

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

ONTWERP-BESLUIT

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 2 maart 2021 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Mansvelt Infra-ontwikkeling en Management B.V.
Fahrenheitstraat 22
6003 DC Weert

De aanvraag is ingediend voor het inrichten van het terrein gelegen aan de Beekpoort Noord Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie, nummers: 2380, 2521, 3164, 4374 en 6227 gedeeltelijk.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2021/0154/OG/.

Besluit

Gelet op artikel 2.1, lid 1 onder b en artikel 2.1, lid 1 onder c juncto artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.PBBeekpoortNoord-VA01 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. werk of werkzaamheden uitvoeren.
2. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Aanvraag en toetsing

Op 2 maart 2021 is van Mansvelt Infra-ontwikkeling en Management B.V., Fahrenheitstraat 22, 6003 DC Weert een aanvraag om omgevingsvergunning ingekomen, geregistreerd onder nummer 2021/0154/OG/.

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

- voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald aan artikel 2.1, lid 1, onder b 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 en artikel 2.10 van de Wabo.

Omdat er sprake is van strijd met het bestemmingsplan kan slechts vergunning worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo. Hierop is de 'uitgebreide voorbereidingsprocedure' van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Werk of werkzaamheden uitvoeren

Uit de aanvraag blijkt dat de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

1. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen;
2. graven van waterpartijen;
3. aanleggen van wegen, voetpaden, rijwielpaden en parkeergelegenheden.

Voornoemde werkzaamheden worden uitgevoerd op sectie N, nummers: 2380, 2521, 3164, 4374 en 6227 ged. Voornoemde percelen liggen in het geldende bestemmingsplan "Woongebieden 2019" hebben de bestemming 'Wonen' de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie hoog', 'Waarde – Archeologie middelhoog' en 'Waterstaat – waterkering' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – vaarweg'.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'

Het perceel sectie N, nummer 4374 en een gedeelte van het perceel sectie N, nummer 6227 liggen in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Op voornoemde percelen worden de aangevraagde werkzaamheden uitgevoerd.

Aldaar is het volgens artikel 26.7.1, sub e, g, en i van het geldende bestemmingsplan verboden om zonder omgevingsvergunning (activiteit werk of werkzaamheden uitvoeren) deze werkzaamheden uit te voeren indien deze een verstoringsoppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m² ongeacht te diepte.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'

De percelen sectie N, nummers 2380, 2521, 3164 en een gedeelte van het perceel sectie N, nummer 6227 liggen in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Op voornoemde percelen worden de gevraagde werkzaamheden uitgevoerd.

Aldaar is het volgens artikel 27.7.1, sub e, g, en i van het geldende bestemmingsplan verboden om zonder omgevingsvergunning (activiteit werk of werkzaamheden uitvoeren) deze werkzaamheden uit te voeren indien deze een verstoringsoppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m² ongeacht te diepte.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'

De werkzaamheden worden uitgevoerd in de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'. Deze dubbelbestemming ligt op alle percelen.

Aldaar is het volgens artikel 31.7.1, sub b, e en f van het geldende bestemmingsplan verboden om zonder omgevingsvergunning (activiteit werk of werkzaamheden uitvoeren) de gevraagde werkzaamheden uit te voeren.

Toetsingscriteria

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' en 'Waarde – Archeologie middelhoog'

In artikelen 26.7.4 en 27.7.4 van het geldende bestemmingsplan staat dat de werkzaamheden toelaatbaar zijn als uit het archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad.
- b. de schade door de werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden verbonden voorschriften.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'

In artikel 31.7.3 van geldende bestemmingsplan staat dat de werkzaamheden toelaatbaar indien door de werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in artikel 31.1. van het geldende bestemmingsplan genoemde doeleinden niet evenredig worden of kunnen worden aangetast.

Toetsing aanvraag

De aanvraag behelst het:

1. Aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen;
2. Graven van waterpartijen;
3. Aanleggen van wegen, voetpaden, rijwielpaden en parkeergelegenheden.

Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie hoog' en 'Waarde – Archeologie middelhoog'

Doordat de verstoringsoppervlakten 1.357 m² (dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' respectievelijk 2.585 m² (dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog') bedragen, is er een vergunning nodig als bedoeld in artikel 26.7.1, sub e, g, en i en artikel 27.7.1, sub e, g, en i van het geldende bestemmingsplan.

Voor de percelen waarop de werkzaamheden plaatsvinden, heeft door Archeologisch Bureau RAAP een Quicksan en een inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) plaatsgevonden. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport versie 26 oktober 2020 met als titel 'Plangebied Beekpoort Noord te Weert' met rapportnummer RAAP-rapport 4713.

Uit voornoemd rapport blijkt dat in het westelijke en oostelijke deel archeologische resten (vindplaatsen) aanwezig kunnen zijn die ten gevolge van de werkzaamheden verstoord kunnen worden. Door het archeologisch bureau wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren in het westelijk en oostelijk deel van het plangebied. Indien uit de proefsleuven blijkt dat behoudenswaardige archeologisch resten aanwezig zijn, dienen deze te worden opgegraven.

Voor het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (Archeologisch proefsleuven met optie doorstart naar opgraving – RAAP-PvE 2447, dd 23-02-2021) opgesteld. Dit Programma van Eisen beschrijft hoe het proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd en hoe de procedure bij het al dan niet doorstarten naar een opgraving verloopt.

Zoals uit bovenstaande blijkt, kan worden geconcludeerd dat door het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek conform het Programma van Eisen (Archeologisch proefsleuven met optie doorstart naar opgraving – RAAP-PvE 2447, dd 23-02-2021) de archeologische waarden niet zullen worden geschaad, omdat deze worden opgegraven indien aanwezig.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'

Voor een beoordeling aan artikel 31.7.3 is er per mail van 9 maart 2021 advies gevraagd aan Rijkswaterstaat. Op 8 april 2021 is door Rijkswaterstaat telefonisch aangegeven dat zij géén bezwaar hebben tegen de werkzaamheden. Vanwege het positieve advies van Rijkswaterstaat kan worden geconcludeerd dat door het uitvoeren van de werkzaamheden het belang van de waterkering niet onevenredig wordt aangetast.

Gezien vorenstaande kan de omgevingsvergunning onder voorschrift worden verleend.

Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Gebleken is dat het project in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Woongebieden 2019", vastgesteld op 11 maart 2021 en in werking getreden op 23 juli 2021, aangezien in de bestemming 'Wonen' openbare infrastructuur wordt aangelegd.

De gemeente is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan ten behoeve van de bouw van woningen in het gebied, waar de infrastructuur wordt aangelegd in afwijking van het bestemmingsplan. Ten behoeve van de ontsluiting van deze woningen is de infrastructuur nodig.

Met een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan aan deze ontwikkeling medewerking worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij achten deze ontwikkeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit is nader gemotiveerd in de bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van dit besluit. Gelet op voorgaande afwegingen zijn wij bereid om de omgevingsvergunning met genoemde afwijking te verlenen.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van dit plan een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo.

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

Planschadeovereenkomst

Vóór het verlenen van deze omgevingsvergunning is een samenwerkingsovereenkomst aangegaan over de ontwikkeling waarvan de vergunning deel uitmaakt, waarin onder andere afspraken over verhaal van planschade zijn aangegaan. De realisatie van het project is verder voor rekening van aanvrager, waarmee het project economisch uitvoerbaar wordt geacht.

Voorschriften

Aan deze vergunning is het navolgende voorschrift verbonden:

- Alvorens de werkzaamheden worden uitgevoerd, dient eerst een proefsleuvenonderzoek conform het Programma van Eisen (Archeologisch

proefsleuven met optie doorstart naar opgraving – RAAP-PvE 2447, dd 23-02-2021) te worden uitgevoerd.

Bijbehorende stukken

De volgende onderdelen behoren bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier
- Inrichtingsplan
- Ruimtelijke onderbouwing Beekpoort Noord
- Bijlagen bij Ruimtelijke onderbouwing Beekpoort Noord, te weten:
 - Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
 - Bijlage 2 Aanvullend verkennend bodemonderzoek
 - Bijlage 3 Aanvullend PFAS onderzoek
 - Bijlage 4 Rapport waterparagraaf Beekpoort Noord
 - Bijlage 5 Archeologisch vooronderzoek
 - Bijlage 6 Programma van eisen proefsleuvenonderzoek
 - Bijlage 7 AERIUS calculatie Suffolkweg Weert Beekpoort Noord

Gevolgte procedure

Wij hebben op 21 april 2021 bekend gemaakt dat met ingang van 22 april 2021 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 2 juni 2021, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Beekpoort Noord', Weert met bijbehorende planstukken en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij burgemeester en wethouders van Weert, Postbus 950, 6000 AZ Weert. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.PBBeekpoortNoord-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

Verder is de kennisgeving verzonden naar de betrokken overheidsinstanties zoals genoemd in artikel 6.12 Bor.

Zienswijzen

Gedurende deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Weert,

nr.: 2021/0154/OG/

Namens burgemeester en wethouders,

Raymon Blondel

Hoofd a.i. afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Dit besluit is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

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:

- blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- binnen 26 weken na dagtekening van de vergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of slechts voorbereidende werkzaamheden zijn verricht;
- 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 te melden.

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 en melding storten beton 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.

Uitzetten.

Alvorens met de (nieuw)bouw wordt begonnen moet van gemeentewege de rooilijn en de hoogte van het peil ten opzichte van de weg ter plaatse worden aangegeven. De "bouw moet worden uitgezet". De rooilijn wordt middels piketten gemarkeerd. Daarmee wordt duidelijk gemaakt waar de bebouwing van het bouwwerk dient plaats te vinden. Indien van toepassing wordt door middel van buizen ook gemarkeerd waar de hoekpunten van de kavel zijn. U kunt een verzoek voor het uitzetten van de bouw doen via email, aanvraag@ecgeo.nl. Hieraan zijn kosten verbonden. Gaan de markeringen verloren, dan kunnen de grenzen met het openbaar gebied opnieuw worden uitgezet door onze landmeters.

Voor het opnieuw uitzetten van de andere grenzen moet contact worden opnemen met het kadaster. Ook hieraan zijn kosten verbonden.

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.

Bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit slopen

Veiligheid op sloofterrein

Het bepaalde in de artikelen 4.8 tot en met 4.10 van de gemeentelijke Bouwverordening is van overeenkomstige toepassing op het slopen en het sloofterrein.

Op het sloofterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het sloofterrein moet de omgevingsvergunning voor het slopen of een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom tot het slopen aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.

Plichten van de houder van de omgevingsvergunning voor het slopen

1. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen moet het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, opdragen aan een deskundig bedrijf.
2. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen moet een afschrift van de vergunning ter hand stellen aan het deskundig bedrijf dat het slopen krachtens aanneming van werk zal uitvoeren.
3. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen stelt ten minste één week voorafgaande aan de aanvang van het slopen, het bevoegd gezag schriftelijk op de hoogte van de data en tijdstippen waarop het slopen, voorzover dat betrekking heeft op asbest, zal plaatsvinden.
4. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen stuurt binnen twee weken na de uitvoering van de werkzaamheden het bevoegd gezag een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste lid van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
5. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen stuurt binnen twee weken na de uitvoering van de werkzaamheden het bevoegd gezag een afschrift van de resultaten van de visuele inspectie (vrijgave bewijs), bedoeld in artikel 9, tweede lid van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Plichten van degene die sloopt

1. Indien wordt gesloopt zonder dat een omgevingsvergunning voor het slopen is verleend voor het slopen van asbest en tijdens het slopen asbest wordt ontdekt is degene die sloopt verplicht de sloopwerkzaamheden onmiddellijk te staken en hiervan terstond melding te doen aan het bouw- en woningtoezicht. De sloop mag pas worden hervat na toestemming van bouw- en woningtoezicht.
2. Aan het bouwtoezicht dienen ten minste zeven dagen van tevoren de aanvang van de sloopwerkzaamheden te worden gemeld en uiterlijk op de dag van de beëindiging van de sloopwerkzaamheden het einde van die werkzaamheden. Genoemde meldingen dienen schriftelijk te geschieden.

Wijze van slopen, verpakken en opslaan van asbest

1. Voor zover redelijkerwijs uitvoerbaar moet eerst het in een bouwwerk aanwezige asbest worden verwijderd, voordat het bouwwerk wordt gesloopt.
2. Bij de verwijdering van het asbest moeten de beste bestaande technieken worden toegepast om verontreiniging van het milieu met asbest te voorkomen.