

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-009541
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/16/020395
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Omgevingsvergunning (uitgebreid) Bocholterweg 75.

### Voorstel

1. Met de ontwerp Omgevingsvergunning (uitgebreid) in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het opstarten van de inspraakprocedure in te stemmen.

### Inleiding

Geconstateerd is dat aan de Bocholterweg 75 een woning werd verbouwd zonder vergunning. De nieuwe toestand bleek verder niet te voldoen aan het bestemmingsplan. Beleidsmatig voldoet het nieuwe plan wel.

Door belanghebbende, de heer B. Smeets, is op 14 maart 2016 een omgevingsvergunning aangevraagd.

### Beoogd effect/doel

We willen de strijdige situatie opheffen door een omgevingsvergunning (uitgebreid) te verlenen.

### Argumenten

#### 1.1 De afwijking is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gebleden is dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vastgesteld op 26 juni 2013, in werking getreden op 18 augustus 2013. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijkingen van het bestemmingsplan. Het plan heeft betrekking

Weert, 04-05-2016 De directeur,	S	B	W	W	W	W
			HL	FvE	PS	GG
	akkoord					
	bespreken					
Soort besluit: Besluit college.		Vergadering B&W van 17-05-2016				

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:

- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

- A-stuk  
 B-stuk  
 C-stuk

Beslissing d.d.:

Nummer: 9

De secretaris,

Akkoord met advies  
17 MEI 2016

Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1



op de uitbreiding van het hoofdgebouw in de aanduiding 'bijgebouwen'. Dit is niet toegelaten. Hoofdgebouwen zijn alleen in het bouwvlak toegestaan.

De inhoud van de bestaande woning, exclusief de bijgebouwen in de aanduiding 'bijgebouwen', is 343 m<sup>3</sup>. Beleidsmatig is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vastgelegd dat woningen mogen worden uitgebreid tot een inhoud van 750 m<sup>3</sup>. In dit geval wordt de woning uitgebreid naar 750 m<sup>3</sup>. De strijdigheid met het bestemmingsplan zit er in dat de uitbreiding niet in het bouwvlak maar deels in de aanduiding 'bijgebouwen' wordt gerealiseerd, waardoor de maximale bouw- en goothoogte wordt overschreden. De maximale bouw- en goothoogte in de aanduiding 'bijgebouwen' is 6,0 m en 3,20 m. De maximale bouw- en goothoogte in het bouwvlak is 8,0 en 5,5 m, tenzij een hogere hoogte aanwezig is. In dit geval is de bouwhoogte van het bestaande deel reeds 8,5 m. Het bouwplan voorziet in een bouw- en goothoogte van maximaal 8,5 en 3,5 m. Bovendien kent het bestemmingsplan op grond van artikel 43.1.1 sub a. de mogelijkheid om maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maten. Voorts wordt overwogen dat de uitbreiding van de woning aansluit bij de bestaande woning en dat er geen nadelige beïnvloeding plaatsvindt voor omliggende woningen/bedrijven. Wij vinden de uitbreiding daarom niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

#### *2.1 Een eventueel risico op planschade wordt afgewenteld.*

Met initiatiefneemster dient een planschadeovereenkomst te worden aangegaan. Hiermee is er geen financieel risico voor de gemeente.

### **Kanttekeningen**

Er zijn geen kanttekeningen.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

De leges voor de uitgebreide procedure bedraagt € 5.624,08. Deze komt ten goede aan: Grootboekrekening: 8230001 Leges bouwvergunningen  
Categorie: 7340101 Leges bouwvergunningen.

Onderdeel van de uitgebreide procedure is dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Dan bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen. Indien er geen zienswijzen worden ingediend wordt de vergunning ambtshalve verleend.

### **Uitvoering/evaluatie**

Nadat de omgevingsvergunning verleend is kan de verbouwing afgerond worden.

### **Communicatie/participatie**

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd dit advies op de TILS-lijst te plaatsen.

De bekendmaking wordt tevens gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeentebled en geplaatst in het huis-aan-huisblad 1Weert. Overleg met de provincie wordt gevoerd via [www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl](http://www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl). De stukken worden ter inzage gelegd bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis. De stukken zijn digitaal raadpleegbaar via [www.weert.nl/omgevingsvergunningen](http://www.weert.nl/omgevingsvergunningen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

### **Overleg gevoerd met**

Intern:

VTH: Angelique Waeijen

Extern:

-

**Bijlagen**

1. Aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende planstukken
2. Ontwerpbesluit
3. Planschadeovereenkomst



## PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

\* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer A.A.M.M. Heijmans, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 17 mei 2016, hierna te noemen de gemeente,

\* De heer B.J.H. Smeets, Kerkstraat 89 te 6006 KM Weert, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend voor de verbouwing van de woning Bocholterweg 75, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AE, nr. 903;
- dat het planvoornemen ziet op uitbreiding van het hoofdgebouw van een bestaande woning, gelegen in de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak;
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Weert;
- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan het plan middels een Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure);
- dat de gemeente pas kan besluiten over een Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een vergunning ex. artikel 2.12 lid 1. sub a. onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan het verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde wijziging schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- dat de gemeente bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat dit betreft planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

- dat artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt om met verzoeker overeen te komen dat die schade voor zijn rekening komt;
- dat met verzoeker een planschadeverhaalsovereenkomst wordt gesloten.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureregeling voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde wijziging van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'planschadekosten Bocholterweg 75'.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden.

7. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
  
8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud d.d.

de gemeente Weert, de heer A.A.M.M. Heijmans

plaats: Weert

datum:

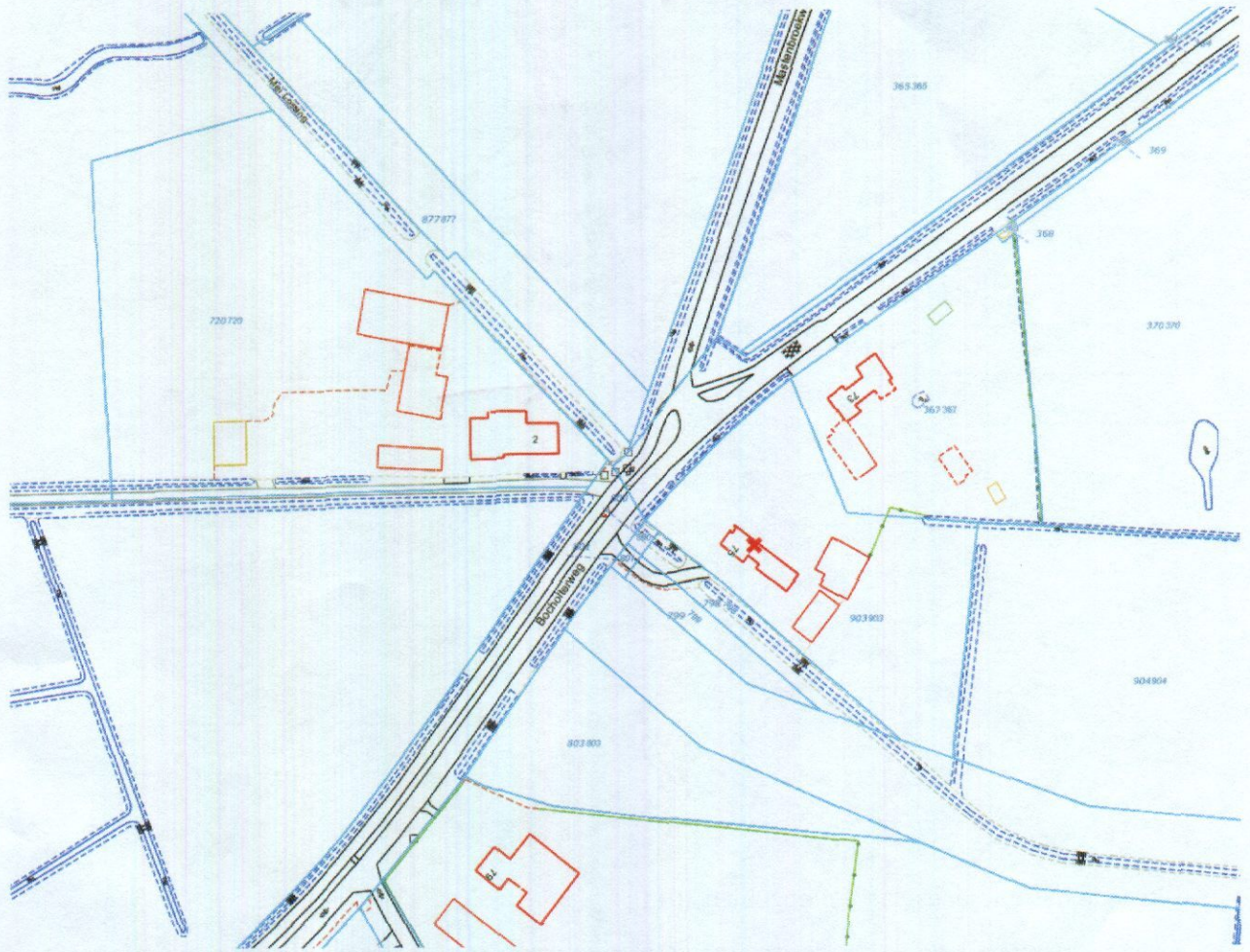
18 mei 2016

handtekening:

de verzoeker, de heer B.J.H. Smeets

datum:

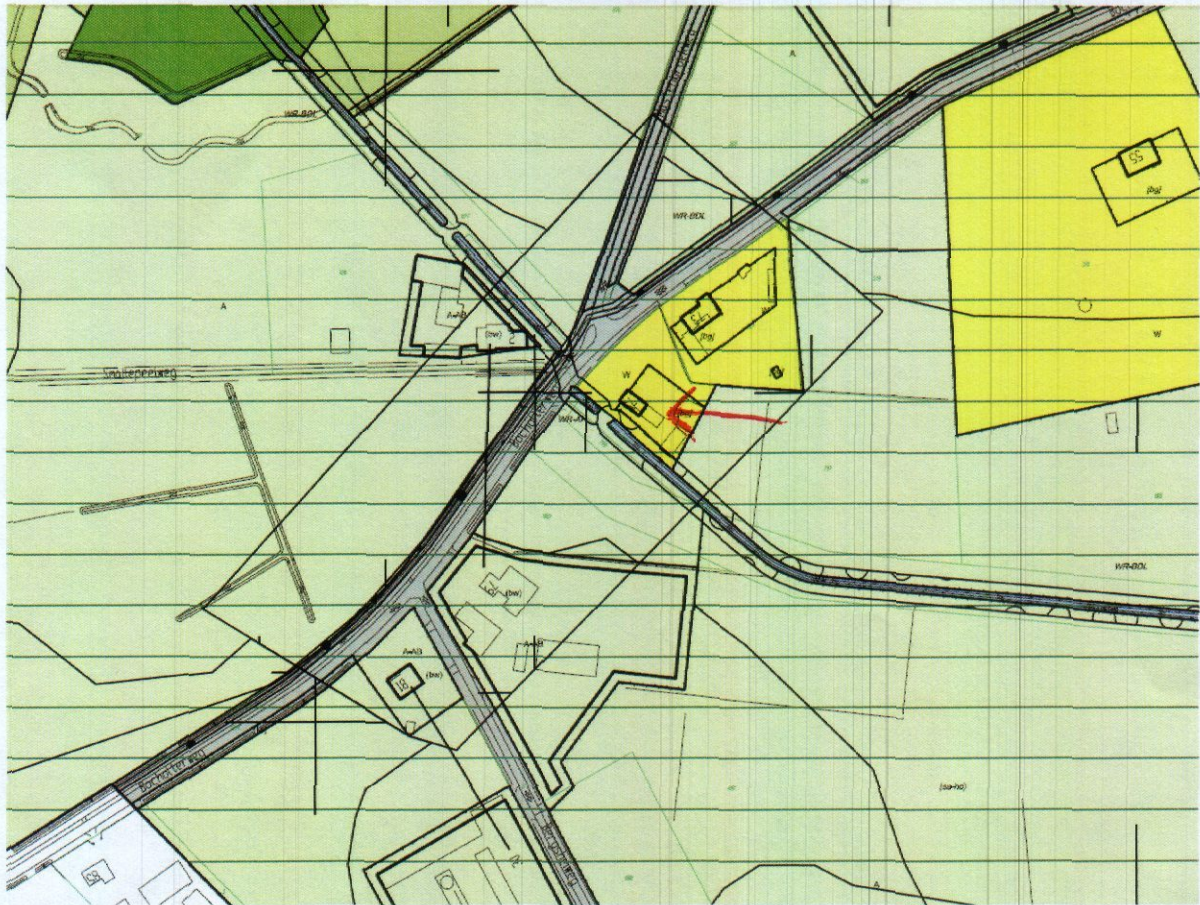
handtekening:



Situatie



Obliekfoto



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011



Luchtfoto





## **OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)**

### **ONTWERP BESLUIT**

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 14 maart 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer B.J.H. Smeets  
Kerkstraat 89  
6006 KM Weert

De aanvraag is ingediend voor het verbouwen van de woning gelegen aan de Bocholterweg 75 Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AE nummer 903.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2016/0169/OG/.

#### **Besluit**

1. Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en voorts onder de volgende voorschriften:
  - dat tevens wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
  - dat op de constructietekening uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend. Op deze tekening dient het spant te worden aangegeven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

#### **Aanvraag en toetsing**

Op 14 maart 2016 is van de heer B.J.H. Smeets, Kerkstraat 89, 6006 KM Weert, geregistreerd onder nummer 2016/0169/OG/ een aanvraag om omgevingsvergunning ingekomen.

De aanvraag valt onder paragraaf 3.3 "uitgebreide voorbereidingsprocedure" van de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangegeven gevallen waarvoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld:

- voor het verbouwen van het pand aan artikel 2.1, lid 1 onder a en artikel 2.10 van de Wabo;
- voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.10 van de Wabo.

Omdat op onderdelen sprake is van strijd met het bestemmingsplan kan slechts vergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo. Hierop is de 'uitgebreide voorbereidingsprocedure' van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

### **Overwegingen**

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

#### *Het (ver)bouwen van een bouwwerk*

Het plan voldoet niet volledig aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening, maar kan door het opleggen van nadere voorschrift(en), hiermee in overeenstemming worden gebracht.

#### *Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.*

Gebleken is dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vastgesteld op 26 juni 2013, in werking getreden op 18 augustus 2013. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijkingen van het bestemmingsplan. Het plan heeft betrekking op de uitbreiding van het hoofdgebouw in de aanduiding 'bijgebouwen'. Dit is niet toegelaten. Hoofdgebouwen zijn alleen in het bouwvlak toegestaan. Onderstaand is gemotiveerd waarom de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De inhoud van de bestaande woning, exclusief de bijgebouwen in de aanduiding 'bijgebouwen' is 343 m<sup>3</sup>. Beleidsmatig heeft de gemeente Weert in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vastgelegd dat woningen mogen worden uitgebreid tot een inhoud van 750 m<sup>3</sup>. In dit geval wordt de woning uitgebreid naar 750 m<sup>3</sup>. De strijdigheid met het bestemmingsplan zit er in dat de uitbreiding niet in het bouwvlak maar deels in de aanduiding 'bijgebouwen' wordt gerealiseerd, waardoor de maximale bouw- en goothoogte wordt overschreden. De maximale bouw- en goothoogte in de aanduiding 'bijgebouwen' is 6,0 m en 3,20 m. De maximale bouw- en goothoogte in het bouwvlak is 8,0 en 5,5 m, tenzij een hogere hoogte aanwezig is. In dit geval is de bouwhoogte van het bestaande deel reeds 8,5 m. Het bouwplan voorziet in een bouw- en goothoogte van maximaal 8,5

en 3,5 m. Bovendien kent het bestemmingsplan op grond van artikel 43.1.1 sub a. de mogelijkheid om maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maten. Voorts wordt overwogen dat de uitbreiding van de woning aansluit bij de bestaande woning en dat er geen nadelige beïnvloeding plaatsvindt voor omliggende woningen/bedrijven. Wij vinden de uitbreiding daarom niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het bouwplan voor het verbouwen van een woning gelegen aan de Bocholterweg 75 te Weert een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° 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.

Met aanvrager is vóór het verlenen van deze omgevingsvergunning een overeenkomst gesloten in verband met het verhaal van planschade. De realisatie van het project is verder voor rekening van aanvrager, waarmee het project economisch uitvoerbaar wordt geacht.

#### **Gevolgde procedure**

Wij hebben op 25 mei 2016 bekend gemaakt dat met ingang van 26 mei 2016 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 6 juli 2016, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Bocholterweg 75', Weert met bijbehorende planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij burgemeester en wethouders van Weert, Postbus 950, 6000 AZ Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de websites [www.weert.nl/omgevingsvergunningen](http://www.weert.nl/omgevingsvergunningen) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.PBBocholterweg75-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad '1Weert', in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

Verder is de kennisgeving verzonden naar de betrokken overheidsinstanties zoals genoemd in artikel 6.12 en 6.13 Bor.

#### **Zienswijzen**

Gedurende deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Weert, datum

nr.: 2016/0169/OG/

Namens burgemeester en wethouders,

Gerard van der Hoeven  
hoofd afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving



## **Bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen**

### **Enkele algemene richtlijnen voor de uitvoering van bouwwerken.**

#### ***Geldigheidsduur.***

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden ingetrokken, indien:

- a. blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- b. binnen 26 weken na dagtekening van de vergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of slechts voorbereidende werkzaamheden zijn verricht;
- c. de werkzaamheden langer dan 26 weken zijn gestaakt en niet zijn hervat.

### **Voorschriften omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.**

Eventueel bij een omgevingsvergunning gestelde voorschriften moeten worden nageleefd. Bij nalatigheid is men in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd. Voor wijzigingen in het plan tijdens de bouw is vaak vooraf vergunning van burgemeester en wethouders vereist. Het verdient aanbeveling hiervoor vooraf contact op te nemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving.

#### ***Mededelingen aan gemeente.***

##### Start bouwwerkzaamheden

- De start van de bouwwerkzaamheden dient u tenminste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de werkzaamheden te melden.

##### Storten Beton

- Indien u van plan bent beton te storten dient u dit 2 werkdagen vóór stort per mail te melden via [handhavingbouwen@weert.nl](mailto:handhavingbouwen@weert.nl)

##### Beëindiging bouwwerkzaamheden

- De beëindiging van de bouwwerkzaamheden dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te worden gemeld.  
*Let op! Het bouwwerk mag niet in gebruik worden genomen of gegeven voordat de werkzaamheden gereed zijn gemeld.*

De start- en gereedmelding kunt u doen via het digitale formulier "Statuswijziging". Dit formulier kunt u vinden op de website [www.weert.nl/omgevingsvergunning](http://www.weert.nl/omgevingsvergunning) onder het tabblad "formulieren".

Beschikt u niet over een internetverbinding? Dan kunt u de melding ook telefonisch doorgeven via (0495) 575 000.

***Uitzetten.***

Alvorens met de bouw wordt begonnen moet van gemeentewege de rooilijn en de hoogte van het peil ten opzichte van de weg ter plaatse worden aangegeven.

**Kwaliteitseisen.**

Het bouwen moet geschieden naar de eis van goed en degelijk werk. Aan de gestelde eisen wordt voldaan, indien de uitvoering geschiedt overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.