

Ontwerp omgevingsvergunning 2022-020077

Aanvraag

Op 15 april 2022 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een 'Ruimte voor Ruimte woning' en een bijbehorend bouwwerk op het adres Klaarstraat 5 B te Ospel.

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

- een legalisatie van de woning die in afwijking van de hiervoor verleende omgevingsvergunning en in strijd met artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wabo in aanbouw is;
- een legalisatie van een bijbehorend bouwwerk dat zonder omgevingsvergunning in strijd met artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wabo in aanbouw is.

We hebben aanvullende gegevens ontvangen op 23 juni, 2 augustus, 24 oktober en 16 november 2022. De volgende stukken maken onderdeel uit van de aanvraag:

- Aanvraagformulier, aanvraagnr. omgevingsloket 6905937, ingekomen op 15 april 2022;
- Notitie 'gevel geluidwering', kenmerk 22-016-not02 d.d. 8 maart 2022, ingekomen op 15 april 2022;
- Notitie 'doorspuikbaarheid', kenmerk 22-016-not01 d.d. 8 maart 2022, ingekomen op 15 april 2022;
- Aanvraagformulier (gewijzigd-aangevuld), aanvraagnr. 6905937, ingekomen op 23 juni 2022;
- Constructieberekening, d.d. 4 oktober 2020, ingekomen op 2 augustus 2022;
- Tekening fundering, blad 1b d.d. 4 oktober 2020, ingekomen op 2 augustus 2022;
- Tekening verdiepingvloer, blad 2b d.d. 4 oktober 2020, ingekomen op 2 augustus 2022;
- Tekening balken en overzicht voegen, blad 3b d.d. 4 oktober 2020, ingekomen op 2 augustus 2022;
- Tekening dakvloer dakopbouw + balken, blad 4b d.d. 4 oktober 2020, ingekomen op 2 augustus 2022;
- Tekening constructie dak terrassen, blad 5b d.d. 4 oktober 2020, ingekomen op 2 augustus 2022;
- Notitie 'BENG-berekening nieuwbouw', kenmerk 22-086-not01 d.d. 1 augustus 2022, ingekomen op 2 augustus 2022;
- Ruimtelijke motivatie, projectnr. P05359 d.d. 24 oktober 2022, ingekomen op 24 oktober 2022;
- Berekeningen bouwbesluittoetsing, kenmerk 22-086-ber01 d.d. 30 augustus 2022, ingekomen op 24 oktober 2022;
- Tekening plattegronden, tek.nr. B012 d.d. 29 augustus 2022, ingekomen op 24 oktober 2022;
- Tekening gevels-doorsnede, tek.nr. B212 d.d. 29 augustus 2022, ingekomen op 24 oktober 2022;
- Tekening principedetails, tek.nr. B712 d.d. 25 augustus 2022, ingekomen op 24 oktober 2022;
- Tekening plattegrond tuinberging, tek.nr. BB12 d.d. 25 augustus 2022, ingekomen op 24 oktober 2022;
- Tekening gevels tuinberging, tek.nr. BB22 d.d. 25 augustus 2022, ingekomen op 24 oktober 2022;
- Beplantingsplan landschappelijke inpassing, ingekomen op 16 november 2022;

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 a Wabo);
- Het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 b Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke

leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben deze ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide procedure).

Overwegingen

De aanvraag is beoordeeld aan de artikelen van de Wabo, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning. In de bijlage zijn de nadere inhoudelijke overwegingen opgenomen.

Ontwerp besluit

Burgemeester en wethouders zijn voornemens, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bovenstaande overwegingen de omgevingsvergunning te verlenen. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de aanvraag deel uitmaakt van de vergunning en onder de in bijlage opgenomen voorschriften. De gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 a Wabo);
- Het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 b Wabo).

Zienswijzen en adviezen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Iedereen kan gedurende deze termijn zienswijzen of adviezen over dit ontwerp indienen bij het college van burgemeester en wethouders van Nederweert, postbus 2728, 6030 AA Nederweert.

Vervolgens zullen wij, na afweging van de naar voren gebrachte zienswijzen, een definitief besluit op de aanvraag nemen. Tegen dat besluit staat vervolgens beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Nederweert, 30 november 2022

Burgemeester en wethouders van Nederweert,
Namens dezen,
Afdeling Dienstverlening,

H. Laveaux

Bijlagen:

- Overwegingen en voorschriften

1 Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1.1 *Het bouwen van een bouwwerk*

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaats gevonden.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Nederweert. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte woning Klarstraat te Ospel” is vastgesteld. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzondering getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in hoofdstuk 1.2 van de beschikking.

Onder verwijzing naar hoofdstuk 1.2 van deze beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 1 onder c en 2.12, lid 1 Wabo op deze grond kan worden verleend.

Het bouwwerk is gelegen in een gebied waar conform de ‘Welstandsnota gemeente Nederweert 2020’ geen welstandscriteria van toepassing zijn. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

1.2 *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

De activiteit is in strijd met het bestemmingsplan ‘Ruimte voor Ruimte woning Klarstraat te Ospel’. Het is namelijk in strijd met artikel 3.1, artikel 3.2 aanhef en artikel 3.2.1 sub a om een Ruimte voor Ruimte woning en een bijbehorend bouwwerk te realiseren op gronden die daartoe niet bestemd zijn en waar geen bouwvlak (aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - ruimte voor ruimte woning’) aanwezig is. Tevens is er strijdigheid met artikel 3.2.2 sub a om een Ruimte voor Ruimte woning te situeren voor de gevellijn. Door middel van buitenplannen afwijken van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, kan medewerking worden verleend aan de activiteit. Voorwaarde aan het toepassen van een buitenplanse afwijking is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De activiteit betreft twee te onderscheiden onderdelen. In de eerste plaats legalisering van een Ruimte voor Ruimte woning die in afwijking van de verleende omgevingsvergunning in aanbouw is. De woning is namelijk ca. 6 m te ver naar voren gebouwd en ca. 1 m te ver naar rechts. Hierdoor ligt deze voor een groot deel voor de gevelijn en gedeeltelijk buiten het bouwvlak. In de tweede plaats legalisering van een bijbehorend bouwwerk dat zonder omgevingsvergunning in aanbouw is buiten het bouwvlak.

Aan medewerking zijn door de gemeente voorwaarden gesteld overeenkomstig het gemeentelijke kruimelbeleid voor buitenplanse afwijkingen. Uit de opgestelde ruimtelijke onderbouwing blijkt dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn vanuit de relevante omgevings- en milieuaspecten geen belemmeringen om de omgevingsvergunning te verlenen.

Een belangrijk element is dat de woning, ten gevolge van het dichter naar de weg toe bouwen, voorzien moet worden van een dove gevel. Deze dove gevel wordt geborgd door middel van vergunningvoorschriften. Tevens wordt de landschappelijk inpassing door middel van vergunningvoorschriften geborgd.

Om elke vorm van misverstand over het toegestane gebruik van de gronden (in de toekomst) te voorkomen wordt nadrukkelijk opgemerkt dat het besluitvak als zodanig geen gebruiksmogelijkheden van de gronden vergroot. De Ruimte voor Ruimte woning en het bijbehorend bouwwerk worden met deze omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Het toegestane gebruik van de overige grond in het plangebied, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, wijzigt niet. Dit blijft 'agrarisch' en is géén tuin/erf.

Met initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

2 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

2.1 **Het (ver)bouwen van een bouwwerk.**

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Nederweert en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
2. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
3. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
4. Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
5. De volgende werkzaamheden moeten aan een medewerker van team Toezicht en Handhaving worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 7 dagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 7 dagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 7 dagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 7 dagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 7 dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 7 dagen voor aanvang
Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing *
Gereedkomen van dak	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

*Voor de met een * in de tabel gemerkte werkzaamheden geldt dat deze niet zonder toestemming, van een medewerker van team Toezicht en Handhaving, aan het oog mogen worden onttrokken.*

2.2 **Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan**

1. De landschappelijke inpassing, conform het landschappelijk inpassingsplan d.d. 16 november 2022, dient uiterlijk in het plantseizoen volgend op het gereedkomen van de bouw uitgevoerd te zijn en daarna zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te worden gehouden;
2. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de Ruimte voor Ruimte woning en het bijbehorend bouwwerk zijn uitsluitend toegestaan als de voorwaarden van vergunningvoorschrift 1 worden nageleefd;
3. Indien getuigend van een goede ruimtelijke ordening kan per besluit de landschappelijke inpassing, als bedoeld in voorschrift 1, gewijzigd worden. Hiertoe dient een landschappelijk inpassingsplan ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders te worden voorgelegd.

4. De voorgevel van de Ruimte voor Ruimte woning dient als dove gevel te worden uitgevoerd. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de Ruimte voor Ruimte woning is uitsluitend toegestaan indien de Ruimte voor Ruimte woning voorzien is en blijft van een dove voorgevel.