

Weert, **28 SEP. 2022**

Onderwerp: principeverzoek woning Vensteeg 1  
Uw kenmerk:  
Ons kenmerk: 1810728 / 1810756

Beste 

Op 5 september 2022 heeft uw adviseur namens u een principeverzoek ingediend. Het verzoek heeft betrekking op de bouw van een woning aan de Vensteeg 1. Hieronder krijgt u een reactie.

#### **Besluit**

Wij hebben besloten in principe met de bouw van een woning aan de Vensteeg 1, op perceel gemeente Weert sectie F nummer 3632, in te stemmen middels een omgevingsvergunning 'uitgebreid'. Deze principetoestemming geldt tot uiterlijk 1 maart 2023. Dan dient een ontvankelijke aanvraag Omgevingsvergunning te zijn ingediend. Hierbij hebben we het volgende overwogen.

#### **Bestemmingsplan**

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Vensteeg 1' met de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan laat de ontwikkeling niet toe vanwege een overschrijding van de bouwhoogte.

#### **Motivering**

*Het plan is stedenbouwkundig akkoord bevonden.*

Het bouwplan sluit aan bij de algemene uitgangspunten voor een ruimte voor ruimtewoning (goothoogte max. 6 m, bouwhoogte max. 9 m, inhoud max. 1.000 m<sup>3</sup>). De omliggende, vanaf de openbare weg zichtbare woningen zijn voorzien van een kap. Het voorgenomen bouwplan is niet plat afgedekt, maar is voorzien van een (steile) kap. De

kap wordt op 3,0 m aangesneden. Dit sluit aan bij de woningen in de directe omgeving, welke uit 1-1,5 verdieping met kap bestaan.

### **Aandachtspunten**

Er dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Wij vragen specifiek aandacht voor het aspect wegverkeerslawaaai mede in verband met de nabij gelegen Ringbaan Oost.

### **Overeenkomst**

In verband met verhaal van eventuele planschade wordt een planschadeovereenkomst met u aangegaan.

### **Procedure**

U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is. In de hierbij gevoegde bijlage is aangegeven hoe de procedure tot het verlenen van de Omgevingsvergunning er globaal uitziet, aan welke wettelijke en technische eisen deze dient te voldoen. Een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning dient uiterlijk 1 maart 2023 te zijn ingediend.

### **Clausule**

Dit is een principetoestemming, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. U mag er in beginsel op vertrouwen dat de procedure wordt gestart om te komen tot een omgevingsvergunning. Wanneer mocht blijken dat er op het moment van de procedure wettelijke of bekendgemaakte beleidsmatige beletselen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen of wanneer mocht blijken dat gerechtvaardigde belangen van derden de gemeente ertoe nopen de Omgevingsvergunning niet te verlenen, dan kan de ontwikkeling niet door gaan. Verder dient hierbij het voorbehoud gemaakt te worden dat een Omgevingsvergunning (uitgebreid) open staat voor zienswijzen en beroep en dat dit in het uiterste geval zou kunnen leiden tot het vernietigen van de Omgevingsvergunning.

### **Leges**

Voor een Omgevingsvergunning (uitgebreid) bedragen de legeskosten € 6.378,00 (prijspeil 2022). Deze leges komen boven op de bouwleges. De leges voor dit principeverzoek bedragen € 1.227,- (prijspeil 2022). Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de totaal verschuldigde leges. Een factuur wordt u separaat toegezonden.

### **Tot slot**

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met dit antwoord. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per e-mail via [m.arts@weert.nl](mailto:m.arts@weert.nl).

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

C.J.W.M. Joosten  
locf-secretaris

mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

## **Bijlage**

Omgevingsvergunning (uitgebreid)

De te volgen procedure voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd.

Voor deze uitgebreide procedure bedragen de legeskosten € 6.378,00 (prijspeil 2022). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) is een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting en een digitale verbeelding.

De in de toelichting te verwerken gegevens:

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Besluit m.e.r., stikstofberekening).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
  - planologische onderbouwing;
  - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk, archeologisch, cultuurhistorisch, ladder voor duurzame verstedelijking);
  - motivatie project;
  - duurzaamheid;
  - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in het bestemmingsplan, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

## **Bevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het verlenen van de omgevingsvergunning (uitgebreid). In een aantal gevallen is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

## **Procedure**

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. de ontwerpbesluit omgevingsvergunning (uitgebreid) ligt tezamen met alle relevante

stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;

2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door B en W een besluit genomen over de verlening van de omgevingsvergunning (uitgebreid);
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
  - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
  - b. wijzigingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning (uitgebreid);
4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van de vergunning geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit college van b&w ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij de Rechtbank Roermond.

Bijlagen: