

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 29 augustus 2013 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer G.T. Ackermans en mevrouw E.P.M. Ackermans - Fisscher
Gertrudisstraat 3
6003 PK Weert

De aanvraag is ingediend voor het oprichten van een woning gelegen aan de Gertrudisstraat 3 Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie W, nr: 121.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2013/0514/OG/.

Besluit

1. Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woonhuis gelegen aan de Gertrudisstraat 3 te Weert.
2. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en voorts onder de volgende voorschriften:
 - a. dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden constructieberekeningen en -tekeningen van de vloeren ter goedkeuring worden ingediend;
 - b. dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden definitieve gegevens van het ventilatiesysteem ter goedkeuring worden ingediend (leidingloop, plaats toe- en afvoer, capaciteit, e.d.)
 - c. dat eventueel vrijkomende grond uit de bovengrond niet multifunctioneel afzetbaar is.
 - d. dat onderstaande voorwaarden met betrekking tot archeologie in acht worden genomen:
 - een inspectie uit te voeren tijdens de aanleg van de bouwputten en retentievoorziening ten einde vast te stellen of er archeologische resten aanwezig zijn en (mogelijk) verloren gaan. De inspectie dient te geschieden door de heer W. Truyen van de gemeente. Mochten er resten aanwezig zijn, dan dient de initiatiefnemer gelegenheid te geven deze te registreren en documenteren. Dit gebeurt door afdeling geoinformatie en gemeente (eventueel ArchAeO).
 - in verband met de inspectie dient de initiatiefnemer tijdig aan de gemeente (contactpersoon W. Truyen) te melden wanneer de ontgravingswerkzaamheden plaatsvinden. Er moet gelegenheid geboden

- worden om de bouwputten en graafwerkzaamheden te inspecteren. Daarmee dient rekening gehouden te worden in de planning.
- blijken tijdens de inspectie van de ontgraving belangrijke archeologische sporen te voorschijn te komen, dan dient de gelegenheid te worden geboden deze uitvoeriger te documenteren. Hierover dienen, in het veld, nadere afspraken gemaakt te worden.
 - eventuele vertraging (naar verwachting maximaal ca. 1 dag) van de graaf- en bouwwerkzaamheden zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Aangeraden wordt om het moment van uitgraven van de bouwputten in tijd wat vroeger in te plannen, zodat dit risico tot een minimum beperkt kan worden.
 - qua archeologie kan verder worden ingestemd met het bouwplan, waarbij de dubbelbestemming archeologie buiten de nieuw te bouwen woning en bijgebouwen gehandhaafd zal blijven bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan.
- e. dat de inpassing en compensatie overeenkomstig het inrichtingsplan dat als bijlage 1 is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing 'Woning Gertrudisstraat 3' d.d. 20 december 2013 uiterlijk binnen 9 maanden na gereedkoming van de woning wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

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 29 augustus 2013 is van de heer G.T. Ackermans en mevrouw E.P.M. Ackermans-Fisscher, Gertrudisstraat 3, 6003 PK Weert, geregistreerd onder nummer 2013/0514/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 aanvraag heeft betrekking op activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a en c 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.

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 bouwplan is in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand en de gemeentelijke bouwverordening. Het plan voldoet niet volledig aan de bepalingen van het Bouwbesluit, 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 'Laar-Hushoven 2010' vastgesteld op 9 februari 2011 en onherroepelijk in werking getreden op 8 april 2011. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijking van het bestemmingsplan. De bestaande woning is gesloopt en wordt herbouwd, waarbij:

- de hoofdbouw van de woning de bouwgrens van het bouwvlak aan de rechterzijde met ongeveer 2 meter overschrijdt;
- het aangebouwd bijgebouw de grens van de aanduiding 'bijgebouwen' aan de voorzijde van de woning met 1 meter overschrijdt;
- de bouwhoogte van de woning (10,3 meter) de toegestane bouwhoogte van 9 meter overschrijdt;
- de bouwhoogte van het aangebouwd bijgebouw (7 meter) de toegestane bouwhoogte van 6 meter overschrijdt;
- het totale oppervlak aan bijgebouwen (180 m²) het toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 150 m² binnen de aanduiding 'bijgebouwen' overschrijdt;
- een paardenbak wordt aangelegd.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Woning Gertrudisstraat 3' behorende bij het ontwerpbesluit is gemotiveerd waarom de afwijkingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het bouwen van een woning aan de Gertrudisstraat 3, op de gronden zoals weergegeven op de verbeelding, een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo.

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 6 november 2013 bekend gemaakt dat met ingang van 7 november 2013 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 18 december 2013, bij het loket Ruimtelijke Zaken in het stadhuis, Beekstraat 54 alsmede in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp Omgevingsvergunning 'Woning Gertrudisstraat 3', Weert met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en 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.PBGertrudisstraat3-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in De Trompetter Land van Weert en in de Nederlandse Staatscourant.

Verder is de kennisgeving verzonden naar de betrokken overheidsinstanties zoals genoemd in artikel 6.12 en 6.13 Bor.

De provincie Limburg heeft bij schrijven d.d. 15 november 2013, ingekomen 18 november 2013, kenbaar gemaakt dat de vergunning is beoordeeld op de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013 en dat er geen aanleiding is om een zienswijze in te dienen.

Zienswijzen

Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend door de heer P. Gloudi en mevrouw D. Peters, Gertrudisstraat 9, Weert d.d. 15 december 2013, ingekomen 17 december 2013. De zienswijze kan als volgt kort samengevat worden:

- De bergruimte/stallen verstoren de blik op de bolle akker. Het totale volume is volgens inspreker vele malen groter dan het volume dat er eerder stond.
- Bij de woning die er eerder stond was aan de achterkant voldoende groen aanwezig. Verzocht wordt een goede groenafscheiding te laten aanbrengen zodat het geheel binnen het landschap past.
- De woning en bijgebouwen wijken beperkt af van de regels. Dit mag er echter niet toe leiden dat grotere overschrijdingen in de omgeving worden toegestaan. Dit zou ongewenste precedentwerking tot gevolg kunnen hebben.
- Verzocht wordt de paardenbak aan het zicht te onttrekken in de vorm van een lage haag.
- Inspreker is blij met de bomen die langs de Gertrudisstraat worden geplant. Verzocht wordt te borgen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd, om te voorkomen dat er in de berm geparkeerd wordt, hetgeen het doorgaande verkeer, waaronder landbouwverkeer, belemmert.

Ten aanzien van de zienswijze wordt het volgende overwogen:

- *Volume bergruimte/stallen*

Bij de inmiddels gesloopte woning waren bijgebouwen met een totale oppervlakte van ca. 210 m² aanwezig. Dit betrof een voormalig kippenhok, een garage en een berging. In de nieuwe situatie bedraagt de totale oppervlakte aan bijgebouwen 180 m². De conclusie is dat de oppervlakte aan bijgebouwen is afgenomen.

- *Groen*

De inpassing van de woning met groen is niet omgevingsvergunningsplichtig. Hieraan kunnen daarom geen voorwaarden worden gesteld. Wel is bekend dat initiatiefnemer nog een tuinplan op laat stellen. De inpassing van de woning zal hiervan deel uitmaken.

- *Afwijking van de voorgeschreven maten*

De woning en het aangebouwde bijgebouw wijkt inderdaad zeer beperkt af van de voorgeschreven maten. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat deze afwijkingen aanvaardbaar zijn. Verder overwegen wij dat de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven. Wij verwachten niet dat dit tot ongewenste precedentwerking zal leiden.

- *Paardenbak*

De Omgevingsvergunning wordt gewijzigd verleend. De wijziging heeft onder andere betrekking op de aanleg en inpassing van de paardenbak. De paardenbak wordt ingepast met een beukenhaag. De aanleg en instandhouding ervan is publiekrechtelijk, via de Omgevingsvergunning, geregeld.

- *Parkeren*

Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen aangelegd, overeenkomstig de norm die door de gemeente is vastgelegd in de Parkeerbeleidsnota 2006.

Ambtshalve wordt overwogen dat de paardenbak is toegevoegd aan de vergunning. De ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast. De paardenbak dient te worden ingepast en er vindt compensatie plaats in de vorm van de aanplant van bomen langs de Gertrudisstraat. Zulks overeenkomstig het inpassingsplan dat als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Het onderhoud van de bomen op gemeentelijk eigendom gaat 1 jaar na het planten ervan over naar de gemeente.

Voorts wordt ambtshalve overwogen dat de oppervlakte aan bijgebouwen verhoogd is van 165 m² naar 180 m². Dit gebeurt met toepassing van artikel 17 lid 1 sub a. van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Laar-Hushoven (binnenplanse afwijking met ten hoogste 10%).

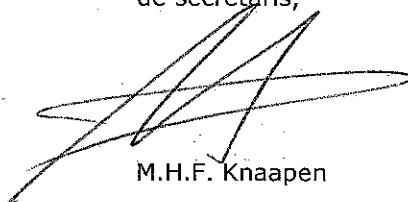
Gelet op het vorenstaande vormen de naar voren gebrachte zienswijze en de ambtshalve overwegingen geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

Weert, 7 januari 2014

nr.: 2013/0514/OG/

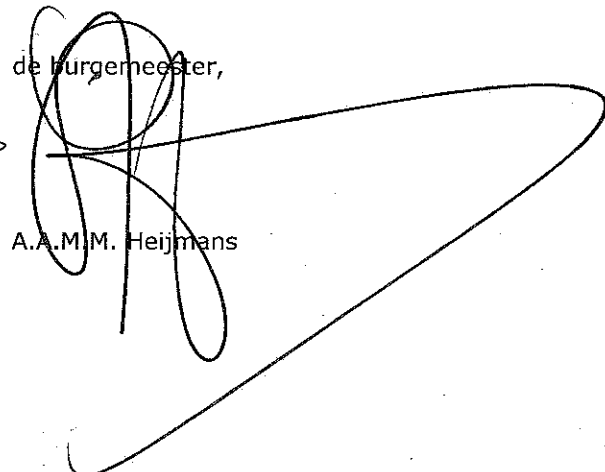
Aldus besloten door burgemeester en wethouders der gemeente Weert in zijn vergadering van 7 januari 2014.

de secretaris,



M.H.F. Knaapen

de burgemeester,



A.A.M.M. Heijmans

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.

Mededeling aan gemeente

Tenminste twee dagen voordat met de uitvoering van het bouwwerk wordt begonnen, moet daarvan kennis worden gegeven aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Beekstraat 54 te Weert, telefoon (0495) 575 264. Ook moet aan deze afdeling worden doorgegeven wanneer begonnen wordt met het storten van de fundering (ter beoordeling van de grondslag) en de voltooiing van de bouw.

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.

Bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit sloop

Veiligheid op sloopterrein

Het bepaalde in de artikelen 4.8 tot en met 4.10 van de gemeentelijke Bouwverordening is van overeenkomstige toepassing op het slopen en het sloopterrein.

Op het sloopterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het sloopterrein moet de omgevingsvergunning voor het slopen of een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom tot het slopen aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven.

Plichten van de houder van de omgevingsvergunning voor het slopen

1. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen moet het slopen, voor zover dat betrekking heeft op asbest, opdragen aan een deskundig bedrijf.
2. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen moet een afschrift van de vergunning ter hand stellen aan het deskundig bedrijf dat het slopen krachtens aanneming van werk zal uitvoeren.
3. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen stelt ten minste één week voorafgaande aan de aanvang van het slopen, het bevoegd gezag schriftelijk op de hoogte van de data en tijdstippen waarop het slopen, voorzover dat betrekking heeft op asbest, zal plaatsvinden.
4. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen stuurt binnen twee weken na de uitvoering van de werkzaamheden het bevoegd gezag een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste lid van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
5. De houder van de omgevingsvergunning voor het slopen stuurt binnen twee weken na de uitvoering van de werkzaamheden het bevoegd gezag een afschrift van de resultaten van de visuele inspectie (vrijgave bewijs), bedoeld in artikel 9, tweede lid van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Plichten van degene die sloopt

1. Indien wordt gesloopt zonder dat een omgevingsvergunning voor het slopen is verleend voor het slopen van asbest en tijdens het slopen asbest wordt ontdekt is degene die sloopt verplicht de sloopwerkzaamheden onmiddellijk te staken en hiervan terstond melding te doen aan het bouw- en woningtoezicht. De sloop mag pas worden hervat na toestemming van bouw- en woningtoezicht.
2. Aan het bouwtoezicht dienen ten minste zeven dagen van tevoren de aanvang van de sloopwerkzaamheden te worden gemeld en uiterlijk op de dag van de beëindiging van de sloopwerkzaamheden het einde van die werkzaamheden. Genoemde meldingen dienen schriftelijk te geschieden.

Wijze van slopen, verpakken en opslaan van asbest

1. Voor zover redelijkerwijs uitvoerbaar moet eerst het in een bouwwerk aanwezige asbest worden verwijderd, voordat het bouwwerk wordt gesloopt.
2. Bij de verwijdering van het asbest moeten de beste bestaande technieken worden toegepast om verontreiniging van het milieu met asbest te voorkomen.