

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 3 maart 2011 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Wonen Limburg Vastgoedontwikkeling
Begijnhofstraat 37- 39
6040 KG Roermond.

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van het project 'Oudenakkerstraat' bestaande uit appartementen en een AHOED (apotheek en huisartsen onder een dak) gelegen aan de Oudenakkerstraat 59, Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie S, nr.: 1944.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2010/0647/81/04 Wabo-000929.

Besluit

- 1) Op grond van artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) te verlenen voor het bouwen van appartementen en een AHOED aan de Oudenakkerstraat 59 in Weert.
- 2) Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro geen exploitatieplan vast te stellen, nu de kosten van de grondexploitatie over de in het besluit begrepen gronden anderszins verzekerd zijn.
- 3) De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijlage bij deze vergunning en de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en voorts onder de volgende voorschriften:
 - a) dat uiterlijk 3 weken vóór start van de bouw een plan wordt ingediend waarop de opstelplaats van een stook- en warmwatertoestel voor apotheek en fysiotherapie is aangegeven en een stallingsruimte voor fietsen ten behoeve van de gezondheidszorgfunctie;
 - a) dat uiterlijk 3 weken vóór start van de bouw een bouwveiligheidsplan en inrichtingsplan van de bouwplaats conform ter beoordeling wordt overgelegd;
 - b) dat uiterlijk 3 weken vóór start van de bouw een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740, bijlage B ter beoordeling wordt overgelegd;
 - c) dat uiterlijk 3 weken vóór start van de bouw een sonderingsrapport als basis voor het funderingsontwerp wordt overgelegd;

- d) dat een programma van eisen voor de brandmeld- en ontruimingsinstallatie ter beoordeling wordt overgelegd;
 - e) dat van de toe te passen materialen kwaliteitsverklaringen worden overgelegd m.b.t. brandvoortplanting en rookproductie;
 - f) dat tevens wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage(n) omgevingsvergunning voor de activiteit bouw.
- 4) De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
 - b. gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Aan dit besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Aanvraag en toetsing

Op 3 maart 2011 is van Wonen Limburg Vastgoedontwikkeling, Begijnhofstraat 37-39, 6040 KG Roermond, geregistreerd onder nummer 2010/0647/81/04 Wabo-000929 een aanvraag om omgevingsvergunning ingekomen.

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, onder c. Omdat er 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°. Hierop is de 'uitgebreide voorbereidingsprocedure' van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

De aanvraag is beoordeeld:

- voor het bouwen van het project 'Oudenakkerstraat' bestaande uit appartementen en een AHOED (apotheek en huisartsen onder een dak) 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.

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.

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.

Het plan voldoet niet volledig aan de bepalingen van het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en gebruiksbesluit, doch 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 project gedeeltelijk in strijd is met het bestemmingsplan 'Keent 2008', vastgesteld op 18 december 2008 en onherroepelijk geworden op 22 april 2009. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijkingen van het bestemmingsplan:

- De overdekte entree op de verdiepingen wordt volledig overbouwd. De overschrijding ten opzichte van het bouwvlak is hier 3.8 m.
- De fietsenstalling wordt geprojecteerd buiten het bouwvlak.
- De bouwhoogte is bij het laagste deel van het bouwplan 0,6 m hoger dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan en 0,8 meter bij het hoogste deel.
- Aan de zijde van de Willem de Zwijgerstraat wordt op de eerste verdieping een fysiotherapiepraktijk gevestigd.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Oudenakkerstraat' behorende bij het ontwerpbesluit is gemotiveerd waarom de eerste twee afwijkingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en is verder gemotiveerd waarom de laatste twee afwijkingen zijn toegestaan volgens afwijkingsbevoegdheden in het bestemmingsplan.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het oprichten van de appartementen en de AHOED op de gronden zoals weergegeven op de verbeelding een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1, eerste lid, onder a onder 3°, mits van de raad een verklaring van geen bedenkingen wordt verkregen. Verder dient de raad te bepalen of er een exploitatieplan dient te worden vastgesteld.

Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is niet nodig wanneer deze afwijkingen vallen onder een categorie van gevallen waarvoor de raad op 14 juli 2010 bepaald heeft dat deze verklaring niet nodig is. Aangezien dat niet het geval is dient de raad alvorens deze omgevingsvergunning kan worden verleend een verklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht. Op 31 januari 2012 is deze verklaring aan de raad gevraagd en op 21 maart 2012 heeft de raad deze afgegeven.

Verder stelt de raad op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd. De exploitatie is voor rekening van aanvrager en verder zal voor het verlenen van deze omgevingsvergunning met aanvrager een overeenkomst wordt gesloten in verband met het

kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen en Ruimtelijke Ontwikkelingen, het verhaal van planschade alsmede een bijdrage voor ambtelijke bemoeïingen. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en daarom is de raad op 31 januari 2012 verzocht af te zien van de vaststelling van een exploitatieplan en op (datum) heeft de raad dit besluit genomen.

Gevolgte procedure

Wij hebben op 8 februari 2012 bekend gemaakt dat met ingang van 9 februari 2012 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 21 maart 2012, in het Infocentrum/frontoffice van Milieu- en bouwzaken in het stadhuis, Beekstraat 54 alsmede in de openbare bibliotheek aan de Wilhelminasingel 250 te Weert ter inzage ligt de ontwerp Omgevingsvergunning voor de bouw van een gezondheidscentrum met 19 appartementen aan de Oudenakkerstraat 59 te 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. De kennisgeving is gepubliceerd in de Trompetter/Land van Weert en in de Nederlandse Staatscourant.

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

Zienswijzen

Gedurende de periode van terinzageligging is op 19 maart 2012 een zienswijze ingediend. Diens bezwaren hebben betrekking op de toegestane hoogte van de bebouwing, de ingang van de AHOED en het aantal parkeerplaatsen. Hierover merken wij het volgende op.

De indiener van de zienswijze vergelijkt het bouwplan met de voorheen aanwezige feitelijke situatie. Voor de beoordeling van deze zienswijze is dit echter niet relevant. Uitgegaan dient te worden van de mogelijkheden die volgens het vigerende bestemmingsplan reeds zijn toegestaan en in hoeverre hiervan wordt afgeweken. Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Keent 2008", vastgesteld op 29 oktober 2008, in werking getreden op 18 december 2008 en onherroepelijk geworden op 22 april 2009. Het perceel heeft de bestemming "wonen" met de aanduiding "maatschappelijke doeleinden toegestaan". Het bouwplan wijkt op ondergeschikte onderdelen af van het bestemmingsplan. Deze afwijkingen zijn hierboven onder 'overwegingen' al genoemd. De overschrijding van de bouwhoogte wordt in verband met de ingediende zienswijze als volgt toegelicht.

Bouwhoogte

De maximale bebouwingshoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 11,00 m. en 16,00 m. (art. 4.3.1, onder e, sub 2 van het geldende bestemmingsplan). De bebouwingshoogten van de hoogste delen bedragen respectievelijk ca. 11,60 meter en 16,80 meter. De belangrijkste reden van deze afwijking is de benodigde grotere hoogte ten behoeve van de fysiotherapie.

Hiervan kan worden afgeweken met ten hoogste 10% (art 19.1, onder a van het geldende bestemmingsplan). De bouwhoogte is bij het laagste deel van het bouwplan 0,6 m hoger dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan en 0,8 meter bij het hoogste deel. Beide blijven binnen de marge van 10 %. Tegenover de woning Oudenakkerstraat 52 is het gebouw 11,60 m hoog.

Gelet op de reeds toegestane bouwhoogte van 11.00 meter is een overschrijding met 0,6 m nauwelijks merkbaar. De gevel aan de westzijde van de nieuwbouw komt niet dichterbij dan volgens het vigerende bestemmingsplan al is toegestaan. Ook de schuine ligging van de noordgevel is al toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan.

Ingang AHOED in verband met parkeren

Er bestaat bezwaar tegen dat de ingang van de AHOED aan de zijde van de Oudenakkerstraat ligt. Wij merken op dat op het terrein van het bouwproject aan de zijde van de Oudenakkerstraat 28 parkeerplaatsen liggen ten behoeve van het gezondheidscentrum. Dit aantal voldoet aan de normering volgens de parkeerbeleidsnota 2006 van de gemeente Weert.

Het aantal parkeerplaatsen

Volgens de indiener van de zienswijze klopt de parkeerbalans niet, omdat er in de bestaande situatie al te weinig parkeerplaatsen zijn voor de bewoners van de flats aan de Willem de Zwijgerstraat.

Wij merken hierover dat de planwijziging geen consequenties voor het parkeren heeft. De parkeerbalans is sluitend. Er worden in totaal 81 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Hierbij is tevens de vervanging van 24 bestaande parkeerplaatsen opgenomen. Bedoeld zijn de op het terrein van het bouwproject aanwezige parkeerplaatsen. Bij de ontwikkeling van een bouwplan hoeft uitsluitend rekening te worden gehouden met de parkeerbehoefte die uit het bouwplan voortvloeit en niet met eventuele bestaande tekorten in de omgeving daarvan.

Gelet op het vorenstaande vormen de naar voren gebrachte zienswijzen geen aanleiding om de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen.

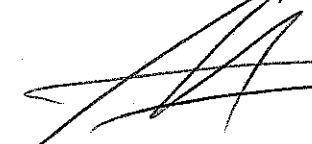
Weert, 3 april 2012

nr.: 2010/0647/81/04

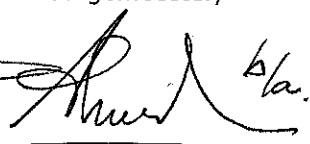
Aldus besloten door burgemeester en wethouders der gemeente Weert in zijn vergadering van 3 april 2012.

de secretaris,

de burgemeester,



M.H.F. Knaapen



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 Milieu- en Bouwzaken.

Mededeling aan gemeente

Tenminste twee dagen voordat met de uitvoering van het bouwwerk wordt begonnen, moet daarvan kennis worden gegeven aan de afdeling milieu- en bouwzaken, Beekstraat 54 te Weert, telefoon 0495 – 575264. 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.