

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

ONTWERP BESLUIT

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 16 september 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer M.L.M. Haanen
Minderbroederslaan 20
6001 AG Weert

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een levensloopbestendige woning gelegen aan de Coenraad Abelsstraat 8b Weert (v), kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R, nummer 4897.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2019/0526/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 en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met planidentificatienummer NL.IMRO.0988. PBCoenraadAbels10-VA01 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

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 16 september 2019 is van de heer M.L.M. Haanen, Minderbroederslaan 20, 6001 AG Weert, geregistreerd onder nummer 2019/0526/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 bouwen van een levensloopbestendige woning 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 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 gemeentelijke Bouwverordening. Het plan voldoet niet volledig aan de bepalingen van het Bouwbesluit, maar kan door het opleggen van nadere voorschriften, hiermee in overeenstemming worden gebracht. Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor geen 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 17 februari 2015, onherroepelijk geworden op 30 december 2015 en het ontwerp bestemmingsplan 'Woongebieden 2019'. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijking van het bestemmingsplan: er wordt een woning toegevoegd.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Coenraad Abelsstraat ongenummerd Weert' is gemotiveerd waarom de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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 bouwplan voor het toevoegen van een woning aan de Coenraad Abelsstraat 10 te Weert 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.

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de navolgende voorschriften verbonden:

1. dat tevens wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage(n) omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en slopen;
2. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de bodemgesteldheid van fundering in het werk wordt gecontroleerd op de

uitgangspunten van de constructieberekeningen en hiervan een rapportage ter beoordeling wordt overlegd;

3. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden de constructieberekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren ter goedkeuring worden overlegd;
4. dat het grondwater niet geschikt is om opgepompt te worden voor gebruik voor flora, fauna en mens;
5. dat indien grond wordt afgevoerd naar derden er een aanvullend onderzoek op PFAS behoort plaats te vinden.

Gevolgte procedure

Wij hebben op 22 januari 2020 bekend gemaakt dat met ingang van 23 januari 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 4 maart 2020, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Coenraad Abelsstraat 10', 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 www.ruimtelijkeplannen.nl. Het identificatienummer van het plan is NL.IMRO.0988.PBCoenraadAbels10-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 en 6.13 Bor.

Zienswijzen

Gedurende deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Bijbehorende stukken

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

- B-rap-verkennend bodemonderzoek-03122019*_CoenraadAbelsstraat10-Weert-vo-2019.pdf
- B-avf-16092019*_papierenformulier.pdf
- B-tek-fundering en platdakvloer-02102019*_19-267_Blad_1_30sep19.pdf
- B-rap-statische berekening-02102019*_19_267sb_30sep19.pdf
- B-Tek-bestektekening-30122019*_20191230v1_3_2_TO-4_10.pdf
- B-tek-sloop-16092019*_20190916v1_3_TO-1_10.pdf
- B-Rap-Ruimtelijke onderbouwing-30122019*_19-020_RO001_20191227-totaal.pdf
- B-tek-details-03122019*_20191203v1_3_1_TO-7_10.pdf
- B-rap-bouwbesluit-03122019*_19-102-rap01.pdf
- B-rap-energieprestatie-03122019*_CoenraadAbelstraat-Weert-epc-2019.pdf
- B-rap-bijlage bouwbesluit-03122019-*_20191203v1_3_1_TO-8_10.pdf
- B-tek-ventilatie-16092019*_20190916v1_3_TO-6_57.pdf

Weert, datum

nr.: 2019/0526/OG/

Namens burgemeester en wethouders,

Margot van den Broeke
Hoofd 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 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 (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, geo@weert.nl.

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. 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.

Voorkom geluidhinder door warmtepomp

In de meeste (buitenlucht) warmtepompen zit een ventilator en/of een compressor die is verwerkt in een unit die buiten staat opgesteld. Daardoor maakt de buitenunit geluid en kan deze bij verkeerde plaatsing geluidshinder bij jezelf en bij de buren veroorzaken. Dit kan je voorkomen door te kiezen voor het juiste warmtepompsysteem en dit op de juiste plek te installeren. Laat je adviseren door een ervaren installateur en vraag naast het energielabel ook naar de geluidswaarden van de warmtepomp. En plaats de buitenunit niet direct aan de erfscheiding, tegen de schutting of onder een slaapkamerraam. Kies voor een optimale afstand tot de naastgelegen tuinen, terrassen en ramen. Zo nodig kan de warmtepomp op dempers worden geplaatst of kan een geluidwerende omkasting worden aangebracht. Als iemand zich eenmaal aan een geluid stoort is dit moeilijk op te lossen, dus ook hier geldt : Voorkomen is beter dan genezen.

Bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit slopen

Veiligheid op sloopterrein

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 sloopterrein.

Op het sloopterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het sloopterrein 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 sloop

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 sloop 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.