

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

ONTWERP BESLUIT

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 27 februari 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Aannemersbedrijf Jongen-Meulen b.v.
De heer J.G.M.J. de Monte
Postbus 31007
6370 AA Landgraaf

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van 114 woningen in de woonblokken A/B/C en F/G/H van het plan Werthaboulevard, locatie landbouwbelang, op het adres Penitentenstraat 31 t/m 49B en Demeter 1 t/m 96 (v), Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R nummers 4560, 4561, 4563, 4302, 4303.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2018/0153/OG/.

Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning met planidentificatienummer NL.IMRO.0988.PBDemeter-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 de haag bij grondgebonden woningen aan de Penitentenstraat 39 t/m 49 (v) uiterlijk binnen 9 maanden na de gereedkoming van de woningen wordt aangelegd met een planhoogte van minimaal 120 cm en in stand wordt gehouden op een maximale hoogte van 180 cm;
3. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouwveiligheidsplan inclusief bouwterreininrichtingsplan ter goedkeuring wordt ingediend (o.a. uitgangspunten bemalingsplan, hoofdopzet verticale bouwputafscheiding, aanduiding hijszone, maatregelen bescherming omliggende bebouwing, maatregelen bescherming voetgangers, omvang van het bouwterrein, plaats van hekwerken en poorten, aan en afvoer, plaats keten, eventuele verkeersmaatregelen, bereikbaarheid voor de brandweer etc.);
4. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden constructieberekeningen en tekeningen van de blokken A, B,C, F, G, H en T ter goedkeuring worden overlegd. Door u zijn alleen de uitgangspunten van het constructief ontwerp overlegd;
5. dat de woongebouwen en woningen met betrekking tot de bereikbaarheid en toegankelijkheid dienen te voldoen aan afdeling 4.4 van het Bouwbesluit. Hierbij wordt onder andere gewezen op hellingbanen in verband met de bereikbaarheid van de woongebouwen;
6. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een voorstel van de tijdelijke te treffen (tijdelijke) voorzieningen ter goedkeuring wordt

- overlegd, indien de bouw van onder andere de parkeerkelder blok T gefaseerd wordt uitgevoerd;
7. dat de luchtverversing van parkeerkelder blok A wordt uitgevoerd conform het rapport nummer M16396.401.1 de datum 7 november 2017;
 8. dat een vloerafscheiding dient te voldoen aan afdeling 2.1 (belastingen) en afdeling 2.3 (vloerafscheiding) van het Bouwbesluit;
 9. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden technische gegevens van het definitieve ventilatiesysteem ter beoordeling worden ingediend (leidingloop, plaats toe- en afvoervoorzieningen, verdunningsfactor e.d.);
 10. dat uiterlijk drie weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden aansluitdetails en materialen en kleuren van de eilanden rondom blokken B en C ter goedkeuring worden overlegd;
 11. dat, indien mechanische ventilatie wordt toegepast in de woningen en gebouwen deze voorzien dienen te worden van een noodstop om de ventilatie af te schakelen in geval van een calamiteit.

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 27 februari 2018 is van Aannemersbedrijf Jongen-Meulen b.v., de heer J.G.M.J. de Monte, Postbus 31007, 6370 AA Landgraaf, geregistreerd onder nummer 2018/0153/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 114 woningen in de woonblokken A/B/C en F/G/H van het plan Werthaboulevard, locatie landbouwbelang 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 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. De woonblokken zijn verschoven ten opzichte van de bouwvlakken in het bestemmingsplan. Ook wijken de hoogtes af van het bestemmingsplan.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Werthaboulevard, plandeel Landbouwbelaang' 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 bouwen van 114 woningen in de woonblokken A/B/C en F/G/H van het plan Werthaboulevard, locatie landbouwbelaang, 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 samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder andere afspraken zijn gemaakt 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 11 april 2018 bekend gemaakt dat met ingang van 12 april 2018 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 23 mei 2018, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'Werthaboulevard, plandeel Landbouwbelaang', 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.PBDemeter-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.: 2018/0153

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.