

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 20 april 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer L. Coolen
Rietzwenk 4
6005 LJ WEERT

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan Aelmans Bouwadvies B.V.

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een woonhuis gelegen aan Vensteeg 1, 6005 MA, Weert (v), kadastraal bekend gemeente Weert, sectie F, perceelnummers 3632 en 3633.

(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: Z2023-00000823.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, sub a en c en artikel 2.2, eerste lid, sub e 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. Er is immers sprake van een activiteit als bedoeld in 2.1, eerste lid sub c Wabo en de vergunning kan slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo.

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 activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
3. het maken en/of veranderen van een uitweg.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld:

1. voor het bouwen (van een woonhuis) aan artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo;
2. voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo;
3. voor het maken en/of veranderen van een uitweg aan artikel 2.2, lid 1, onder e 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 plan voldoet niet volledig aan het Bouwbesluit, maar kan door het opleggen van nadere voorschrift(en), hiermee in overeenstemming worden gebracht.
Het bouwplan is in overeenstemming met de gemeentelijke bouwverordening.
Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Vensteeg 1', maar hiervan kan middels een buitenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° Wabo) worden afgeweken.
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

Uit de aanvraag blijkt dat een woning wordt aangevraagd. Deze bouwwerkzaamheden zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Vensteeg 1' en heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen:

1. Enkelbestemming 'Wonen';
2. Plaatselijk bouwaanduiding 'Bouwvlak';
3. Plaatselijk bouwaanduiding 'Bijgebouwen';
4. Plaatselijk maatvoering 'Maximum bouwhoogte 6,5 m';
5. Plaatselijk maatvoering 'Maximum bouwhoogte 3,5 m'.

Enkelbestemming 'Wonen'

Volgens het bestemmingsplan mag, voor zover relevant, conform artikel 4.2.2 sub e, onder a, de bouwhoogte met betrekking tot het bouwvlak ter plaatse van aanduiding 'Maximum bouwhoogte 6,5 m' maximaal 6,5 m bedragen en ter plaatse van aanduiding 'Maximum bouwhoogte 3,5 m' maximaal 3,5 m bedragen.

Het initiatief laat, voor zover relevant, een bouwhoogte zien van:

1. maximaal 8,94 m ter plaatse van het bouwvlak en aanduiding 'Maximum bouwhoogte 6,5 m';
2. plaatselijk maximaal 6,19 m en 6,0 m ter plaatse van het bouwvlak en aanduiding 'Maximum bouwhoogte 3,5 m'.

Het initiatief is gezien vorenstaande in strijd met het bestemmingsplan.

Toetsingscriteria en toetsing

Aangezien er geen binnenplanse - en buitenplanse kruimel afwijkmogelijkheden zijn om eerdergenoemde strijdigheid op te lossen, kan de vergunning slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo. In de ruimtelijke onderbouwing 'Vensteeg 1 Weert' is gemotiveerd waarom de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Eerdergenoemde onderbouwing dient als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Gelet op voorafgaande is besloten om op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht af te wijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 sub e, onder a van het geldende bestemmingsplan.

Het maken en/of veranderen van een uitweg

De aanvraag is ingediend voor het maken van een uitweg aan de Vensteeg 1, 6005 MA, Weert.

In artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo staat dat indien door een bepaling in gemeentelijke verordening een vergunning vereist is voor een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen, een zodanige bepaling als een verbod geldt om een project voor zover dat geheel of gedeeltelijk uit die activiteiten bestaat uit te voeren zonder omgevingsvergunning.

In artikel 2.18 van de Wabo staat verder dat voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.2 van de Wabo de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening.

Volgens artikel 2:12, eerste lid van de Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Weert (verder: APV), is het verboden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag:

- a. een uitweg te maken naar de weg;
- b. van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
- c. verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

Volgens artikel 2:12, tweede lid van de APV, kan een vergunning als bedoeld in het eerste lid worden geweigerd indien:

- a. daardoor het verkeer op de weg in gevaar wordt gebracht;
- b. dat zonder noodzaak ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
- c. het openbaar groen daardoor op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- d. er sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, tenzij die extra uitweg strikt noodzakelijk is, hetgeen bij de aanvraag om omgevingsvergunning aangegeven moet worden; of
- e. de waterhuishouding daardoor wordt aangetast.

Wij hebben besloten om de gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit maken en/of veranderen van een uitweg te verlenen. De overwegingen luiden als volgt.

De reden voor de aanvraag is het ontsluiten van een woonhuis gelegen aan Vensteeg 1, 6005 MA, Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie F, perceelnummers 3632 en 3633. De breedte van de uitweg zal 8,1 meter bedragen.

- a. Voor wat betreft de verkeersveiligheid zijn geen problemen te verwachten. De uitweg/inrit is gelegen aan een overzichtelijke doorgaande weg en er zijn conform het aanvraagformulier geen hagen of afrasteringen voorzien;
- b. De aanleg van de uitweg/inrit gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats;
- c. De aanleg van de uitweg/inrit gaat niet onaanvaardbaar ten koste van openbaar groen;
- d. Het perceel wordt niet door een andere uitweg ontsloten;
- e. De uitweg/inrit zal op eigen terrein worden uitgevoerd in grind/terrestegels of gelijkwaardig waardoor infiltratie direct in de ondergrond zal plaatsvinden en de waterhuishouding daardoor niet zal worden aangetast.

Gelet op het voorafgaande achten wij het aannemelijk dat de uitweg noodzakelijk is. Gelet op het voorafgaande zijn de weigeringsgronden van artikel 2:12 van de APV niet aan de orde. De gevraagde omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e van de Wabo kan worden verleend.

Zienswijzen

Gereserveerd.

Gelet op bovenstaande kan de omgevingsvergunning worden verleend onder de navolgende voorschriften.

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de navolgende voorschriften verbonden:

1. dat wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
2. dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden onderstaande documenten ter goedkeuring moeten worden ingediend en deze documenten zichtbaar op het voorblad door de hoofdconstructeur dienen te zijn afgestempeld voor akkoord:
 - a. berekening en tekening van de begane grondvloer / 1e verdiepingvloer / plat dak / breedplaatvloer;
 - b. toepassing haarspelden om de ankers van de staalconstructie die op de rand van de breedplaatvloer zijn aangezet;
3. dat indien grond naar elders/derden wordt afgevoerd er een aanvullend onderzoek op PFAS dient te worden uitgevoerd en ter goedkeuring dient te worden ingediend;
4. dat het grondwater te allen tijde niet mag worden opgepompt voor het gebruik voor flora, fauna en mens.

Bijbehorende stukken

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

1. B-avf-20042023*7747135_1681979519621_papierenformulier.pdf
2. B-avf-uitrit-02112023*7747135_1698922650003_aanvraag_uitrit.pdf
3. B-mail-aanvraag offerte-aanvullend akoestisch onderzoek-20042023*7747135_1681978754498_B2_Aanvullend_akoestisch_onderzoek.pdf
4. B-rap-bouwbesluit-20042023*7747135_1681978800783_B3_Coolen_BB_20230215.pdf
5. B-rap-checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012-20042023*7747135_1681979121750_B12_ChecklistVeiligOnderh_20230420.pdf
6. B-rap-geotechnisch bodemonderzoek-20042023*7747135_1681978873583_B7_E223771_006_GEO_Vensteeg_1_te_Weert.pdf
7. B-rap-memo toelichting aanvullende gegevens-02112023*7747135_1698922675082_D222368.010_toelichting_aanvullende_gegevens.pdf
8. B-rap-milieuprestatieberekening-02112023*7747135_1698922691580_GPR_Materiaal_Coolen.pdf
9. B-rap-ruimtelijke onderbouwing-02112023*7747135_1698922725952_Ruimtelijke_onderbouwing_afwijking_Vensteeg_1_aangepast.pdf
10. B-rap-statische berekening-20042023*7747135_1681978942638_B9_Statische_berekening_d.d._09-02-2023.pdf
11. B-rap-verkennend bodemonderzoek-20042023*7747135_1681978734857_B1_Bodemonderzoek.pdf
12. B-tek-constructie-20042023*7747135_1681979006526_B11_Coolen_09022023_Blad_2.pdf
13. B-tek-constructie-B10_Coolen_09022023_Blad_1.pdf

14. B-tek-constructie-riolering-
20042023*7747135_1681978849112_B6_Coolen_Vensteeg_B03_20230420.pdf
15. B-tek-gevels-plattegronden-
02112023*7747135_1698922912000_Coolen_Vensteeg_B01_20231102.pdf
16. B-tek-principe details-
02112023*7747135_1698922926613_Coolen_Vensteeg_B02_20231102.pdf

Weert, 5 december 2023

nr.: Z2023-00000823

Namens burgemeester en wethouders,

Ralph Scheepers
Medewerker 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, aanvraag@ecgeo.nl. Hier zijn kosten aan 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.