



D220412546



Ontwerp-besluit op aanvraag om een omgevingsvergunning (verleend)

Wij hebben op 24-08-2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van [REDACTED], Rotsestraat 8, 6611 AD OVERASSELT voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel kadastraal bekend

gemeente Nederasselt

sectie D

nummer 423

plaatselijk bekend als Rotsestraat 8a te Overasselt.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer W.Z21.106697.01.

Ontwerp-besluit

1. Wij hebben het voornemen, gelet o.a. op artikel 2.1, 2.2 en paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de aanvraag om een omgevingsvergunning te verlenen.

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)
 - B. het uitvoeren van werk of werkzaamheden op grond van regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo)
 - C. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo)
2. Wij hebben het voornemen de hiervoor genoemde activiteit 'het bouwen van een bouwwerk', die leidt tot wijziging van het verblijfsobject, als volgt in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) te vermelden:

Gebruiksfunctie	gebruiksoppervlak
woonfunctie	108m ²

Inhoudelijke overwegingen

De inhoudelijke motivering van ons besluit is, per activiteit, verderop in dit besluit opgenomen (in de bijlagen).

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning hebben wij voorschriften (voorwaarden) verbonden, die verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen). Deze voorschriften moeten volledig worden nagekomen.

Opmerkingen

Ten aanzien van deze omgevingsvergunning hebben wij opmerkingen die relevant zijn bij de realisatie van het plan. Deze opmerkingen zijn verderop in dit besluit zijn opgenomen (in de bijlagen).

Gewaarmerkte stukken en bijlagen

Wij merken op dat alle bijlagen en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van deze omgevingsvergunning.

Procedure

Op de aanvraag om een omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht toegepast.

Ter inzage

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ligt met ingang van 28 april 2022 gedurende een periode van zes weken ter inzage bij de Omgevingsdienst Regio Nijmegen.

Voor het inzien van de stukken kan een afspraak worden gemaakt door te bellen naar het telefoonnummer 024 751 7700 of met het sturen van een email naar wabo@odrn.nl onder vermelding van het OLO-nummer 6325989 en/of het zaaknummer W.Z21.106697.01 .

Zienswijze

Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt kan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren brengen. Ingediende zienswijzen worden met het uiteindelijke besluit en de bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, Postbus 1603, 6501 BP Nijmegen, of aan wabo@odrn.nl , onder vermelding van het OLO-nummer 6325989 en/of het zaaknummer W.Z21.106697.01.

In de zienswijze moeten in ieder geval de volgende gegevens vermeld worden:

1. naam en adres (inclusief postcode) van de indiener;
2. de datum;
3. een omschrijving van dit besluit;
4. de gronden (motieven) waarop de zienswijze berust;
5. de handtekening.

Voor een mondelinge zienswijze of toelichting over het ontwerpbesluit kan contact worden opgenomen met de Omgevingsdienst Regio Nijmegen, telefoonnummer (024) 751 7700.

Nijmegen, 25 april 2022

Het College van Burgemeester en Wethouders van Heumen,
namens deze:

Mevrouw E. Janssen,
Hoofd Afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Dit besluit is digitaal goedgekeurd en daarom niet ondertekend.

Bijlagen:

1. Dossierlijst
2. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Bouwen van een bouwwerk"
3. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Uitvoeren van werk of werkzaamheden op grond van regels ruimtelijke ordening"
4. Inhoudelijke beoordeling activiteit "WABO: Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a."

Bijlage 1: Dossierlijst

DOSSIERLIJST

Betreft dossier:

W.Z21.106697.01 - OLO6325989 - Rotsestraat 8a te Overasselt -
bouwen van een bedrijfswoning

D-nummer	Ontv. datum	Betreft
D211122095	24/08/2021	Aanvraag vergunningaanvraag behandelen WABO ODRN
D211345900	18/12/2021	aanleg-parkeren-en-toegangsweg 18-12-2021
D220023793	12/01/2022	Beoordeling bodemonderzoek
D211122087	24/08/2021	2021007BR001_Rotsestraat_8_Overasselt - constructieberekening
D211122085	24/08/2021	TO-BB - Rc waarde bepaling constructies
D211122088	24/08/2021	PR17256-Rotsestraat_8-BB - Bouwbesluittoets
D211122090	24/08/2021	PR17256-Rotsestraat_8-BENG - berekening
D211122092	24/08/2021	PR17256-Rotsestraat_8-MPG
D211122093	24/08/2021	PR17256-Rotsestraat_8-Voorlopige_energielabel
D211345888	18/12/2021	216180-R01-VO Rotsestraat 8 Overasselt - VERKENNEND BODEMONDERZOEK NEN 5740
D211345890	18/12/2021	Quickscan Rotsestraat 8 Overasselt
D211122073	24/08/2021	TO10 - RENVOOI
D211122075	24/08/2021	TO11 - PLATTEGRONDEN
D211122077	24/08/2021	TO12 - GEVELS
D211122078	24/08/2021	TO13 - DOORSNEDEN
D211122083	24/08/2021	TO40 - details
D211122084	24/08/2021	TO90 - GEBRUIKSOPPERVLAKTEN & VERBLIJFSGEBIEDEN
D211345892	18/12/2021	TO01 21B003 - 20211217 - Kadastrale Situatie
D211345895	18/12/2021	TO02 21B003 - 20211217 - Aanleg inrit
D211345897	18/12/2021	TO30 21B003 - 20211217 - FUNDERING-, EN RIOLERINGSOVERZICHT

Bijlage 2: Inhoudelijke beoordeling activiteit "Bouwen van een bouwwerk"

Wettelijke grondslag

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk moet worden geweigerd indien er niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria genoemd in artikel 2.10 lid 1 Wabo.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Hieronder gaan wij puntsgewijs in op de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde toetsingscriteria.

Bouwbesluit

Artikel 2.10, lid 1, sub a Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bouwverordening

Artikel 2.10, lid 1, sub b Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar ons oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet.

Er is getoetst aan de Bouwverordening gemeente Heumen 2012 (hierna: Bouwverordening).

Beoordeling bodemrapportage

In het kader van de Regeling omgevingsrecht (artikel 2.4) en de Bouwverordening beoordelen wij de bodemkwaliteit om vast te stellen of voor de gebruikers geen schade of gevaar voor de gezondheid te verwachten is. Bij de beoordeling maken wij gebruik van de toetsingswaarden volgens de Wet bodembescherming (Circulaire Bodemsanering 2009 en het Besluit Bodemkwaliteit).

De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen aanleiding tot nader onderzoek en is geen belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteiten. De volledige beoordeling is een gewaarmerkt onderdeel van dit besluit onder stuknummer D220023793.

Met de ingediende stukken is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan de voorschriften van de Bouwverordening gemeente Heumen 2012. Hierdoor hebben wij (op dit punt) geen reden om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor deze activiteit te weigeren.

Bestemmingsplan

Artikel 2.10, lid 1, sub c Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

Aan de hand van de ingediende stukken is het plan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Heumen 2009". Het plan is in strijd met het

bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen hoeft toch niet te worden geweigerd, omdat vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo mogelijk is.

De strijdigheid met het bestemmingsplan en de toepassing van artikel 2.12 Wabo behandelen wij uitvoeriger in de bijlage "Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening".

Redelijke eisen van welstand

Artikel 2.10, lid 1, sub d Wabo: De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk, dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij wij van oordeel zijn dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

De aanvraag, het plan is op 8 februari 2022 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld op redelijke eisen van welstand op basis van de Welstandsnota 2019 van de gemeente Heumen. Het oordeel van de commissie is dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dit advies over, omdat wij geen reden zien om hiervan af te wijken.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk ziet op het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 a Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning (artikel 2.22 Wabo), welke volledig moeten worden nagekomen:

Constructie

Tenminste drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring bij de Omgevingdienst Regio Nijmegen de volgende gegevens indienen:

- Definitieve wapenings- en verankerings berekening met de vorm-, wapening en verankerings-tekening van de fundering.
- Voor dat de fundering wordt aangebracht, een rapportage van het resultaat van de handsonderingen.
- Definitieve sterkte- en stabiliteits berekening met de vloerbelasting volgens opgave van de hoofdconstructeur
- Definitieve detail berekening van de verbinding van de vloer en de stijl met de spantconstructie.

Let op; berekening uitvoeren volgens actuele Nederlandse Nationale Bijlagen van de Eurocodes.

Vuilwater

Het huidige (bedrijfs)pand is aangesloten op een drukrioolunit 9917-00 van de gemeente Heumen.

- Op het drukriool mag alleen afvalwater van huishoudelijke aard worden aangesloten.
- Mocht er toch bedrijfsafvalwater worden geloosd, dan kan dit een nadelig effect hebben op het lozen van een extra pand op het drukriool. In dat geval moeten daarover afspraken worden gemaakt via de Omgevingsdienst Regio Nijmegen in bijvoorbeeld maatwerkvoorschriften
- Initiatiefnemer mag niet zelf een nieuwe aansluiting maken op de drukrioolunit van de gemeente.
- Indirect aansluiten via de bestaande aansluitleiding van het bedrijfspand mag wel. Geadviseerd wordt om daarbij rekening te houden met de bestaande aansluithoogte.
- Als er een nieuwe aansluiting op de pompunit wordt gevraagd wordt dat door de gemeente en op kosten van initiatiefnemer uitgevoerd. Een en ander in overleg met de rioolbeheerder van de gemeente.

Hemelwater

Door initiatiefnemer is aangegeven dat het regenwater wordt geloosd op de sloot ('C-watergang') aan de zijde van de Rotsestraat.

- Het Waterschap Rivierenland heeft de vrijstelling voor het (versneld afvoeren) lozen van regenwater inmiddels bevestigd. Zoals zij aangeven is in sommige gevallen ook toestemming nodig van anderen;
- De watergang aan de Rotsestraat waarop wordt geloosd is eigendom van de gemeente Heumen. De gemeente geeft toestemming om de leiding aan te sluiten op deze sloot onder voorwaarde van een uitstroomvoorziening. Daarbij hanteert de gemeente dezelfde voorwaarden voor een uitstroomvoorziening als die ook door het Waterschap worden voorgeschreven.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit de volgende opmerkingen:

Vergunninghouder

- De houder van de vergunning is verplicht deze op eerste vordering van een ambtelijk toezichthouder ter inzage te geven aan deze ambtenaar.
- De omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert. Als iemand anders gebruik gaat maken van de vergunning dan moet de vergunninghouder dat tenminste een maand voordien aan ons melden onder vermelding van de volgende gegevens (art. 2.25 Wabo en artikel 4.8 van het Besluit Omgevingsrecht):
 - a) zijn naam en adres;
 - b) de omgevingsvergunning (registratienummer);
 - c) de naam, het adres en het telefoonnummer van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 - d) een contactpersoon van degene die gebruik gaat maken van de vergunning;
 - e) het beoogde tijdstip dat de vergunning zal gaan gelden voor die ander.

Bouwbesluit 2012

- In paragraaf 1.6 van het Bouwbesluit 2012 staan verplichtingen die tijdens de bouwwerkzaamheden, bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming van een bouwwerk moeten worden nagekomen.
- In afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 staan voorschriften omtrent het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Verkeershinder en afsluiting van en weg en/of weggedeelte(n)

- Voorwaarden voor afsluitingen korter dan 1 dag
 1. Afzetting volgens CROW publicatie 96b;
 2. Geen volledige wegafzetting dag vuilophaal, zie www.heumen.nl ;
 3. Bij afsluitingen op gebiedsontsluitings-wegen (50 km/h of 80 km/h) of busroutes dient 8 weken van tevoren vergunning aangevraagd te worden met bijbehorend verkeersplan;
 4. Afzetting op 30 km-wegen en 60 km-wegen zonder busroute is melding 2 weken van tevoren voldoende;
 5. Gemeente zorgt voor communicatie naar busmaatschappij en hulpdienst; tevens plaatsing artikel in VIAHeumen en/of Website.
 6. Aannemer zorgt voor een vooraankondiging bij het af te sluiten wegvak en in afstemming met gemeente brief naar omwonenden/belanghebbenden.
- Voorwaarden afsluitingen langer dan 1 dag;
 1. Afzetting volgens CROW publicatie 96b;
 1. Minimaal 8 weken van tevoren vergunning aanvragen met bijbehorende verkeersplan;
 2. Aannemer informeert directe aanwonenden;
 3. Gemeente publiceert via website en Verbinding;
 4. Gemeente zorgt voor communicatie naar busmaatschappijen, hulpdiensten en vuilophaaldienst.
 5. Aannemer zorgt voor een vooraankondiging bij het af te sluiten wegvak, en in afstemming met gemeente brief naar omwonenden/belanghebbenden.

- Voorwaarden plaatsen bouwcontainers, steigers ed.; indien mogelijk op eigen terrein plaatsen, is dit niet mogelijk dan minimaal 6 weken van tevoren een vergunning aanvragen met overzicht van de locatie;
 1. Doorgang hulpdiensten en vuilophaal blijft gewaarborgd (min. 3,50 meter)
 2. Voetpaden blijven toegankelijk;
 3. Ontstaat geen schade aan openbaar terrein;
 4. Bij plaatsing op de weg dient de container voldoen aan de "richtlijnen voor het markeren van onverlichte obstakels" van het CROW.
 5. Nutsvoorzieningen, brandkranen, bluswatervoorzieningen, straatputten, bomen, straatmeubilair en dergelijke objecten moeten altijd onbelemmerd bereikbaar en bruikbaar zijn. Niets mag hier aan bevestigd worden.

Vergunning dient ondertekend aangevraagd te worden via de post of per e-mail naar heumen@heumen.nl

Bijlage 3: Inhoudelijke beoordeling activiteit "het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van een bestemmingsplan, beheersverordening, e.a."

Wettelijke grondslag

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het werk of de werkzaamheid in strijd is met het bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit of in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening.

In gevallen als bedoeld in artikel 2.11, lid 2 Wabo (kortgezegd, de activiteit is in strijd met het bestemmingsplan of andere planologische regelgeving) wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c Wabo en wordt de omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Toets aan het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Heumen 2009' bevat 2 aanlegvergunningstelsels binnen de bestemmingen:

- Agrarisch met waarden - Landschap
- Waarde - Archeologische verwachting 1

Agrarisch met waarden - Landschap

Artikel 5.5 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Artikel 5.5.1; Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen van de bodem of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het vellen en rooien van bomen en ander houtgewas en het verrichten van handelingen, die ernstige beschadiging of de dood van bomen en ander houtgewas ten gevolge kunnen hebben;

artikel 5.5.5

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 is nodig voor:

c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;

- Akkoord, de werken/werkzaamheden worden uitgevoerd binnen het bouwvlak, dit valt onder de uitzondering.

Waarde – Archeologische verwachting 1

Artikel 29.3.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 29.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

d. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding 500 m² of meer bedraagt;

- Akkoord, het betreft minder dan 500 m² aan verharding, dus valt niet onder het verbod.

(nb. de bouwactiviteit valt onder de bouwregels van deze bestemming, die zijn separaat ook vrijgesteld tot 500 m²)

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor "het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op grond van een bestemmingsplan, beheersverordening, e.a. (artikel 2.1, lid 1, sub b Wabo)";

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, zijn geen aanlegvergunningen noodzakelijk.

Bijlage 4: Inhoudelijke beoordeling activiteit "Projectbesluit: Afwijken van een bestemmingsplan, beheersverordening e.a.

Wettelijke grondslag

Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover die geheel of gedeeltelijk ziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" kan slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening (zie artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo jo artikel 2.12 lid 1 sub a Wabo) en:

- A. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
- B. in de bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen (zie bijlage 2, artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht), of
- C. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toets aan het bestemmingsplan

Het plan, waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, hebben wij getoetst aan het bestemmingsplan "Buitengebied Heumen 2009". Wij hebben geconstateerd dat het plan op de volgende punten in strijd is met het bestemmingsplan:

Het perceel heeft de bestemmingen Agrarisch met waarden – Landschap(art. 5) en Waarde - Archeologische verwachting 1 (art. 29).

De bouwvoorschriften van Agrarisch met waarden – Landschap bevatten o.m. het volgende:
Artikel 5.2.2

Bedrijfsgebouwen, kassen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. afstand tot perceelsgrens minimaal 5 m daar waar bouwgrenzen de scheiding vormen tussen meer bouwpercelen;
- d. goothoogte maximaal 6 m;
- e. bouwhoogte maximaal 10 m, met dien verstande dat bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' maximaal de aangegeven bouwhoogte in meters bedraagt;
- f. inhoud van een bedrijfswoning maximaal 800 m³, dan wel de bestaande grotere inhoudsmaat.

Het perceel bestaat uit bouwvlakken met maximale bouwhoogten van respectievelijk 6 m en 8 meter. De woning staat in de zone met aanduiding "maximum bouwhoogte 6 meter". De aanvraag is strijdig met de bouwregels, de aangevraagde maximale bouwhoogte is 7,85 meter. De aanvraag voldoet aan de overige maatvoering in de bouwregels.

Mogelijkheid om dit strijdig gebruik te vergunnen

Voor de strijdigheid van (alleen) de bouwhoogte is geen expliciete binnenplanse of buitenplanse afwijking inzetbaar. De aanvraag voldoet niet aan art. 4 lid 1 Bijlage II Besluit omgevingsrecht (max. hoogte 5 meter in buitengebied).

Eerder heeft de gemeente Heumen medewerking aan de uitgebreide procedure toegezegd. De bouwhoogte van woningen in het buitengebied is in het algemeen 10 meter.

Het advies van de gemeente Heumen is als volgt:

Voor de Rotsestraat 8 wordt ons advies gevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan i.v.m. het bouwen van een bedrijfswoning met een strijdige bouwhoogte van 7,85 meter. Het perceel bestaat uit meerdere bouwvlakken met maximale bouwhoogtes van 6 meter en 8 meter. De plek waar men voornemens is om de bedrijfswoning te gaan bouwen staat op het gebied waar een maximum bouwhoogte geldt van 6 meter. De normale bouwhoogte die van toepassing is binnen het buitengebied bedraagt 10 meter. In ons opzicht is de maximum ingestelde bouwhoogte van 6 meter bedoeld voor kassen en niet voor het bouwen van een bedrijfswoning.

Gezien bovenstaande staan wij positief tegenover het afwijken van het bestemmingsplan voor het bouwen van de bedrijfswoning.

Conclusie met betrekking tot de aanvraag om een omgevingsvergunning voor zover deze geheel of gedeeltelijk toeziet op het "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan of een beheersverordening" (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo):

Gelet op wat wij hiervoor hebben gezegd, is er geen reden om de omgevingsvergunning ten aanzien van deze activiteit te weigeren.

Voorschriften

Wij verbinden ten aanzien van deze activiteit geen voorschriften aan de omgevingsvergunning.

Algemene opmerkingen

Wij hebben ten aanzien van deze activiteit geen opmerkingen.