

Verzonden:

VERZONDEN 19 FEB 2025

Besluit van Burgemeester en wethouders van Meerssen

Omgevingsvergunning

Aanvrager: Wonen Meerssen



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

Onze referentie: Z2023-00000187
Datum: 19 februari 2025

Besluit

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

Besluit

Burgemeester en wethouders van Meerssen hebben besloten om de gevraagde 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 ten tijde van de aanvraag is gelegen binnen de 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 gemeenteraad op 19 september 2024 heeft besloten een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van dit project;
- dat het ontwerp van de omgevingsvergunning inclusief bijlagen en ruimtelijke onderbouwing van 23 september 2024 tot en met 6 november 2024 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat gedurende deze termijn 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 deels gegrond zijn verklaard en zullen leiden tot een besluit dat zal afwijken van het ontwerp besluit;
- dat de zienswijzen derhalve aanleiding geven tot het doorvoeren van een wijziging in de ontwerp omgevingsvergunning;
- dat er een voorschrift wordt toegevoegd aan de omgevingsvergunning ter naleving van artikel 7.3 van de Verordening fysieke leefomgeving gemeente Meerssen 2024;
- dat de bovengrondse hemelwaterberging met diepte-infiltratie ontworpen en in stand wordt gehouden zodat de hemelwaterberging voldoet aan de in artikel 7.3, lid 3 van de Verordening fysieke leefomgeving gemeente Meerssen 2024 gestelde leegloopeis;
- dat de leegloop van de voorziening plaats dient te vinden in de bodem met een overstort naar het gemeentelijk riool;
- dat uit de Ruimtelijke Onderbouwing voldoende blijkt dat sprake is van een goede Ruimtelijke Ordening;
- dat er daarom vanuit ruimtelijk stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren bestaan tegen het project;
- dat de gemeenteraad op 6 februari 2025 heeft besloten de definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van dit 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;
- het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
- de Woningwet;
- het Bouwbesluit 2012;
- de Verordening fysieke leefomgeving gemeente Meerssen 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.

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:



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 plaats vinden.
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. De bovengrondse hemelwaterberging wordt met diepte-infiltratie ontworpen en in stand gehouden zodat de hemelwaterberging voldoet aan de in artikel 7.3, lid 3 van de Verordening fysieke leefomgeving 2024 gestelde leegloopeis. De leegloop van de voorziening dient plaats te vinden in de bodem met een overstort naar het gemeentelijk riool.
6. De ingediende constructieve gegevens zijn akkoord en dienen te worden uitgevoerd conform bijgevoegde, goedgekeurde en gewaarmerkte constructieberekeningen en -tekeningen;
7. De volgende constructieve gegevens dienen nog nader overlegd te worden:
 - definitief geotechnisch advies moet nog aangeleverd worden;
 - stabiliteitsbeschouwing / berekening loodrecht op kopgevels (kruisjesmethode) moeten nog aangeleverd worden;
 - definitieve uitgewerkte berekeningen en tekeningen van alle in het werk gestorte beton (fundering, kelder, wanden)-, staal-, en steenconstructies t.z.t. overleggen.
 - berekeningen en tekeningen geïsoleerde kanaalplaatvloeren t.z.t. overleggen.
 - berekeningen en tekeningen breedplaatvloeren t.z.t. overleggen.
 - berekeningen en tekeningen prefab galerijen, balkons, trappen en lateien etc. t.z.t. overleggen.
 - overige niet berekende constructieberekeningen en tekeningen t.z.t. overleggen.
8. De boven genoemde berekeningen en tekeningen moeten tenminste 3 weken voor uitvoering van de betreffende constructieonderdelen bij de contactpersoon van de Afdeling Ruimte ter goedkeuring zijn overgelegd;
9. Zonder schriftelijke goedkeuring van de nog in te dienen berekeningen c.q. tekeningen van alle beton, staal, hout en overige constructieonderdelen mag u niet starten met bouwen van de betreffende constructieonderdelen;
10. 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.

11. 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;
12. 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
13. 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.
14. De door de aannemer uitgezette peilhoogte en voorgevel-, zijgevelrooilijnen dienen door onze toezichthouder te worden gecontroleerd en voor akkoord worden gegeven. Hiervoor dient u tijdig, doch tenminste 5 werkdagen tevoren, met de toezichthouder van de Afdeling Ruimte contact op te nemen;
15. 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 vertoont. 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 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.

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.