

Omgevingsvergunning UV 20200200

Aanvraag

Op 16 december 2020 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 13 woningen op het adres Tinnegieter 1 t/m 13 (oneven) en 8 t/m 18 (even) te Nederweert. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20200200.

We hebben aanvullende gegevens ontvangen op respectievelijk 11 februari 2021 en 29 maart 2021. De volgende stukken maken onderdeel uit van de aanvraag:

- Aanvraagformulier, omgevingsloketnummer 5678717, ingekomen op 16 december 2020;
- Bestektekening plattegronden en gevels kavel 1-6, werknr. J2000058 d.d. 16 december 2020 blad 3.02, ingekomen op 16 december 2020;
- Bestektekening plattegronden en gevels kavel 7-10, werknr. J2000058 d.d. 16 december 2020 blad 3.03, ingekomen op 16 december 2020;
- Bestektekening plattegronden en gevels kavel 11-13, werknr. J2000058 d.d. 16 december 2020 blad 3.04, ingekomen op 16 december 2020;
- Detailboek kavel 1 t/m 13, werknr. J2000058 d.d. 16 december 2020 blad 6.10, ingekomen op 16 december 2020;
- EPC-berekening en toetsing Bouwbesluit, projectnummer: 220208/epc/bb d.d. 13 december 2020, ingekomen op 16 december 2020;;
- Statische berekening projectnummer 20572, referentie 205721-def-rdn-001-ugr d.d. 4 december 2020, ingekomen op 16 december 2020;;
- MPG-berekening type B EW 5400 KOOP d.d. 15 december 2020, ingekomen op 16 december 2020;;
- MPG-berekening type B TW 5400 KOOP d.d. 15 december 2020, ingekomen op 16 december 2020;;
- MPG-berekening type B EW 5700 d.d. 15 december 2020, ingekomen op 16 december 2020;;
- MPG-berekening type B TW 5700 d.d. 15 december 2020, ingekomen op 16 december 2020;;
- MPG-berekening type G EW 6900 d.d. 15 december 2020, ingekomen op 16 december 2020;;
- MPG-berekening type G TW 6900 d.d. 15 december 2020, ingekomen op 16 december 2020;;
- Kleur- en materialenstaat werknr. J2000058 d.d. 16 december 2020, ingekomen op 16 december 2020;
- CE-verklaring warmtepomp, ingekomen op 16 december 2020;
- Documentatie boiler, ingekomen op 16 december 2020;
- Kwaliteitsverklaring opwekkingsrendement verwarming, hulpenergie en warmtapwaterbereiding, ingekomen op 16 december 2020;
- Kwaliteitsverklaring 3-voudig HR-glas, ingekomen op 16 december 2020;
- TNO-verklaring warmteterugwinapparaat, ingekomen op 16 december 2020;
- Ruimtestaat type B - basis 5400, werknr. J2000058 d.d. 4 december 2020 blad B-4.01, ingekomen op 16 december 2020;
- Ruimtestaat type B - basis 5700, werknr. J2000058 d.d. 4 december 2020 blad B-4.03, ingekomen op 16 december 2020;
- Ruimtestaat type G - eindwoning rechts, werknr. J2000058 d.d. 4 december 2020 blad G-4.01, ingekomen op 16 december 2020;
- Sonderingsrapport projectnr. GA201276.R01.V1.0, documentnummer_GA201276.R01.V1.0 d.d. 16 december 2020, ingekomen op 16 december 2020;
- Situatietekening werknr. J2000058 d.d. 16 december, ingekomen op 16 december 2020;
- Technische plattegronden type B - basis 5400, werknr. J2000058 d.d. 5 februari 2021 blad B-4.02, ingekomen op 11 februari 2021;
- Technische plattegronden type B - basis 5700, werknr. J2000058 d.d. 5 februari 2021 blad B-4.04, ingekomen op 11 februari 2021;
- Technische plattegronden type G - eindwoning links, werknr. J2000058 d.d. 5 februari 2021 blad G-4.02, ingekomen op 11 februari 2021;

- Bouwveiligheidsplan projectnummer: J2000058 d.d. 10 februari 2021, ingekomen op 11 februari 2021;
- Bouwveiligheidsplan bouwplaats inrichting /verkeerscirculatie werknummer: J2000058 d.d. 10 februari 2021 blad BPI-01, ingekomen op 11 februari 2021;
- Bouwveiligheidsplan overzichtskaart kabels en leidingen KLIC-nummer 21O014822 – 1, projectnummer: J2000058 d.d. 10 februari 2021, ingekomen op 11 februari 2021;
- Reactie op verzoek om aanvulling, projectnummer: J2000058 d.d. 11 februari 2021, ingekomen op 11 februari 2021;
- AERIUS calculatie referentienr. 20370017_B_RAN03_0308 d.d. 8 februari 2021, ingekomen op 11 februari 2021;
- Ruimtelijke motivering d.d. 29 maart 2021, ingekomen op 29 maart 2021.

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

- Het bouwen van 13 woningen aan de Tinnegieter waarvan 7 woningen worden gebouwd op een locatie waar maximaal 6 woningen zijn toegestaan. Hiervoor is een afwijking van het bestemmingsplan aangevraagd.

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

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

Ter inzage legging

Van 23 april tot en met 3 juni 2021 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Voor de behandeling van de zienswijzen verwijzen we naar de bijlage "Zienswijzenrapportage met beantwoording". Geen van de ingediende zienswijzen geeft aanleiding om de beschikking te wijzigen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, 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 activiteiten:

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

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

- 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;
- 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.

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.

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. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

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). De rechtbank brengt voor het behandelen van een beroepsschrift en ook van een verzoek om een voorlopige voorziening kosten (griffierecht) in rekening. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank in Roermond.

Nederweert, 29 juni 2021

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

H. Laveaux

Dit besluit is digitaal ondertekend

Bijlagen:

- Overwegingen en voorschriften
- Zienswijzenrapportage met beantwoording

Inhoudsopgave

1	Overwegingen.....	5
1.1	Het bouwen van een bouwwerk	5
1.2	Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.	5
2	Voorschriften.....	7
2.1	Het bouwen van een bouwwerk.	7
3.	Zienswijze.	8

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 "Hoebenakker-Salmespad" 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 "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" van de beschikking.

Onder verwijzing naar hoofdstuk 1.2 "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" 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 bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

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

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Hoebenakker-Salmespad" en heeft hierin onder andere de bestemming 'Wonen -1' met de aanduiding 'bouwvlak'. De gronden aan de westzijde van de Tinnegieter zijn tevens voorzien van de aanduidingen 'twee-aaneen', 'vrijstaand' en 'maximum aantal wooneenheden: 6'. De gronden aan de oostzijde van de Tinnegieter zijn tevens voorzien van de aanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen', 'vrijstaand' en 'maximum aantal wooneenheden: 7'.

Het bouwplan aan de westzijde is op de volgende onderdelen in strijd met het bestemmingsplan:

- aantal woningen: 7, daar er maximaal 6 zijn toegestaan;
- typologie woningen: aaneengebouwd, daar twee-aaneen of vrijstaand is toegestaan;

Aan de oostzijde worden 6 woningen gerealiseerd. Dit is weliswaar minder dan de toegestane 7 woningen maar niet in strijd met het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn geen relevante binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken wordt met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1a, sub 3 Wabo afgeweken van het bestemmingsplan.

De aanvraag is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, waarvan de inhoud als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Met uitzondering van de hiervoor genoemde afwijkingen is het bouwplan in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan.

Het toevoegen van een extra woning en het wijzigen van de bouwtypologie heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de omgeving. Er is immers sprake van een bestaande bouwlocatie binnen een woonwijk met gemengde woontypologieën. Daarbij wordt de rechtstreekse bouwmogelijkheden in de vorm van het aangegeven bouwvlak, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en de goot/bouwhoogte niet overschreden. Alhoewel het aantal woningen aan de westzijde met 1 toeneemt, neemt het totaal aantal woningen in het gebied feitelijk niet toe. Aan de oostzijde wordt immers 1 woning minder gerealiseerd dan planologisch toegestaan. Het plan voorziet met de realisatie van 6 levensloopbestendige woningen voor sociale (ver)huur, 4 middeldure huurwoningen en 3 starterswoningen in een behoefte en past binnen de beleidskaders van de Structuurvisie Wonen.

Op de initiatieflocatie zijn op basis van het geldend bestemmingsplan reeds 13 woningen rechtstreeks toegestaan. Omdat het totaal aantal woning niet wordt gewijzigd wordt geen andere verkeersgeneratie en parkeervraag verwacht. Het bouwplan voorziet in de aanleg van 18 parkeerplaatsen. Dit past binnen de bandbreedte van de CROW-publicatie 381 "Toekomst bestendig parkeren; Van parkeerkencijfers naar parkeernormen".

De woningen worden gebouwd op gronden waarvan eerder is gebleken dat deze geschikt zijn voor het woongebruik. Daarnaast blijft het aantal wooneenheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan gelijk. Zoals gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing zijn daarom geen belemmeringen ten aanzien van de (milieu)aspecten zoals bodemkwaliteit, externe veiligheid, luchtkwaliteit en geluid.

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 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.

3 Zienswijze

Het was vanaf de datum waarop de ontwerpvergunning ter inzage is gelegd, gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning in te dienen. Wij hebben binnen de genoemde termijn een zienswijze ontvangen van:

- De heer P. Lagarde, Leerlooier 19, 6031 JJ Nederweert.

3.1 Samenvatting en beantwoording zienswijze

Hieronder wordt de inhoud van de zienswijze beknopt weergegeven. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gehele inhoud van de zienswijze is betrokken bij de heroverweging.

Zienswijze

Reclamant merkt op dat de percelen aan de westzijde van de initiatieflocatie wezenlijk kleiner zijn dan de oorspronkelijke plannen voor dit deel van Hoebenakker. Daarbij zijn er deels (sociale) huurwoningen gepland, terwijl dit in het verleden expliciet was uitgesloten.

Ter onderbouwing verwijst reclamant naar het bestemmingsplan "Hoebenakker 2013", het beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan "Hoebenakker-Salmespad" en naar een kavelkaart uit 2015.

Tot slot merkt reclamant op dat het bouwplan voorziet in aaneengesloten woningen terwijl dit op basis van het geldend bestemmingsplan niet is toegestaan.

Reactie

In het *bestemmingsplan "Hoebenakker 2013"* had de initiatieflocatie nog geen directe bouwbestemming. De tekst uit dit bestemmingsplan met betrekking tot de aantallen en de woningtypologieën is dan ook niet relevant voor de onderhavige kavels. Daarbij is dit bestemmingsplan niet meer relevant omdat het plan reeds is opgevolgd door het bestemmingsplan "Hoebenakker-Salmespad".

In het *beeldkwaliteitsplan* (hierna: bkp) bij het bestemmingsplan "Hoebenakker-Salmespad" is weliswaar een impressie van het stedenbouwkundig plan opgenomen, echter in het bkp wordt expliciet aangegeven dat de ontwerprichtlijnen zich uitsluitend richten op het gebied ten noorden van de groenzone. De onderhavige gronden zijn ten zuiden van deze groenzone gelegen. Het bkp is dan ook niet van toepassing voor de onderhavige kavels. Daarbij betreft de afbeelding slechts een impressie van de stedenbouwkundige opzet en is dus indicatief van aard.

De *kavelkaart uit 2015* betreft een verkavelingsopzet zoals die zou kunnen worden op basis van de toen geldende inzichten. De verkavelingstekening heeft echter geen definitieve status en hier kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden worden geregeld in het bestemmingsplan "Hoebenakker – Salmespad".

Op de initiatieflocatie mogen op basis van het geldend bestemmingsplan reeds 13 woningen worden gebouwd. Voor wat betreft de westzijde van de initiatieflocatie wijkt het bouwplan op de volgende onderdelen af van het bestemmingsplan:

- aantal woningen (7), daar er maximaal 6 zijn toegestaan;
- typologie woningen aaneengebouwd, daar twee-aaneen of vrijstaand is toegestaan.

De hoekwoning van de aangebouwde woningen grenst aan de achtertuin bij de woning van reclamant. De voorgestane goot/bouwhoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van deze hoekwoning is op basis van het geldend bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan. Dit geldt ook voor het gebruik van de woningen ten behoeve van (sociale) huurwoningen. Per saldo wordt reclamant dan ook niet onevenredig benadeeld.

Sinds het bestemmingsplan Hoebenakker uit 2013 zijn inzichten ten aanzien van het te realiseren woningbouwprogramma veranderd. In 2018 is uit een woningmarktonderzoek naar voren gekomen dat er in Nederweert extra behoefte is aan (sociale) huurwoningen, middeldure huurwoningen en starterswoningen. Het onderhavige initiatief voorziet in deze behoefte.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de beschikking te wijzigen.