

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 26 mei 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer M.M.J. Wulms
Seelenstraat 9
6004 RL Weert

De aanvraag is ingediend voor het verbouwen van het pand tot 10 appartementen gelegen aan de Maasstraat 28 (app.1), 28A (app.2), 28B (app.3), 28C (app.4), 28D (app.5), 28E (app.6), 28F (app.7), 28G (app.8), 28H (app.9), 28J (app.10) (v) Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O nummer 2501.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2016/0363/OG/.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.PBMAasstraat 28-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 bijlagen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
2. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden gegevens van de interne afvoercapaciteit van het huishoudelijk afvalwater ter goedkeuring wordt overlegd. De interne afvoercapaciteit van het huishoudelijk afvalwater moet voldoende groot zijn zodat alle aangesloten woningen probleemloos kunnen afwateren. Een installateur weet met hoeveel huishoudelijk afvalwater hij per aangesloten woning moet rekenen om het riool te kunnen dimensioneren zodat dit voldoet.
Het is niet altijd haalbaar om de aanwezige afvoer te gebruiken. Het is afhankelijk van het pand en de bestaande riolering wat er eventueel aangepast moet worden. Het kan zijn dat er een grotere afvoerbuis aangebracht moet worden, bijvoorbeeld een buis met doorsnede van 160 mm in plaats van 125 mm. Of er moet een aansluiting bijgelegd worden.
Deze kosten dienen te worden betaald door de aanvrager;
3. dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden technische gegevens van het definitieve ventilatiesysteem ter beoordeling worden ingediend (leidingloop, plaats toe- en afvoervoorzieningen e.d.).

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 veranderen van een gemeentelijk monument.

Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Aanvraag en toetsing

Op 26 mei 2016 is van de heer M. Wulms, Seelenstraat 9, 6004 RL Weert, geregistreerd onder nummer 2016/0363/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 verbouwen van het pand tot 10 appartementen 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 veranderen en vergroten van een gemeentelijk monument aan artikel 2.2, lid 1, onder b 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 redelijke eisen van welstand. Het plan voldoet niet volledig aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening, 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 op onderdelen in strijd is met het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' vastgesteld op 9 maart 2010, in werking getreden op 7 mei 2010. Kort samengevat

gaat het om de volgende afwijkingen van het bestemmingsplan. Een van de appartementen wordt gerealiseerd in de aanduiding 'bijgebouwen'. Dit laat het bestemmingsplan niet toe. De afwijking zit ook in het gedeelte van het dak dat wordt opgetrokken en met een plat dak wordt afgedekt. Het plat afgedekte deel is hoger dan de toegelaten goothoogte.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Woning in bijgebouw Maasstraat 28' 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 afwijkingen te verlenen.

Het veranderen van een gemeentelijk monument

Volgens artikel 2.19 van de Wabo dient een project te worden beoordeeld aan de gestelde toetsingsaspecten van de Erfgoedverordening van de gemeente Weert. Deze beoordeling heeft plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat het project voldoet.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het bouwplan voor het pand gelegen aan de Maasstraat 28 te Weert tot 10 appartementen 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 10 augustus 2016 bekend gemaakt dat met ingang van 11 augustus 2016 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 september 2016, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Maasstraat 28', 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.PBMaasstraat28-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.

De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 21 september 2016 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, 28 september 2016

nr.: 0363

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.