

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

ONTWERP BESLUIT

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 24 juli 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

M.J.M. Kamp – van de Burgt
Broekhoek 46
5384 VR Heesch

De aanvraag is ingediend voor het verbouwen van een bedrijfspand naar vier appartementen en een magazijn, gelegen aan de Boermansstraat 29, 29A, 29B en 29C (voorlopig huisnummer) in Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie S nummer 5292.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2017/0428/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.PBBoermansstr29-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 voor aanvang van de werkzaamheden de constructie in zijn geheel zal worden doorgerekend, en deze ter goedkeuring wordt ingediend (tenzij wordt aangetoond dat met de belastingen uit het verleden is gerekend);
3. dat drie weken voor aanvang van de werkzaamheden een bouwveiligheidsplan (inclusief onder andere bouwterreininrichtingsplan, wijze van aan-en afvoer, opslag, laden en lossen, beschermende maatregelen en veiligheidsvoorzieningen) ter goedkeuring wordt ingediend;
4. dat nadere gegevens ter goedkeuring worden ingediend van de toe te passen brandwerende bekleding van draagconstructies en brandscheidingen;
5. dat van de uitwerking van riolering en ventilatie de definitieve gegevens ter goedkeuring worden ingediend;
6. dat de plaats, afmeting en dimensionering van de aansluiting(en) van rioleringen op het gemeenteriool zullen worden bepaald in overleg met en ter goedkeuring van de afdeling Openbaar Gebied.

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 juli 2017 is van M.J.M. Kamp – van de Burgt, Broekhoek 46, 5384 VR Heesch, geregistreerd onder nummer 2017/0428/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 bedrijfspand (een winkelpand met magazijn) naar vier appartementen en een magazijn 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 niet volledig aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de 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 een onderdeel 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 afwijking van het bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsplan heeft het pand de bestemming ‘Wonen’ en de aanduiding ‘detailhandel’. Binnen de bestemming ‘Wonen’ mag het aantal woningen zoals aanwezig niet toenemen.

In de ruimtelijke onderbouwing ‘Appartementen Boermansstraat 29 -31’ 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 het verbouwen van het bedrijfspand (winkelpand met magazijn) naar vier appartementen en een magazijn 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.

Gevolgde procedure

Wij hebben op 28 februari 2018 bekend gemaakt dat met ingang van 1 maart 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 11 april 2018, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Boermansstraat 29', 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.PBBoermansstr29-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 'ViaWeert', 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.: 2017/0428

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:

- 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.