

Stichting Wonen Zuid
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 400
6040 AK ROERMOND

Datum
9 september 2024
Zaaknummer
Z2023-00009025
Behandeld door
Vergunningverlening
Omgevingsrecht Bouwen
Verzenddatum
9 september 2024

Onderwerp
Ontwerpbesluit

Beste heer Deckers,

Op 14 november 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het verlengen van een tijdelijke omgevingsvergunning met 10 jaar voor flexwoningen aan Meester Delhoofdenstraat 18 t/m 32a, 6097AA Heel. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00009025. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Bouwen
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning onder voorwaarden te verlenen met een tijdelijk verlenging van de instandhoudingstermijn met 10 jaar. Voor de motivering, voorschriften en mededelingen wordt verwezen naar de bijlagen.

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat die voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn **<wel/geen>** zienswijzen ingediend.

In werking treden vergunning

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag, volgend op de beroepstermijn van 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn tegen het besluit bij de Voorzieningenrechter een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. Het eerder gebruik maken van deze vergunning is niet toegestaan.

Bijgevoegde documenten

De in bijlage 1 vermelde documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van dit besluit.

Leges

Op basis van de gemeentelijke legesverordening 2023 van de gemeente Maasgouw, zijn voor het in behandeling nemen van een Aanvraag beschikking behandelen (WABO) leges verschuldigd. Voor het verrekenen van de leges wordt een aparte factuur verstuurd.

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via e-mail dienstverlening@servicecentrum-mer.nl of telefoonnummer 0475-255100. Gebruik bij verdere correspondentie uw zaaknummer: Z2023-00009025.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw,
Teammanager Omgevingsdienst.



Maurice Heijnen

CONCEPT

Beroep instellen

U kunt binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden daartegen in beroep gaan bij de Rechtbank Limburg.

Als u van deze mogelijkheid gebruik maakt, stuur uw beroepschrift dan naar:

Rechtbank Limburg
Team bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond

U moet uw beroepschrift ondertekenen. In uw beroepschrift moet u ten minste vermelden:

- Uw naam, adres en telefoonnummer;
- De datum van uw beroepschrift;
- Een omschrijving van het besluit waartegen uw beroep is gericht;
- De reden waarom u beroep instelt.

Bij het beroepschrift kunt u het beste een afschrift meesturen van het besluit waartegen u beroep instelt. U moet voor het indienen van een beroepschrift aan de rechtbank griffierecht betalen.

Digitaal beroep instellen

U kunt bij de genoemde rechtbank ook digitaal beroep instellen. Ga dan naar <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet daarvoor een elektronische handtekening hebben (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Besluit schorsen

Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dit betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat u w beroepschrift in behandeling is. Vindt u dat u vanwege spoed niet op de uitspraak van de rechtbank kunt wachten, bijvoorbeeld omdat het besluit onherstelbare gevolgen voor u heeft? Dan kunt u de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg vragen om dit besluit te schorsen en/of een voorlopige voorziening te treffen. Stuur uw verzoek naar:

Rechtbank Limburg
Postbus 950
6040 AZ Roermond

U moet voor het indienen van een verzoek aan de rechtbank griffierecht betalen. U kunt alleen een verzoek indienen als u binnen de termijn van zes weken beroep heeft ingesteld.

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

Wij horen graag uw mening over onze dienstverlening. Steekproefsgewijs bellen we aanvragers van vergunningen om te informeren naar hun tevredenheid. Nu ook u een besluit van ons heeft ontvangen, kan het zijn dat we u binnenkort bellen met enkele korte vragen. Met de door u genoemde verbetervoorstellen, verbeteren wij onze dienstverlening. Alvast bedankt voor uw medewerking.

CONCEPT

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z2023-00009025 voor het project het verlengen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor flexwoningen aan Meester Delhoofenstraat 18 t/m 32a, 6097AA Heel.

Omschrijving	Ons Kenmerk	Datum
Aanvraagdocument	D2023-00019905	14 november 2023
Aanvraagdocument publiceerbaar	D2023-00019904	14 november 2023
hikking_omgevingsvergunning_-_scan_4_pdf	D2023-00019906	14 november 2023
rbouwing_Meester_Delhoofenstraat_def_pdf	D2023-00019908	14 november 2023
_QEW_Meester_Delhoofenstraat_te_Heel_pdf	D2023-00019910	14 november 2023
k_Mr_Delhoofenstraat_Heel_Definitief_pdf	D2023-00019911	14 november 2023
verkennend_bodem-_en_asbestonderzoek_pdf	D2023-00019909	14 november 2023

Bijlage 2

Overwegingen, voorschriften, en mededelingen inzake activiteit:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uw aanvraag te voldoen aan:

- het Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening;
- het van toepassing zijnde bestemmingsplan;
- de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwogen wij als volgt:

Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfunctie woonfunctie conform het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Voor zover op dit moment gegevens bekend zijn, hebben wij naar aanleiding van de toets geconcludeerd dat uw aanvraag onder voorwaarden voldoet aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie Meester Delhoofenstraat 18 t/m 32a, 6097AA Heel is het bestemmingsplan "afbouw planvoorraad woningbouw 2028" van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming "wonen". Uw plan voldoet niet aan de gestelde bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan. In bijlage 3 worden de strijdigheden en de daartoe leidende overwegingen verder behandeld.

Welstand

Het bouwplan is gelegen in een welstandsvrij gebied. Dit betekent dat er geen aanvullende regels ten aanzien van de redelijke eisen van welstand zijn gesteld in de lokale welstandnota. Het plan is niet ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingscommissie.

2. Voorschriften

Bouwbesluit 2012 - Tijdelijke bouw Afdeling 6.8 Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten (artikel 6.35 t/m 6.40)

De gestabiliseerde berm moet voldoen aan de voorschriften voor een verbindingsweg zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012. De gestabiliseerde berm (vanaf nu verbindingsweg) moet daarom een totale breedte van tenminste 4,5 meter bezitten, waarvan tenminste 3,25 meter is voorzien van een verharding die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van tenminste 14.600 kilogram en moet doeltreffend afwateren. De vrije hoogte, gemeten boven de kruin van de verbindingsweg, is tenminste 4,2 meter.

3. Mededelingen

Algemene mededelingen

- Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten strikt worden nageleefd. Bij niet inachtneming van de aan de omgevingsvergunning gestelde voorschriften bent u in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd. Zonder nadere goedkeuring van burgemeester en wethouders mag van het goedgekeurde bouwplan niet worden afgeweken;
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening van de gemeente Gemeente Maasgouw, te raadplegen via <https://www.overheid.nl/>;

- Het is verboden bouwmaterialen op de openbare weg waaronder begrepen het trottoir te deponeren;
- Het geheel moet inclusief fundering, goot, boeiboord e.d. op eigen terrein gerealiseerd worden, behoudens een te vestigen erfdienstbaarheid;
- Ter voorkoming van beschadiging van de gemeentelijke eigendommen (o.a. trottoir, wegdek, plantsoenen etc.) dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden getroffen. Indien desondanks schade zou mogen ontstaan aan gemeentelijke eigendommen, dient deze door u te worden hersteld. Mocht blijken dat de schade niet dan wel onvoldoende is hersteld, dan zal de gemeente hiervoor zorgdragen en deze kosten bij u in rekening brengen;

CONCEPT

Bijlage 3

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Algemeen

Het bouwplan betreft het verlengen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor flexwoningen met 10 jaar.

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Op de locatie Meester Delhoofenstraat 18 tm 32a, 6097AA Heel is het bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad Woningbouw 2018' van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen – Zonder bouwmogelijkheid'. Daarnaast heeft de locatie de gebiedsaanduiding 'milieuzone – Roerdalslenk 3'.

Het perceel 'Meester Delhoofenstraat te Heel' is gelegen in het bestemmingsplan 'Afbouw planvoorraad woningbouw 2018' (vastgesteld 19 maart 2019) en heeft als bestemming 'Wonen – Zonder bouwmogelijkheid'. De bouw van hoofdgebouwen is niet toegestaan, de aanvraag is in strijd met artikel 12.2 van de bouwregels.

Omdat het plan in strijd is met de omschreven regels uit het vigerende ruimtelijke plan, is bekeken of afwijking van de regels mogelijk is.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden;

Voor de bovenstaande strijdigheden is geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, en geen kleine buitenplanse afwijkingsmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een grote buitenplanse afwijking wenselijk is.

Wenselijkheid

Er is in Nederland een groot tekort aan woningen. Hier zijn verschillende redenen voor waaronder de bevolkingsgroei, veranderde gezinssamenstellingen, beperkte bouwgrond en de stikstofcrisis. De overheid wil op verschillende manieren tegemoetkomen aan het woningtekort. Een van deze manieren is het bouwen/realiseren van flexwoningen.

Flexwonen biedt onder andere een oplossing voor mensen die snel huisvesting nodig hebben, maar daar niet jaren op kunnen wachten. De zogenaamde spoedzoekers zoals onder andere starters, studenten, jongeren, vluchtelingen, statushouders, dak- en thuislozen, gescheiden personen en mensen met financiële problemen. De woningen aan de Meester Delhoofenstraat in Heel zijn gerealiseerd voor deze doelgroep. Het ziet er naar uit dat over tien jaar nog altijd veel vraag is naar woningen voor deze doelgroep. Het verlengen van de omgevingsvergunning voor tien jaar tot maximaal twintig jaar zorgt dan ook enerzijds voor voldoende huisvesting voor deze doelgroep en anderzijds voor een haalbare businesscase.

Doordat de woningen niet direct aan de straat zijn gebouwd en doordat de woningen lager liggen, blijft enige openheid/ruimte in het straatbeeld behouden. Door de verspringing volgen de woningen de contouren van de achterliggende percelen.

Het is onwenselijk om de 8 woningen permanent te vergunnen. De woningen betreffen tijdelijk units die niet zijn bedoeld om permanent te vergunnen. Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er in principe echter geen onoverkomelijke bezwaren om de vergunde termijn van tien jaar te verlengen met tien jaar naar een instandhoudingstermijn van maximaal twintig jaar.

Procedure

Omdat het plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan is bekeken of afwijking van de regels mogelijk is. Op 2 augustus 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 8 tijdelijke flexwoningen aan de Meester Delhoofenstraat in Heel. Deze vergunning is verleend onder de kruimellijst (artikel 4 lid 11 bijlage II Bor juncto artikel 2.12 lid 1 onder a Wabo) en is via de reguliere procedure vergund.

De aanvraag voor de verlenging van deze omgevingsvergunning kan niet middels een kleine buitenplanse afwijking ex. artikel 2.12 lid 1 sub a en c, juncto artikel 4 lid 11 Bijlage II Bor omdat de termijn van tien jaar overschreden wordt. Hierdoor betreft het een uitgebreide procedure.

Krachtens artikel 6.5 is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad. Op grond van artikel 6.5 lid 3 heeft de gemeenteraad op 16 december 2010 een aantal categorieën aangewezen, waarbij een verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan niet nodig is.

Deze aanvraag valt onder categorie a.2: het bouwen van twee tot en met tien woningen met daaraan inherente voorzieningen, mits opgenomen in de regionale en lokale woonvisie. Een verklaring van geen bedenkingen (artikel 2.27 Wabo) is voor deze aanvraag niet nodig omdat deze flexwoningen zijn opgenomen in het lokale woningbouwprogramma. Na afloop van deze termijn van twintig jaar moeten de woningen worden verwijderd. Dit betekent dat de huurovereenkomsten voortijdig moeten zijn beëindigd.

Conclusie

Gezien bovenstaande overwegingen zijn er geen bezwaren tegen het verlengen van de termijn met tien jaar naar een instandhoudingstermijn van twintig jaar.

2. Voorschriften

Na afloop van de termijn van twintig jaar moeten de woningen worden verwijderd. Dit betekent dat de huurovereenkomsten voortijdig moeten zijn beëindigd.