

advies
aan b&w

GEMEENTE WEERT

Sector	: Ruimte	Openbaar: ☒
Afdeling	: Vergunningen, Toezicht en Handhaving	Niet openbaar: ☐
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 022722	Kabinet: ☐
Behandelend medewerk(st)er	: Saida Chalh Tel.: (0495) 57 52 39	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007974

ONDERWERP

Beslissing op een bezwaarschrift ingediend tegen een aan Wonen Limburg verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van 30 woningen aan de Johanna van Meursstraat 1 t/m 30 in Weert.

ADVIES

Besluiten om:

1. het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en
 2. het bestreden besluit in stand te laten
- (conform bijgevoegde conceptbrieven en conceptbesluit).

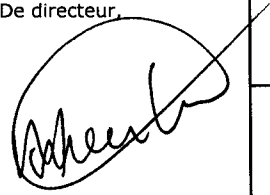
TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
Niet van toepassing

Algemeen:

Bij besluit van 12 mei 2014 is aan Wonen Limburg te Roermond een omgevingsvergunning verleend voor de bouwactiviteit en de planologische gebruiksactiviteit ten behoeve van het bouwen van 30 grondgebonden woningen aan de Johanna van Meursstraat 1 t/m 30 in Weert. Hiertegen heeft wijlen de heer F. Driessens, Egmondstraat 16 in Weert, bij brief d.d. 12 juni 2014 (ingekomen op 12 juni 2014) een bezwaarschrift ingediend. In het bezwaarschrift is het volgende aangegeven: Er komt een nieuwbouwwoning van 2 etages op nog geen 6 meter van hun slaapkamerraam. Zolang als hij er heeft gewoond staat een huis van 1 etage. Dit heeft consequenties voor zijn privacy en die van de toekomstige bewoner(s) van het nieuw te bouwen huis en de waarde van zijn huis.

Voorgesteld wordt om:

Weert, 6 januari 2015		S		B	W	W	W	W
De directeur,					HL	FvE	PS	GG
		akkoord			X	X	X	X
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 13 januari 2015								

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

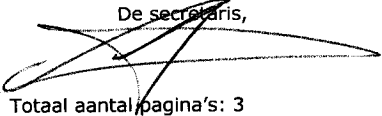
Beslissing d.d.:

Akkoord met advies

13 JAN. 2015

Nummer: 4

De secretaris,


 Totaal aantal pagina's: 3
 Pagina 1

1. het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en
 2. het bestreden besluit in stand te laten.
- Verwezen wordt naar de bijgevoegde conceptbrieven en conceptbesluit.

Argumenten:

1. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend. Mevrouw M.A.M. Driessens-Schilder heeft als zaakgelastigde van wijlen de heer F. Driessens als direct omwonende een rechtstreeks en persoonlijk belang bij het bestreden besluit en kan als belanghebbende in de zin van de Awb worden aangemerkt. Daarnaast voldoet het bezwaarschrift aan de overige eisen die gelden voor het in behandeling nemen van een bezwaarschrift. Het bezwaarschrift kan ontvankelijk worden verklaard.
2. De omgevingsvergunning mag en moet alleen worden geweigerd als het project, waarvoor zij gevraagd wordt, in strijd is met de in artikel 2.10, lid 1 van de Wabo genoemde gronden. Uit dit limitatief-imperatieve stelsel volgt dat bij een aanvraag alleen wordt gelet op belangen als het woongenot (bijvoorbeeld privacy) als het project in strijd is met het bestemmingsplan.
3. Volgens artikel 7:11, lid 1 van de Awb dient op grondslag van het bezwaarschrift een heroverweging van het bestreden besluit plaats te vinden. Hiermee is bedoeld dat onderdelen van het bestreden besluit die losstaan van de bezwaren in beginsel niet heroverwogen mogen worden. Daarbij dienen de bezwaren voldoende ruim naar hun strekking te worden opgevat.
4. Het project ziet op het bouwen van 30 grondgebonden woningen aan de Johanna van Meursstraat 1 t/m 30 in Weert. Op basis van het bezwaarschrift kan worden vastgesteld dat de bezwaren zich alleen richten tegen de woning die naast de woning van reclamant wordt gebouwd. Het betreft een grondgebonden woning met een breedte van 7,5 meter en een nokhoogte van 9,17 meter. Een nokhoogte van 9,17 meter is in strijd met artikel 4.3.3, onder b, sub 2 van het geldende bestemmingsplan "(Woon)gebieden rond het centrum", omdat de nokhoogte van een hoofdgebouw niet meer dan 9,00 meter mag bedragen. In het bestreden besluit is hiervoor een binnenplanse afwijking verleend. Het geldende bestemmingsplan biedt deze woning – uitgezonderd de nokhoogte – een rechtstreekse bouwtitel. Bij de belangenafweging is de aangevoerde aantasting van de privacy slechts relevant, voor zover deze ontstaat als gevolg van de overschrijding van de maximaal toegestane nokhoogte met 17 centimeter. Omdat deze overschrijding uitsluitend ~~ziet~~ op 17 centimeter van de kap van de woning, zijn de gevolgen van de afwijking van het bestemmingsplan dusdanig gering dat de belangen van betrokkene niet onevenredig worden geschaad. Hierdoor wordt ook geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de gronden en/of bouwwerken van betrokkene.
5. Voor het overige voldoet de betreffende woning niet aan het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening, maar kan door het opleggen van nadere voorschriften, hiermee in overeenstemming worden gebracht.
6. Ten aanzien van de aangevoerde waardevermindering van de woning kan worden verwezen naar afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, welke voor geleden schade in de vorm van de vermindering van de waarde van een onroerende zaak in een aparte regeling voorziet. Daarbij dient te worden opgemerkt dat in de praktijk, zonder hiermee een inhoudelijk oordeel te geven over deze specifieke situatie, een geringe verhoging van de maximaal toegestane nokhoogte niet leidt tot een tegemoetkoming in planschade.

Kanttekeningen:

Niet van toepassing

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Tegen de beslissing op bezwaar kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank Limburg en een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

Niet van toepassing

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Niet van toepassing

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Nadere specificatie: Niet van toepassing

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Niet van toepassing

Extern:

Niet van toepassing

BIJLAGEN

Openbaar:

Conceptbrieven en conceptbesluit

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

