

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 6 februari 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Wonen Limburg
de heer J.L.E. Eggels
Postbus 1254
6040 KG Roermond

De aanvraag is ingediend voor het transformeren van een gemeenschappelijke ruimte in twee sociale huurappartementen aan de Biemansstraat 18, 6001 HS Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R nummer 3788.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2018/0101/OG/.

Besluit

Gelet op 2.10, en 2.12 lid 1 sub a. onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.PBBiemansstraat18-VA01 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en voorts onder de volgende voorschriften:

1. dat de gevelmaatregelen zoals opgenomen in het rapport Akoestisch onderzoek Complex Biemansstraat Weert", uitgevoerd door K+adviesgroep, Rapportnummer: M18 270.401.1, d.d. 21 juni 2018 worden gerealiseerd.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
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 6 februari 2018 is van Wonen Limburg, de heer J.L.E. Eggels, Postbus 1254, 6040 KG Roermond, geregistreerd onder nummer 2018/0101/OG/ een aanvraag om omgevingsvergunning ingekomen.

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 transformeren van hoofdgebouw 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.

Omdat een onderdeel 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:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Het bouwplan is in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

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

Gebleken is dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' vastgesteld op 25 februari 2015, onherroepelijk geworden op 30 december 2015. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijking van het bestemmingsplan: het aantal woningen zoals aanwezig mag niet toenemen.

Onderstaand is gemotiveerd waarom de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1. *Er wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025 en de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.*

Beide structuurvisies zijn qua woonbeleid onder andere gericht op het terugdringen van de planvoorraad. Voor nieuwe plannen geldt het 1 erbij 1 eraf principe. Wonen Limburg heeft nog een eigen contingent dat ingezet kan worden voor nieuwe plannen. Dit contingent bestaat uit 34 woningen. Dit is als volgt opgebouwd:

- plan Johanna van Meursstraat: 44 woningen gesloopt, 30 nieuwe woningen gebouwd, saldo -14 woningen;
- herbestemming kantoor Parallelweg 120: 21 woningen toegevoegd, saldo +21 woningen;
- Hornehoof: bestemmingsplan laat 130 woningen toe, er zijn 89 woningen gebouwd, saldo -41 woningen.

Na uitvoering van de transformatie resteert een eigen contingent van Wonen Limburg van 32 woningen.

2. *Met de transformatie wordt leegstand voorkomen.*

De gemeenschappelijke ruimte is ingericht als huiskamer en in gebruik is geweest door mensen die wonen aan de Biemansstraat. De laatste tijd is de animo om de ruimte te beheren steeds lager geworden. De gebruikers hebben aangegeven dat het steeds moeilijker wordt om de ruimte in gebruik te houden. Dat is ook de reden dat er is gezocht naar een alternatieve invulling.

3. *Er worden twee sociale huurwoningen toegevoegd.*

De druk op de huurmarkt is groot. Er is onder andere behoefte aan goedkope en betaalbare woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens. Dit plan voorziet daarin.

Wij vinden het planvoornemen daarom niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op voorafgaande afwegingen zijn wij bereid om genoemde afwijking te verlenen.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het transformeren van een gemeenschappelijke ruimte naar twee sociale huurappartementen 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.

Met aanvrager is vóór het verlenen van deze omgevingsvergunning een overeenkomst gesloten in verband met het verhaal van planschade. De realisatie van het project is verder voor rekening van aanvrager, waarmee het project economisch uitvoerbaar wordt geacht.

Gevolgte procedure

Wij hebben op 5 september 2018 bekend gemaakt dat met ingang van 6 september 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 17 oktober 2018, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Biemansstraat 18', 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 websites www.weert.nl/omgevingsvergunningen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.PBBiemansstraat18-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 'VIA Limburg', in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

Verder is de kennisgeving verzonden naar de betrokken overheidsinstanties zoals genoemd in artikel 6.12 en 6.13 Bor.

De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 8 oktober 2018 laten weten dat de vergunning is beoordeeld op de provinciale belangen en dat er geen aanleiding is hieromtrent een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Weert, 18 oktober 2018

nr.: 2018/0101

Namens burgemeester en wethouders,



Margot van den Broeke
hoofd a.i. 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:

- 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 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.

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.