

Omgevingsvergunning U1 20140049

Aanvraag

Op 31 maart 2014 is een aanvraag voor een eerste fase omgevingsvergunning ontvangen van ML van IJzendoorn voor het realiseren van een woning op het adres Lemmenhoek ongenummerd. De aanvraag is geregistreerd onder nummer U1 20140049.

We hebben aanvullende gegevens ontvangen op 2 september 2014.

De volgende stukken maken onderdeel uit van de aanvraag:

- Ruimtelijke en stedenbouwkundige onderbouwing, ingekomen 20 juli 2014
- Bodemonderzoek, ingekomen 20 juli 2014
- Infiltratieplan, ingekomen 20 juli 2014
- Tekening begane grond, ingekomen 20 juli 2014
- Tekening verdieping, ingekomen 20 juli 2014
- Tekening voorgevel en zijgevel, ingekomen 20 juli 2014
- Tekening achtergevel en zijgevel, ingekomen 20 juli 2014
- 3D-tekening, ingekomen 20 juli 2014
- Situatieschets kavel, ingekomen 2 september 2014
- Correspondentie, ingekomen 20 juli 2014
- Aanvraagformulier, ingekomen 20 juli 2014

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: realiseren van een woning in de bebouwde kom van Ospel die de secundaire voorgevelrooilijn overschrijdt met bijbehorend transparant hekwerk en schuurtje.

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

- Handelen in strijd met het bestemmingsplan

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 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 de aanvullende gegevens 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. Voorts is de aanvraag getoetst aan 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.

Ter inzage legging

Van 19 september 2014 tot en met 30 oktober 2014 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bovenstaande overwegingen de omgevingsvergunning eerste fase te verlenen, en hebben dusdanig besloten in besluit kenmerk B&W-14-04139 op 11 november 2014.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de in bijlage opgenomen voorschriften. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- | | |
|--|---|
| - handelen in strijd met bestemmingsplan | - realiseren van een woning in de bebouwde kom van Ospel die de secundaire voorgevelrooilijn overschrijdt met bijbehorend transparant hekwerk en schuurtje. |
|--|---|

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag van terinzagelegging beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de sector bestuursrecht van de Rechtbank Limburg locatie Roermond. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Indien de omgevingsvergunning in fasen wordt verleend, treedt de gehele omgevingsvergunning pas in werking op de dag dat de laatste fase in werking is getreden. Dit is meestal het moment waarop de beschikking met betrekking tot de tweede fase in werking treedt.

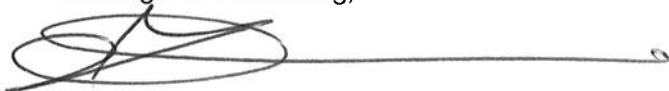
Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Roermond.

U kunt ook digitaal beroep instellen of voorlopige voorziening vragen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Nederweert, 11 november 2014

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



J. Horijon

Bijlagen:

- Overwegingen

1 Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1.1 Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Op 21 januari 2014 is een verzoek per e-mail binnengekomen tot het bouwen van een woning in de bebouwde kom in Ospel. Het perceel ligt naast de Lemmenhoek 11, nummer NDW00 L 2096 G 0. Op basis van het bestemmingsplan Kern Ospel 2004 kon via een procedure binnenplans afwijken van het bestemmingsplan een woning mogelijk worden gemaakt, omdat het perceel een aanduiding had waarbij die procedure mogelijk werd gemaakt. De daadwerkelijke vergunningsaanvraag is ingekomen op 31 maart 2014.

Toetsingskader en planvorm

De beheersverordening Ospel 2014 is op 3 juni 2014 vastgesteld en op 20 juni in werking getreden. Omdat geen aanhoudingsplicht geldt voor een omgevingsvergunning bij een beheersverordening kan de woning in principe via binnenplans afwijken gebouwd worden. Als zodanig past de bouw van de woning zelf in reeds vastgesteld beleid.

In dit geval echter is sprake van een hoeksituatie waarbij de voorgevelrooilijnen dusdanig lopen dat de woning zeer smal zou worden als ze binnen die lijnen zou worden gebouwd. Er is echter geen mogelijkheid tot binnenplans afwijken van de voorgevelrooilijnen. Vandaar dat een procedure buitenplans afwijken benodigd is om de woning te kunnen bouwen die zichtbaar is op de plattegrond. Daarnaast wordt ook een transparant hekwerk van 2 meter hoog en een bijgebouwtje aangevraagd. Het is namelijk zo dat ook deze objecten achter de voorgevelrooilijn moeten liggen, waardoor de erfafscheiding de tuin ongeveer doormidden zou snijden. Daardoor wordt ook voor deze objecten een andere afstand tot de voorgevelrooilijn aangevraagd. Het bijgebouwtje ligt op een reguliere afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens, de erfafscheiding mag tot op de perceelsgrens liggen omdat het gaat om een transparante erfafscheiding bij de secundaire voorgevelrooilijn. Dit is in overeenstemming met het beleid geformuleerd in de Nota planologische kruimelgevallen onder de Wabo waar dergelijke aanvragen normaal gesproken in afgehandeld worden. De overschrijding van de voorgevelrooilijnen is niet relevant voor provinciaal en landelijk beleid. Vanuit gemeentelijk beleid bestaat vooral de wens tot een goede stedenbouwkundige inpassing, deze bestaat zie hierover het kopje ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Het is een gefaseerde omgevingsvergunning, in de eerste fase zit het handelen in strijd met het bestemmingsplan, in de tweede fase zit het onderdeel bouw.

Woningvoorraad en beheersverordening

Tijdens de ter inzage termijn van de beheersverordening zijn de woningbouwinitiatieven verzameld, om te gezamenlijk te beoordelen in het kader van het woningcontingent. Dit initiatief is daar niet in meegenomen, wegens het vroege moment van indienen heeft toetsing aan het woningcontingent eerder plaatsgevonden. Het plan past hierin. Het woningcontingent is namelijk aangepast bij vaststelling van de beheersverordening Ospel 2014 in juni waarbij een groot aantal woningbouwmogelijkheden geschrapt zijn uit de woningvoorraad. Hierdoor is op beperkte schaal ruimte ontstaan voor initiatieven met een voldoende kwaliteit. Er is sprake van een concreet initiatief voor eigen gebruik, zodat de specifieke behoefte verzekerd is, en het ligt in de kern, een locatie die voorrang heeft boven uitleggebied. Het plan maakt de straatwand af op die locatie. Het plan is inmiddels in het woningcontingent opgenomen. Door deze combinatie van factoren is het initiatief onder het oude regime van het bestemmingsplan Kern Ospel 2004 behandeld.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

Voor het initiatief is een ruimtelijke onderbouwing ingediend met een bodemonderzoek en flora en faunaquickscan. Uit de stukken blijkt dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de woning geen belemmering vormt voor omliggende bedrijven. Gezien de locatie in de kom liggen de bedrijven, ook bijvoorbeeld horeca in de kom zelf, niet dicht bij de nieuwe woning en liggen er andere woningen tussen. Er zijn geen beschermde dier- of plantensoorten aanwezig en geen archeologische verwachtingswaarde.

Een belangrijk onderdeel in dit plan is stedenbouw. Doordat de andere woningen rondom het perceel, het ligt op een kruispunt, een reguliere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens hebben is het aanhouden van eenzelfde afstand voor de nieuwe woning aan de Lemmenhoek logisch en passend.

Planschade en grondexploitatie

Er is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met de aanvrager om eventuele planschadeclaims bij de aanvrager neer te leggen. Deze liggen niet in de lijn der verwachting. Er wordt een nieuwe woning gebouwd zodat sprake is van een plan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat wil zeggen dat de gemeente een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het duidelijk is dat verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende anderszins verzekerd is. Nu de woning in eigen beheer wordt gebouwd en de gemeente geen kosten maakt ten behoeve van de grondexploitatie is dit het geval.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat ziet op het handelen in strijd met het bestemmingsplan kan de vergunning eerste fase verleend worden.