



18-2288664

Ontwerp Omgevingsvergunning

Kenmerk : WABO-2018-0396
Aanvraagnummer (OLO) : 3683683
Aanvrager : Wonen Limburg
Onderwerp : oprichten van 8 levensloopwoningen
Locatie : St. Antoniuspark, Horst
Kadastraal bekend gemeente : Hors, sectie C nummer 5220
Datum ontvangst aanvraag : 14 juni 2018
Datum besluit : 27 september 2018
Verzonden op : 27 september 2018

Ontwerp

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 2.10 en artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te besluiten om vergunning te verlenen voor de activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

voor het oprichten van 8 levensloopwoningen op het adres St. Antoniuspark, 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
1.6	optioneel: Activiteitenbesluit milieubeheer	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.7	Ontwerp omgevingsvergunning	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.8	Zienswijzen	4
1.9	Handhaving	4
1.10	Bijgevoegde documenten	4
2	OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Overwegingen per activiteit	5
2.2.1	Bouwen	5
2.2.2	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	5
2.3	Conclusies	6
3	VOORSCHRIFTEN	7
3.1	Bouwen	7
3.2	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	7
3.3	Handhaving	7
3.3.1	Melden van werkzaamheden	7
3.3.2	Aanwezige stukken	7

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 activiteit artikel 2.10 en artikel 2.12 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 Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken liggen ter inzage van 27 september 2018 tot en met 8 november 2018. De stukken liggen in de informatiehoek van het gemeentehuis aan het Wilhelminaplein 6 in Horst en zijn te raadplegen op de landelijke website www.officielebekendmakingen.nl.

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 Omgeving. **Let op!** Het indienen van beroep is alleen mogelijk door diegenen die een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend.

1.7 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.

1.8 Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraag omgevingsvergunning Antoniuspark	18-2256643
- Kleurenschema	18-2256650
- Ruimtelijke onderbouwing Kuiperplein Horst	18-2256651
- Checklist veilig onderhoud	18-2256652
- Veiligheids- en gezondheidsplan - ontwerpfase	18-2256653
- Energieprestatieberekening	18-2256654
- Maatregelen EPC en EPV	18-2256655
- Situatie	18-2256666
- Details	18-2256671
- Bouwbesluitgegevens	18-2265585
- MPGcalc 1.0 eindwoning	18-2265588
- MPGcalc 1.0 tussenwoning	18-2265589
- Aanvraag Levensloopwoningen Antoniuspark te Horst	18-2265592
- Details B05	18-2265832
- Bouwbesluitgegevens	18-2266293
- Bestektekening blok 1 bo2	18-2266294
- Bestektekening blok 2 b03	18-2266295
- Details b05	18-2266296

2 OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

2.1 Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

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 Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld en akkoord bevonden.

2.2.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het project is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Horst Centrum" dat op 4-6-2013 door de gemeenteraad is vastgesteld en heeft de bestemming "Wonen" en "Verkeer". Binnen de bestemming wonen zijn reeds vier grondgebonden rijwoningen aanwezig die met de voorgevelrooilijn gericht zijn naar het oosten (Antoniuspark). Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn in de huidige situatie parkeervoorzieningen aanwezig. Binnen de bestemming 'Verkeer' is het niet toegestaan woningen op te richten. Binnen de bestemming 'Wonen' is de figuur 'gevellijn' aangegeven, georiënteerd op Antoniuspark. De voorgevel van een woning dient te worden geplaatst in de 'gevellijn', dan wel evenwijdig daaraan, of op maximaal 3 meter daarachter. In dit bouwplan zijn de voorgevels voorzien aan de zijde van het Kuiperplein, en dat is in strijd met de regels in het bestemmingsplan.
- Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' voor de locatie.
- 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 Plan Ros onderbouwing Kuiperplein Horst (gemeentelijk kenmerk 18-2256651) voorziet in een onderbouwing dat de aanvraag niet strijdig is met een goede ruimtelijk ordening.
- Gelet op de bij dit ontwerpbesluit behorende ruimtelijke onderbouwing stemmen wij in met deze onderbouwing en zijn wij dan ook van oordeel dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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

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.
- Het hemelwater op het eigen perceel wordt geïnfilterd.

3.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Het is niet toegestaan gebouwen anders te gebruiken dan voor regulier wonen voor een gezin. Wonen dan wel onderverhuren is niet toegestaan.

3.3 Handhaving

3.3.1 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: vóórdat 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.

3.3.2 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.