



20-0012367

Ontwerp Omgevingsvergunning

Kenmerk : WABO-2019-0005
Aanvraagnummer (OLO) : 4117297
Aanvrager : VerCoFra VOF
Onderwerp : oprichten van 3 levensloopbestendige woningen
Locatie : De Soom 2a te Grubbenvorst
Kadastraal bekend gemeente : Grubbenvorst, sectie C, nummer 6701
Datum ontvangst aanvraag : 28 december 2018
Datum ontwerpbesluit : 6 februari 2020
Verzonden op : 6 februari 2020

Ontwerp

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

- Bouw
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

voor het oprichten van 3 levensloopbestendige woningen op het adres De Soom 2a te Grubbenvorst. 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,

Marcel Ohlenforst, 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	Besluit op m.e.r. aanmeldingsnotitie	4
1.8	Zienswijzen	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

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 'bouw' (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo) en de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo) en getoetst aan artikel 2.10 en artikel 2.12 Wabo. 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, 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 had moeten worden verzonden, dan wel waarbij een verklaring van geen bedenkingen had moeten 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.

Gedeputeerde Staten van Limburg heeft bij mail van 29 juli 2019 aangegeven dat de beoordeling van de aanvraag geen aanleiding geeft 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.

Het project heeft betrekking op een plangebied van circa 958 m² en valt daarmee onder de ondergrens van 2.000 m² waaronder geen advies hoeft te worden gevraagd aan het Waterschap Limburg.

1.7 Besluit op m.e.r. aanmeldingsnotitie

Op 3 juni 2019 is een verzoek als bedoeld in artikel 7.16 Wet milieubeheer ontvangen om een m.e.r.beoordelingsbesluit te nemen. Bij besluit van 30 juni 2019 is besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is.

1.8 Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken liggen ter inzage van 7 februari 2020 tot en met 19 maart 2020. 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.

1.9 Bijgevoegde documenten

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

Document	Datum	Ons kenmerk
Plattegronden	28 december 2018	18-2325583
Doorsnedes	28 december 2018	18-2325585
Bouwbesluitoppervlaktes	28 december 2018	18-2325586
Riolering	28 december 2018	18-2325587
Principedetails	28 december 2018	18-2325588
Toetsing Bouwbesluit	28 december 2018	18-2325589
Milieuprestatieberekening	28 december 2018	18-2325591
Ontwerpgegevens constructie	28 december 2018	18-2325592
Stromingsschema ventilatie	28 december 2018	18-2325593
Aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'bouw'	28 december 2018	18-2325595
Parkeervoorziening	1 februari 2019	19-0012890
Aanvraag omgevingsvergunning activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	1 februari 2019	19-0012911
Situatie	1 februari 2019	19-0012914
Ruimtelijke onderbouwing	6 mei 2019	19-0051436

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing	6 mei 2019	19-0051437
Rapport flora en fauna-inspectie	3 juni 2019	19-0063285
Aanmeldingsnotitie vormvrije mer beoordeling	3 juni 2019	19-0063882
M.e.r. beoordelingsbesluit	30 juni 2019	19-0088709
EP rapport Type C	8 oktober 2019	19-0115722
EP rapport Type B	8 oktober 2019	19-0115723
EP rapport Type A	8 oktober 2019	19-0115724
Tekening gevels	8 oktober 2019	19-0115725
Toelichting Aeriusberekening	2 december 2019	19-0139263
Aerius aanlegfase	2 december 2019	19-0139264
Aerius gebruiksfase	2 december 2019	19-0139265
GKM overeenkomst kern		19-0147827

2 OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

2.1 Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Aan dit ontwerpbesluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

2.2 Overwegingen per activiteit

2.2.1 Bouw

Bij het nemen van het ontwerpbesluit hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan onder nadere voorwaarden¹ voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit.
- Het bouwplan in overeenstemming is met de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.
- Het bouwplan is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit getoetst aan de gemeentelijke Welstandsnota. De commissie stelt dat de vormgeving aansluit bij de omgeving. Wij stemmen in met het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en zijn dan ook van oordeel dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.
- Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Maaskernen' geldt. Het plan is hieraan getoetst en geconstateerd is dat het plan niet past binnen de regels van het bestemmingsplan. Om die reden is, naast een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw', ook een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'.

2.2.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De locatie is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Maaskernen' geldt en heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' met voor een klein deel de aanduiding 'dierenarts'. Het project is strijdig met deze bestemming, omdat in artikel 20, lid 20.2.1, onder b is bepaald dat hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en op het betreffende perceel geen bouwvlak voor hoofdgebouwen aanwezig is. Daarnaast is het oprichten van drie levensloopbestendige woningen ook in strijd met de bestemming 'Tuin' omdat binnen deze bestemming alleen uitbouwen van woningen in de vorm van erkers zijn toegestaan. Het bestemmingsplan zelf kent geen binnenplanse afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden met toepassing waarvan aan de bouw van drie levensloopbestendige woningen op deze locatie kan worden meegewerkt. Medewerking aan dit plan kan worden verleend met een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto 2.12 lid 1 onder a, 3° Wabo.

Het project is getoetst aan de op 10 september 2019 als oplegnotitie bij de integrale Structuurvisie door de gemeenteraad vastgestelde 'Herziening Integrale Structuurvisie 2019: Het toevoegen van een woning in de kern'. Deze herziening is op 3 december 2019 gepubliceerd. Het beoogd resultaat van deze herziening is het realiseren van een gevarieerdere woningvoorraad in alle dorpen door het stimuleren van de gewenste woningtypes, waarbij de nadruk ligt op de doorstroom naar levensloopbestendige/seniorenwoningen, kleine huisvesting en huurwoningen.

¹ Indien er nadere voorwaarden worden gesteld, dan worden deze in de paragraaf voorschriften als van toepassing zijnde voorschrift(en) geformuleerd.

Om te kunnen bepalen van het toevoegen van één of meerdere woningen gezien wordt als een gewenste ontwikkeling in het licht van de structuurvisie, is het project getoetst aan de hand van de in de 'Herziening Integrale Structuurvisie 2019: Het toevoegen van een woning in de kern' opgenomen toetsingscriteria.

1. Wij zijn van oordeel dat er sprake is van een goed stedenbouwkundig plan. Het betreft drie levensloopbestendige woning met ieder voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, waarover de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief heeft geadviseerd.
2. Gelet op de Klimaatatlas WPN is de locatie niet in een zodanig klimaatgevoelig gebied voor wat betreft hitte en stedelijke wateroverlast gelegen dat compenserende maatregelen nodig zijn. Het klimaat vormt dan ook geen belemmering voor dit project.
3. Het project voldoet aan het Lokaal Afwegingskader. De drie levensloopbestendige woningen behoren tot de woningtypes waar op grond van het Masterplan Wonen behoefte aan is.
4. Ook voldoet het project aan de kwantitatieve woningbehoefte van de kern Grubbenvorst. De kern Grubbenvorst is aangewezen als één van de vijf kernen binnen de gemeente Horst aan de Maas waar op dit moment behoefte is aan kwantitatieve groei.

Wij zijn dan ook van oordeel dat het project voldoet aan de in de 'Herziening Integrale Structuurvisie 2019: Het toevoegen van een woning in de kern' opgenomen toetsingscriteria.

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, 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. Gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de overige bij de aanvraag ingediende, bij dit ontwerpbesluit behorende, documenten, zijn wij van oordeel dat de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van omwonenden en 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 de vergunning zullen voorschriften worden verbonden voor de volgende activiteit:

- Bouw

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

3.1 Bouw

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en de krachtens deze regelingen gestelde nadere bepalingen.
2. Uiterlijk 3 weken voor de aanvang met de werkzaamheden dienen de constructietekeningen en -berekeningen bij de gemeente ingediend te zijn.
3. De gegevens voor de uitleggers voor het vuilwater kunnen worden opgevraagd bij het team Openbare Werken.
4. Het bouwpeil van de woningen is afhankelijk van elkaar 5 centimeter boven de achterkant van de trottoirband. Bij twijfel kan contact opgenomen worden met de landmeters van het team Openbare Werken.