

Prinsenstal Vastgoed B.V.  
Groesvlaas 7  
5763 PF Milheeze

Weert, 28 november 2017

Onderwerp : omgevingsvergunning  
Kenmerk : 2017/0447/OG/  
Zaaknummer : Z/17/049540

Geachte heer/mevrouw,

Op 27 juli 2017 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het verbouwen van het pand tot 28 appartementen en 1 commerciële ruimte op het adres Emmasingel 53, Begijnenhofstraat 1a t/m 1c, Maaspoort 1, 1A1 t/m 1A8, 1B1 t/m 1B8 en 1C1 t/m 1C8, in Weert (v).

(v) Aan het bovenstaande adres kunnen geen rechten ontleend worden. U ontvangt een huisnummerbesluit van de gemeente Weert over de definitieve toekenning van het adres.

In deze brief leest u welke beslissing wij namen op uw aanvraag.

### **Ons besluit**

Wij verlenen u de omgevingsvergunning. U krijgt de vergunning samen met deze brief. Wilt u de vergunning goed doorlezen? En de bijlagen? Hier staat namelijk belangrijke informatie in over uw vergunning. Onder andere aan welke voorschriften u moet voldoen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

### **Inwerkingtreding**

De dag na verzenddatum van deze brief treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen en de voorzieningenrechter vragen het besluit te schorsen. Over een bezwaar moeten wij eerst een besluit nemen. De vergunning kan in dit geval alsnog worden gewijzigd of geweigerd. Maakt u direct gebruik van de vergunning, dan is dat voor uw eigen risico.

### **Leges**

Voor deze omgevingsvergunning betaalt u legeskosten. Dat staat in de legesverordening. De legeskosten zijn € 61.108,98 (voornoemd bedrag zijn de leges waarbij de eventueel in rekening gebrachte voorheffing reeds is verrekend). U krijgt samen met deze brief de factuur.

### **Mededelingen aan gemeente**

Voor de verplichtingen aan de gemeente voor het melden van start bouwwerkzaamheden, storten beton en beëindiging bouwwerkzaamheden verwijzen wij naar de bijlage.

### **Publicatie**

Wij publiceren ons besluit op de landelijke site [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl). Iedereen kan dan kennisnemen van ons besluit. Belanghebbenden kunnen eventueel hun bezwaren kenbaar maken.

Dit is mogelijk tot zes weken na datum waarop de vergunning aan u is toegezonden.

### **Bezwaar**

Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u alleen schriftelijk een bezwaarschrift indienen.

Dit bezwaarschrift kunt u sturen aan het college van burgemeester en wethouders. Het adres is: Postbus 950, 6000 AZ Weert

Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen. Schrijf in uw bezwaarschrift in elk geval:

- uw naam, adres, datum en handtekening;
- een omschrijving van het besluit waar het bezwaarschrift tegen gericht is (u kunt bijvoorbeeld datum en kenmerk van deze brief vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt.

### **Voorlopige voorziening**

Wilt u een voorlopige voorziening laten treffen of de beschikking laten schorsen? Dat kunt u vragen aan de Voorzieningenrechter Rechtbank Limburg, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt ook digitaal een voorziening aanvragen. Dat doet u bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u een elektronische handtekening (DigiD) nodig. Op de site leest u hierover meer.

### **Aandachtspunten**

In samenhang met uw plan brengen wij het volgende onder uw aandacht.

#### Roerende zaken

Wilt u graag een voorwerp op of aan de weg plaatsen? Dan heeft u in de volgende gevallen een omgevingsvergunning voor de activiteit opslag roerende zaken nodig:

- a. wanneer het voorwerp op een plek komt op de singels in de binnenstad van Weert of binnen die singels, op de Stationsstraat, de Maaspoort of de Driesveldlaan.
- b. wanneer het voorwerp langer dan 5 dagen op of boven de weg aanwezig zal zijn.
- c. wanneer het voorwerp op een plek komt, waarop betaald parkeren of vergunning parkeren geldt.
- d. wanneer het voorwerp niet direct voor of naast het eigen perceel van aanvrager komt te staan maar voor of naast het perceel van een ander.

Geldt bovenstaand niet voor u dan dient u wel een melding in te dienen.

Hoe kunt u een melding indienen? Door een college vastgesteld meldingsformulier bij de gemeente in te dienen. Dit meldingsformulier kunt u downloaden via de gemeentelijke website [www.weert.nl](http://www.weert.nl)

Wanneer dient deze melding uiterlijk bij de gemeente ingediend te worden?

Minimaal 10 werkdagen voordat u het voorwerp op of aan de weg wilt gaan plaatsen.

Let wel op. Houd rekening met de minimale werkdagen zoals voornoemd. Bij overschrijding zal namelijk door u alsnog een aanvraag om omgevingsvergunning moeten worden ingediend.

Heeft u nog vragen over het hiervoor vermelde, neem dan gerust contact op met mevrouw May Steen van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, bereikbaar via telefoonnummer (0495) 575 637.

#### Archeologie

Over de archeologische aspecten met betrekking tot het plan heeft met uw architect overleg plaatsgevonden (zie document "ADVIES ARCHEOLOGIE ArchAeO projectnr 17102", datum 9 november 2017). Op basis van de hierin aangegeven planopzet is nader archeologisch onderzoek vooraf niet nodig. Wij verzoeken u de in het document beschreven inspecties tijdens de uitvoering tijdig af te stemmen met dhr. Wim Truyen, te bereiken via telefoonnummer (0495) 575467, of per email W.Truyen@weert.nl. Indien de planopzet wijzigt dient u opnieuw in overleg te treden met de gemeente ter heroverweging van de archeologische aspecten. Op grond van de voorschriften in het bestemmingsplan geldt een dubbelbestemming archeologie. Overschrijding van de hierin genoemde grenzen leidt tot een omgevingsvergunningplicht.

#### Slopen

Bijgevoegd zijn algemene richtlijnen voor sloop in archeologische aandachtsgebieden.

Wij verzoeken u deze in acht te nemen.

Volgens de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt de bestaande fundering ter plaatse van de laagbouw van het bestaande gebouw gehandhaafd. Indien de hierboven onder 'Archeologie' genoemde planopzet en/of ontgravingswerkzaamheden verandert dient u voorafgaand aan uitvoering van de werkzaamheden opnieuw met ons in overleg te treden.

#### Milieu

Voor het verbouwen van onderhavig pand tot commerciële ruimte kan het zijn dat de activiteiten die daar gaan plaatsvinden voor wat betreft milieu meldingsplichtig zijn op grond van het Activiteitenbesluit.

Omdat nog niet duidelijk is aan wie de inrichting verhuurd gaat worden verzoeken wij u de toekomstige huurder te wijzen op deze meldingsplicht.

#### **Tot slot**

Heeft u over deze brief nog vragen, neem dan gerust contact op met Theo Heldens van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving te bereiken via telefoonnummer (0495) 575 262.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,

Theo Heldens  
Medewerker afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

## OMGEVINGSVERGUNNING (REGULIERE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 27 juli 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Prinsenstal Vastgoed B.V.  
Groesvlaas 7  
5763 PF Milheeze

De aanvraag is ingediend voor het verbouwen van het pand tot 28 appartementen en 1 commerciële ruimte gelegen aan de Emmasingel 53, Begijnenhofstraat 1a t/m 1c, Maaspoort 1, 1A1 t/m 1A8, 1B1 t/m 1B8 en 1C1 t/m 1C8, in Weert (v), kadastraal bekend gemeente Weert, sectie S nummer 1589.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2017/0447/OG/.

### Besluit

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

De aanvraag valt onder paragraaf 3.2 "reguliere voorbereidingsprocedure" van de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangegeven gevallen waarvoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder voorschriften. 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.

### Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is beoordeeld:

- voor het verbouwen van het pand tot 28 appartementen en 1 commerciële ruimte aan artikel 2.1, lid 1 onder a van de Wabo; en
- 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 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 plan voldoet niet volledig aan redelijke eisen van welstand en de bepalingen van het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening, maar kan door het opleggen van nadere voorschriften, hiermee in overeenstemming worden gebracht.

### *Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.*

Het perceel waarop het pand wordt verbouwd, ligt in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2009" en heeft de bestemming 'Gemengd'.

Het project is in strijd met artikel 5.2.2, sub e onder 2 van het bestemmingsplan omdat de bouwhoogte van het hoofdgebouw maximaal 13 meter mag bedragen.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 17.1, onder a van het geldende bestemmingsplan kan met ten hoogste 10% worden afgeweken van de maximale toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw Dit komt neer dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw 14.30 meter mag zijn. Hieraan wordt voldaan daar de bouwhoogte 13.20 meter bedraagt. Daar de singel zich kenmerkt door hoogteverschillen wordt er door deze afwijking geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Daarnaast is het project in strijd met artikel 5.2.2, sub a en artikel 5.2.4, sub a omdat:

- het hoofdgebouw in het bouwvlak moet worden gebouwd;
- de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 4 meter mag bedragen.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2<sup>o</sup> van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 4 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht is het mogelijk om af te wijken van de bepalingen van het geldende bestemmingsplan voor de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw. Om de kunnen afwijken, dient er te worden voldaan aan de voorwaarde dat de stedenbouwkundige kwaliteit en het profiel van de hoofdbouwmassa niet onevenredig worden aangetast. Beide strijdigheden zijn beoordeeld aan voornoemde voorwaarde. Uit de beoordeling is gebleken dat er wordt voldaan omdat:

- het pand wordt geïsoleerd, vindt er overschrijding van het bouwvlak plaats. Voor deze isolatie dient een nieuwe gevel te worden opgericht aan de buitenzijde van het pand. Deze nieuwe gevel past veel beter bij de karakteristiek van Weert.
- er een noodtrap wordt geplaatst, vindt er een overschrijding van de bouwhoogte van bouwwerk geen gebouw zijnde plaats. Deze trap kan worden gezien als een bouwdeel van ondergeschikte aard. De situering van de noodtrap is zodanig, dat deze niet naar het openbaar gebied is gesitueerd, maar aan de achterzijde. De privacy van het naastgelegen perceel wordt geborgd door de afscherming die naast de trap wordt aangebracht. Hierdoor vindt er geen inkijk plaats naar het naastgelegen perceel.

Gelet op voorafgaande afwegingen is besloten om op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° en artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en de door het college vastgestelde beleidsregels op 25 november 2014 over deze bevoegdheid, af te wijken van het bepaalde in artikel 5.2.2, sub e, artikel 5.2.2, sub a en artikel 5.2.4, sub a.

Gelet op bovenstaande kan de omgevingsvergunning worden verleend onder de navolgende voorschriften.

### **Voorschriften**

Aan deze vergunning zijn de navolgende voorschriften verbonden:

1. dat wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
2. dat kleur- en materiaalmonsters voor aanvang van de bouw ter goedkeuring worden overlegd aan de welstandscommissie;
3. dat drie weken voor aanvang van de werkzaamheden een bouwveiligheidsplan (inclusief onder andere bouwterreinrichtingsplan, wijze van aan-en afvoer, opslag, laden en lossen, opstelling van (bouw)keten, beschermende maatregelen, veiligheidsvoorzieningen, en eventueel tijdelijke constructieve voorzieningen) ter goedkeuring wordt ingediend;
4. dat de volgende constructiegegevens drie weken voor aanvang van de werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend:
  - o de definitieve constructietekeningen en -berekeningen;
  - o een onderbouwing van de bestaande kwaliteit van de fundering en de draagkracht aangezien deze wordt hergebruikt;
  - o aanvullende sonderingen;
5. dat in ruimte -1.04 een draagbaar blustoestel wordt geplaatst en dat deze, en andere mobiele blustoestellen een inhoud hebben van tenminste 6 kg/l;
6. dat alle deuren uitkomend op ruimte -1.04 als brandwerend (wbdb 30 min.) en zelfsluitend worden uitgevoerd;
7. dat de toegangsdeuren tot de appartementen 2.19 en 3.17 worden voorzien van een vrijloopdranger. Een eventueel andere gelijkwaardige oplossing dient ter goedkeuring van de brandweer te worden ingediend;
8. dat door middel van een nadere rapportage wordt onderbouwd dat het vervallen van balkons geen negatieve invloed heeft op de brandoverslag tussen de appartementen. Brandwerende beglazingen en kozijnen dienen op de bestektekening worden verwerkt;
9. dat de appartementen worden voorzien van voldoende rookmelders, een en ander conform NEN 2555;
10. dat het bestaande kwaliteitsniveau van de hoofddragconstructie (60 minuten brandwerend) wordt gehandhaafd en zo nodig hersteld;
11. dat in een vroegtijdig stadium productspecificaties worden aangeleverd van de toe te passen constructieonderdelen van zowel het binnen- als het buitenoppervlak: deze dienen te voldoen aan de eisen zoals beschreven in de brandveiligheidsrapportage (BRAVEA, d.d. 27-07-2017, versie A);
12. dat van de uitwerking van riolering en ventilatie de definitieve gegevens ter goedkeuring worden ingediend;

13. dat de plaats, afmeting en dimensionering van de aansluiting(en) van rioleringen op het gemeenteriool zullen worden bepaald in overleg met en ter goedkeuring van de afdeling Openbaar Gebied.

Weert, 28 november 2017

nr.: 2017/0447/OG/

Namens burgemeester en wethouders,

Hugo Janssen  
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:

- blijkt, dat de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend;
- binnen 26 weken na dagtekening van de vergunning geen begin met de werkzaamheden is gemaakt of slechts voorbereidende werkzaamheden zijn verricht;
- 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](mailto: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](http://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.