

TILS 592

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: WABO 2012/0564	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Marian Arts Tel.: (0495) 575 221	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005582

ONDERWERP

Omgevingsvergunning (uitgebreid) Boshoverweg 33.

ADVIES

1. Instemmen met de ruimtelijke onderbouwing en het ontwerpbesluit.
2. Instemmen met de planschadeovereenkomst.
3. Instemmen met het opstarten van de procedure. De vergunning wordt ambtshalve verleend wanneer er geen zienswijzen worden ingediend.
4. Dit advies op de TILS-lijst plaatsen.

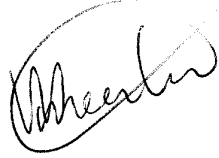

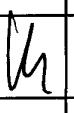
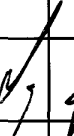
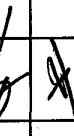


TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

7 augustus 2012: in principe ingestemd met het uitbreiden van café 't Stammeneeke middels een herziening van het bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Algemeen:

Door café 't Stammeneeke is een Omgevingsvergunning aangevraagd voor het uitbreiden van het café aan de Boshoverweg 33. Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010'. Ter plaatse is van toepassing de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'Horeca'. Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan omdat uitsluitend de horecavorm, welke ter plaatse aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan is toegestaan. Er mag geen uitbreiding plaatsvinden. Verder wordt het aantal m² bijgebouwen uitgebreid naar 180 m², termijl maximaal 150 m² is toegestaan.

Argumenten:

Weert, 16 januari 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 29 januari 2013								

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies nummer: 6

De secretaris,

29 JAN. 2013

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1

In de ruimtelijke onderbouwing 'Boshoverweg 33' behorende bij het ontwerpbesluit is gemotiveerd waarom de afwijkingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Een eventueel risico op planschade wordt verhaald middels bijgaande planschadeovereenkomst.

Kanttekeningen:

Geen.

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

Geen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De leges voor de uitgebreide procedure bedraagt € 5.300,- (prijspeil 2012).

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

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

Nadere specificatie: Aanvrager, belanghebbenden, provincie Limburg, Watertoetsloket.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst
- ❖ Brief
- ❖ Gemeentelijke website

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

VTH: C. Dikotter, T. Heldens

Extern:

-

BIJLAGEN

Openbaar:

Planstukken, planschadeovereenkomst

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 16 oktober 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Café 't Stammeneeke
Boshoverweg 33
6002 AL Weert

De aanvraag is ingediend voor het uitbreiden van het café gelegen aan de Boshoverweg 33 in Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie N. nr. 1662.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2012/0564/OG/.

Besluit

1. Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor het uitbreiden van het café gelegen aan de Boshoverweg 33 te 6002 AL Weert.
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 drie weken voor aanvang controleberekeningen ter goedkeuring zullen worden ingediend van de dakconstructie in verband met de extra belasting door de luchtbehandelingskast;
 - b. dat nadere gegevens ter goedkeuring zullen worden ingediend over de wijze waarop in de luchttoevoer tot de keuken wordt voorzien;
 - c. dat nadere gegevens ter goedkeuring zullen worden ingediend van de uitvoering van het mechanisch ventilatie systeem, onder andere over definitieve kanaalloop en capaciteit;
 - d. dat tevens wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit bouw.

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 16 oktober 2012 is van café 't Stammeneeke, Boshoverweg 33, 6002 AL Weert, geregistreerd onder nummer 2012/0564/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. 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°.

Hierop is de 'uitgebreide voorbereidingsprocedure' van artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing.

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 aanbouw 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 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 is in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand en de gemeentelijke bouwverordening. Het plan 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.

Het bouwplan is in strijd met artikel 11.2.4, onder b van het geldende bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010', omdat de bouwhoogte van het hek op de aanbouw 4,40 meter bedraagt. De bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 19.1, onder a van het geldende bestemmingsplan kan worden afgeweken van artikel 11.2.4, onder b van het geldende bestemmingsplan.

Het is niet gebleken dat er redenen zijn waarom deze omgevingsvergunning voor genoemde afwijking van het bestemmingsplan niet verleend kan worden.

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

Gebleken is dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010', vastgesteld op 16 maart 2011 en in werking getreden op 13 mei 2011. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijkingen van het bestemmingsplan:

- de horeca wordt uitgebreid ter plaatse van een perceel waar horeca is toegestaan uitsluitend in de horecavorm, welke ter plaatse aanwezig is op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- Het aantal m² bijgebouwen wordt uitgebreid naar 180 m², terwijl op grond van het bestemmingsplan maximaal 150 m² is toegestaan.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Boshoverweg 33' behorende bij het ontwerpbesluit is gemotiveerd waarom de afwijkingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Activiteitenbesluit

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 8.41 a, eerste lid Wet milieubeheer is tegelijkertijd met de aanvraag omgevingsvergunning een melding ingevolge het activiteitenbesluit ingediend.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het uitbreiden van café 't Stammeneeke, Boshoverweg 33, op de gronden zoals weergegeven op de verbeelding, een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3°.

Met aanvrager is 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.

Gevolgde procedure

Wij hebben op 6 februari 2013 bekend gemaakt dat met ingang van 7 februari 2013 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 20 maart 2013, 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 'Boshoverweg 33', 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. 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.PBBoshoverweg33-ON01. De kennisgeving is gepubliceerd in De Trompetter Land van Weert en in de Nederlandse 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, datum

nr.: 2012/0564/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.

Mededeling aan gemeente

Tenminste twee dagen voordat met de uitvoering van het bouwwerk wordt begonnen, moet daarvan kennis worden gegeven aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, Beekstraat 54 te Weert, telefoon (0495) 575 264. 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.



PLANSCHADEOVEREENKOMST

De ondergetekenden,

* De gemeente Weert, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, A.A.M.M. Heijmans, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 29 januari 2013, hierna te noemen de gemeente,

* Café 't Stammeneeke, de heer M.M.T. Salmans, Boshoverweg 33 te 6002 AL Weert, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een Omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor het uitbreiden van café 't Stammeneeke op het adres Boshoverweg 33;
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' 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 niet mee te werken aan het gemelde verzoek;
- 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 Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) zoals deze naar aanleiding van de door de verzoeker ingediende aanvraag Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) wordt verleend 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 de Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende aanvraag om Omgevingsvergunning daartoe wordt verleend door de gemeente en in werking treedt. 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 herziening 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 rekeningnummer 28.50.09.303 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van planschadekosten 'Boshoverweg 33'.
6. Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde Omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) niet wordt verleend, respectievelijk niet in werking zal treden.
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.

8. 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, Café 't Stammeneeke, de heer M.M.T. Salmans

datum:

handtekening: