



Ontwerp Omgevingsvergunning

Kenmerk : WABO-2017-0345
Aanvraagnummer (OLO) : 3009845
Aanvrager : Haza B.V.
Onderwerp : verbouwen en vergroten van een gebouw
Locatie : Kasteellaan 1 te Horst
Kadastraal bekend gemeente : Horst, sectie B, nummer 6495
Datum ontvangst aanvraag : 2 juni 2017
Datum besluit : 15 maart 2018
Verzonden op : 15 maart 2018

Ontwerp

Burgemeester en wethouders besluiten, op grond van artikelen 2.10, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, 2.16 en artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) om vergunning te verlenen voor de activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO
- Sloop
- Monument

voor het verbouwen en vergroten van een gebouw op het adres Kasteellaan 1 te Horst. De stukken, zoals genoemd in paragraaf "bijgevoegde documenten", maken deel uit van de vergunning. De voorschriften van deze vergunning moeten worden nageleefd.

Namens burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

Josien den Teuling, Teamhoofd Team Omgeving

INHOUDSOPGAVE

1	PROCEDURE	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Bevoegd gezag	3
1.3	Ontvankelijkheid	3
1.4	Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	3
1.5	Advies andere bestuursorganen	3
1.8	Handhaving	4
1.9	Bijgevoegde documenten	4
2	OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Overwegingen per activiteit	6
2.2.1	Bouwen	6
2.2.3	Sloop	7
2.2.4	Monumenten	7
2.3	Conclusies	7
3	VOORSCHRIFTEN	8
3.1	Bouwen	8
3.2	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	8
3.3	Sloop	8
3.4	Handhaving	9
3.4.1	Melden van werkzaamheden	9
3.4.2	Aanwezige stukken	9

1 PROCEDURE

1.1 Algemeen

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de artikelen 2.10, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3°, 2.16 en artikel 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat de aanvraag hieraan voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

1.2 Bevoegd gezag

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas zijn het bevoegd gezag om over de gevraagde omgevingsvergunning te beslissen.

1.3 Ontvankelijkheid

Een aanvraag is ontvankelijk als deze volledig is. De volledigheid wordt getoetst aan paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Mor op basis van artikel 2.8 van de Wabo.

De aanvraag hebben wij getoetst op volledigheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

1.4 Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 Wabo in samenhang met artikel 6.5 lid 3 Bor dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen te geven. Op 20 oktober 2015 heeft de gemeenteraad besloten dat een dergelijke verklaring uitsluitend in de volgende gevallen nodig is:

- ontwikkelingen die niet concreet in een visie zijn afgekaderd (met visie wordt bedoeld: structuurvisies en beleidsnota's waaronder ook de onder de oude WRO vastgestelde gebieds- en structuurvisies zoals de Structuurvisie Centrum Horst en de Gebiedsvisie LOG Witveldweg);
- ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties, de bouw van meer dan 5 woningen of 10 appartementen;
- nieuwe industriële vestigingen;
- bij substantiële bedrijfsontwikkelingen of substantiële nieuwvestiging in het buitengebied, indien deze initiatieven niet passen in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

Er is geen sprake van een van bovenstaande situaties, zodat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet van toepassing is.

1.5 Advies andere bestuursorganen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, als mede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, en gelet op de inhoud van de aanvraag zijn er geen instanties/bestuursorganen aangewezen waarnaar deze aanvraag voor advies moet worden verzonden, dan wel waarbij een verklaring van geen bedenkingen moet worden aangevraagd.

1.6 Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 Bor is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, die alleen kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing. Dit vooroverleg is van toepassing als er een rijksbelang, een provinciaal belang, dan wel een waterschapsbelang aan de orde is. De aanvraag omgevingsvergunning in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de provincie Limburg voorgelegd.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben wij geen reactie ontvangen waardoor wij geen aanleiding zien tot het maken van opmerkingen. Als de aanvraag op deze wijze zal worden voortgezet, zal er voor Gedeputeerde Staten geen aanleiding zijn om in de verdere procedure een zienswijze in te brengen.

1.7 Zienswijzen

De ontwerpomgevingsvergunning en bijbehorende stukken liggen ter inzage van 15 maart 2018 tot en met 19 april 2018. De stukken liggen in de informatiehoek van het gemeentehuis aan het Wilhelminaplein 6 in Horst en zijn te raadplegen op de gemeentelijke website (www.horstaandemaas.nl) onder bekendmakingen.

Gedurende de inzagetermijn kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken. Dit kan (bij voorkeur) schriftelijk bij het college van burgemeester en wethouders, Postbus 6005, 5960 AA Horst of mondeling bij het team Ruimtelijke Ordening en Vergunningen. Let op! Het indienen van beroep is alleen mogelijk door diegenen die een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend

1.8 Handhaving

De uitvoering van de bouw wordt gecontroleerd door de afdeling Veiligheid en Handhaving. Daarvoor is het van belang dat zij tijdig wordt geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden (zoals het storten van de vloer). Hiervoor gelden bepaalde voorschriften. Deze zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

1.9 Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zijn in de bijlage opgenomen en behoren bij dit besluit:

- Situatiekening	17-0045715
- Bestaande situatie tekening	17-0045716
- Bestaande situatie zijaanzichten	17-0045717
- Machtiging	17-0045728
- Asbestinventarisatie	17-0045729
- Verkennend bodemonderzoek	17-0045731
- Landschappelijke inpassing	17-0045733
- Verslag planoverleg Steunpunt voor Archeologie en Monumentenzorg Limburg	17-0045734
- Ruimtelijke onderbouwing	17-0045736
- Reactie advies monumenten Limburg	17-0075137
- Personen verdiep 28-02-18	18-2221173
- Motivering aanpassingen	18-2221174
- Opp-staat 28-02-2018	18-2221175
- Gebruiksfunctie 28-02-18	18-2221176
- Begane grond-28-02-18	18-2221177
- Verdieping_28-02-18	18-2221178
- Gevels_28-02-18	18-2221179

- Doorsnede A-A C-C__28-02-18 18-2221180
- Personen begane grondvloer 28-02-18 18-2221181
- Aanvraag omgevingsvergunning aangepast 18-2223944

2 OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

2.1 Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO
- Sloop
- Monument

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

2.2 Overwegingen per activiteit

2.2.1 Bouwen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan onder nadere voorwaarden voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit;
- Het bouwplan in overeenstemming is met de bepalingen van de gemeentelijke verordening;
- Het bouwplan voldoet niet aan de sneltoetscriteria uit de welstandsnota en is door de Ruimtelijke kwaliteitscommissie beoordeeld en akkoord bevonden.

2.2.2 Bouwen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het project is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan buitengebied Horst aan de Maas (deelgebied 2)'. Dit bestemmingsplan is op 6 oktober 2009 door de raad van de gemeente Horst aan de Maas vastgesteld. Voor het grootste deel van het besluitgebied geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met nadere detaillering 'horeca 1'. Onder horeca 1 wordt verstaan een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik te plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt; een en ander met dien verstande dat seksinrichtingen niet onder horeca I worden begrepen. Voor het noordwestelijke deel van het besluitgebied geldt de bestemming 'Recreatieve doeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor recreatiebedrijven, evenemententerreinen, tentoonstellingen, sportterreinen met de bijbehorende voorzieningen, horeca ten dienste van de betreffende recreatieve voorziening en aan de hoofdbestemming ondergeschikte detailhandel; Daarnaast geldt voor een deel van het besluitgebied de aanduiding 'overlegzone Rijkswaterstaat'. Voor deze aanduiding zijn geen specifieke regels opgenomen in het bestemmingsplan. Ter plaatse is binnen de bestemming 'Horeca' een maximaal bebouwd oppervlak van 565 m² toegestaan voor bedrijfsgebouwen, inclusief de bedrijfswoning, waarvan de inhoud maximaal 1.000 m³ mag bedragen. In de bestaande situatie bedraagt de oppervlakte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning reeds meer dan 700 m². Bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan is hier kennelijk een vergissing gemaakt. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Horst 1997' was nog een oppervlakte toegestaan van 825 m². Het gebruik en de gewenste oppervlakte volgens het bouwplan is niet toegestaan en om die reden in strijd met het bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen met gebruikmaking waarvan kan worden meegewerkt aan het verzoek.
- Gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo kan een omgevingsvergunning, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo,

indien de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

- Gelet op het bepaalde in artikel 5.20 Bor zijn de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, lid 1 Bro van toepassing verklaard op een goede ruimtelijke onderbouwing. Wij zijn van oordeel dat de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag volledig is en een goede motivering vormt voor de afwijking van het bestemmingsplan voor dit project. In de ruimtelijke onderbouwing (ruimtelijk onderbouwing van BRO met Rapportnummer 211*08701) voorziet in een onderbouwing dat de aanvraag niet strijdig is met een goede ruimtelijk ordening. Gelet op de bij dit ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing zijn wij dan ook van oordeel dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2.2.3 Sloop

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het verzoek in overeenstemming is met de bepalingen van de gemeentelijke verordening;
- Het verzoek is voorzien van een asbestinventarisatie waarmee wordt aangetoond dat voldaan wordt aan het Bouwbesluit.

2.2.4 Monumenten

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een motivering "De Tiendschuur". De onderbouwing inclusief tekeningen van de bestaande toestaand en verbouwplannen zijn voorgelegd aan Steunpunt voor Archeologie. Steunpunt voor Archeologie en Monumentenzorg Limburg Beide heeft aangegeven dat ze kunnen instemmen met het verzoek.

2.3 Conclusies

Vanuit de diverse toetsingskaders zoals genoemd in paragraaf 2.2 zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

3 VOORSCHRIFTEN

Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden voor de volgende activiteit/activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO
- Sloop

Tevens zijn er aan de vergunning voorschriften verbonden in verband met handhaving.

3.1 Bouwen

- Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en de krachtens deze regelingen gestelde nadere bepalingen.
- Minimaal drie weken voor het uitvoeren van enige bouwkundige werkzaamheden de constructieve gegevens ter nadere goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente.
- Alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen de uitbater beschikt over een drank en horeca vergunning. Het is verstandig de aanvraag voor de drank en horeca toestemming tijdig en volledig in te dienen. Dit bespoedigt de doorlooptijd van de aanvraag.
- Het hemelwater op het eigen perceel wordt geïnfiltreerd.
- De volgende brandpreventieve gegevens moeten minimaal drie weken voor het uitvoeren van enige werkzaam ter nadere goedkeuring worden ingediend in casu verwerkt worden op de tekening.
 - De materialen voldoen aan het gestelde in afdeling 2.9 Bouwbesluit vermelden op tekening.
 - Compartimentering logiesverblijven aangeven op tekening.
 - Detail tekeningen compartimentering ter plaatse van het dakbeschot aanleveren
 - Er moet worden aangegeven dat er geen brandoverslag vanuit de begane grond via de lichtstraat naar de eerste verdieping plaats vindt.
 - Bouwwerk moet worden voorzien van een brandmeld- ontruimingsalarminstallatie conform NEN2535 en NEN2575 hiervan moet een PvE ter goedkeuring worden ingediend.
 - Alle deuren van de logiesfunctie moeten zelfsluitend worden uitgevoerd.
 - 1ste verdieping van het logiesgedeelte (oude woonhuis) moet worden voorzien van draagbare blustoestellen.
 - Er moet voor het bijeenkomst gedeelte een melding brandveilig gebruik worden ingediend.
 - Let op bij het indienen van de melding op het aantal personen het bouwwerk is nu geschikt voor 617 personen gelijktijdig. Dit is afhankelijk van het aantal (nood)uitgangen.
 - Er moet voor het logiesgedeelte een omgevingsvergunning brandveilig gebruik worden ingediend.

3.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het groenplan behorende bij de onderbouwing moet voor het in gebruik nemen van het gebouw volledig zijn uitgevoerd.

3.3 Sloop

Minimaal drie weken voor het uitvoeren van enige bouwkundige of sloopwerkzaamheden er een sloop-bouwveiligheidsplan wordt ingediend.

3.4 Handhaving

3.4.1 Melden van werkzaamheden

De vergunninghouder is verplicht de volgende werkzaamheden tijdig te melden:

- a. De start van de bouw: minimaal 2 dagen van te voren bij Team Veiligheid en Handhaving via telefoonnummer 0478-523333.
- b. Het storten van beton voor bijvoorbeeld fundering en vloeren: minimaal 24 uur van te voren bij Team Veiligheid en Handhaving via telefoonnummer 0478-523333.
- c. Het gereedkomen van het bouwwerk: vóórdát het in gebruik genomen wordt via het meldingsformulier.
- d. Bij de melding vermeldt u duidelijk de locatie, het uit te voeren werk en het tijdstip.

3.4.2 Aanwezige stukken

De vergunninghouder is verplicht om ervoor te zorgen dat deze vergunning altijd op de bouwlocatie aanwezig is en op aanvraag van de bouwinspecteur kan worden getoond.