



20-0108107

Ontwerp Omgevingsvergunning

Kenmerk : WABO-2020-0387
Aanvraagnummer (OLO) : 5218817
Aanvrager : Driessen Melderslo Vastgoed B.V.
Onderwerp : transformeren van een kantoor naar 49 appartementen
voor de duur van 20 jaar
Locatie : Spoorweg 2 te Hegelsom
Kadastraal bekend gemeente : Horst, sectie M, nummer 2322
Datum ontvangst aanvraag : 5 juni 2020
Datum besluit : 30 oktober 2020
Verzonden op : 30 oktober 2020

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:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

voor het transformeren van een kantoor naar 49 appartementen voor de duur van 20 jaar op het adres Spoorweg 2 te Hegelsom. 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	Advies andere bestuursorganen	3
1.5	Vooroverleg	3
1.6	Zienswijzen	4
1.7	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 'bouwen' (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, 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 na het indienen van aanvullende gegevens 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 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.

1.5 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 25 maart 2020 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 gebruiksverandering en een zeer kleine uitbreiding en valt daarmee onder de ondergrens van 2.000 m², waardoor geen advies hoeft te worden gevraagd aan het Waterschap Limburg.

1.6 Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken liggen ter inzage van 27 oktober 2020 tot en met 8 december 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.

1.7 Bijgevoegde documenten

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

- situatietekening, BT-00	20-0065242
- bestaande toestand begane grond, BT-01	20-0065243
- tekening eerste verdieping, BT-02	20-0065244
- dak opbouw, BT-03	20-0065245
- gevels en doorsnedes, BT-04	20-0065246
- situatietekening	20-0065247
- begane grond deel 1, BV-01	20-0065248
- begane grond deel 2, BV-02	20-0065249
- verdieping deel 1, BV-03	20-0065250
- verdieping deel 2, BV-04	20-0065251
- gevels/doorsnede, BV-05	20-0065252
- bouwbesluit Spoorweg	20-0065253
- sporenonderzoek vleermuizen Spoorweg 2, Hegelsom	20-0065254
- Aanvraag omgevingsvergunning Handelen in strijd Spoorweg 2 te Hegelsom	20-0065239
- Aanvraag omgevingsvergunning Bouwen	20-1020881
- transformatie Rabobank naar 49 appartementen	20-0074371
- Vormvrije Mer 2.0 Spoorweg 2	20-1020880
- Verkennend Flora en Faunaonderzoek Spoorweg 2	20-1020880
- Ruimtelijk onderbouwing Spoorweg 2	20-1020873
- Quickscane externe veiligheid Spoorweg 2	20-1020872
- Onderbouwing externe veiligheid groepsrisico Spoorweg 2	20-1020871
- Onderzoek Stikstof Spoorweg 2	20-1020870
- Brandveiligheid advies Spoorweg 2	20-1020865
- Bodemrapportage Spoorweg 2	20-1020863
- Akoestisch onderzoek Spoorweg 2	20-1020858

2 OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

2.1 Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO

Aan dit ontwerpbesluit 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 voorwaarden¹ voldoet aan de voorschriften van het bouwbesluit;
- Het bouwplan in overeenstemming is met de bepalingen van de gemeentelijke verordening;
- Het bouwplan voldoet aan de sneltoetscriteria uit de welstandsnota. Het betreft een gebruiksverandering en de bouwkundige veranderingen aan het ge bouw zijn qua materiaalgebruik en detaillering gelijk aan het bestaande gebouw.

2.2.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan "Groene Campus Asdonck geldt. Het perceel heeft de enkelbestemming "Gemengd". Op grond van artikel 3.1 is het niet toegestaan om binnen deze bestemming een woonfunctie te realiseren.
- Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid om me te werken en het gewenste gebruik mogelijk te maken.
- Medewerking aan dit plan wordt dan ook verleend met een afwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto 2.12 lid 1 onder a, 1°/2° Wabo.
- 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.
- Er door aanvrager een Aeriusberekening is overlegd waaruit blijkt dat er sprake is van een stikstofdepositie van 0,00 mol/h/j. Er dan ook geconcludeerd moet worden dat het bouwplan geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied en er dus geen vergunning benodigd is uit hoofde van artikel 2.1, lid 1, letter i Wabo.

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

- 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 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 werkzaamheden moeten de constructie berekeningen ter nadere goedkeuring worden ingediend.
- Minimaal drie weken voor het starten van de bouw moet er een sloop/ bouwveiligheidsplan ter nadere goedkeuring worden ingediend. In het sloop- bouwveiligheidsplan vragen wij extra aandacht omtrent de afstemming en controle momenten met de handhavingsdienst van de gemeente.

3.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- 20 jaar na het besluit 27 oktober 2020 moet het gebruik terug worden gebracht naar de huidige functie of in overeenstemming worden gebracht met de gebruiksregels van het op dat moment geldende bestemmingsplan.
- Gebruik anders dan toegestaan volgens het bestemmingsplan of deze vergunning en de overeenkomst ten aanzien van het gebruik en de daaraan verbonden voorwaarden conform principestandpunt van 3 december 2019 en de aangenomen raadsnotie van 6 oktober 2020.

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 locatie aanwezig is en op aanvraag kan worden getoond.