

Ontwerp omgevingsvergunning Z2023-00000297

Aanvraag

Op 28 juli 2023 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning op het adres Rooseveltstraat 1 te Nederweert. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2023-00000297.

De volgende stukken maken onderdeel uit van de aanvraag:

- Aanvraagformulier, aanvraagnr. omgevingsloket 7972201, ingekomen op 28 juli 2023;
- Aanvulling aanvraagformulier activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening d.d. 28 juli 2023, ingekomen op 28 juli 2023;
- Bestektekening platte gronden , gevels, doorsnedes, situatie blad B-1 d.d. 20 maart 2024, ingekomen op 25 maart 2024;
- Bestektekening Constructie schema's + principedetails blad B-2 d.d. 18 juli 2023, ingekomen op 28 juli 2023;
- Bestektekening gegevens Bouwbesluit blad B-3 d.d. 25 juli 2023, ingekomen op 28 juli 2023;
- MPG berekening werknummer: R23049, d.d. 30 juni 2023 ingekomen op 28 juli 2023;
- BENG berekening werknummer: R23049, d.d. 30 juni 2023 ingekomen op 28 juli 2023;
- Constructietekening werknr. 23107 d.d. 3 juli 2023 (aangegeven op bestektekening blad B-2, ingekomen op 28 juli 2023);
- Statische berekening werknr. 23107 d.d. 3 juli 2023, ingekomen op 28 juli 2023;
- Verkennend bodemonderzoek Rapportnummer : 222-NRo1-vo-v2 d.d. 12 juli 2022, ingekomen op 5 oktober 2023;
- Verslag omgevingsdialoog d.d. 12 juli 2023, ingekomen op 14 juni 2024;
- Bijlage omgevingsdialoog, situatie bouwplan, ingekomen op 28 juli 2023;
- Bijlage omgevingsdialoog, ontwerp bouwplan, ingekomen op 28 juli 2023;
- Quickscan flora en fauna, rapportnummer : 222-NRo1-nw-v1, d.d. 19 augustus 2022, ingekomen op 5 oktober 2023;
- 2025-01-21 Ruimtelijke onderbouwing – Rooseveltstraat 1 te Nederweert d.d. 21 januari 2025.

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

- Het bouwen van een woning.

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

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening.

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 de omgevingsvergunning te verlenen

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de aanvraagstukken deel uitmaken van de vergunning. De gevraagde omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1,1a Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening (art. 2.1,1c 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, 23 januari 2025

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



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 de beheersverordening 'Paraplubeheersverordening Kernen' is vastgesteld. Conform deze beheersverordening zijn op onderhavige locatie de regels van de beheersverordening "Nederweert, Budschop, Eind, Ospeldijk en Pannenweg-Oost" van toepassing, met inachtneming van het bepaalde in het parapluplan.

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 "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening" van de beschikking.

Onder verwijzing naar hoofdstuk 1.2 " Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening" van de 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.

Aangezien het bouwwerk is gelegen in een welstandsvrij gebied, hoeft niet getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand.

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 beheersverordening

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.11 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

De activiteit ziet op het bouwen van een woning. De activiteit is in strijd met de "Beheersverordening Nederweert, Budschop, Eind, Ospeldijk en Pannenweg-Oost". Het is namelijk in strijd met artikel 13.2.1 lid a., 13.2.2 lid a. en artikel 13.5.1 lid f. om een woning te realiseren op gronden waar geen bouwvlak aanwezig is. Tevens is het bouwplan in strijd met artikel 13.2.2 lid e. omdat het hoofdgebouw alleen afgedekt mag worden met een kap van maximaal 60 graden en met artikel 13.2.4 lid b. omdat de bouwhoogte van 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' maximaal 3 meter mag bedragen.

Door middel van buitenplans afwijken van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, kan medewerking worden verleend aan de activiteit. Voorwaarden aan het toepassen van een buitenplanse afwijking is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De woning wordt gerealiseerd met een plat dak terwijl het bestemmingsplan een kap van maximaal 60 graden voorschrijft. Er zit een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan waarbij het college medewerking kan verlenen aan een woning met plat dak met dien verstande dat het straatbeeld niet wordt aangetast. De woning wordt gebouwd tussen een woning met twee lagen en een kap op de Mgr. Kreijlmansstraat en de seniorenwoningen bestaand uit een bouwlaag en een plat dak op de Rooseveltstraat. De woning met twee lagen en een platdak vormt hierbij een trapsgewijze overgang tussen deze twee woning typologieën. Er zit ook een strijdigheid in het bouwplan met artikel 13.2.4 lid b. omdat de bouwhoogte van 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' maximaal 3 meter mag bedragen. In het ontwerp wordt aan de voorzijde een boog gerealiseerd met een hoogte van 3,2 meter en is 1 meter breed. De boog maakt als architectonisch onderdeel uit van het ontwerp. In de ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is voorgelegd aan de provincie Limburg en akkoord bevonden. Als onderdeel van de procedure is er een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten met de gemeente Nederweert

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.*

2.1.1.1.1

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.

2.1.1.1.2

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.

2.1.1.1.3

Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

2.1.1.1.4

Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.

2.1.1.1.5

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.*

2.1.1.1.6

Minimaal drie weken vóór de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft, te worden overgelegd.

2.1.1.1.7

Minimaal drie weken vóór de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft, te worden overgelegd.