

OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 25 juni 2015 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

BAM Woningbouw, Weert
Postbus 10
6000 AA Weert

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van 18 woningen gelegen aan de Sutjensstraat 8 t/m 12c en Victor de Stuersstraat 5 t/m 15 (v), Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R nummers 309 en 1279.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2015/0346/OG/.

Besluit

1. Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.
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 tevens wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
 - b. dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden de volgende constructiegegevens ter goedkeuring worden overlegd:
 1. tekening en berekening systeemvloer begane grond;
 2. wapeningstekeningen 1e verdiepingvloer;
 3. wapeningstekeningen 2e verdiepingvloer;
 4. wapeningstekeningen betonwanden;
 5. tekening en berekening prefab betonwanden;
 6. tekening en berekening funderingsbalken;
 7. berekening funderingspalen;
 8. tekening en berekening sporenkap;
 9. tekening en berekening HSB gevels;
 10. rapportage akoestisch doormeten palen en paalafwijkingen.

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 25 juni 2015 is van BAM Woning Weert, Postbus 10, 6000 AA Weert, geregistreerd onder nummer 2015/0346/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 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 plan is gelegen in een gebied waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn. Het bouwplan is in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening. Het bouwplan 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 'Woongebieden 2014' vastgesteld op 25 februari 2015 en in werking getreden op 16 april 2015. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijkingen van het bestemmingsplan. Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen' met en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog'.

1. Ingevolge artikel 19.2.2, sub f onder 1 van het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 9,00 m toegestaan. De voorgenomen hoogte van de woningen is 10,20 m voor type B en 10,47 m voor type C.

2. Ingevolge artikel 19.2.3, sub d onder 1 van het bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 3,20 m toegestaan. De voorgenomen goothoogte van de uitbouw bedraagt 3,28 m.
3. Ingevolge artikel 19.2.4, sub c van het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van bouwwerken (incl. erfafscheidingen) van 1,00 m toegestaan buiten het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen. De hoogte van de voorgestelde erfafscheiding bedraagt 1,83 m.

Onderstaand is gemotiveerd waarom de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

- Ad. 1. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Keent 2008' was voor de woningen aan de zijde van de Sutjensstraat een maximale bouwhoogte opgenomen van 10,5 m. De initiatiefnemer is er van uit gegaan dat deze hoogte zou worden overgenomen in het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014'. Dit is echter abusievelijk niet gebeurd. Op de hoek van de Victor de Stuersstraat en de Sutjensstraat was eerder een appartementencomplex gepland met een maximale bouwhoogte van 9,0 m. Hier worden thans grondgebonden woningen gebouwd. De impact van grondgebonden woningen op de omgeving is veel minder, met name ten aanzien van de privacy. Stedenbouwkundig is deze bouwhoogte akkoord. De afwijkingen zijn derhalve niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.
- Ad. 2. Via artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wabo kan hiervan afgeweken worden. De overschrijding is dermate beperkt, dat er geen gevolgen zijn voor de omgeving. De overschrijding is derhalve aanvaardbaar.
- Ad. 3. Bij de woning Victor de Stuersstraat 15 wordt in de zijtuin een erfafscheiding opgericht met een hoogte van 1,83 m. Op grond van de Beleidsnota inzake 'Planologische afwijkingsmogelijkheden' volgens artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, 1^e herziening d.d. 16 juni 2015, is de bouw van een erfafscheiding in deze situatie mogelijk.

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.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het bouwplan voor 18 grondgebonden woningen aan de Victor de Stuersstraat – Sutjensstraat een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo.

De realisatie van het project is verder voor rekening van aanvrager, waarmee het project economisch uitvoerbaar wordt geacht.

Gevolgte procedure

Wij hebben op 29 juli 2015 bekend gemaakt dat met ingang van 30 juli 2015 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 10 september 2015, 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 'Sutjensstraat 8 t/m 12c en Victor de Stuersstraat 5 t/m 15', 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.PBSutjensstr8-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad '1Weert' 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 geen zienswijzen ingediend.

Weert, 17 september 2015

nr.: 2014/0557/OG/

Namens burgemeester en wethouders,


Gerard van der Hoeven
hoofd 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:

- 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 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.