

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 24 mei 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer J.J.T. Peeters
Molenweg 9
6039 RG Stramproy

De aanvraag is ingediend voor een aanbouw/uitbouw van de achtergevel en het realiseren van een afhankelijke woonruimte op de begane grond op het adres Walestraat 38 in Stramproy, kadastraal bekend gemeente Weert SRY, sectie D nummer 5740.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2018/0372/OG/.

Besluit

Gelet op 2.10, en 2.12 lid 1 sub a. onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.PBWalestraat38-VA01 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en voort onder de volgende voorwaarden:

1. Dat het ondoorzichtig mat glas in de buitendeur op de verdieping, zoals aangegeven is op de tekening, aangebracht dient te worden en duurzaam in stand dient te worden gehouden.
2. Dat het Frans balkon wordt aangebracht zoals aangegeven op tekening en duurzaam in stand dient te worden gehouden.
3. Dat het ondoorzichtig mat glas in het badkamerraam op de verdieping, zoals aangegeven is op de tekening, aangebracht dient te worden en duurzaam in stand dient te worden gehouden.
4. Dat er sprake is van een afhankelijke woonruimte waardoor er een sociale relatie dient te bestaan tussen de huurders van de woning en de afhankelijke woonruimte alsmede dat de bewoners van de afhankelijke woonruimte, afhankelijk dienen te zijn van de bewoners in de zelfstandige woonruimte. Splitsing in twee zelfstandige woonruimten is niet toegestaan.
5. dat tevens wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

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 24 mei 2018 is van de heer J.J.T. Peeters, Molenweg 9, 6039 RG Weert, geregistreerd onder nummer 2018/0372/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 uitbreiden van hoofdgebouw 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 een onderdeel 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 plan is gelegen in een welstandsvrij gebied. Het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening.

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

Gebleken is dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Altweeterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' vastgesteld op 26 juni 2013, onherroepelijk geworden op 25 juni 2014. Het plan is tevens in strijd met het op 26 juni 2018 vastgestelde bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy'. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijking van het bestemmingsplan: het bouwvlak wordt overschreden.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Walestraat 38 Stramproy' 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 afwijking te verlenen.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het bouwplan voor een aanbouw/uitbouw van de achtergevel en het realiseren van een afhankelijke woonruimte op de begane grond aan de Walestraat 38 te Stramproy 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 25 juli 2018 bekend gemaakt dat met ingang van 26 juli 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 5 september 2018, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Walestraat 38 Stramproy', 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.PBWalestraat38-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 'VIA Limburg', 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. 14 augustus 2018 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 de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen wordt verwezen naar de brieven van de indieners. Deze brieven dienen hierbij als ingelast te worden beschouwd en worden geacht deel uit te maken van dit besluit. Hieronder wordt daarop een reactie gegeven.

1. Zienswijze van de heer en mevrouw Vanlaer, Walestraat 36 te 6039 DX Stramproy d.d. 27 augustus 2018, ingekomen d.d. 27 augustus 2018

Indiener vreest inkijk in tuin, woonkamer, slaapkamer e.d. vanaf de deur op de eerste verdieping. Temeer omdat niet duidelijk is of ondoorzichtig glas ook daadwerkelijk wordt aangebracht en later niet vervangen wordt door een doorzichtige ruit.

Op de plattegrondtekening staat een naar buiten draaiende deur terwijl op de geveltekening een Frans balkon is aangegeven. Dit Frans balkon dient ook op de plattegrondtekening te worden aangegeven.

Niet duidelijk is of de deur op de verdieping toch nog open kan draaien en op een kier kan worden gezet, zodat toch nog inkijk mogelijk is.

Het raam bij de badkamer is anders gebouwd dan op tekening is aangegeven. Wellicht is over en weer inkijk mogelijk. Verzocht wordt dit kozijn van mat glas te voorzien en op de juiste wijze op tekening aan te geven.

--- Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen: ---

Ten aanzien van het ondoorzichtig glas in de deur op de verdieping wordt een voorwaarde aan de vergunning toegevoegd dat ondoorzichtig mat glas, zoals aangegeven is op de tekening, aangebracht dient te worden en duurzaam in stand dient te worden gelaten.

De plattegrondtekening is aangepast. Het Frans balkon is toegevoegd en de draairichting van de deur op tekening is vervallen. De aangepaste tekening maakt deel uit van de vergunning.

Aan de tekeningen is een detail van de deur met het Frans balkon toegevoegd. Hieruit blijkt dat het Frans balkon in de negge van het kozijn wordt gemonteerd. De ruimte tussen deur en Frans balkon is 42 mm. De deur heeft een dikte van 40 mm. Hiermee is geborgd dat doorkijk bij het openen van de deur niet mogelijk is. Aan de vergunning is de voorwaarde toegevoegd dat het Frans balkon duurzaam in stand moet worden gehouden.

Ten aanzien van het badkamerraam is de tekening aangepast. Hierop is het gerealiseerde badkamerraam aangegeven en is gematteerd glas opgenomen. Aan de vergunning is de voorwaarde toegevoegd dat het ondoorzichtig mat glas, zoals opgenomen op de tekening, aangebracht dient te worden en duurzaam in stand dient te worden gehouden.

Met bovenstaande aanpassingen is tegemoet gekomen aan de zienswijze van indiener.

2. Zienswijze van de heer en mevrouw Keijers-Janssen, Walestraat 34 te 6039 DX Stramproy d.d. 4 september 2018, ingekomen d.d. 4 september 2018

De zienswijze is grotendeels gelijkloidend aan de zienswijze zoals opgenomen onder 1. Korteheidshalve wordt hier naar verwezen.

Gelet op bovenstaande kan de omgevingsvergunning worden verleend onder de bij het kopje 'besluit' opgesomde voorschriften.

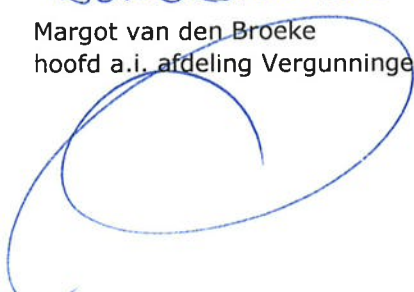
Weert, 13 september 2018

nr.: 2018/0372

Namens burgemeester en wethouders,



Margot van den Broeke
hoofd a.i. 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.