



OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 20 september 2011 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Oakfield Farm Products Limited
Lochtstraat 1
6039 RV Stramproy

De aanvraag is ingediend in verband met de realisatie van logiesverblijven ten behoeve van (buitenlandse) werknemers in een bestaand bedrijfsgebouw op het perceel Lochtstraat 1 te Stramproy.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2011/05-0483/81/01.

Besluit

1. Gelet op artikel 2.1 en 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van logiesverblijven in een bestaand gebouw aan de Lochtstraat 1 te Stramproy.
2. Aan deze vergunning zijn de navolgende voorschriften verbonden:
 - bij normaal gebruik van de inrichting mogen maximaal 30 personen tegelijkertijd aanwezig zijn;
 - dat de aanvang van de sloopwerkzaamheden uiterlijk 7 dagen van te voren schriftelijk wordt gemeld met de bij deze vergunning bijgevoegde antwoordkaart "start sloopwerkzaamheden" (antwoordkaart volledig invullen);
 - dat het slooafval gescheiden wordt afgevoerd naar een erkende verwerkingsinrichting die een vergunning bezit ingevolge de Wet Milieubeheer. Het slooafval dient minimaal te worden gescheiden in:
 - metsel- en betonpuin;
 - hout;
 - glas;
 - chemisch afval;
 - overige;
 - dat het sloofterrein van een deugdelijke afscheiding wordt voorzien;
 - dat met betrekking tot de veiligheid naar de omgeving de nodige maatregelen in acht worden genomen;
 - dat alle nodige maatregelen worden genomen om schade aan derden te voorkomen;
 - dat indien asbestverdachte materialen worden aangetroffen in van de asbestinventarisatie uitgesloten te slopen onderdelen, deze alsnog overeenkomstig de voorschriften nader zullen worden onderzocht op de aanwezigheid van asbest: het rapport van het nadere onderzoek dient te worden ingediend bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving;

- dat tevens wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage van de activiteiten bouwen en slopen.

3. 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.
3. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk.
4. het veranderen of veranderen van de werking van een milieu-inrichting
5. het slopen van een bouwwerk.

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

Bijbehorende documenten

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

- Aanvraagformulier d.d. 20 september 2011, 9 januari 2012, 26 januari 2012, en 29 maart 2012;
- Type A Asbestinventarisatie ingekomen d.d. 29 maart 2012;
- Vergunningstekening B01 ingekomen d.d. 6 juni 2012;
- Schetsplantekening S03 ingekomen d.d. 29 maart 2012;
- Verkennend bodemonderzoek ingekomen d.d. 20 september 2011;
- Toetsing bouwbesluit ingekomen d.d. 9 januari 2012;
- Statische berekening ingekomen d.d. 22 mei 2012;
- Geveltekening, doorsnede en aanzicht ingekomen d.d. 29 maart 2012;
- Ruimtelijke onderbouwing ingekomen d.d. 13 juni 2012 met bijlagen;
- Landschappelijke inpassing d.d. 9-1-2012;
- Planschadeovereenkomst d.d. januari 2012.

Aanvraag en toetsing

Op 20 september 2011 is van Oakfield Farm Products Limited, Lochtstraat 1 te 6039 RV Stramproy geregistreerd onder nummer 2011/05-0483/81/01 een aanvraag omgevingsvergunning ingekomen.

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 logiesverblijven 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.
- voor het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangegeven categorieën gevallen aan artikel 2.1, lid 1, onder d van de Wabo.

- voor het oprichten, het veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting of mijnbouwwerk aan artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wabo
- voor het slopen van een bouwwerk ingevolge een bepaling in een gemeentelijke verordening aan artikel 2.2, lid 1, onder a van de Wabo.

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

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Het bouwplan is in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand alsmede met de bepalingen van het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en het gebruiksbesluit.

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

Gebleken is dat het project in strijd is met het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', vastgesteld op 3 december 1998 en in werking getreden op 31 mei 2000 en het bestemmingsplan 'art. 30 WRO herziening Buitengebied 1998', vastgesteld op 13 september 2001 en in werking getreden op 13 juni 2002. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijkingen van het bestemmingsplan:

- het gebruik als verblijfsgebouw ten behoeve van de huisvesting van (buitenlandse) werknemers ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch bouwblok' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998 en het bestemmingsplan 'art. 30 WRO herziening Buitengebied 1998';
- het (ver)bouwen van een bestaand bedrijfsgebouw ten behoeve van de realisatie van logiesgebouwen ten behoeve van de huisvesting van (buitenlandse) werknemers ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch bouwblok' van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' en het bestemmingsplan 'art. 30 WRO herziening Buitengebied 1998'.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Realisatie logiesverblijven ten behoeve van de huisvesting van werknemers aan de Lochtstraat 1 te Stramproy 2' is gemotiveerd waarom de afwijkingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om voor de realisatie van logiesgebouwen ten behoeve van de huisvesting van (buitenlandse) werknemers op de gronden zoals weergegeven op de verbeelding een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1, eerste lid, onder a onder 3°.

Met aanvrager is voor 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.

Tevens is met aanvrager een privaatrechtelijke overeenkomst kwaliteitsverbetering landelijk gebied Limburg gesloten in verband met een goede landschappelijke inpassing.

Het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen..

De brandveiligheid is met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk in combinatie met de in dit besluit gestelde voorschriften voldoende verzekerd.

Het veranderen of veranderen van de werking van een milieu-inrichting

Het beperkt veranderen van een inrichting of de werking daarvan.

Voor de inrichting is op 23 april 2003 een revisievergunning ingevolge de Wet milieubeheer verleend voor een inrichting voor het telen, verhandelen en verwerken van paddenstoelen. Deze vergunning moet krachtens overgangsrecht nu aangemerkt worden als een omgevingsvergunning.

De nu gevraagde verandering betreft de realisatie van huisvesting van seizoensarbeiders in een bestaand gebouw (gebouw 5) op het perceel Lochtstraat 1 te Stramproy.

Gelet op de aanvraag en bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteit: "het veranderen van een inrichting of de werking daarvan, die niet leidt tot andere of grotere nadelige gevolgen voor het milieu dan volgens de geldende omgevingsvergunning is toegestaan en die niet tot een andere inrichting leidt".

Een verandering van het gebruik van het bestaand gebouw kan invloed hebben op de omliggende intensieve veehouderijen (omgekeerde werking) . Het logiesgebouw wordt in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij gezien als een geurgevoelige locatie. In de omgeving van onderhavige inrichting bevindt zich een intensieve veehouderij op het perceel Lochtstraat 3. De afstand tot aan de grens van het bouwblok van dit perceel bedraagt circa 170 meter. Uit de V-stacks vergunning-berekeningen blijkt dat onderhavige aanvraag geen extra beperkingen oplevert voor de varkenshouderij aan de Lochtstraat 3.

Voor het huisvesten van de seizoensarbeiders zijn geen aanvullende voorschriften nodig. De voorschriften uit de vigerende vergunning zijn hiervoor toereikend.

Gebleken is dat de aangevraagde verandering niet leidt:

- tot andere of grotere nadelige gevolgen voor het milieu dan volgens de geldende omgevingsvergunning is toegestaan;
- tot een verplichting tot het maken van een milieueffectrapport;
- tot een andere inrichting dan waarvoor eerder een omgevingsvergunning is verleend.

Gelet op artikel 2.1, lid 1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu derhalve verleend worden.

Een bouwwerk te slopen ingevolge een bepaling in een gemeentelijke verordening.

Volgens artikel 2.18 van de Wabo dient een project te worden beoordeeld aan de gestelde toetsingsaspecten van artikel 8.1.1 en 8.1.6 uit de bouwverordening van de gemeente Weert, 13^e

serie wijzigingen (vastgesteld op 14 juli 2010). Deze beoordeling heeft plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat het project voldoet onder voorschriften.

Gelet op bovenstaande kan de omgevingsvergunning worden verleend onder nader gestelde voorschriften.

Gevolgte procedure

Wij hebben op 25 juli 2012 bekend gemaakt dat met ingang van 26 juli 2012 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 5 september 2012, bij het loket Ruimtelijke Zaken in het stadhuis, Beekstraat 54 alsmede in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert ter inzage ligt de ontwerp Omgevingsvergunning Lochtstraat 1 te Stramproy (realisatie logiesverblijven) met bijbehorende toelichting en 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. De kennisgeving is gepubliceerd in de Trompetter/Land van Weert en in de Nederlandse Staatscourant.

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

Zienswijzen

Gedurende deze periode zijn **wel / geen** zienswijzen ingediend.

Weert,

nr.: 2011/0483/81/01

Namens burgemeester en wethouders,

Gerard van der Hoeven
hoofd afdeling Vergunning, 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.

Mededeling aan gemeente

Tenminste twee dagen voordat met de uitvoering van het bouwwerk wordt begonnen, moet daarvan kennis worden gegeven aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Beekstraat 54 te Weert, telefoon 0495 – 575264. Ook moet aan deze afdeling worden doorgegeven wanneer begonnen wordt met het storten van de fundering (ter beoordeling van de grondslag) en de voltooiing van de bouw.

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.

Bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit sloop

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.