

Omgevingsvergunning OV 20180088

Aanvraag

Op 24 mei 2018 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een pand tot kantoor en kamergewijze verhuur op het adres Onze Lieve Vrouwestraat 61 te Ospel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV 20180088.

De volgende stukken maken onderdeel uit van de aanvraag:

- Aanvraagformulier activiteit bouwen, ingekomen op 24 mei 2018;
- Aanvraagformulier activiteit handelen in strijd met het bestemmingsplan, ingekomen op 1 oktober 2018;
- Tekening bestaande toestand, bladnr. B-1 d.d. 23 mei 2017, ingekomen op 3 augustus 2018;
- Tekening nieuwe toestand, bladnr. B1 d.d. 6 september 2018, ingekomen op 23 september 2018;
- Onderbouwing afwijken bestemmingsplan, ingekomen op 14 november 2018;
- Tekening parkeerplaatsen, bladnr. B-4 d.d. 2 november 2017, ingekomen op 23 november 2018.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag is deze aan de hand van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en verder in behandeling genomen.

Procedure

Deze beschikking is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Gelet hierop hebben wij de aanvraag conform artikel 3.8 Wabo op 31 mei 2018 gepubliceerd op de website van de gemeente Nederweert.

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.

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 (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 a Wabo);
- Het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met de beheersverordening (artikel 2.1 lid 1 c Wabo).

Bezwaarclausule

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Belanghebbenden kunnen op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen 6 weken na genoemde datum tegen dit besluit bezwaar maken. Het bezwaarschrift moet naam en adres bevatten, duidelijk maken tegen welk besluit bezwaar wordt gemaakt en gemotiveerd, gedateerd en ondertekend zijn. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders, t.a.v. de commissie bezwaarschriften, postbus 2728, 6030 AA Nederweert.

Het indienen van een bezwaarschrift 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 Limburg locatie Roermond. Dit kunt u ook digitaal <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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

Nederweert, 5 december 2018

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

Peter Verkennis

Dit besluit is digitaal ondertekend

Bijlagen : Overwegingen en voorschriften

1. Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1.1 *Het (ver)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 de beheersverordening "Ospel 2014" is vastgesteld. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij een AMvB afwijking van het plan mogelijk maakt.

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.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet in strijd met redelijke eisen van welstand zoals neergelegd in de gemeentelijke welstandnota Nederweert 2012. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

1.2 Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

Het plan is strijdig met de ter plaatse geldende beheersverordening Ospel 2014. Het is namelijk strijdig met artikel 6.1.1 sub f van de beheersverordening om een bestaande bovenwoning voor kamerverhuur te gaan gebruiken.

Via toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a ten tweede Wabo en artikel 4 lid 9 van Bijlage II Bor kan buitenplans worden afgeweken van de beheersverordening (kruimelregeling) en medewerking worden verleend aan het plan.

Aan medewerking zijn voorwaarden verbonden, opgenomen in artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor zelf en in artikel 2 en 12 van het gemeentelijk Beleid planologische kruimelgevallen onder de Wabo. Deze voorwaarden luiden als volgt:

Artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor

Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;

Artikel 2 kruimelbeleid

Bij het toepassen van dit beleid houden burgemeester en wethouders rekening met de volgende algemene uitgangspunten:

- a. er dient rekening te worden gehouden met het stedenbouwkundig beeld dat in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd; afwijking hiervan is alleen mogelijk indien dit uit stedenbouwkundig oogpunt te motiveren is;
- b. er mag geen verkeersonveilige situatie ontstaan;
- c. er dient voldaan te worden aan het parkeerbeleid;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. er dient met de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan te worden, in die gevallen waar planschade niet uit te sluiten is.
- f. omliggende bedrijven mogen door de activiteit niet onevenredig belemmerd worden;
- g. er mag geen onevenredige milieuhinder voor derden ontstaan door de activiteit;
- h. er dient een goed woon- en leefklimaat te bestaan ter plaatse van de activiteit voor zover relevant voor de uitoefening van de activiteit, waarbij deze toetsing zwaarder is naar gelang de gevoeligheid van de gewenste functie groter wordt en naarmate de functiewijziging meer impact heeft. Hier kan ook een bodemonderzoek onder vallen;
- i. indien de toepassing van dit beleid voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen, wordt dit beleid niet toegepast;
- j. indien een verzoek afwijking betrekking heeft op een situatie waarin deze beleidsnota niet voorziet, wordt bezien of op grond van de uitgangspunten in dit artikel afwijking kan worden verleend;

Artikel 12 kruimelbeleid

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken voor een wijziging in het gebruik van opstallen in de bebouwde kom, mits:

- a. het aantal woningen niet toeneemt;
- b. in de bedrijventerreinen Budshop en Panneweg-Oost is een functiewijziging naar sportscholen, dansscholen en leisure-activiteiten met een groot ruimtebeslag mogelijk. Een eventueel horeca-element dient van ondergeschikte en ondersteunende aard te zijn.
- c. In de centrumgebieden van Nederweert-Eind, Ospeldijk en Leveroy kan worden afgeweken voor het vestigen van maatschappelijke functies, dienstverlening, een ambachtelijk bedrijf, kantoren en horeca en detailhandel
 - i. Kantoren mogen een baliefunctie hebben en een oppervlakte van maximaal 100m² en moeten een lokale functie hebben
 - ii. Enkel de aangrenzende gronden aan de voorzijde van een gebouw mogen bij een functiewijziging naar horeca hiervoor worden gebruikt.

- g. In de woongebieden van alle kernen is gebruikswijziging van horeca, detailhandel, dienstverlening, recreatie, maatschappelijk, bedrijf, en kantoren naar maatschappelijk, dienstverlening, ambachtelijk bedrijf of kantoren met baliefunctie mogelijk.
 - a. In geval van kantoren met baliefunctie zijn alleen kantoren van maximaal 100m² met een lokale functie toegestaan.
 - b. Dit geldt enkel voor functies die oorspronkelijk positief bestemd/vergund zijn.
- h. In de woongebieden van alle kernen mag het gebruik deels wijzigen voor een aan huis gebonden beroep, bedrijvigheid aan huis of consumentverzorgende dienstverlening en internetwinkel mits:
 - a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - b. detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een ondergeschikte verkoop en in direct verband staat met het aan huis gebonden beroep, bedrijvigheid aan huis of consumentverzorgende dienstverlening en internetwinkel;
 - c. maximaal 40 m² in het hoofdgebouw en 25m² in het bijgebouw gebruikt mag worden voor een aan huis gebonden beroep, bedrijvigheid aan huis of consumentverzorgende dienstverlening en internetwinkel.
- i. De afwijkingen in dit artikel mogen uitsluitend worden verleend mits het provinciaal beleid en het beleid omtrent duurzame verstedelijking in acht genomen worden waar relevant.
- j. Het gebruik van aangrenzende gronden mag geen zelfstandig gebruik zijn, maar enkel een beperkte ondergeschikte toevoeging aan het gebruik van het pand.

Het plan voldoet aan de genoemde voorwaarden. Er is sprake van een wijziging van gebruik in de bebouwde kom. De gebruikswijziging vindt met name plaats in de bestaande bebouwing, en daarnaast in de vorm van parkeerplaatsen, benodigd voor het inpandig gebruik. Er zijn verbouwingen benodigd om het gebruik mogelijk te maken, maar deze zijn grotendeels inpandig en vergroten het bouwvolume niet.

Doordat de buitenzijde van het pand nauwelijks wijzigt, en de karakteristieke gevel in stand blijft, is het plan passend in het stedenbouwkundige beeld van de beheersverordening.

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het achterterrein dat via een bestaande inrit bereikt wordt. Er vindt geen gebruikswijziging van de gronden voor het pand aan de openbare weg plaats. Het plan veroorzaakt daardoor geen verkeersonveilige situatie. Er wordt op eigen terrein voldaan aan de parkeernormen voor de functies kamergewijze verhuur en het ondergelegen kantoor.

Het plan maakt negen kamers mogelijk. Ramen die vanuit een afstand van minder dan 2 meter uitzien op percelen van derden zijn voorzien van melkglas en zijn niet openslaand.

Nu er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is, is er derhalve geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van derden. Er is met de aanvrager een planschadeovereenkomst afgesloten.

Zoals ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing van het plan is er geen sprake van een belemmering van omliggende bedrijven en is er ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Artikel 2 sub i en j van het kruimelbeleid zijn bij deze aanvraag niet aan de orde.

Doordat er sprake is van kamergewijze verhuur met gedeelde voorzieningen, neemt het aantal woningen niet toe. Er is wel sprake van toename in huisvestingsvormen. Kamergewijze verhuur is een vorm van goedkope verhuur, een variant van huisvesting waar behoefte aan is. Het woningbestand van de gemeente kent namelijk een overmaat aan dure woningen. Er wordt daardoor voldaan aan het provinciaal en regionaal woningbouwbeleid.

Nu er sprake is van een gebruikswijziging van bestaande bebouwing van beperkte omvang is de ladder van duurzame verstedelijking niet relevant. Voor het gebruik van aangrenzende gronden wordt verwezen naar bovenstaande onderbouwing.

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 (ver)bouwen van een bouwwerk.*

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. 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.
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.
4. Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
5. De onderstaande werkzaamheden moeten aan een toezichthouder van team AJBZ worden gemeld:

	<u>Wanneer</u>
- Start werk (inclusief graafwerkzaamheden)	Ten minste 7 dagen voorafgaand
- Aanvullen van grond	Ten minste 7 dagen voorafgaand
- Grondverbeteringswerkzaamheden	Ten minste 7 dagen voorafgaand
- Leggen fundering	Ten minste 7 dagen voorafgaand
- Storten beton	Ten minste 7 dagen voorafgaand
- Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitingen	Onmiddellijk na voltooiing
- Gereedkomen dak	Onmiddellijk na voltooiing
- Einde werkzaamheden	Uiterlijk op de dag van beëindiging

De rioleringsputten mogen niet zonder toestemming van de toezichthouder van team AJBZ aan het oog worden onttrokken

2.2 *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening*

1. Er dienen 17 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig te zijn ten tijde van de ingebruikname van het pand. Deze parkeerplaatsen dienen daarna in stand te worden gehouden.