

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 15 juli 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer P.G.M. Peeters
Sint Sebastiaanskapelstraat 36
6003 NT Weert

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een bedrijfswoning gelegen aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 20 te Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie W nummer 1120.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2020/0422/OG/.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

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 bijbehorende stukken deel uitmaken van de vergunning en onder voorschriften. 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.

Aanvraag en toetsing

Op 15 juli 2020 is van de heer P.G.M. Peeters, Sint Sebastiaanskapelstraat 36, 6003 NT Weert een aanvraag om omgevingsvergunning ingekomen, geregistreerd onder nummer 2020/0422/OG/.

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 realiseren van een bouwwerk 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 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. 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 redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.

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

De locatie Sint Sebastiaanskapelstraat 20 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' en de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'bedrijfswoning uitgesloten'. Noch het beleid van de gemeente noch het beleid van de provincie laat de bouw van een agrarische bedrijfswoning toe. Op grond van de structuurvisie geldt het 1 erbij – 1 eraf principe. Alleen als daaraan voldaan kan worden kan een bedrijfswoning worden gemotiveerd.

Wij achten deze ontwikkeling niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit is nader gemotiveerd in de bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het bouwplan voor het realiseren van een bedrijfswoning aan de Sint Sebastiaanskapelstraat 20 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.

Tevens zal ten behoeve van dit bouwplan gelijktijdig een separate procedure hogere grenswaarde geluid worden gevoerd.

Gevolgte procedure

Wij hebben op 18 november 2020 bekend gemaakt dat met ingang van 19 november 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 30 december 2020, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Sint Sebastiaanskapelstraat 20', 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.PBStSebaskapel20-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het Gemeentebled 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 geen zienswijzen ingediend.

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 aan het bouwen van de agrarische bedrijfswoning St. Sebastiaanskapelstraat 20 wordt de voorwaarde verbonden dat de woning St. Sebastiaanskapelstraat 36 wordt gesloopt. Over de sloopverplichting van de woning Sint Sebastiaanskapelstraat 36 is door de eigenaar een sloopverklaring ondertekend. Hierin is geregeld dat binnen 3 maanden na gereedkoming van de nieuwe woning de oude woning gesloopt moet zijn. De sloopverklaring is als bijlage toegevoegd;
3. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden constructieberekeningen en tekeningen van de breedplaatvloer 1e en 2e verdieping ter goedkeuring worden overlegd;
4. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de fundering na het aanbrengen van de voorgeschreven grondverbetering in het werk dient te worden gecontroleerd op uitgangspunten van de constructieberekening en hiervan een korte rapportage van de resultaten en bevindingen ter goedkeuring worden overlegd;
5. dat de fundering dient te worden uitgevoerd met een minimale gronddekking van 300 mm.

Bijbehorende stukken

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

1. B-rap-funderingsadvies-15072020*_Rapport_20-989-v0-Konings.pdf
2. B-rap-milieuprestatie-gebouw-21072020*_mpg_peeters.pdf
3. B-rap-verkennend bodemonderzoek-15072020*_SintSebastiaanskapelstraat20-Weert-vo-2020.pdf
4. B-rap-statische berekening-15072020*_20-5129_A_GR_Peeters_nw_-_constructie_berekeningen.pdf
5. B-tek-sondering-15072020*_20160.pdf
6. B-rap-EPC-berekening-21072020*_epc_peeters.pdf
7. B-rap-aerius-berekening-15072020*_SintSebastiaanskapelstraat20-Weert-Aerius-2020.pdf
8. B-tek-bestek-25082020*5323403_5162_A2_B1_C2_Peeters_Weert.pdf
9. B-rap-akoestisch onderzoek-25082020*5323403_SintSebastiaanskapelstraat20-Weert-wl2-2020.pdf
10. B-avf-15072020*_papierenformulier.pdf
11. B-rap-ruimtelijke onderbouwing-25082020*5323403_SintSebastiaanskapelstraat20-Weert-ro2-2020.pdf

Weert, 12 januari 2021

nr.: 2020/0422/OG/

Namens burgemeester en wethouders,

Raymon Blondel
Hoofd a.i. 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 te melden.

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 en melding storten beton 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. Hieraan zijn kosten verbonden.

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. Ook 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.