

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

ONTWERP BESLUIT

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 25 oktober 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Bos Vastgoed Weert B.V.
Dhr. C. Pleunis en dhr. Th. Janssen
Marconilaan 6
6003 DD Weert

De aanvraag is ingediend voor het verbouwen van het pand tot 24 appartementen op de verdiepingen en commerciële ruimte en bergingen op de begane grond, gelegen aan de Stationsstraat 16/16a en de Smeetspassage 1 t/m 47 (oneven/voorlopig huisnummer) in Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R nummer 2941.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2016/0728/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.PBStationsstraat16-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 bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan (inclusief bouwterreinrichtingsplan) ter goedkeuring wordt ingediend (o.a. maatregelen bescherming publiek, tijdelijke maatregelen bestaande gebouwen, omvang van het bouwterrein, plaats van hekwerken en poorten, aan en afvoer, plaats keten, eventuele verkeersmaatregelen, bereikbaarheid voor de Brandweer enzovoort);
3. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden gegevens van de sterkte bij brand van de constructie zoals vermeld in artikel 2.10 lid 1, 4 en 6 van het Bouwbesluit ter goedkeuring worden overlegd;
4. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden de constructieberekeningen en -tekeningen ter goedkeuring worden overlegd;
5. dat afscheidingen van de vloer voldoen aan afdeling 2.1 (stootbelasting) en afdeling 2.3 (vloerafscheiding) van het Bouwbesluit;
6. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden technische gegevens van de definitieve ventilatiesystemen ter beoordeling worden

- ingediend (leidingloop, capaciteit, plaats toe- en afvoervoorzieningen en dergelijke);
7. de plaats, afmeting en dimensionering van de aansluiting van rioleringen op het gemeenteriool zullen worden bepaald in overleg met en ter goedkeuring van de afdeling Openbaar Gebied;
 8. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden de definitieve gegevens van de uitvoering van de rioleringen ter goedkeuring worden ingediend: uitvoering, afvoercapaciteit en dimensionering (onder andere van verzamelleidingen) dienen te voldoen aan de bepalingen volgens het Bouwbesluit;
 9. dat definitieve gegevens ter goedkeuring worden ingediend van de voorzieningen voor bestrijding van brand in de commerciële ruimten (brandslanghaspels), en de kelder en de bergingen (losse blustoestellen).
 10. dat het complete pallet van de materiaalmonsters (inclusief kozijnprofiel) en kleuren van de gevels tegelijkertijd ter goedkeuring wordt overlegd.

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 25 oktober 2016 is van Bos Vastgoed Weert B.V., dhr. C. Pleunis en dhr. Th. Janssen, Marconilaan 6, 6003 DD Weert, geregistreerd onder nummer 2016/0728/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 24 appartementen op de verdiepingen en commerciële ruimte en bergingen op de begane grond 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 voldoet niet volledig aan redelijke eisen van welstand en de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening, maar kan door het opleggen van nadere voorschrift(en), 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. Binnen het bestemmingsplan heeft het bebouwde deel van het besluitgebied deels de bestemming 'Centrum' en deels de bestemming 'Gemengd'. Binnen de bestemming 'Centrum' en 'Gemengd' zijn de voorgenomen functies rechtstreeks toegestaan, echter de maximale toegestane goothoogte is 12 m binnen de bestemming 'Centrum' en 10 m binnen de bestemming 'Gemengd'. Hiervan kan binnenplannen 10% afgeweken worden. Er wordt echter een goothoogte gerealiseerd van 14,20 m, en ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' deels 14,50 m.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Herontwikkeling Stationsstraat 16' 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.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het bouwplan voor de transformatie van het pand gelegen aan de Stationsstraat 16/16a en de Smeetspassage 1 t/m 47 (oneven/voorlopig huisnummer) te Weert tot 24 appartementen op de verdiepingen en commerciële ruimte en bergingen op de begane grond 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 21 december 2016 bekend gemaakt dat met ingang van 22 december 2016 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 1 februari 2017, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Stationsstraat 16', 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.PBStationsstraat16-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.: 2016/0728

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:

- 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 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.