

b&w-
voorstel

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Beurskens, Anouk (575 236)	BW-009581
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer JOIN:
		Z/16/021138
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Omgevingsvergunning (uitgebreid) St. Maartenslaan 17a, Stramproy

Voorstel

1. Met het ontwerpbesluit in te stemmen.
2. Met de planschadeovereenkomst in te stemmen.
3. Met het opstarten van de inspraakprocedure in te stemmen. De vergunning wordt krachtens mandaat ambtshalve verleend, wanneer er geen zienswijzen worden ingediend.

Inleiding

Uw college heeft op 16 december 2015 er in principe mee ingestemd om het bouwvlak op de hoek van de Prinses Beatrixstraat en de St. Maartenslaan een kwartslag te draaien met toepassing van een Omgevingsvergunning (uitgebreid). In de oude situatie was de woning gesitueerd aan de Prinses Beatrixstraat. Deze woning is in 2014 gesloopt. In de nieuwe situatie komt de woning aan de St. Maartenslaan te liggen (nieuw huisnummer wordt St. Maartenslaan 17a) en past niet binnen het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan 'Altweerderheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'.

Op 22 februari 2016 is door de heer Gijsen een omgevingsvergunning aangevraagd.

Beoogd effect/doel

Het doel is te komen tot de mogelijkheid om de woning een kwart slag te draaien.

Argumenten

1.1 De afwijking is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

In het ontwerpbesluit is gemotiveerd waarom de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.1 Een eventueel risico op planschade wordt afgewenteld.

Weert, 24-05-2016 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				HL	FvE	PS	GG
	akkoord						
	bespreken						
Vergadering B&W van 31-05-2016							

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 31-05-2016

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Nummer: 11

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1



Met initiatiefnemer dient een planschadeovereenkomst te worden aangegaan. Hiermee is er geen financieel risico voor de gemeente.

Kanttekeningen

Er zijn geen kanttekeningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De legeskosten voor de omgevingsvergunning (uitgebreid) bedragen € 5.624,08 (prijspeil 2016). Dit bedrag komt bovenop de bouwleges.

Begrotingspost:

8230001/7340101 (leges omgevingsvergunningen)

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing

Personele gevolgen

Niet van toepassing

Juridische gevolgen

Het ontwerpbesluit wordt 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Uitvoering/evaluatie

De omgevingsvergunning (uitgebreid) heeft een wat langere doorlooptijd, omdat de stukken ter inzage moeten worden gelegd voordat de vergunning verleend kan worden.

Communicatie/participatie

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure wordt geadviseerd dit advies op de TILS-lijst te plaatsen.

De bekendmaking wordt tevens gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeentebled en geplaatst in het huis-aan-huisblad 1Weert. Overleg met de provincie wordt gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl. De stukken worden ter inzage gelegd bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis. De stukken zijn digitaal raadpleegbaar via www.weert.nl/omgevingsvergunningen en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Overleg gevoerd met

Intern:

Roy Ritzen (afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving)

Marian Arts (afdeling Ruimtelijk beleid)

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Ontwerpbesluit
3. Planschadeovereenkomst
4. B&W advies 16 december 2015



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 22 februari 2016 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer H.J.G. Gijsen
Carolinenstraat 2A
6039 EL Stramproy

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een woonhuis gelegen aan de Sint Maartenslaan 17a (v) Stramproy, kadastraal bekend gemeente Weert SRY00, sectie D, nummer 2747.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2016/0109/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 bouwwerkzaamheden een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 ter goedkeuring wordt ingediend;
 - c. dat, indien de infiltratievoorziening wordt voorzien van een overstort, gegevens over de uitvoering hiervan ter goedkeuring wordt ingediend;
 - d. dat voor aanvang van de bouwwerkzaamheden een bouwkundige constructietekening (waarop de constructieve schetsen zijn verwerkt) wordt ingediend;
 - e. dat uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden de overige constructietekeningen en -berekeningen (breedplaatvloer) ter controle worden ingediend.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

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 22 februari 2016 is van de heer H.J.G. Gijsen, Carolinenstraat 2A, 6039 EL Stramproy, geregistreerd onder nummer 2016/0109/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 een woning 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 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.

Overwegingen

De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Het plan voldoet niet volledig aan de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening, maar kan door het opleggen van nadere voorschrift(en), 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 'Altweeterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungalroy' vastgesteld op 26 juni 2013, in werking getreden op 16 augustus 2013.

De bestaande woning is in 2014 gesloopt en er is een omgevingsvergunning aangevraagd om de woning te herbouwen. De nieuwe woning wordt echter een kwartslag gedraaid, waardoor deze niet meer past binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan.

Het bouwveld, waar de nieuwe woning onderdeel van gaat uitmaken, wordt bepaald door bebouwing in één laag, plat afgedekt en woningen van één laag met een kap. Deze massa's komen willekeurig in het bouwveld voor. Initiatiefnemers willen een woning realiseren bestaande uit één laag met een kap met de aanbouw in één laag, plat afgedekt. Deze massa opbouw is zowel in de situatie conform bestemmingsplan als in de gedraaide variant voorstelbaar.

Door de draaiing krijgt de woning haar hoofdoriëntatie op het groene zeskampterrein. Dit is ook de meest aantrekkelijke zijde om aan te wonen. Zo draagt de woning bij aan een goede begrenzing van de open ruimte, vormt zij een mooi oriëntatiepunt vanuit de grotere groenstructuur aan de Prinses Beatrixlaan (bezien vanuit de Julianastraat) en sluit zij mooi aan op de naastgelegen woningen aan de Sint Maartenslaan. Door de draaiing wordt de groenzone aan de Prinses Beatrixlaan niet doorsneden door een oprit. De ontsluiting van de woning (naar voordeur en naar de garage) wordt voorzien aan de Sint Maartenslaan. Het plan is derhalve stedenbouwkundig aanvaardbaar en bovendien niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het draaien van het bouwvlak van de woning Sint Maartenslaan 17a (v) Stramproy, kadastraal bekend gemeente Weert SRY00, sectie D, nummer 2747 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 wordt 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 8 juni 2016 bekend gemaakt dat met ingang van 9 juni 2016 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 20 juli 2016, bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101 te Weert, ter inzage ligt de ontwerp omgevingsvergunning 'St. Maartenslaan 17a, Stramproy', 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.PBStmaartensln17a-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in het huis-aan-huis blad '1Weert' en in de Staatscourant.

Zienswijzen

Gedurende deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Weert,

nr.: 2016/0109/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.



PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer A.A.M.M. Heijmans, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 31 mei 2016, hierna te noemen de gemeente,

* De heer H.J.G. Gijsen, Carolinenstraat 2A te 6039 EL Stramproy, hierna te noemen "de verzoeker",

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een aanvraag heeft ingediend om de woning aan de Prinses Beatrixlaan 4 te draaien waardoor de woning gesitueerd wordt aan de St. Maartenslaan, kadastraal bekend: gemeente Weert SRY00, sectie D, nummer 2747;
- dat het planvoornemen ziet op het draaien van het bouwvlak;
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Altweeterheide, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy' van de gemeente Weert;
- dat derhalve de aanvraag door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan het plan middels een Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure);
- dat de gemeente pas kan besluiten over een Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- dat de verzoeker heeft verzocht om een vergunning ex. artikel 2.12 lid 1. sub a. onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- dat is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen zijn om mee te werken aan het verzoek;
- dat er evenwel uit de gevraagde wijziging schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), waardoor er bij de gemeente gereede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- dat de gemeente bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat dit betreft planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

- dat artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid biedt om met verzoeker overeen te komen dat die schade voor zijn rekening komt;
- dat met verzoeker een planschadeverhaalovereenkomst wordt gesloten.

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente brengt de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in procedure.
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de wijziging van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de *Procedureregeling voor advisering tegemoetkoming in planschade* nieuwe Wet ruimtelijke ordening.
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit het verlenen van de omgevingsvergunning. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van het verzoek om schade aan de gemeente te worden vergoed.
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde wijziging van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'planschadekosten St. Maartenslaan 17a'.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde omgevingsvergunning niet wordt verleend.
7. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan

derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

- Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend in tweevoud d.d.

de gemeente Weert, de heer A.A.M.M. Heijmans

plaats: Weert

datum:

handtekening:

de verzoeker, de heer H.J.G. Gijsen

datum:

handtekening: