

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

ONTWERP BESLUIT

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 31 maart 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

CRE-DEVELOPMENT B.V.

De heer B. Coolen

Leenhof 115

6004 ED Weert

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van twee woningen gelegen aan de Hansehof 13 en 15 (v) te Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AC nummers 969 en 971, groot respectievelijk 342 m² en 335 m².

(v) Aan het bovenstaande adres kunnen geen rechten ontleend worden. U ontvangt een huisnummerbesluit van de gemeente Weert over de definitieve toekenning van het adres.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2017/0168/OG/.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.PBHansehof13en15-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 wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
2. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden constructieberekeningen en tekeningen van de systeenvloeren ter goedkeuring worden overlegd;
3. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden een voorstel van de situering van de rookmelders in de woningen conform NEN 2555 ter goedkeuring wordt overlegd.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

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 31 maart 2017 is van CRE-DEVELOPMENT B.V., de heer B. Coolen, Leenhof 115, 6004 ED Weert, geregistreerd onder nummer 2017/0168/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 twee woningen aan artikel 2.1, lid 1 onder a en artikel 2.10 van de Wabo;
- voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.10 van de Wabo.

Omdat op onderdelen 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 de gemeentelijke bouwverordening. Bovendien is het plan gelegen in een welstandsvrij gebied. 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 gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Gebleken is dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' vastgesteld op 26 juni 2013 en in werking getreden op 16 augustus 2013. In dit bestemmingsplan zijn drie bouwvlakken opgenomen voor drie vrijstaande woningen. In afwijking van het bestemmingsplan worden hier geen drie maar vier woningen geprojecteerd. De kavels worden daarmee smaller. De afwijking kan als volgt gemotiveerd worden.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op de bouw van twee woningen in het plan Truppertstraat/Kerkveldweg/Kumpehof. Binnen onderhavige bouwstrook worden 4 vrijstaande (levensloopbestendige) woningen geprojecteerd in één bouwlaag met een plat dak, waar aanvankelijk 3 vrijstaande woningen in 2 verdiepingen met kap waren geprojecteerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar kleinere kavels voor levensloopbestendige woningen. De extra woning wordt gemotiveerd vanuit het feit dat 6 woningen in het binnengebiedje van de Kumpehof komen te vervallen. Hiermee wordt weliswaar enige verdichting aan de randen gerealiseerd, het maximum aantal woningen neemt niet toe. De bouwhoogte van onderhavig plan bedraagt maximaal 3,20 m, waar voorheen een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 9 m was toegelaten. De bouwhoogte van 3,20 m is vergelijkbaar met de goothoogte van bijgebouwen, die op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn toegelaten.

De impact van de woningen op de omgeving achten wij derhalve aanvaardbaar. Tevens ontstaan hierdoor kavels voor woningen waar behoefte aan is. Daarnaast ontstaat een grotere openbare groenvoorziening in het binnengebiedje, hetgeen de woonkwaliteit ten goede komt.

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

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het bouwplan voor het bouwen van twee woningen gelegen aan de Hansehof 13 en 15 (v) 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.

Kostenverhaal is verzekerd via gronduitgifte. De realisatie van het project is verder voor rekening van aanvrager, waarmee het project economisch uitvoerbaar wordt geacht.

Gevolgte procedure

Wij hebben op 17 mei 2017 bekend gemaakt dat met ingang van 18 mei 2017 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 28 juni 2017, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Hansehof 13 en 15', 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.PBHansehof13en15-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad '1Weert', 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.

Weert, **datum**

nr.: 2016/0168/OG/

Namens burgemeester en wethouders,

Gerard van der Hoeven
hoofd 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:

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