

advies
aan b&w

| | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|---|
| Sector | : Ruimte | Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/> |
| Afdeling | : Ruimtelijk Beleid | Niet openbaar: <input type="checkbox"/> |
| Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken) | : SBA-2015/0346/OG/ | Kabinet: <input type="checkbox"/> |
| Behandelend medewerk(st)er | : Marian Arts Tel.: (0495) 57 52 21 | |
| Portefeuillehouder(s) | : A.F. van Eersel | Nummer B&W-advies: BW-008633 |

ONDERWERP

Bouwplan 18 woningen Victor de Stuersstraat - Sutjensstraat.

ADVIES

1. Instemmen met het (voorlopige) ontwerpbesluit.
2. Instemmen met het opstarten van de inspraakprocedure zodra de stukken compleet zijn ontvangen en akkoord bevonden zijn. De vergunning wordt krachtens mandaat ambtshalve verleend wanneer er geen zienswijzen worden ingediend.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

-

Algemeen:

Door BAM Woningbouw is een Omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van 18 woningen op de hoek Victor de Stuersstraat – Sutjensstraat. Het project heeft de naam 'Thuis in Weert' gekregen. De woningen zijn in ons woonbeleid opgenomen in het 'groene bakje'. Hierin bevinden zich de plannen die we op de korte termijn (gereedkoming uiterlijk in 2017) willen realiseren.

Argumenten:

Het bouwplan voldoet niet helemaal aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Woongebieden 2014'. In dit bestemmingsplan is de bebouwingscontour van het plan correct opgenomen. Door een misverstand zijn niet de correcte bouwhoogten opgenomen. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 9,00 m vastgelegd. Hiervan kan

| | | | | | | |
|---|---|---|---------|----------|---------|---------|
| Weert, 9 juli 2015 | S | B | W HL | W EVE | W PS | W GG |
| | | | | | | |
| De directeur, | | | | | | |
| | | | | | | |
| Behandeling uiterlijk in college van 14 juli 2015 | | | | | | |

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

14-07-'15

Nummer:

37

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

maximaal 10 % worden afgeweken. Het bouwplan voorziet deels in een bouwhoogte van 10,20 m en deels in een bouwhoogte van 10,47 m.

In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Keent 2008' was 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 zijn overgenomen. Op de hoek van de Victor de Stuersstraat en de Sutjensstraat was eerder een appartementencomplex gepland met een maximale bouwhoogte van 9,0 m. De impact van grondgebonden woningen op de omgeving is veel minder, met name ten aanzien van de privacy. Stedenbouwkundig is deze bouwhoogte akkoord.

De procedure wordt opgestart zodra de aanvraag compleet is ingediend en de stukken akkoord bevonden zijn. Eventuele voorwaarden aan de vergunning worden nog verwerkt in het ontwerp besluit.

Kanttekeningen:

Niet van toepassing.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Het ontwerpbesluit wordt, zodra de stukken compleet zijn ontvangen en akkoord bevonden zijn, 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

Niet van toepassing.

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing.

De leges voor de uitgebreide procedure bedraagt € 5.513,80 (prijspeil 2015).

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Raadsleden
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: aanvrager, belanghebbenden, provincie Limburg

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst
- ❖ Gemeentelijke website
- ❖ Overig

Nadere specificatie: www.ruimtelijkeplannen.nl, bekendmaking in het huis-aan-huis blad '1 Weert en 1 Nederweert' en in de Staatscourant

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

PO: Theo Huijbers

VTH: Luud Thijssen en Peggy Caris

Extern:

BAM Woningbouw: Jeffry Savelkoul

BIJLAGEN

Openbaar:

- aanvraag Omgevingsvergunning
- (voorlopig) ontwerp besluit

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

ONTWERP BESLUIT

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 Steursstraat 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. xx

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 het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

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 afwijking van het bestemmingsplan. Ter plaatse geldt de bestemming 'Wonen' met en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie middelhoog'. 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 deels 10,20 m en deels 10,47 m.

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

Gebleken is voorts dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan voor wat betreft de goothoogte van de bijgebouwen. Ingevolge artikel 19.2.3, sub d. onder 1 mag de

goothoogte van een bijgebouw maximaal 3,20 m bedragen. De hoogte van de uitbouw bedraagt 3,28 m. 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.

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.

Gevolgde procedure

Wij hebben op xx juli 2015 bekend gemaakt dat met ingang van xx juli 2015 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met xx 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 '18 woningen Victor de Stuersstraat - Sutjensstraat', 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.PBSutjensstraat-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad '1 Weert en 1 Nederweert' 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,

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.