



Omgevingsvergunning

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

Datum besluit	Datum verzending	Vergunningnummer
4 juni 2025		Z2023-00000157

Burgemeester en Wethouders van Meerssen:

Gezien:

het verzoek ingediend door [REDACTED]
[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 op het achter terrein 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 het bestemmingsplan “Meerssen” met de bestemming “Wonen”;
- dat het bouwplan in strijd is met de planregels van het bestemmingsplan “Meerssen”;
- 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 Adviescommissie fysieke leefomgeving;
- 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 het bestemmingsplan “Meerssen”;
- dat het project in strijd is met de planregels van het bestemmingsplan “Meerssen” 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 het bestemmingsplan, artikel 31.2.2, lid a;
- 2) De maximale bouwhoogte vanwege de geldende aanduiding van maximaal 3 bouwlagen in samenhang met artikel 31.2.2, lid i, onder 2: 12,5 meter mag bedragen, terwijl de bestaande bouwhoogte 15 meter bedraagt;
- 3) Woningsplitsing of anderszins een gebruikswijziging met toename van het aantal woningen tot gevolg is, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingsregels, niet toegestaan, artikel 56.3, lid a;

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

- 4) De woning buiten het bouwvlak wordt gebouwd, artikel 31.2.2, lid a;
- 5) Woningsplitsing of anderszins een gebruikswijziging met toename van het aantal woningen tot gevolg is, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingsregels, niet toegestaan, artikel 56.3, lid a;

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 31.2.4, 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 het bestemmingsplan “Meerssen”;
 - 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 de ontwerp omgevingsvergunning inclusief bijlagen en ruimtelijke onderbouwing van **27 december 2024** tot en met **7 februari 2025** voor een ieder ter inzage heeft gelegen;





- dat gedurende deze termijn er 4 schriftelijke zienswijzen zijn ingediend welke in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn beantwoord. Deze Nota maakt onderdeel uit van deze vergunning;
- 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;

Overwegende ten aanzien van de activiteit “handelen met gevolgen voor beschermde monumenten”:

- dat het pand op het perceel plaatselijk bekend Volderstraat 31 te Meerssen staat ingeschreven onder nummer 048 in het gemeentelijk monumentenregister;
- dat het op grond van artikel 2.2, lid 1, sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 1 van de Erfgoedverordening Gemeente Meerssen 2022 verboden is zonder omgevingsvergunning een gemeentelijk monument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht;
- dat het plan ter advisering is voorgelegd aan de Adviescommissie fysieke leefomgeving;
- dat door de Adviescommissie fysieke leefomgeving positief geadviseerd is ten aanzien van het plan;
- dat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen verlening van een omgevingsvergunning;

Gelet op:

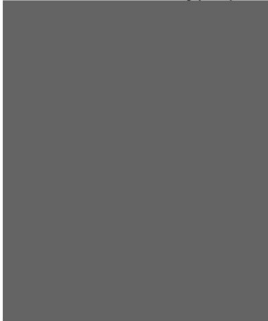
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de Algemene wet bestuursrecht;
- de Wet ruimtelijke ordening;
- het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- de Woningwet;
- het Bouwbesluit;
- de bouwverordening van de gemeente Meerssen;



**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 verschuldigheid 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:





BIJLAGE

deze bijlage maakt onlosmakelijk deel uit van de omgevingsvergunning
HZ_WABO-2023-0157

Voorschriften ten aanzien van de activiteit “bouwen”:

- De houder van de omgevingsvergunning dient de contactpersoon van de Afdeling Ruimte ten minste 2 werkdagen tevoren in kennis te stellen van:
 - 1) de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingswerk daarbij inbegrepen;
 - 2) het storten van beton;
 - 3) de voltooiing c.q. ingebruikname van het bouwwerk;
- De constructieve voorzieningen dienen te worden uitgevoerd conform bijgevoegde, goedgekeurde en gewaarmerkte constructieberekeningen en -tekeningen, daarbij dienen nog verdere gegevens te worden overgelegd ter finale goedkeuring zoals staat opgenomen in het advies van de constructeur welke is gewaarmerkt en als bijlage behoort tot deze omgevingsvergunning;
- De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven;
- Bij het verrichten van werkzaamheden kan het gebeuren dat er beschadigingen optreden in de openbare ruimte. De gemeente vraagt u als aanvrager om hier rekening mee te houden en het veroorzaken van schade te voorkomen. Om achteraf discussie te vermijden is het standpunt van de gemeente hierin dat de onderhoudstoestand van de openbare ruimte in de nabije omgeving van de door u of namens u te verrichten werkzaamheden goed is en geen gebreken vertoond. Indien u bij de start van de werkzaamheden constateert dat dit niet zo is, dient u de gemeente hier zo snel mogelijk over te informeren. Deze constatering zal vervolgens met u samen worden besproken en vastgelegd of direct door de gemeente worden hersteld. Indien er gedurende de door u of namens u te verrichten werkzaamheden of na afloop hiervan door de gemeente beschadigingen aan de openbare ruimte worden geconstateerd, zullen deze afhankelijk van de situatie en aard zo spoedig mogelijk door de gemeente worden hersteld. De hiermee gemoeide kosten zullen op u verhaald worden.



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

- De houder van de omgevingsvergunning dient de contactpersoon van de Afdeling Ruimte ten minste 2 werkdagen tevoren in kennis te stellen van:
 - 1) de aanvang van de werkzaamheden;
 - 2) de voltooiing c.q. ingebruikname van het bouwwerk;
- Het groencompensatieplan volgens tekening aanplantingsplan met tekeningnummer P-02 dient te worden uitgevoerd binnen 1 jaar na voltooiing ruwbouw en dient duurzaam blijvend in stand te worden gehouden en onderhouden door eigenaar of diens rechtsopvolgers;
- Archeologisch vervolgonderzoek, conform het archeologisch rapport nr. 24009 is vereist ingeval en voordien de bodem dieper dan 50 centimeter minus maaiveld wordt ontgraven. Voorafgaand van dit vervolgonderzoek wordt een Programma van Eisen (PvE) door de aanvrager opgesteld. In een PvE staan aanvullende voorwaarden en eisen waaraan het archeologische vervolgonderzoek moet voldoen. De gemeente Meerssen dient een selectiebesluit te nemen over dit PvE;
- De voorziene en verplichte hemelwaterbergingen dienen een minimale capaciteit van 80 liter per m² te bezitten bij een bui die valt in 120 minuten; Deze hemelwaterbergingen dienen zo ontworpen en in stand te worden gehouden zodat deze tussen de 24 uur en 48 uur weer voor 90% beschikbaar zijn. Leegloop van deze voorzieningen kan plaatsvinden in de bodem. Voor aansluiting op de riolering is een aansluitvergunning noodzakelijk. E.e.a. volgens artikel 7.3 van de Verordening Fysieke Leefomgeving gemeente Meerssen;
- Geluidwerende voorzieningen, in de vorm van een overkapte parkeervoorziening met gesloten achterwand, buitenbergingen en een gevelmuur dienen te worden gerealiseerd overeenkomstig de tekening met tekeningnummer DO-010-A0 en het akoestisch onderzoek met kenmerk ROVL231001, 6^{de} herziening, d.d. 31 maart 2025 voordat de parkeervoorziening als zodanig in gebruik mag worden genomen;
- De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het toezicht ter inzage wordt gegeven.

Voorschriften ten aanzien van de activiteit “handelen met gevolgen voor beschermde monumenten”:

- De houder van de omgevingsvergunning dient de contactpersoon van de Afdeling Ruimte ten minste 2 werkdagen tevoren in kennis te stellen van:





- 1) de aanvang van de werkzaamheden,
 - 2) de voltooiing c.q. ingebruikname van het bouwwerk;
- De werkzaamheden ingevolge deze vergunning moeten geschieden overeenkomstig de bepalingen van de Erfgoedwet en de Erfgoedverordening gemeente Meerssen 2022;
 - Indien tijdens de werkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden, waarvan in enigermate kan worden verwacht dat deze onderdelen uit bouwhistorisch, cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang zijn, moet onmiddellijk contact worden opgenomen met de Afdeling Ruimte;
 - De houder van de omgevingsvergunning moet ervoor zorgdragen dat de omgevingsvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op eerste aanvraag aan het bouwtoezicht ter inzage wordt gegeven.

