


Verzonden:

Besluit van Burgemeester en wethouders van Meerssen

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Aanvrager: Wonen Meerssen
t.a.v. 
Bunderstraat 28
6231 EL MEERSSEN

Locatie: Gasthuisplantsoen 2, 6231JZ Meerssen
Omschrijving: het realiseren van 52 sociale huurappartementen
Gasthuishof te Meerssen

Onze referentie: Z2023-00000187
Datum:

Ontwerpbesluit

Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Meerssen hebben op 22 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van Wonen Meerssen. Het gaat om het realiseren van 52 sociale huurappartementen in het Gasthuishof Meerssen aan Gasthuisplantsoen 2, 6231JZ Meerssen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000187.

Ontwerpbesluit

Burgemeester en wethouders van Meerssen zijn voornemens de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit wordt genomen op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De volgende activiteit(en) wordt/worden verleend:

- Bouwen;
- Handelen in strijd met regels Ruimtelijke Ordening;
- Maken/veranderen van een uitweg.

Overwegende ten aanzien van de activiteit “bouwen”:

- dat de verbouwing 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 bestemmingen “Wonen” en “Verkeer”;
- 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 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 Verordening fysieke leefomgeving 2024 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 bouwplan is gelegen binnen de ten tijde van de aanvraag vigerende beheerverordening Kernen (en nu vigerende bestemmingsplan Meerssen) met de bestemmingen “Wonen” en “verkeer”;
- dat het bouwplan in strijd is met de planregels van het bestemmingsplan, omdat het plan voorziet in het bouwen van gestapelde woningen gedeeltelijk buiten de bouwvlakken en, voor zover binnen de bouwvlakken gesitueerd, ook gedeeltelijk waar geen gestapelde woningen zijn toegestaan;
- dat binnen de bestemming Verkeer geen gestapelde woningen zijn toegestaan;
- 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 om omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing onder rapportnummer 20240624-MEE100-RO-4.0, d.d. 24 juni 2024 is ingediend waarmee ingestemd kan worden;
- dat de Raad van de Gemeente Meerssen in de vergadering van 10 oktober 2024 heeft besloten om een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van dit project;
- dat het ontwerp omgevingsvergunning inclusief bijlagen en ruimtelijke onderbouwing voor een ieder 6 weken ter inzage komt te liggen;
- dat gedurende deze termijn wel / geen schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;
- dat deze schriftelijke zienswijzen zijn behandeld in de nota van zienswijzen welke als bijlage is bijgevoegd bij dit besluit en hiervan een onlosmakelijk onderdeel vormt;
- dat de zienswijzen (on)gegrond zijn verklaard en niet / wel zullen leiden tot een besluit dat zal afwijken van het ontwerp besluit;
- dat als gevolg hiervan de ontwerpverklaring van geen bedenkingen zal worden vastgesteld zoals besloten in de openbare vergadering van de Raad die na de zienswijzenprocedure zal volgen;
- 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^o 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 “maken/veranderen van een uitweg”:

- dat onderhavige aanvraag betrekking heeft op het realiseren van een uitweg;
- dat voor het maken/veranderen van een uitweg op basis van artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 5.2, lid 1 van de Verordening fysieke leefomgeving 2024 een omgevingsvergunning is vereist;
- dat er vanuit verkeerstechnisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het realiseren van de onderhavige uitweg;
- dat het realiseren van de uitweg op kosten van initiatiefnemer worden gemaakt;
- dat wij om die reden bereid zijn om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het realiseren van de uitweg;

Gelet op:

- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de Algemene wet bestuursrecht;
- de Wet ruimtelijke ordening;
- de ter plaatse geldende beheersverordening;
- de Woningwet;
- het Bouwbesluit;
- de Verordening fysieke leefomgeving 2024.

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 de burgemeester van de gemeente Meerssen,
vergunningverlener,

B.L.M. Suilen.

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: 

Omgevingsvergunning activiteit bouwen artikel 2.1, lid 1 onder a Wabo	:	
Welstandstoets omgevingsvergunning activiteit bouwen (artikel 2.3.1.1 Legesverordening Meerssen 2023)	:	
Welstandstoets omgevingsvergunning activiteit bouwen hernieuwd (artikel 2.3.1.1 Legesverordening Meerssen 2023)	:	
Omgevingsvergunning buitenplanse afwijking artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo (met bouwen)	:	
Totale legeskosten	:	

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

Voorschriften

1. U bent verplicht de start van de werkzaamheden ten minste 3 werkdagen van tevoren door te geven. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar klantenburoruimte@meerssen.nl. Vermeld in uw mail de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer Z2023-00000187 en het adres van de werkzaamheden.
2. U bent verplicht de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven, uiterlijk 5 werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar klantenburoruimte@meerssen.nl. Vermeld in uw mail de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer Z2023-00000187 en het adres waar de werkzaamheden.
3. Als er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden, dan moeten deze altijd nageleefd of gebruikt worden.
4. De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.
5. Constructie n.t.b.
6. Uit het verkennend archeologisch onderzoek is gebleken dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. 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 vervolgproces moet voldoen. De gemeente Meerssen dient een selectiebesluit te nemen over dit PvE voordat er met de bouwactiviteiten kan worden gestart.
7. Ter plaatse van de huidige en nog te slopen bebouwing dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.
8. Voor de welstandscommissie moet voor de beoordeling van het metselwerk een proefmuurtje te zijner tijd vervaardigd worden ter beoordeling van de gekozen stenen en voegwerk;
9. Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing, de volgende documenten aanwezig zijn en op verzoek ter inzage worden gegeven aan het bouwtoezicht:
 - 📁 de omgevingsvergunning
 - 📁 andere toestemmingen
 - 📁 het bouwveiligheidsplan
 - 📁 een (voorgenomen) besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom
10. Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze gebeuren, volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving. Publicaties van de arbeidsinspectie die van toepassing zijn, moeten in acht worden genomen. Aanwijzingen die door de toezichthouders of handhavers van de gemeente Meerssen, de regiopolitie of de brandweer worden gegeven wegens ernstige hinder, overlast of de veiligheid (inclusief de verkeers- en brandveiligheid), moeten precies en direct worden opgevolgd.

Aanbevelingen

1. Deze vergunning tast de rechten en verplichtingen als gevolg van andere vereiste publiek- of civielrechtelijke vergunningen en toestemmingen niet aan.
2. Bij de aankoop van hout(producten) moet u letten op het FSC-keurmerk. Dit hout is afkomstig uit een goed beheerd bos dat voldoet aan alle eisen van het Wereld Natuur Fonds. Het FSC-keurmerk zegt niets over bijvoorbeeld de kwaliteit van het (eind)product.
3. U mag de openbare weg niet gebruiken zonder toestemming of vergunning van de gemeente. Bijvoorbeeld voor het plaatsen van containers, steigers, bouwmaterialen e.d. Toestemming of een vergunning hiervoor vraagt u aan.
4. Onder, op of aan het te slopen object, bevinden zich mogelijk leidingen en kabels. Mede om schade te voorkomen, moet u daarom vóór de start van de werkzaamheden op tijd contact opnemen met de betrokken nuts- en telecombedrijven. Dat geldt ook voor het verwijderen van gas-, water- en elektriciteitsmeters, leidingen, schakelkasten, telefoonleidingen enz.
5. Als de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ is of als er asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de geplande start van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding indienen bij het klantenburo Meerssen.
6. Het college kan de omgevingsvergunning intrekken op basis van artikel 5.40, lid 2 van de Omgevingswet als er een jaar geen gebruik is gemaakt van de vergunning.



Raadsbesluit

Onderwerp:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen - Omgevingsvergunning voor het realiseren van 52 appartementen in het project "Gasthuishof fase 1", Gasthuisplantsoen 2-26 Meerssen
Raadsvergadering:	19 september 2024
Zaaknummer:	761138
Portefeuillehouder:	B.P.J. Molling

De raad van de gemeente Meerssen in de openbare vergadering bijeen;

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 20 augustus 2024;

gezien de op 22 december 2023 ingekomen aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van 52 woonappartementen ter plaatse van het project Gasthuishof fase 1 aan Gasthuisplantsoen 2-26 te Meerssen;

gelet op het bepaalde in artikelen 2.12, 2.27 en paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 5.6 van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

in acht nemende:

- dat de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd is met de op dat moment vigerende Beheersverordening Kernen;
- dat de aanvraag om omgevingsvergunning tevens in strijd is met het bestemmingsplan Meerssen;
- dat, nu de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan, deze op grond van het bepaalde in artikel 2.10, tweede lid Wabo tevens heeft te gelden als een aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan;
- dat het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning mogelijk is op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a en 3^o van de Wabo;
- dat een dergelijke aanvraag wordt getoetst aan een goede ruimtelijke ordening;
- dat de aanvraag moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing;
- dat ten behoeve van deze aanvraag een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, welke als bijlage is bijgevoegd;
- dat burgemeester en wethouders voornemens zijn een omgevingsvergunning tot het buitenplans afwijken te verlenen

Voorts in acht nemende:

- dat voor het verlenen van deze omgevingsvergunning een Verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk is;
- dat in het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure door burgemeester en wethouders in eerste instantie een ontwerpbesluit wordt opgesteld, welk vergezeld gaat van een ontwerpverklaring van geen bedenkingen en alle daarop betrekking hebbende stukken, conform het bepaalde in artikel 3.12 Wabo juncto

Gemeente Meerssen

Bezoekadres:
Bestuurscentrum
Markt 50
6231 LS Meerssen

Telefoon 14 043
Fax 043-3648100

Postadres:
Postbus 90
6230 AB Meerssen

info@meerssen.nl
www.meerssen.nl

KVK-nummer:
50443089



afdeling 3.4 Afdeling wet bestuursrecht en gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage zal worden gelegd;

- dat ten aanzien van beide onderdelen (ontwerpbesluit en ontwerpverklaring van geen bedenkingen) zienswijzen kunnen worden ingediend;
- dat het definitieve besluit en/of de definitieve Verklaring van geen bedenkingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen kunnen wijzigen ten opzichte van de ontwerpen;
- dat indien het definitieve besluit niet afwijkt van het ontwerpbesluit, de verklaring van geen bedenkingen eveneens niet hoeft af te wijken van de ontwerpverklaring.

Overwegende:

- dat de aanvraag om een omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- dat in de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten;
- dat op grond van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening en de weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.27, 3e lid van de Wabo juncto artikel 6.5 Bor niet aan de orde is.

Besluit:

te verklaren dat de raad geen bedenkingen heeft tegen de ontwerp omgevingsvergunning tot het afwijken van de Beheersverordening Kernen van de gemeente Meerssen ten behoeve van het realiseren van 52 woonappartementen ter plaatse van Gasthuisplantsoen 2-26 in Meerssen.

Aldus besloten door de Raad van de gemeente Meerssen,
in de openbare vergadering van 19 september 2024,

De griffier:

Mevr. Y.R.G. Dreessen

De voorzitter,

Mevr. M. Clermonts-Aretz