

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 18 mei 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Mevrouw M.H.M. Memdouhi - Laveaux
Coolenstraat 4
6005 NZ Weert

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van twee woningen gelegen aan de Coolenstraat 28 & 28A Weert (v), kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AA nummers 950 en 951 .

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2019/0311/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.PBCoolenstraat28-VA01 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 gewaarmerkte 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 18 mei 2019 is van mevrouw M.H.M. Memdouhi-Laveaux, Coolenstraat 4, 6005 NZ Weert, geregistreerd onder nummer 2019/0311/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 bouwen van twee woningen aan artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo; en
- 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

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn.
- Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012

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

Gebleken is dat het plan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' vastgesteld op 28 juni 2018 en onherroepelijk geworden op 17 augustus 2018. Binnen het bouwvlak in de bestemming 'Wonen' is maximaal één woning toegelaten. Het plan ziet op nieuwbouw van 2 woningen binnen de contouren van het bouwvlak. Het bestemmingsplan laat dit niet toe.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Coolenstraat 28 en 28a' 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 het realiseren van twee woningen aan de Coolenstraat 28 en 28a te Weert 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.

De grondexploitatie, en daarmee het eventuele risico op planschade, komt voor rekening van de gemeente. De realisatie van het project is verder voor rekening van aanvrager, waarmee het project economisch uitvoerbaar wordt geacht.

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

Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de navolgende voorschriften verbonden:

- Dat wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
- Dat de fundering in het werk gecontroleerd wordt op de uitgangspunten in de berekening.
- Dat er binnen de termijn van drie weken vóór uitvoering van de werkzaamheden een detailberekening aangeleverd wordt van de uitkragende console HEB120.

Bijbehorende stukken

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

- B-rap-tek-situatie-24082019*_2019-08-21_Situatie_190123_100b.pdf
- B-tek-aanzichten en verdiepingen-24082019*_2019-08-21_Bouwkundig_190123_100.pdf
- B-rap-infiltratieberekening-24082019*_2019-08-19_Berekening_regenwaterinfiltratie_woonhuis_Familie_Memdouhi-Laveaux.pdf
- B-rap-infiltratieberekening1-24082019*_2019-08-19_Berekening_regenwaterinfiltratie_woonhuis_Familie_Laveaux-Huijskens.pdf
- B-avf-publi-22052019*4424611_1558172345959_publiceerbareaanvraag.pdf
- B-tek-ventilatie-22052019*4424611_1558170083873_2019-05-16_Gebruiksfuncties_en_ventilatie_-_C28.pdf.pdf
- B-rap-EPC berekening1-22052019*4424611_1558170083865_2019-05-03_EPC_woning_Fam_Memhoudi_-_C28.pdf.pdf
- B-rap-EPC berekening2-22052019*4424611_1558170083856_2019-05-03_EPC_woning_Fam_Laveaux_-_C28.pdf.pdf
- B-rap-bouwbesluit1-22052019*4424611_1558170083832_2019-05-02_Rapportage_Memhoudi_-_C28.pdf.pdf
- B-rap-bouwbesluit2-22052019*4424611_1558170083807_2019-05-02_Rapportage_Laveaux_-_C28.pdf.pdf
- B-rap-warmteterugwinapparaat1-22052019*4424611_1558170083801_2019-05-02_Memdouhi-4-Zehnder_-_C28.pdf.pdf
- B-rap-warmteterugwinapparaat2-22052019*4424611_1558170083795_2019-05-02__Memhoudi-1-Nibe_-_C28.pdf.pdf
- B-rap-warmteterugwinapparaat3-22052019*4424611_1558170083789_2019-05-02__Laveaux_-4-Zehnder_-_C28.pdf.pdf
- B-rap-warmteterugwinapparaat4-22052019*4424611_1558170083782_2019-05-02__Laveaux_-1-Nibe_-_C28.pdf.pdf
- B-tek-fundering1-22052019*4424611_1558170083750_2019-04-30_Principedetails_constructie_-_C28.pdf.pdf
- B-tek-fundering2-22052019*4424611_1558170083732_2019-04-30_Plattegronden_constructie_-_C28.pdf.pdf
- B-rap-constructieberekening1-22052019*4424611_1558170083713_2019-04-30_Computeruitvoer_constructie_-_C28.pdf.pdf
- B-rap-constructieberekening2-22052019*4424611_1558170083630_2019-04-30_Berekening_constructie_-_C28.pdf.pdf
- Ruimtelijke onderbouwing Coolenstraat 28-28a
- 0035WRT-19-digitaal rapport d.d. 7-3-2019

Gevolgdte procedure

Wij hebben op 11 september 2019 bekend gemaakt dat met ingang van 12 september 2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 23 oktober 2019, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Coolenstraat 28 en 28a' 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.PBCoolenstraat28-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad 'VIAlimburg', 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.

De provincie Limburg heeft per e-mail d.d. 15 oktober 2019 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 deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Weert, 30 oktober 2019

nr.: 2019/0311/OG/

Namens burgemeester en wethouders,

Margot van den Broeke
Hoofd 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:

- 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 (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. 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. 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.

Voorkom geluidhinder door warmtepomp.

In de meeste (buitenlucht) warmtepompen zit een ventilator en/of een compressor die is verwerkt in een unit die buiten staat opgesteld. Daardoor maakt de buitenunit geluid en kan deze bij verkeerde plaatsing geluidshinder bij jezelf en bij de buren veroorzaken. Dit kan je voorkomen door te kiezen voor het juiste warmtepompsysteem en dit op de juiste plek te installeren. Laat je adviseren door een ervaren installateur en vraag naast het energielabel ook naar de geluidswaarden van de warmtepomp. En plaats de buitenunit niet direct aan de erfscheiding, tegen de schutting of onder een slaapkamerraam. Kies voor een optimale afstand tot de naastgelegen tuinen, terrassen en ramen. Zo nodig kan de warmtepomp op dempers worden geplaatst of kan een geluidwerende omkasting worden aangebracht. Als iemand zich eenmaal aan een geluid stoort is dit moeilijk op te lossen, dus ook hier geldt : Voorkomen is beter dan genezen.