



Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: SBA-2015/0347/OG/	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marian Arts Tel.: (0495) 57 52 21	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-008704

ONDERWERP

Bouwplan voor een woning aan de Vloedmolenweg 15B.

ADVIES

1. Kennis nemen van het ontwerpbesluit.
2. De inspraakprocedure is opgestart. De vergunning wordt krachtens mandaat ambtshalve verleend wanneer er geen zienswijzen worden ingediend.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

-

Algemeen:

Door de heer L. Mans is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning aan de Vloedmolenweg 15B. Het betreft een ruimte voor ruimte woning. De woning is in onze planvoorraad opgenomen en zit in het 'groene' bakje. Hierin zijn de plannen opgenomen die we op korte termijn, dat wil zeggen uiterlijk in 2017, willen realiseren.

Argumenten:

De bouwhoogte van het hoofdgebouw is in strijd met artikel 27.2.2, onder e, sub 2 van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2011, omdat de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 8,00 meter mag bedragen. Hiervan kan 10% worden afgeweken, maar dit is onvoldoende voor de beoogde bouwhoogte. De bouwhoogte van het hoofdgebouw van deze woning bedraagt 9,70 meter.

Weert, 12 augustus 2015		S		B	W	W	W	W
					HL	FVE	PS	GG
De directeur,			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 25 augustus 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.:

25/08/2015

Nummer:

10

De secretaris,

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo kan worden afgeweken van de maximaal toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw, indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke ordening bevat. Wij zijn van oordeel dat hieraan is voldaan. Ten eerste gaat het hier om een perceel dat aan alle zijde omringd is door woningen en onderdeel uitmaakt van een bebouwingscluster (en is geen losstaande bebouwing in het buitengebied). Het vormt dus een opvulling in de straat. Ten tweede bestaat het straatbeeld afwisselend uit bebouwing met een nokhoogte van 6 en 9 meter (jaren'60 bebouwing). In de hoek, waar de woning is geprojecteerd, hebben de buurpanden al een nokhoogte van tenminste 9 meter (het buurpand, tevens een ruimte voor ruimte woning, is ook hoger), waardoor al sprake is van een 'verzwaring' in het straatbeeld. Ten derde krijgt de woning een lessenaarskap die haaks staat op de weg. Aan de zijde van de Vloedmolenweg 19 wordt het hoofdgebouw 'ingepakt'/verzacht met een lager volume waardoor een goede overgang in hoogte ontstaat naar het straatbeeld. Ook ten opzichte van de Vloedmolenweg 17 wordt een ruime maat aangehouden en de woning grenst met de lage zijde van het lessenaar dak aan de Vloedmolenweg 15a.

Voorts overwegen wij het volgende. De ontwikkeling van deze ruimte voor ruimte woning is mogelijk gemaakt via het bestemmingsplan 'Zeven ruimte voor ruimte locaties buitengebied Weert' dat op 10 februari 2010 onherroepelijk in werking is getreden. Op basis van dit bestemmingsplan is een bouwhoogte van 9 m toegestaan. Hiervan kan 10% afgeweken worden. In de periode 2011-2013 heeft een actualisatie plaatsgevonden van alle bestemmingsplannen in het buitengebied. Op 16 augustus 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' in werking getreden. Dit bestemmingsplan is op 18 februari 2015 onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is de betreffende ontwikkeling overgenomen. Abusievelijk is hierbij echter niet de specifieke bouwhoogte van 9 m overgenomen en geldt daarom de in het algemeen in het buitengebied toegestane bouwhoogte van 8 m. Hiervan kan weliswaar 10% worden afgeweken. Initiatiefnemer is hierdoor echter onevenredig benadeeld. Via deze omgevingsvergunning wordt dit nadeel gecompenseerd.

Overigens is dit bij meerdere ruimte voor ruimte locaties het geval. Tot nu toe konden de aanvragen om ruimte voor ruimte woningen via de reguliere procedure worden afgehandeld, omdat de plannen aan het bestemmingsplan voldeden. De initiatiefnemers maakten in hun plannen geen gebruik van de maximale bouwhoogte van 9 m.

Kanttekeningen:

Niet van toepassing.

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

Het ontwerpbesluit is op 20 augustus 2015 ter inzage gelegd. Het plan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

Niet van toepassing.

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing.

De gemeente heeft verzuimd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' de correcte planologische regeling over te nemen op onderhavige locatie. Het betreft feitelijk daarmee een reparatie. Onze legesverordening kent hiervoor geen tarief. Er is derhalve geen extra leges verschuldigd voor deze uitgebreide procedure.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Raadsleden
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Belanghebbenden, provincie Limburg, raadsleden

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure
- ❖ Gemeentelijke website www.weert.nl alsmede www.ruimtelijkeplannen.nl

Nadere specificatie: alsmede een bekendmaking in de Staatscourant en in 1Weert

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

VTH: Roy Ritzen

Extern:

-

BIJLAGEN

Openbaar:

Ontwerpbesluit, aanvraag omgevingsvergunning

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 23 juni 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer L.J.H. Mans
Tungeler Dorpsstraat 68B
6005 RK Weert

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een nieuwbouwwoning gelegen aan de Vloedmolenweg 15B (v) in Weert, kadastraal bekend gemeente Stramproy, sectie A nr. 2011 .

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2015/0347/OG/.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

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 omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder voorschriften. 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.

Procedure

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

- voor het bouwen van een woning aan artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo;
- voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Zienswijzen

De aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 augustus 2015 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 30 september 2015, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, ter inzage gelegd. Het plan ligt tevens ter inzage in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert en is digitaal raadpleegbaar via www.weert.nl/omgevingsvergunningen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.PBVloedmolenweg15B-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad '1Weert' en in de Staatscourant. Verder is de kennisgeving verzonden naar de betrokken overheidsinstanties zoals genoemd in artikel 6.12 en 6.13 Bor.

Een ieder kan binnen zes weken vanaf de eerste dag van ter inzage legging mondeling en / of schriftelijk zienswijzen over de ontwerpbesluit indien bij burgemeester en wethouders van Weert, Postbus 950, 6000 AZ Weert. Gedurende deze periode zijn ~~wet /~~ geen zienswijzen ingediend.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Het bouwplan is in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening. Het plan voldoet niet volledig aan de bepalingen van het bestemmingsplan, 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.

De goothoogte van de bijgebouwen is in strijd met artikel 27.2.3, onder d, sub 1 van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2011", omdat de goothoogte maximaal 3,20 meter mag bedragen. De goothoogte van de bijgebouwen is 3,30 meter. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo juncto artikel 43.1, onder a van het geldende bestemmingsplan kan met ten hoogste 10% worden afgeweken van de maximaal toegestane goothoogte. Artikel 43.1.2 bepaalt dat genoemde afwijking slechts mag worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Het bouwplan voldoet hieraan.

Daarnaast is de bouwhoogte van het hoofdgebouw in strijd met artikel 27.2.2, onder e, sub 2 van het geldende bestemmingsplan, omdat de bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal 8,00 meter mag bedragen. De bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt 9,70 meter. Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo kan worden afgeweken van de maximaal toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw, indien dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Wij zijn om de volgende redenen van oordeel dat hieraan is voldaan. Ten eerste gaat het hier om een perceel dat aan alle zijden omringd is door woningen en onderdeel uitmaakt van een bebouwingscluster (en is geen losstaande bebouwing in het buitengebied). Het vormt dus een opvulling in de straat. Ten tweede bestaat het straatbeeld afwisselend uit bebouwing met een lage goot- en nokhoogte (dorpse bebouwing) en uit bebouwing met een nokhoogte van 6 en 9 meter (jaren'60 bebouwing). In de hoek, waar de woning is geprojecteerd, hebben de buurpanden al een nokhoogte van tenminste 9 meter (het buurpand is ook hoger), waardoor al sprake is van een 'verzwaring' in het straatbeeld. Ten derde krijgt de woning een lessenaarskap die haaks staat op de weg. Aan de zijde van de Vloedmolenweg 19 wordt het hoofdgebouw 'ingepakt'/verzacht met een lager volume waardoor een goede overgang in hoogte ontstaat naar het straatbeeld. Ook ten opzichte van de Vloedmolenweg 17 wordt een ruime maat aangehouden en de woning grenst met de lage zijde van het lessenaar dak aan de Vloedmolenweg 15a.

Voorts overwegen wij het volgende. De ontwikkeling van deze ruimte voor ruimte woning is mogelijk gemaakt via het bestemmingsplan 'Zeven ruimte voor ruimte locaties buitengebied Weert' dat op 10 februari 2010 onherroepelijk in werking is getreden. Op basis van dit bestemmingsplan is een bouwhoogte van 9 m toegestaan. Hiervan kan 10% afgeweken worden. In de periode 2011-2013 heeft een actualisatie plaatsgevonden van alle bestemmingsplannen in het buitengebied. Op 16 augustus 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' in werking getreden. Dit bestemmingsplan is op 18

februari 2015 onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan is de betreffende ontwikkeling overgenomen. Abusievelijk is hierbij echter niet de specifieke bouwhoogte van 9 m overgenomen en geldt daarom de in het algemeen in het buitengebied toegestane bouwhoogte van 8 m. Hiervan kan weliswaar 10% worden afgeweken. Initiatiefnemer is hierdoor echter onevenredig benadeeld. Via deze omgevingsvergunning wordt dit nadeel gecompenseerd.

Gelet op voorafgaande afwegingen zijn wij bereid om genoemde afwijkingen te verlenen.

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de navolgende voorschriften verbonden:

1. dat tevens wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage(n) omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en slopen;
2. dat de overige constructieberekeningen en -tekeningen (systeemvloeren) uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend;
3. dat de muurplaatbalk welke is gekoppeld aan de 2^e verdiepingsvloer middels ankers worden gekoppeld aan deze vloer;
4. dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden een berekening van de balklaag van de dakconstructie aan zijde entree nog ter goedkeuring wordt ingediend.

Weert, **datum**

nr.: 2015/0347/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

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 onder het tabblad "formulieren".

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

3 2

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.

