovengenoemde termijn door een partij in de hoofdzaak aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevraagd. Voor de behandeling van een verzoek om voorlopige voorziening wordt, naast het evenbedoelde recht op grond van artikel 8:82 van de Algemene wet bestuursrecht een apart griffierecht geheven.





Legeskosten:

Kosten project: [REDACTED] (volgens opgave)

Omgevingsvergunning bouwen	: €	[REDACTED]
Welstand/monumenten omgevingsvergunning bouwen	: €	[REDACTED]
Welstand omgevingsvergunning bouwen (hernieuwd verzoek)	: €	[REDACTED]
Welstand omgevingsvergunning bouwen (hernieuwd verzoek)	: €	[REDACTED]
Omgevingsvergunning art. 2.12, lid 1, onder a, onder 3 (met bouwen)	: €	[REDACTED]
Verrekening Principeverzoek bebouwd perceel, Dossier 2021-0578	: €	[REDACTED]
Totale legeskosten	: €	[REDACTED]

Eventueel bezwaar tegen de legeskosten kan pas worden gemaakt nadat de legesnota is ontvangen.

