

advies
aan b&w


GEMEENTE WEERT

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Vergunningen, Toezicht en Handhaving	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 62484	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Roland Carls Tel.: (0495) 57 52 34	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Numerus B&W-advies: BW-006994

ONDERWERP

Vragen artikel 40 RVO inzake Gezondheidscentrum Oudenakkerstraat Weert.

ADVIES

Kennismemen van bijgevoegde brief van de fractie PvdA Weert en instemmen met de bijgevoegde concept antwoordbrief.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

N.v.t.

Algemeen:

N.v.t.

Argumenten:

N.v.t.


Kanttekeningen:

N.v.t.

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

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Weert, 17 februari 2014 De directeur:  		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 25 februari 2014								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies

Numerus: **8**

25 FEB. 2014

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1

Begrotingspost:

N.v.t.

Beschikbaar bedrag:

N.v.t.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: n.v.t.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Marian Arts, Afdeling Ruimtelijk Beleid (beleidsadviseur ruimtelijke inpassing)

Monique Bessems, Afdeling Project Ontwikkeling (projectleider)

Maikel Coenen, Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (toezichthouder bouw)

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing


GEMEENTE WEERT

PvdA Weert
 Mevrouw C. Beenders-Van Dooren
 Maasgouwstraat 6
 6004 GZ WEERT

Weert, **26 FEB. 2014**

Onderwerp : vragen artikel 40 RvO inzake Gezondheidscentrum Oudenakkerstraat Weert.
 Ons kenmerk : 62484

Beste mevrouw Beenders-Van Dooren,

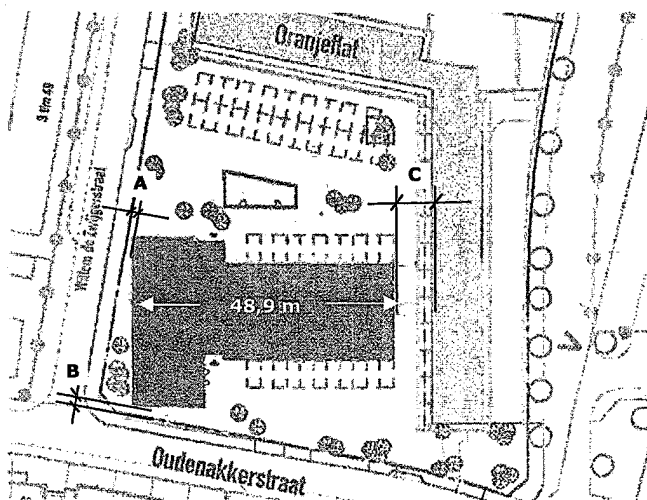
Op 4 februari 2014 heeft u, namens de fractie van de PvdA Weert, ons enkele vragen gesteld over het Gezondheidscentrum aan de Oudenakkerstraat te Weert.

Alvorens wij uw vragen beantwoorden, willen wij u een toelichting geven betreffende de situatie.

Toelichting

Op 3 april 2012 is er een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van het project 'Oudenakkerstraat' bestaande uit appartementen en een AHOED (Apotheek en Huisartsen Onder Een Dak).

De vergunde situatie is hieronder weergegeven en de maten, ten opzichte van de perceelsgrenzen, zijn voor A ca. 1,0 m en B ca. 1,5 m. De maat C tussen de bestaande en nieuwe bebouwing zou hierdoor ca. 7 m gaan bedragen. Dit is gemeten vanaf de gevel van de bestaande bebouwing en niet vanuit de galerij.



Het bouwwerk is uitgezet waarbij na controle blijkt dat maat A 1,07 m en B 1,63 m bedraagt. Daarmee is de nieuwbouw correct (binnen de toleranties) uitgezet. Evenwel blijkt dat maat C, tussen de bestaande bebouwing en de nieuwbouw, niet ca. 7,0 m maar 5,9 m bedraagt.

Maat C, tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing, is een "restmaat". Een uitzetting gebeurt in relatie tot perceelsgrenzen (maat A en B).

Onderzocht is of de nieuwbouw qua breedte afwijkend uitgevoerd is. Dit blijkt niet het geval te zijn. De vergunde en uitgevoerde breedte is 48,9 m.

De conclusie is dan ook dat het ontwerp van het gebouw te breed is voor het aanwezige bouwvlak (47,6 m). De beoogde vrije ruimte van ca. 7,0 m tussen de nieuwe en bestaande bebouwing is daarmee niet gehaald.

Beantwoording vragen

1. *Wat er is niet goed gegaan tijdens het uitzetten van het gebouw? Door wie is het gebouw uitgezet?*

&

2. *Wanneer is de omissie geconstateerd?*

De vergissing is begaan bij het ontwerpen van het gebouw. De breedte van het bouwvlak (47,6 m) is hierbij niet in acht genomen. Op de ingediende tekening van de nieuwbouw wordt de maatvoering tussen de nieuwbouw en de galerij zodanig gepresenteerd dat hieruit valt af te leiden dat de afstand van ca. 7,0 m wel gerealiseerd zal gaan worden.

Het gebouw is uitgezet door een externe partij, maar de gegevens zijn door de gemeente gecontroleerd en akkoord bevonden. De afwijking tussen de afmetingen van het bouwvlak en het ontwerp is daarbij niet opgemerkt.

3. *Als er werd gebouwd in afwijking van de bouwvergunning, waarom is de bouw dan niet stilgelegd?*

Het gebouw is uitgezet en uitgevoerd conform de verleende en onherroepelijk zijnde omgevingsvergunning. Er werd dus geen reden geconstateerd om de bouw stil te leggen.

4. *Is er gekeken naar een mogelijke correctie van het gebouw op het moment dat de fout is geconstateerd?*

Bij de definitieve meting van het gerealiseerde gebouw is de maat van 5,9 m tussen de gebouwen naar voren gekomen. Gegeven het feit dat de nieuwbouw gerealiseerd is conform de verleende en onherroepelijk zijnde omgevingsvergunning, was er geen reden voor correctie.

5. *Wie is verantwoordelijk voor de fout?*

De gemeente heeft de juiste kadastrale gegevens digitaal verstrekt aan de adviseur van de vergunninghouder. De verantwoordelijkheid voor het correct verwerken van deze gegevens ligt bij de vergunninghouder dan wel zijn adviseur.

De gemeente heeft vervolgens niet vastgesteld dat het ontwerp 1,3 m breder is dan het bouwvlak.

6. *Waar zijn de parkeerplaatsen aangelegd die zijn vervallen door een fout in de uitvoering?*

&

7. *Als dit tot parkeeroverlast gaat leiden wat gaat u hier dan aan doen?*

Na overleg met de gemeente is er afgeweken van het oorspronkelijke inrichtingsplan. De realisatie van 15 parkeerplaatsen in het openbaar gebied (Willem de Zwijgerstraat en Oudenakkerstraat) is hierbij ongewijzigd gebleven. Daarbij zijn er op het eigen binnenterrein 61 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het totaal komt hiermee op 76 parkeerplaatsen. Dit is 5 minder dan het bij de vergunning aangegeven aantal van 81 parkeerplaatsen.

Mocht dit minder aantal parkeerplaatsen leiden tot parkeeroverlast, dan wordt in overleg met de vergunninghouder bekeken welke oplossingen er mogelijk zijn.

8. *Op welke manier worden de bewoners van de aanpalende appartementen tegemoet gekomen in de overlast die zij ondervinden?*

We zijn bij de beantwoording van deze vraag er vanuit gegaan dat er een verband is met de zin: "Hierdoor is hun privacy en de lichtinval in hun appartement sterk aangetast."

Privacy

Privacy is in Nederland geregeld in boek 5, artikel 50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek: *"Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet goorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven."*

In de onderhavige situatie is er sprake van één eigenaar en is er niet sprake van geen grenslijn. Daarbij staan de gebouwen 5,9 m uit elkaar en is de afstand, gemeten vanaf de galerij circa 4,7 m.

Artikel 50, lid 1 is daarom niet van toepassing. Maar al was dit artikel wel van toepassing geweest, dan is de onderlinge afstand voldoende.

Daglichttoetreding

De eisen voor daglichttoetreding van bestaande bouw staan in artikel 3.78 e.v. van het Bouwbesluit. De minimale eis aan daglichtoppervlakte is 0,5 m² per verblijfsruimte. Primair is in de onderhavige situatie sprake van een belemmering door de galerij. Secundair kan in de huidige situatie de nieuwbouw hier ook van invloed op zijn. Evenwel gegeven deze minimale eis van 0,5 m² en het raamoppervlakte dat aanwezig is, is er naar ons oordeel geen strijdigheid met het Bouwbesluit.

Tegemoetkoming van gemeentewege aan bewoners is niet aan de orde. Aangezien de privacy en de daglichttoetreding voldoen aan de wettelijke eisen. Daarbij kunnen mogelijke strijdigheden niet met een geldelijke of andere tegemoetkoming, te niet gedaan worden.

9. *Is er nog een mogelijkheid om een correctie toe te passen en welke?*

De nieuwbouw is gerealiseerd conform de verleende en onherroepelijk zijnde omgevingsvergunning. Er is dus geen mogelijkheid om een correctie toe te passen.

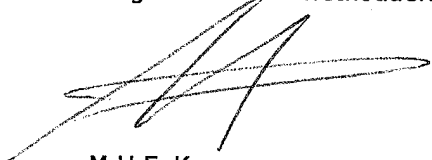
10. Bij wie ligt de verantwoordelijk en wie is voor wat verantwoordelijk?

Primair ligt verantwoordelijk voor de realisatie van een verleende omgevingsvergunning bij de vergunninghouder.

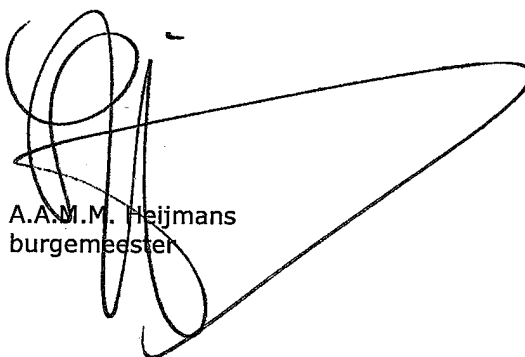
Voor wat betreft de uitzetting is dit gedaan door of in opdracht, van de gemeente. De gemeente draagt voor dit onderdeel een gedeelde verantwoordelijkheid.
Zie eveneens het antwoord bij vraag 5.

We gaan er vanuit dat wij hiermee uw vragen beantwoord hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : Geen



Aan het college van burgemeester en wethouders
en de raad van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

GEMEENTE WEERT		W
INGEKOMEN OP		
E-mail		
04 FEB. 2014		
ZAAKNR.	VTH062484	
AFD./NR.	RP/082401	
RAADSNR.		
KOPIE NAAR	BW/SEC/RAAD	

Weert, 3 februari 2014

Griffie / DIR-R 04/02-14 RB

Betreft: vragen art. 40 RvO inzake Gezondheidscentrum Oudenakkerstraat Weert.

Geacht college,

De PvdA Weert is ontevreden met de manier waarop het gezondheidscentrum aan de Oudenakkerstraat is gerealiseerd. De direct aanwonenden van de Oranjeflat hebben last van het feit dat het centrum te dicht op hun appartement is gebouwd. Hierdoor is hun privacy en de lichtinval in hun appartement sterk aangetast.

De PvdA Weert wil met deze brief reageren op de commissievergadering Ruimtelijke Ordening van 30 januari 2014.

In deze vergadering stelde ondergetekende dat het gezondheidscentrum aan de Oudenakkerstraat zoals het nu is gesitueerd nooit aan de commissie RO/Raad is voorgelegd. Is er iets misgegaan tijdens het uitzetten van het gebouw? Door wethouder van Eersel werd hierop geantwoord dat er tijdens het uitzetten van het appartementencomplex iets is misgegaan. De gemeente zet voortaan bouwplannen landmeetkundig uit.

Deze antwoorden en het feit dat de situering van de Oranjeflat en het gezondheidscentrum voor de huidige bewoners van de Oranjeflat, de wijkbewoners en voor vele inwoners van Weert een doorn in het oog is, zijn aanleiding om een aantal vragen te stellen.

1. Wat is er niet goed gegaan tijdens het uitzetten van het gebouw en door wie is het gebouw uitgezet?
2. Wanneer is deze omissie geconstateerd?
3. Als er werd gebouwd in afwijking van de bouwvergunning waarom is de bouw dan niet stilgelegd?
4. Is er gekeken naar een mogelijke correctie van het gebouw op het moment dat de fout is geconstateerd?
5. Wie is verantwoordelijk voor de fout?
6. Waar zijn de parkeerplaatsen aangelegd die zijn vervallen door een fout in de uitvoering van het gebouw?
7. Als dit tot parkeeroverlast gaat leiden wat gaat u hier dan aan doen?
8. Op welke manier worden de bewoners van de aanpalende appartementen tegemoet gekomen in de overlast die zij ondervinden?



9. Is er nog een mogelijkheid om een correctie toe te passen en welke?
10. Bij wie ligt de verantwoordelijkheid en wie is voor wat verantwoordelijk?

Wij zien uw antwoorden graag schriftelijk tegemoet.

Met vriendelijke groet

Namens de fractie van de PvdA Weert
Conny Beenders-van Dooren

Maasgouwstraat 6
6004 GZ Weert.