

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 2012/0590/OG/	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-005727

ONDERWERP

Omgevingsvergunning (uitgebreid) Heikempweg 10.

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 zetten.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

19 juni 2012: in principe ingestemd met verbouwen woning Heikempweg 10, zodat middels in pandige uitbreiding de woning wordt vergoot, middels een Omgevingsvergunning (uitgebreid) op grond van artikel 2.12 Wabo.

Algemeen:

Door de heer B. Steijntjes is op 30 oktober 2012 een Omgevingsvergunning aangevraagd voor het herbouwen van de woning Heikempweg 10. Dit wijkt af van het eerdere verzoek om de woning in pandig te verbouwen. Thans wordt de gehele woning gesloopt en herbouwd. De contouren van het pand blijven ongewijzigd. In essentie wordt hiermee ook voldaan aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied 2011, zoals in het primaire principebesluit ook het geval was. Na de verbouwing heeft de woning een inhoud van circa 867 m³. Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied 1998 met de bestemming Agrarisch gebied en de aanduiding burgerwoning is het mogelijk om een woning uit te breiden tot maximaal 550 m³. Dat is de reden dat er een uitgebreide procedure nodig is.

Weert, 22 februari 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 5 maart 2013								

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies

Nummer: 15

05 MAART 2013

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1

Argumenten:

In de ruimtelijke onderbouwing 'Heikempweg 10' behorende bij het ontwerpbesluit is gemotiveerd waarom de afwijkingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Er zijn verder geen belemmeringen ten aanzien van bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en water. Verder levert het plan geen milieubelemmeringen op voor omliggende agrarische bedrijven.

Een eventueel risico op planschade wordt verhaald middels bijgaande planschadeovereenkomst.

Kanttelingen:

Geen.

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

Geen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De leges voor de uitgebreide procedure bedraagt € 5.300,- (prijsspeil 2012, de vergunning is in 2012 aangevraagd).

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
- ❖ Gemeentelijke website

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

VTH: C. Dikotter

Extern:

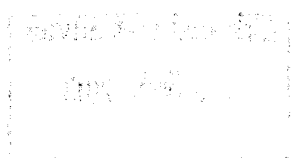
BIJLAGEN

Openbaar:

Planstukken

Niet-openbaar:

Niet van toepassing





ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING (UITGEBREIDE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 30 oktober 2012 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

De heer B.J.F. Steijntjes
Kapellestraat 1
6005 SZ Weert

De aanvraag is ingediend voor het bouwen van een woonhuis gelegen aan de Heikempweg 10 Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie AA, nr.79.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2012/0590/OG/.

Besluit

1. Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een woonhuis gelegen aan de Heikempweg 10 te 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. de vloerafscheidingen zullen voldoen aan het daaromtrent bepaalde in het Bouwbesluit 2012;
 - b. de overige constructieberekeningen en -tekeningen uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend;
 - c. de definitieve ventilatiegegevens (capaciteit per ruimte, locatie toe- en afvoervoorzieningen, leidingverloop, enz.) uiterlijk 3 weken voor aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend;
 - d. dat tevens wordt voldaan aan het gestelde in de bijlage omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

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 30 oktober 2012 is van de heer B.J.F. Steijntjes, Kapellestraat 1, 6005 SZ Weert, geregistreerd onder nummer 2012/0590/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 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.

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 bouwplan 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.

Gebleken is dat het plan in strijd is met het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' vastgesteld op 13 september 2001 en in werking getreden op 13 juni 2002. Kort samengevat gaat het om de volgende afwijking van het bestemmingsplan. De bestaande woning wordt gesloopt en herbouwd in dezelfde bouwmassa, waarbij de bestaande inpandige garage/bergruimte bij het woongedeelte wordt betrokken waardoor de inhoud van de nieuw te bouwen woning groter wordt dan 550 m³, hetgeen maximaal is toegelaten conform het geldende bestemmingsplan. Het plan voldoet wel aan de uitgangspunten van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2011, waarin onder andere is geregeld dat woningen inpandig mogen worden uitgebreid, waarbij geen maximum inhoud is bepaald.

In de ruimtelijke onderbouwing 'Heikempweg 10' behorende bij het ontwerpbesluit is gemotiveerd waarom de afwijkingen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Gezien het vorenstaande zijn wij voornemens om ten behoeve van het bouwen van een woning aan de Heikempweg 10, op de gronden zoals weergegeven op de verbeelding, een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3° Wabo.

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 13 maart 2013 bekend gemaakt dat met ingang van 14 maart 2013 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 24 april 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 'Heikempweg 10', 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.PBHeikempweg10-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 invullen

nr.: 0590

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 5 maart 2013, hierna te noemen de gemeente,

* De heer B.J.F. Steijntjes, Kapellestraat 1 te 6005 SZ Weert, hierna te noemen 'de verzoeker',

In aanmerking nemende:

- dat de verzoeker bij de gemeente een Omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor het oprichten van een woning op het adres Heikempweg 10 te 6005 NM Weert;
- dat het voornemen niet past in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' 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 mededelen. 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 'Heikempweg 10'.
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, de heer B.J.F. Steijntjes

datum:

handtekening: