

Omgevingsvergunning OV 20190082

Aanvraag

Op 10 mei 2019 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van de bovenverdieping tot 2 appartementen en het realiseren van 4 commerciële ruimtes op de begane grond op het adres Kerkstraat 19, 19A en 19B en Burgemeester Hobusstraat 41,41A en 43. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OV 20190082.

De volgende stukken maken onderdeel uit van de aanvraag:

- Aanvraagformulier ingekomen 10 mei 2019;
- Bestektekening bestaande situatie blad 19-025-Bbs01 d.d. 9 mei 2019, ingekomen 10 mei 2019;
- Bestektekening nieuwe situatie blad 19-025-Bdo01 d.d. 24 mei 2019, ingekomen 27 mei 2019;
- Bouwbesluittoets kenmerk 19-025-nat01a d.d. 22 mei 2019, ingekomen 28 mei 2019;
- Documentatie Gyproc wanden, ingekomen 27 mei 2019.

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 16 mei 2019 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:

- bouwen van een bouwwerk (art. 2.1,1a Wabo)
- handelen in strijd met bestemmingsplan (art. 2.1,1c 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, 06 juni 2019

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

John Horijon

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 het bestemmingsplan "Centrum, Nederweert" 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 bestemmingsplan*

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 plaats gevonden.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

De locatie Kerkstraat 19 Nederweert is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum, Nederweert" en heeft hierin de bestemming "Centrum". Het bouwplan voorziet in de verbouwing van de voormalige bovenwoning tot twee appartementen. Daarnaast voorziet het bouwplan in de verbouwing van de voormalige winkel met magazijn en werkplaats tot vier commerciële ruimtes.

Appartementen

Op basis van de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 lid h van de planregels is wonen op de verdieping rechtstreeks toegestaan. Hierbij is geen maximum aantal wooneenheden gegeven.

Volgens artikel 3.2.1 lid i van de planregels is het niet toegestaan om ter plaatse van de aanduiding 'Wonen' bestaande hoofdgebouwen te splitsen in meerdere woningen. Voor de locatie Kerkstraat 19

is een dergelijke aanduiding niet opgenomen. De verbouwing van de bestaande bovenwoning tot twee appartementen is daarom rechtstreeks toegestaan.

Commerciële ruimtes

Op basis van de bestemmingsomschrijving in artikel 3.1 van de planregels zijn de tot 'Centrum' aangewezen gronden onder andere bestemd voor detailhandel (uitsluitend begane grond), kantoren en horeca in de categorieën 1 en 2. In de specifieke gebruiksregels (artikel 3.5.1 lid a) is opgenomen dat de bruto winkelvloeroppervlakte per detailhandelsvestiging niet meer mag bedragen dan 1.000 m². Het bouwplan voorziet in de verbouwing tot vier commerciële ruimtes met elk een oppervlakte van <1.000m². Het voorgestane gebruik is daarmee in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan.

Volgens de regels in artikel 3.2.1 lid k dient de begane grondlaag van een gebied de oriëntatie te hebben op de Kerkstraat. In het bouwplan worden drie van de vier ruimtes aan de Burgemeester Hobusstraat georiënteerd. Dit is in strijd met het bestemmingsplan.

Door middel van een zogeheten kruimelafwijking (artikel 4, onderdeel 9, bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht) wordt medewerking verleend aan een afwijking van het bestemmingsplan. De voorgestane bedrijfsactiviteiten passen rechtstreeks binnen het geldende bestemmingsplan. Het doel en de uitgangspunten van het bestemmingsplan en de belangen van derden worden dan ook niet onevenredig aangetast. Het bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Vanuit de detailhandelsstructuurvisie wordt namelijk ingezet op het versterken van de relatie tussen de Kerkstraat en de (voormalige) locatie Wijen aan de Burgemeester Hobusstraat. Door het bouwplan ontstaat een tweezijdige oriëntatie waardoor de verbinding tussen het kernwinkelgebied en de ontwikkellocatie aan de Burgermeester Hobusstraat versterkt zal worden. Daarbij vergroot dit de kans op een combinatiebezoek tussen de supermarkt en de overige winkels.

Voor wat betreft de parkeerbehoefte wordt opgemerkt dat zowel de appartementen als de bedrijfsvloeroppervlakte op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks zijn toegestaan. De parkeerbehoefte neemt dus niet toe ten opzichte van wat planologisch reeds is toegestaan. De afwijking van het bestemmingsplan ziet enkel op de oriëntatie van de commerciële ruimtes. In de directe omgeving zijn voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar.

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
- Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitingen	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

6. U dient een rioleringsplan van de commerciële ruimten te overleggen zodra de huurders bekend zijn.

2.2 *Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*

1. Binnen 14 dagen na datum verlening omgevingsvergunning dient u een ondertekend exemplaar van de planschadeverhaalsovereenkomst te retourneren.