



BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING M-HZ_WABO-2019-0110

RIETHORSTERWEG 23 EN 23A TE PLASMOLLEN, BOUW TWEE-ONDER-ÉÉN-KAPWONING

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN.....	2
Vergunningaanvraag	2
Projectomvang	2
Ontvangstbevestiging	2
Bekendmaking	2
Bevoegd gezag.....	2
Uitgebreide voorbereidingsprocedure.....	2
Beslistermijn	2
Volledigheid aanvraag	2
Leges	2
Strijdigheid bestemmingsplan	2
AFWEGING ACTIVITEIT BOUWEN	3
Omvang van de activiteit	3
Beoordelingskader	3
Toets Bouwbesluit, weigeringsgrond artikel 2.10, lid 1, sub a Wabo	3
Toets Bouwverordening, weigeringsgrond artikel 2.10, lid 1, sub b Wabo	3
Toets bestemmingsplan, weigeringsgrond artikel 2.10, lid 1, sub c Wabo	3
Toets redelijke eisen van welstand, weigeringsgrond uit artikel 2.10, lid 1, sub d Wabo	4
Afweging en conclusie activiteit 'Bouwen'	4
AFWEGING ACTIVITEIT HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING	5
Omvang van de activiteit	5
Afwijkingsmogelijkheid bestemmingsplan artikel 2.12, lid 1, onder a, cat. 3 Wabo	5
Afweging en conclusie activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'	5
AFWEGING ACTIVITEIT UITRIT AANLEGGEN OF VERANDEREN	6
Omvang van de activiteit	6
Beoordelingskader	6
Afweging en conclusie activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'	6
BESLUIT	7
Verlenen omgevingsvergunning	7
Voorwaarden activiteit 'Bouwen'	7
Voorwaarden activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' (bij eigenbeheer)	7
Bijgevoegde documenten	8
RECHTSBESCHERMING	8
Zienswijzen	8
Beroep	8
Voorlopige voorziening	8



ALGEMEEN

Vergunningaanvraag

Op 19 december 2019 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een twee-onder-één-kapwoning op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie C, nummer 1056, plaatselijk gesitueerd tussen de woningen geadresseerd aan Riethorsterweg 21 en 25 te Plasmolen. Aanvrager is de heer J.T.M. Lemmen.

Projectomvang

Het project bestaat uit de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- 'Bouwen', als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo
- 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening', als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo
- 'Uitrit aanleggen of veranderen', als bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo

Ontvangstbevestiging

Op grond van artikel 3.1, lid 2 Wabo is de aanvrager per brief van 23 december 2019 geïnformeerd over de ontvangst van de aanvraag.

Bekendmaking

De aanvraag is op 10 januari 2020 bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad 'Het Gemeentenieuws' en op de gemeentelijke website.

Bevoegd gezag

Op grond van artikel 2.4, lid 1 Wabo zijn burgemeester en wethouders van de gemeente Mook en Middelaar bevoegd om op de aanvraag te beslissen.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Op grond van artikel 3.10, lid 1, onder a Wabo is ter voorbereiding van de beslissing op de aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Op de procedure is 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Op grond van artikel 6.5, lid 1 Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad voorafgaand aan de beslissing op de aanvraag, een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Gelezen het raadsbesluit van 9 mei 2011 wordt de aanvraag echter aangemerkt als een categorie als bedoeld in lid 3 van dit artikel die uitgezonderd is van dit vereiste. De ontwikkeling is namelijk gelegen binnen de bebouwingscontour van Plasmolen en er is geen sprake van een maatschappelijke voorziening.

Beslistermijn

Op grond van artikel 3.18, lid 1 Algemene wet bestuursrecht dient binnen zes maanden na ontvangst op de aanvraag beslist te worden.

Volledigheid aanvraag

Op de aanvraag zijn de indieningsvereisten uit hoofdstukken 1, 2, 3 en 7 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht van toepassing. De aanvraag bevat, na ontvangst op 12 februari 2020 van de opgevraagde ontbrekende gegevens, voldoende informatie om de aanvraag inhoudelijk te behandelen. Daarmee is de aanvraag volledig.

Leges

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag is de aanvrager leges verschuldigd.

Strijdigheid bestemmingsplan

Het bestemmingsplan laat de bouw van een twee-onder-één-kapwoning niet toe. Op grond van artikel 2.12 Wabo hebben wij de mogelijkheid om met vergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Voor een nadere procedurele en inhoudelijke motivering van het besluit en eventuele voorwaarden op dit besluit, wordt verwezen naar de aan dit besluit gehechte vervolgbladen.



AFWEGING ACTIVITEIT BOUWEN

Omvang van de activiteit

De gevraagde activiteit betreft het bouwen van een twee-onder-één-kapwoning. Op grond van artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder a Wabo, in samenhang gelezen met artikelen 2 en 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' benodigd.

Beoordelingskader

Op de gevraagde activiteit 'Bouwen' zijn de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 2.10, lid 1, sub a tot en met d Wabo van toepassing. Het betreffen de vier weigeringsgronden strijd met het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. De aanvraag moet worden geweigerd als een van de weigeringsgronden zich voordoet. In lid 2 is vervolgens bepaald dat als de weigeringsgrond strijd met het bestemmingsplan zich voordoet, de gevraagde omgevingsvergunning slechts mag worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Toets Bouwbesluit, weigeringsgrond artikel 2.10, lid 1, sub a Wabo

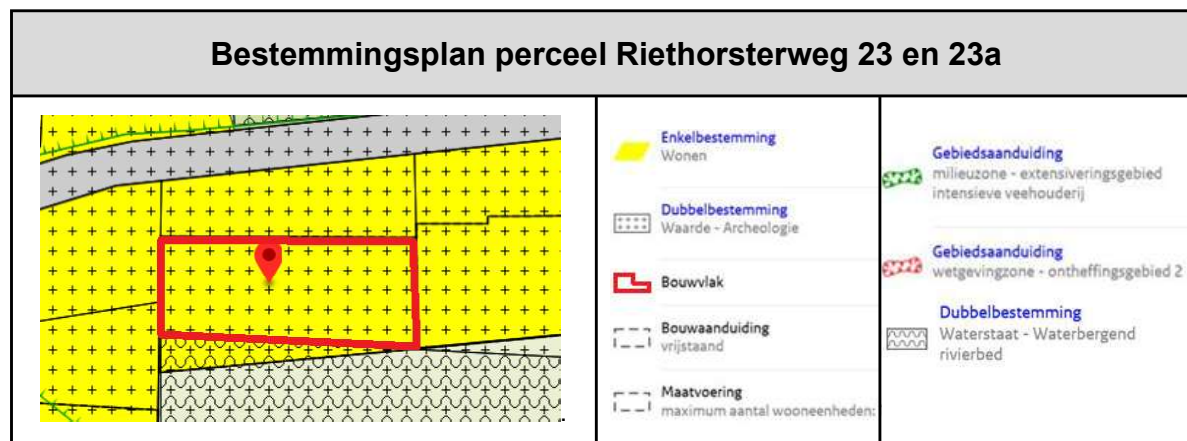
De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Het is aannemelijk dat de aanvraag onder het stellen van voorwaarden hieraan voldoet.

Toets Bouwverordening, weigeringsgrond artikel 2.10, lid 1, sub b Wabo

De aanvraag is getoetst aan de Bouwverordening gemeente Mook en Middelaar, 14^e serie wijzigingen. Het is aannemelijk dat de aanvraag hieraan voldoet.

Toets bestemmingsplan, weigeringsgrond artikel 2.10, lid 1, sub c Wabo

De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Mookerplas e.o. 1e herziening', vastgesteld op 12 juli 2018. In dit plan heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor het perceel gelden de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - extensiveringsgebied intensieve veehouderij' en 'wetgevingzone - ontheffingsgebied 2'.



Enkelbestemming 'Wonen'

In artikel 19 van het plan zijn voorschriften opgenomen voor het gebruik en bebouwen van gronden met de enkelbestemming 'Wonen'.

Volgens de bestemmingsomschrijving is het onderhavige perceelsgedeelte aangewezen voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven en ontsluitings- en parkeervoorzieningen.

Volgens de bouwvoorschriften is ten behoeve van de bestemmingsomschrijving én binnen het aangewezen bouwvlak (op uitsnede rood omkaderd) één vrijstaand hoofdgebouw (de woning) toegelaten. Voor wat betreft situering geldt dat het hoofdgebouw moet worden gesitueerd in de naar



de hoofdweg gekeerde zijde van de bouwgrens, dan wel maximaal 3,0 meter daaruit, alsmede op minimaal 3,0 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen. Voor het hoofdgebouw geldt een maximale bebouwingsbreedte en –diepte van respectievelijk 20,0 en 15,0 meter. De maximale goot- en nokhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk 6,0 en 10,0 meter. Het hoofdgebouw moet worden afgedekt met een kap waarvan de dakhelling ten minste 12° en ten hoogste 45° bedraagt.

Volgens de bouwvoorschriften mogen bijbehorende bouwwerken (zoals aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) binnen het gehele bouwvlak worden gebouwd, op een afstand van minimaal 3,0 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximale goot- en nokhoogte van 3,3 respectievelijk 6,0 meter. Daarnaast geldt dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 80 m², met dien verstande dat niet meer dan 60% van het bouwvlak bebouwd mag worden.

De aanvraag voorziet in een twee-onder-één-kapwoning en voldoet daarmee niet onder de planvoorschriften zoals deze gelden voor onderhavige enkelbestemming 'Wonen'. Het plan is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

In artikel 21 van het plan zijn voorschriften opgenomen voor percelen met de bestemming 'Waarde – Archeologie'. Eventueel archeologische waarden in de bodem worden hiermee beschermd en dienen zo nodig veiliggesteld te worden. In afwijking van het bepaalde in de bestemming 'Wonen' is bebouwing niet toegelaten. Vanwege de middelhoge archeologische verwachtingswaarde (volgens archeologische beleidskaart) zijn hiervan uitgezonderd de situaties waarbij sprake is van bodemverstorende werkzaamheden die kleiner zijn dan 2.500 m² én niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveldniveau. Gezien de omvang van het project menen wij dat deze ondergrenzen niet gelijktijdig worden overschreden. Daarmee behoeft voor realisatie van het project geen nadere onderzoek verricht te worden naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – extensiveringsgebied intensieve veehouderij'

In artikel 29.5 van het plan zijn voorschriften opgenomen voor gebieden met de aanduiding 'milieuzone – extensiveringsgebied intensieve veehouderij'. Gezien aard van het plan zijn deze voorschriften niet van toepassing.

Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – ontheffingsgebied 2'

In artikel 30 van het plan zijn algemene afwijkingsregels van het plan opgenomen. De voorschriften zijn niet van toepassing op de vergunningaanvraag.

Toets redelijke eisen van welstand, weigeringsgrond uit artikel 2.10, lid 1, sub d Wabo

De aanvraag is getoetst aan de Welstandsnota Mook en Middelaar. In deze nota maakt het onderhavige perceel deel uit van het gebied 'Linten'. Ter plaatse geldt welstandsniveau 2. Gelet op dit toetsingskader heeft de rayonarchitect van de welstandscommissie op 14 januari 2020 een positief advies afgegeven. Wij nemen het betreffende welstandsadvies over en menen daarmee dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Afweging en conclusie activiteit 'Bouwen'

De gevraagde activiteit 'Bouwen' voorziet in de bouw van een twee-onder-één-kapwoning terwijl onderhavige bestemming enkel de bouw van een vrijstaande woning toelaat. De aanvraag is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Dit houdt in dat de weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.10, lid 1, onder c Wabo zich voordoet. Er doen zich geen andere gronden voor om de vergunning te weigeren.

Ingevolge artikel 2.10, lid 2 Wabo geldt dat als er sprake is van de weigeringsgrond strijd met het bestemmingsplan, de gevraagde vergunning slechts mag worden geweigerd als medewerking op grond van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Voor de inhoudelijke motivatie omtrent toepassing van artikel 2.12 Wabo wordt verwezen naar het onderdeel 'Afweging activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.



AFWEGING ACTIVITEIT HANDELEN IN STRIJD MET REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Omvang van de activiteit

De gevraagde activiteit betreft het in afwijking van het bestemmingsplan bouwen van een twee-onder-één-kapwoning. Op grond van artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder c Wabo in samenhang gelezen met artikel 2.12 van deze wet is een vergunning benodigd voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

Afwijkingsmogelijkheid bestemmingsplan artikel 2.12, lid 1, onder a, cat. 3 Wabo

Voor zover een aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a Wabo een omgevingsvergunning worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en:

1. het bestemmingsplan dit zelf mogelijk maakt (zogenaamde 'binnenplanse afwijking');
2. het Besluit omgevingsrecht vergunningverlening mogelijk maakt (zogenaamde 'kruimelgeval');
3. het bouwplan niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing inhoudt (zogenaamde 'buitenplanse afwijking').

Afweging en conclusie activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'

De aanvraag bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Er wordt voldoende aangetoond dat met deze ruimtelijke ontwikkeling geen rijks-, provinciale of gemeentelijke belangen worden geschaad. Er wordt voldoende onderbouwd dat overige ruimtelijke, fysieke of milieutechnische aspecten geen belemmeringen vormen voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee kan omgevingsvergunning worden verleend voor de gevraagde activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' volgens artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wabo. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.



AFWEGING ACTIVITEIT UITRIT AANLEGGEN OF VERANDEREN

Omvang van de activiteit

De aanvraag betreft het aanleggen van een gezamenlijke uitrit ten behoeve van de ontsluiting van het perceel op de Riethorsterweg. Op grond van artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo in samenhang gelezen met de verbodsbepaling in artikel 2.12 Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: APV) is een omgevingsvergunning benodigd voor de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'.

Beoordelingskader

In artikel 2.12, lid 2 APV is bepaald dat een vergunning kan worden verleend voor activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' als:

- a. er geen gevaar ontstaat voor het verkeer op de weg;
- b. de uitweg niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. als het openbaar groen niet op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- d. als er geen sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Afweging en conclusie activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'

Wij zijn van mening dat de gevraagde activiteit onder het stellen van voorwaarden kan worden verleend.



BESLUIT

Verlenen omgevingsvergunning

Gelet op het vorenstaande en gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Woningwet, het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening, het bestemmingsplan, de Welstandsnota Mook en Middelaar, de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene Plaatselijke Verordening en de Algemene wet bestuursrecht, besluit het College:

- 1. De gevraagde omgevingsvergunning voor het project voor de bouw van een twee-onder-één-kapwoning op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie C, nummer 1056, plaatselijk gesitueerd tussen de woningen geadresseerd aan Riethorsterweg 21 en 25 te Plasmolen, onder voorwaarden te verlenen.**

Voorwaarden activiteit 'Bouwen'

- Er wordt gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, waarbij onverminderd geldt dat er gebouwd moet worden overeenkomstig het Bouwbesluit 2012.
- Minimaal twee weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient ter goedkeuring bij de gemeente bemonstering van de toe te passen materialen en kleuren te worden overlegd.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de berekeningen en tekeningen betreffende de prefab onderdelen (vloeren/dak) bij de gemeente ter controle ingediend te worden.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de berekeningen en tekeningen betreffende de funderingsconstructie, inclusief wapening bij de gemeente ter controle ingediend te worden.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een funderingsadvies ingediend te worden waaruit de globale draagkracht van de grond blijkt.

Voorwaarden activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' (bij eigenbeheer)

- De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een erkende civieltechnische aannemer, dan wel stratenmakers bedrijf. Na oplevering van het werk aan de gemeente is een onderhoudstermijn van 6 maanden van toepassing. Binnen deze termijn bent u verantwoordelijk voor herstel van optredende schade;
- De afmetingen, vorm, kleur en kwaliteit van de uitrit moeten in overleg met onze toezichthouder worden vastgesteld, waarbij uitgangspunt zal zijn dat deze gelijk zijn aan overige uitritten in de straat;
- De uitrit moet zodanig worden aangelegd dat het hemelwater niet naar de weg maar op eigen terrein wordt geïnfiltreerd;
- Als de uitrit wordt afgesloten met een poort dan moet deze op een zodanige afstand van de weg geplaatst worden, 6 meter, dat er een luxeauto voor kan staan zonder hinder te veroorzaken voor het wegverkeer;
- Tijdens het werk moeten de noodzakelijke tijdelijke voorzieningen ten behoeve van de veiligheid van het verkeer getroffen worden conform de CROW-richtlijn 96b;
- Indien er afwateringskolken of lichtmasten verplaatst moeten worden, dan zal de gemeente daarvoor de opdracht verstrekken aan een aannemer. De kosten van de verplaatsing zullen bij u in rekening worden gebracht. De lichtmast wordt in overleg met de gemeente op een andere plaats gepositioneerd;
- Wanneer er machinaal grondwerk wordt verricht is een KLIC-melding vereist;
- Daar waar de uitrit op openbare grond ligt, vervalt het onderhoud van deze uitrit na de onderhoudstermijn van zes maanden aan de gemeente en zal in eigendom blijven van de gemeente Mook en Middelaar, evenals de grond onder de uitrit;
- De start van de werkzaamheden dient u te melden aan onze toezichthouder, de heer P. Ariëns, te bereiken op telefoonnummer 024 - 696 91 11.

- 2. Aan de twee-onder-één-kapwoning de adressen Riethorsterweg 23 en 23a te Plasmolen toe te kennen.**



Bijgevoegde documenten

De volgende stukken maken integraal onderdeel uit van dit besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

1. Aanvraagformulier d.d. 19 december 2019
2. Kadastrale kaart bestaande situatie gedateerd 14 januari 2020
3. Tekening S_01 Schetsplan + plattegronden + doorsnede A-A gedateerd 19 december 2019
4. Tekening S_02 Schetsplan + gevelaanzichten + 3D-impressie + situatie ged. 19 december 2019
5. Tekening B_01 plattegrond begane grond gedateerd 20 maart 2020
6. Tekening B_02 plattegrond en gevels gedateerd 20 maart 2020
7. Tekening B_03 doorsnede W1 gedateerd 3 maart 2020
8. Tekening B_04 doorsnede W2 gedateerd 3 maart 2020
9. Tekening B_05 doorsnede W3 gedateerd 20 maart 2020
10. Tekening B_06 doorsnede W4 + W5 gedateerd 20 maart 2020
11. Tekening B_07 Bouwbesluit gedateerd 3 maart 2020
12. Kleur- materialen staat gedateerd d.d. 20 maart 2020
13. Statische berekening gedateerd 25 maart 2020
14. Bestektekening constructie printdatum 25 maart 2020
15. EPC berekening gedateerd 20 maart 2020
16. MPG berekening gedateerd 20 maart 2020
17. Rc en U waardes gedateerd 20 maart 2020
18. Toelichting ruimtelijke onderbouwing gedateerd 16 maart 2020
19. Formulier historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek gedateerd 10 april 2020

RECHTSBESCHERMING

Zienswijzen

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken zijn op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 april 2020 ter inzage gelegd. Iedereen kon binnen zes weken na start van deze termijn eventuele zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen bij burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar. Tijdens deze zienswijzenperiode zijn geen zienswijzen ingediend.

Beroep

Belanghebbenden die ten aanzien van het ontwerpbesluit tijdig een zienswijze hebben ingediend of belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen tegen het genomen besluit beroep instellen bij de Rechtbank Limburg. De termijn voor het indienen van beroep bedraagt zes weken en vangt aan de dag na verzending van het besluit. Beroep kunt u schriftelijk indienen bij de Rechtbank Limburg, postbus 950, 6040 AZ Roermond of digitaal <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hiervoor kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, via voornoemd adres of digitaal, worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

Mook, 3 juni 2020 **Verzonden per e-mail d.d. 4 juni 2020**

Het College van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,
namens deze,

i.o. 

Hoofd afdeling Samenleving
Mr. Ing. M.W.H.P. Jansen