

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 2013/0178/VG/	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marian Arts Tel.: (0495) 575 221	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006240

ONDERWERP

Bouwplan Noordkade 49.

ADVIES

In principe en onder voorwaarden instemmen met het afwijken van het bestemmingsplan met een Omgevingsvergunning (uitgebreid) overeenkomstig artikel 2.12 Wabo ten behoeve van het bouwplan.


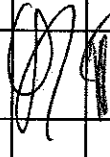


TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
geen

Algemeen:

Door de heer P. Mertens is bijgaand schetsplan ingediend voor de bouw van een woning aan de Noordkade 49. Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan. De hoofdbouwmassa ligt deels buiten het bouwvlak en de goothoogte van het bijgebouw voldoet niet aan het bestemmingsplan. Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel 2010 is de maximale toegelaten diepte 12,00 m, in het schetsplan is de diepte van de woning ca. 15,50 m. De goothoogte van een bijgebouw is volgens het bestemmingsplan maximaal 3,20 m, in dit geval is de goothoogte ongeveer 4,40 m. Het probleem wordt met name veroorzaakt doordat de begane grondvloer is aangeduid als peil, deze vloer ligt op ca. 1,80 m boven maaiveld. Volgens het bestemmingsplan is de bovenkant van de weg het peil. Verder ligt het zwembad op een diepte van 3,30 m. Volgens het bestemmingsplan is de diepte van ondergrondse bouwwerken maximaal 3,00 m.

Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om aan het plan medewerking te verlenen.

Weert, 5 juli 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 16 juli 2013								

Bestelling in mandaatnummer: **6**

Akkoord met advies
10 JULI 2013

De mandataris,

De secretaris,

Initiatiefnemer is per brief over de afwijkingen ingelicht. Op 5 juli 2013 heeft hij telefonisch te kennen gegeven de voorkeur te geven aan een Omgevingsvergunning (uitgebreid).

Argumenten:

Geadviseerd wordt in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan middels een Omgevingsvergunning (uitgebreid) overeenkomstig artikel 2.12 Wabo. Een voorwaarde is dat het plan door Welstand dient te worden goedgekeurd.

In verband met de afwenteling van een eventueel planschaderisico dient vooraf een planschadeovereenkomst te worden aangegaan.

Voor het overige wordt verwezen naar bijgaande brief.

Kanttekeningen:

Geen.

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

Geen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De leges voor de uitgebreide procedure bedraagt € 5.400,- (prijspeil 2013).

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Aanvrager

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

RB: J. Jongeling, S. van Mensvoort

VTH: G. van der Hoeven

Extern:

De heer P. Mertens

BIJLAGEN

Openbaar:

Schetsplan

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

De heer P. Mertens
Waatskamp 31
6035 BS OSPEL

Weert,

Onderwerp : bouwplan Noordkade 49
Ons kenmerk : 2013/0178/VG/

Geachte heer Mertens,

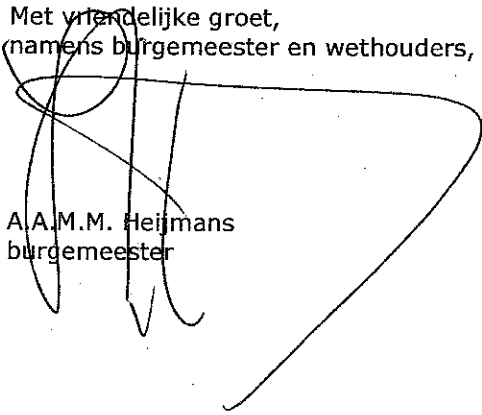
U heeft een schetsplan ingediend voor het bouwen van een woning aan de Noordkade 49. Gebleken is dat het bouwplan niet aan het bestemmingsplan voldoet. U bent hierover geïnformeerd middels een brief d.d. 18 juni 2013. U heeft op 5 juli 2013 telefonisch te kennen gegeven de voorkeur te geven aan het doorzetten van het bouwplan middels een Omgevingsvergunning (uitgebreid). Hieronder delen wij u ons standpunt mede.

Wij hebben besloten in principe in te stemmen met de planologische afwijking en medewerking te verlenen via een uitgebreide procedure overeenkomstig artikel 2.12 Wabo (Omgevingsvergunning uitgebreid) onder de voorwaarde dat welstand een positief advies afgeeft. Het plan is nog niet aan welstand voorgelegd. Verder dient met u een planschadeovereenkomst te worden aangegaan. Wij hebben hierbij overwogen dat wij het plan stedenbouwkundig aanvaardbaar vinden.

Voor de afwijking van het bestemmingsplan dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld (zie bijlage). Verder zijn in verband met de uitgebreide procedure extra legeskosten ad. € 5.400,- (prijspeil 2013) verschuldigd.

Wij gaan ervan uit u dat u tevreden bent met deze reactie. Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Marian Arts. Ze is telefonisch bereikbaar onder nummer (0495) 575 221 en per email via m.arts@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,


A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage

Omgevingsvergunning (uitgebreid)

De te volgen procedure voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) is geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Alle bescheiden hiervoor dienen door en voor uw rekening te worden aangeleverd.

Voor deze uitgebreide procedure bedragen de legeskosten € 5.400,-- (prijspeil 2013). U dient er rekening mee te houden dat inclusief het vooroverleg met diverse instanties ongeveer 26 weken proceduretijd nodig is.

Voor een omgevingsvergunning (uitgebreid) is een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een toelichting en een digitale verbeelding.

De in de toelichting te verwerken gegevens

1. Begrenzing van het gebied en de omschrijving van het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd.
2. Bestaande bestemmingsplan en geldende bestemming, en omschrijving van de afwijking.
3. Geldend rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.
4. Resultaten relevante onderzoeken (bodemverontreiniging en draagkracht bodem, geluidsonderzoek, flora- en fauna, archeologisch onderzoek, Vogel- en Habitatrichtlijn, watertoets, externe veiligheid, luchtkwaliteit).
5. Overige aspecten project: bijv. kabels, leidingen, privaatrecht.
6. Ruimtelijke onderbouwing project in het bestemmingsplan:
 - planologische onderbouwing;
 - afweging van alle belangen en beschrijving gevolgen project op de omgeving (verkeer, parkeren, milieu, ruimtelijk, agrarisch, stedenbouwkundig, landschappelijk);
 - motivatie project;
 - economische uitvoerbaarheid (o.a. planschaderisicoanalyse).

Al deze aspecten dienen aan de orde te komen in de toelichting, doch afhankelijk van de zwaarte van het project is het niet noodzakelijk deze onderzoeken ook allemaal uit te voeren. U dient deze dan wel te benoemen doch daarbij dient te worden aangegeven waarom deze in dit geval niet noodzakelijk zijn.

Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd tot het verlenen van de omgevingsvergunning (uitgebreid). In een aantal gevallen is een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad.

Procedure

De procedure ziet er globaal als volgt uit:

1. de ontwerpbesluit omgevingsvergunning (uitgebreid) ligt tezamen met alle relevante stukken in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure 6 weken ter visie, waarbij door eenieder zienswijzen naar voren kunnen worden gebracht;
2. na de ter inzage legging wordt er, mede naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, binnen 12 weken door B en W een besluit genomen over de verlening van de omgevingsvergunning (uitgebreid);
3. bekendmaking vaststelling binnen 2 weken na vaststelling, dan wel bekendmaking binnen 6 weken na vaststelling indien:
 - a. GS of minister zienswijze hebben ingediend en deze niet volledig is overgenomen
 - b. wijzigingen bij het verlenen van de omgevingsvergunning (uitgebreid);

4. binnen de onder 3 genoemde termijn van 6 weken kunnen GS of de minister bepalen dat een bepaald onderdeel van de vergunning geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan (reactieve aanwijzing);
5. besluit college van b&w ligt gedurende 6 weken ter inzage, dit is tevens termijn voor het instellen van beroep bij de Rechtbank Roermond;

Verder geldt ten aanzien van geluidszones het volgende:

1. Voor zover de uitvoering van de Wet geluidhinder zulks vereist, geeft de toelichting aan:
 - a. de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - b. de functie van de voornaamste wegen, alsmede het dwarsprofiel dan wel het aantal rijstroken daarvan dan wel de as van de weg waarmee gerekend is, bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder.