



18-2293780

Ontwerp Omgevingsvergunning

Kenmerk : WABO-2018-0500
Aanvraagnummer (OLO) : 3812971
Aanvrager : Emmers Equestrian Nederland B.V.
Onderwerp : het oprichten van een winkelruimte, magazijn met een appartement
Locatie : Travers 10 te Kronenberg
Kadastraal bekend gemeente : Sevenum Sectie P nummer 2
Datum ontvangst aanvraag : 20 juli 2018
Datum ontwerpbesluit : 11 oktober 2018
Verzonden op : 11 oktober 2018

Ontwerp

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

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

voor het oprichten van een winkelruimte, magazijn met een appartement op het adres Travers 10 te Kronenberg. 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	Vooroverleg	4
1.7	Zienswijzen	4
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
2.2.2	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	6
2.3	Conclusies	7
3	VOORSCHRIFTEN	8
3.1	Bouwen	8
3.2	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	8
3.3	Handhaving	8
3.3.1	Melden van werkzaamheden	8
3.3.2	Aanwezige stukken	8

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 activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en getoetst aan 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. Bij de beoordeling is vastgesteld, dat deze niet volledig was. Wij hebben op grond van het bepaalde in artikel 4:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de wettelijke beslistermijn onderbroken, tot het moment dat de aanvraag met de ontbrekende stukken is aangevuld. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag inclusief de aanvulling 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, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, en gelet op de inhoud van de aanvraag, zijn er geen instanties 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 van toepassing. Dit vooroverleg is van toepassing als er een rijksbelang, een provinciaal belang, dan wel een waterschapsbelang aan de orde is. Op 27 september 2018 is de aanvraag omgevingsvergunning in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg. De provincie heeft bij mail 4 oktober 2018 aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Het Waterschap Limburg heeft op 1 oktober 2018 per mail gereageerd. Het initiatief valt onder de zogenaamde "ondergrens". Een advies van het Waterschap is dan ook niet aan de orde.

Het ontwerpbesluit wordt wederom toegezonden aan de provincie en het waterschap.

1.7 Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken liggen ter inzage van 12 oktober 2018 tot en met 22 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 eenieder 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.

1.8 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:

- Aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een winkelruimte aan Sevenum sectie P nummer 2, document nummer: 18-2268868;
- Details, document nummer: 18-2268872;
- Plattegrond studio, document nummer: 18-2268874;
- Plattegrond kelder, document nummer: 18-2268875;
- Gevels blad, document nummer: 18-2268876;
- Gevels blad 2, document nummer: 18-2268877;
- Situatie, document nummer: 18-2268878;
- Doorsnede A, document nummer: 18-2268879;
- Doorsnede B, document nummer: 18-2268880;
- Projectkaart, document nummer: 18-2268883;
- Rapport resultaten grondonderzoek, document nummer: 18-2268884;
- Rapport, document nummer: 18-2273119;
- Rapport winkel met kantoor, document nummer: 18-2273120;
- Schetsontwerp, document nummer: 18-2288319;

- Landschappelijke Inrichtingsschets, document nummer: 18-2288320;
- Historisch Bodemonderzoek, document nummer: 18-2288321;
- Archeologisch verkennend booronderzoek, document nummer: 18-2288322;
- Ruimtelijke onderbouwing Ruitersportwinkel Grandorse, Travers 8 oktober, document nummer: 18-2294127;
- Bouwbesluit, verdiepingen, ventilatie/riolering, brandpreventie, document nummer: 18-2290431;
- Plattegrond begane grond, document nummer: 18-2290432;
- Constructietekening, document nummer: 18-2290434;
- Aanzicht + details, document nummer: 18-2290436;
- Statische berekening, document nummer: 18-2290437.

2 OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

2.1 Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

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 Bouwverordening;
- Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het plan is door een afvaardiging van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld en akkoord bevonden. Wij kunnen instemmen met het advies van de afvaardiging van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en zijn daarmee van oordeel dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;
- Het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan 'Park de Peelbergen' en tevens niet aan het inmiddels in werking getreden bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas'.

2.2.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Het betreft een aanvraag voor het oprichten van een winkel, magazijn met daarboven een appartement op de locatie Travers 10 te Kronenberg, kadastraal bekend gemeente Sevenum, sectie P, nummer 2.

Op 19 december 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 22 maart 2018 gepubliceerd en heeft met ingang van 23 maart 2018 tot en met 3 mei 2018 ter inzage gelegen. Met betrekking tot dit bestemmingsplan is binnen de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' is daarom op 4 mei 2018 in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk. Voor de beoordeling van de aanvraag vormt dit bestemmingsplan het toetsingskader.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' heeft de locatie de enkelbestemming 'Sport', de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3', de functieaanduiding 'Specifieke vorm van sport- hippisch centrum' en de gebiedsaanduiding 'Overige zone- peellbossen'.

De realisatie van een nieuwe winkel/ magazijn met appartement Travers 10 Kronenberg past niet in het vigerende bestemmingsplan. Detailhandel is namelijk slechts toegestaan als nevenactiviteit op grond van de bestemming "Sport". In het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas' zijn geen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen met toepassing waarvan aan het bouwplan kan worden meegewerkt.

Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren, wordt de procedure voor een uitgebreide omgevingsprocedure doorlopen. De gewenste ontwikkeling kan namelijk mogelijk gemaakt worden door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo.

Nu de aanvraag mede betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo, kan de omgevingsvergunning gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo 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.

Naar ons oordeel is er geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien bevatten de bijlagen behorende bij het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing. Wij motiveren dit als volgt.

Binnen de vastgestelde totaalvisie Hippische zone de Peelbergen, vastgesteld 14 juni 2016 door de gemeenteraad (kortgezegd visie Grandorse), is aan de Oostzijde van het Equestrian Centre de Peelbergen een Hippische Boulevard ingericht. De Hippische Boulevard is bestemd voor hippisch gerelateerde bedrijven en voorzieningen. Vanuit economisch perspectief is dit gewenst, omdat de concentratie van dergelijke functies de aantrekkingskracht van de hippische toplocatie sterker maakt. De nieuwbouw van de winkel met appartement ter plaatse past binnen de visie Grandorse en de uitgangspunten (Notitie Reikwijdte en Detailniveau) die de gemeente heeft opgesteld voor de ontwikkeling van Grandorse. De winkel betreft namelijk een ruitersportwinkel die volledig is gericht op de verkoop van kleding, verzorging en toebehoren voor de paardensport en is daarmee een hippisch gerelateerd bedrijf in de vorm van een detailhandel.

De gemeente Horst aan de Maas is momenteel tevens bezig met het opstellen van een bestemmingsplan voor het gebied (bestemmingsplan 'Grandorse'). Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft tot en met 26 april 2018 ter inzage gelegen. Binnen het ontwerp-bestemmingsplan Grandorse krijgt het plangebied de bestemming "Gemengd – Hippische boulevard". Binnen deze bestemming is de nieuwbouw van een winkel met appartement toegestaan.

Gelet op het bepaalde in artikel 5.20 Bor zijn de artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, lid 1 Bor van toepassing verklaard op de goede ruimtelijke onderbouwing. Wij zijn van oordeel dat de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning volledig is en een goede motivering vormt voor de afwijking van het bestemmingsplan voor het bouwplan.

Uit de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing en tekeningen/aanzichten blijkt ons inziens dan ook dat de activiteit in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet hierop en op hetgeen hierboven is overwogen verlenen wij dan ook medewerking aan dit plan met een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c Wabo juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo.

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 activiteiten:

- Handelen in strijd met regels RO
- Bouw

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

3.1 Bouwen

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en de krachtens deze regelingen gestelde nadere bepalingen.
2. Het projectgebied mag niet worden afgerasterd met een gesloten omheining.
4. Het hemelwater mag niet op de bestaande riolering worden aangesloten, maar zal op eigen perceel moeten worden geïnfiltreerd.
5. Alle grondwerkzaamheden dienen ruimschoots van te voren schriftelijk bij de Gasunie te worden gemeld. Een afschrift van deze melding zal aan het bevoegd gezag kenbaar moeten worden gemaakt;
6. Het bouwpeil van de gebouwen moet worden aangepast aan de afwatering op eigen terrein. Bij vragen hierover, kan contact opgenomen worden met de landmeters van het Team Openbare Werken;

3.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1. De landschappelijke inpassing zoals genoemd in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit besluit (conform het ontwerp bestemmingsplan 'Grandorse') wordt gelijktijdig met de realisatie van de nieuwbouw, doch uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning gerealiseerd en zowel kwantitatief als kwalitatief in stand gehouden.

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.