



21-0018587

Ontwerp Omgevingsvergunning

Kenmerk : WABO-2020-0852
Aanvraagnummer (OLO) : 5616111
Aanvrager : Startpunt Wonen B.V.
Onderwerp : het bouwen van 3 geschakelde woningen
Locatie : Waterstraat ong. te Horst
Kadastraal bekend gemeente : Horst, sectie N nummer 2769
Datum ontvangst aanvraag : 20 november 2020
Datum besluit : 16 april 2021
Verzonden op : 16 april 2021

Ontwerp

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

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO
- Inrit/Uitweg

voor het oprichten van een levensloopbestendige drie-onder-één-kap woning op het adres Waterstraat ong. 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,

Marcel Ohlenforst, 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	Handhaving	4
1.10	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
2.2.3	Inrit/Uitrit	8
2.3	Conclusies	8
3	VOORSCHRIFTEN	9
3.1	Bouwen	9
3.2	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	9
3.3	Inrit/Uitrit	9
3.4	Handhaving inzake inrit/uitrit	10
3.4.1	Melden van werkzaamheden inrit/uitrit	10
3.4.2	Aanwezige stukken	10
3.5	Handhaving inzake bouwen	10
3.5.1	Melden van werkzaamheden	10

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), de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo) en de activiteit 'inrit/uitweg' (artikel 2.2, lid 1, onder e Wabo) en getoetst aan artikel 2.10, artikel 2.12 en 2.18 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, 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.

Gedeputeerde Staten van Limburg heeft bij mail van 17 december 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 ontwerpbesluit wordt wederom toegezonden aan de provincie.

Het project heeft betrekking op een plangebied van circa 713 m² en valt daarmee onder de ondergrens van 2.000 m² waardoor geen advies hoeft te worden gevraagd aan het Waterschap Limburg.

1.7 Besluit op m.e.r. aanmeldingsnotitie

Op 8 februari 2021 is een verzoek als bedoeld in artikel 7.16 Wet milieubeheer ontvangen om een m.e.r.beoordelingsbesluit te nemen. Uit de motivatie blijkt dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is.

1.8 Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken liggen ter inzage van 20 april 2021 tot en met 1 juni 2021. De stukken liggen in de informatiehoek van het gemeentehuis aan het Wilhelminaplein 6 in Horst en zijn te raadplegen op de landelijke website www.officiëlebezoekingen.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 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.

1.10 Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraag omgevingsvergunning bouw 3 geschakelde woningen Waterstraat Horst, document nummer: 20-1030702
- Bijlage: bestektekeningen, document nummer: 20-1030705
- Bijlage: milieuprestatie links, document nummer: 20-1030706
- Bijlage: milieuprestatie Waterstraat midden, document nummer: 20-1030708
- Bijlage: milieuprestatie Waterstraat rechts, document nummer: 20-1030709
- Bijlage: energieprestatie, document nummer: 20-1030710
- Bijlage: bouwbesluitberekeningen, document nummer: 20-1030711
- Bijlage: stikstofdepositieberekening, document nummer: 20-1030712
- Bijlage: verkennend bodemonderzoek, document nummer: 20-1030713
- Infiltratie, document nummer: 21-0012999
- Ruimtelijke onderbouwing ontwerp, document nummer: 21-0014183

- Aanvullende gegevens: situatie tekening, document nummer: 21-0013654
- Aanvullende gegevens: fundering tekening, document nummer: 21-0013655
- Aanvullende gegevens: straatbeeld nieuwbouw woningen Waterstraat te horst, documentnummer: 21-0026070.

2 OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

2.1 Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouw;
- Handelen in strijd met regels RO;
- Inrit/Uitweg.

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 meerder keren naar aanleiding van principeverzoeken ter advisering is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie heeft op basis van het principeverzoek geadviseerd dat het plan op hoofdlijnen voldoet aan de Welstandsnota. Het onderhavige bouwplan is opnieuw ter advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie adviseert positief onder de voorwaarde dat de stenen en dakpannen nog ter goedkeuring worden voorgelegd. Wij kunnen instemmen met het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en zijn dan ook van oordeel dat het bouwplan – onder de voorwaarde dat de stenen nog ter goedkeuring worden voorgelegd – voldoet aan de redelijke eisen van welstand.
- Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'De Afhang' met bijbehorende herzieningen 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

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "De Afhang" en de eerste en tweede herziening "De Afhang" heeft de bestemming "Wonen" met de bouwaanduidingen '13 wooneenheden', 'vrijstaand', 'bouwvlak' en 'maximum goothoogte 4 m' en 'maximum bouwhoogte 8,5 m'. Het bouwplan is strijdig met deze bestemming omdat het geen vrijstaande woning betreft en omdat het maximale van 13 woningen wordt overschreden. Het bestemmingsplan zelf kent geen binnenplanse afwijkingen- 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.

Om te kunnen bepalen of 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 op een inbreidingslocatie.
4. Ook voldoet het project aan de kwantitatieve woningbehoefte van de kern Horst. De kern Horst 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.

Er is 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.

2.2.3 Inrit/Uitrit

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- De aanvraag is getoetst aan de bepalingen in artikel 2:12 van de Algemene Plaatselijke Verordening Gemeente Horst aan de Maas;
- Voldaan wordt aan de voorwaarden om een inrit/uitweg bij een woning te maken, zoals genoemd in artikel 2.12 van de APV;
- Wij daarom omgevingsvergunning kunnen verlenen voor de activiteit Inrit/Uitweg.

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:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels RO
- Inrit/Uitweg

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. Uiterlijk 3 weken voor de aanvang met de werkzaamheden dienen de constructietekeningen en -berekeningen bij de gemeente ingediend te zijn.
3. Uiterlijk 3 weken voor aanvang met de werkzaamheden dienen de stenen en dakpannen nog ter goedkeuring te worden voorgelegd.
4. De gegevens voor de uitleggers voor het vuilwater kunnen worden opgevraagd bij het team Openbare Werken.
5. Het bouwpeil is 25 centimeter boven de as van de weg. Met vragen over het bouwpeil kan contact worden opgenomen met het team Openbare Werken.

3.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1. Alle drie de geschakelde woningen dienen te voldoen aan de volgende voorwaarden uit de 'Herziening Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas 2019: Het toevoegen van een woning in de kern' vastgesteld door de raad van de gemeente Horst aan de Maas op 10 september 2019:
 1. de woning dient gebouwd te worden als een levensloopbestendige woning;
 2. de woning heeft een gebruiksoppervlakte van maximaal 120 m²;
 3. de woning heeft een EPC-waarde die ten minste 0,4 gunstiger is dan de eis uit het geldende Bouwbesluit.

3.3 Inrit/Uitrit

1. De kosten voor de eventuele voorzieningen zijn voor uw eigen rekening.
2. U zorgt voor het onderhoud aan deze voorzieningen.
3. Per woning 1 inrit met een maximale breedte van 3,5 meter.
4. Voor aanvang van de werkzaamheden moet er ook een vergunning zijn voor een duiker.
5. Eventuele schade aan wegen en/of gemeentelijke eigendommen die ontstaan door deze werkzaamheden worden direct op uw kosten hersteld;
6. De kosten voor overige aanpassingen, zoals verplaatsen lichtmast (opdracht verplaatsen lichtmast altijd via Openbare Werken) of trottoirkolk, zijn voor uw eigen rekening;
7. De verharding zal aangelegd worden op een fundering van minimaal 20 cm menggranulaat afmeting 0-40 met een breedte overmaat van 0,50 m. ten opzichte van de aan te leggen verharding; *)
8. Afwatering op- en inrit altijd op eigen grond infiltreren.
9. De verharding wordt samengesteld uit beton klinkers / tegels (klinkers afmeting 21 x 10,5 x 8 cm, tegels 6 cm. dik). De zijkanalen worden opgesloten door middel van betonbanden met de afmeting van 10 x 20 x 100 cm. gesteund door een betonsloof; *)
10. Bij aansluiting van de klinkerverharding of asfaltrijbaan wordt op de plek van de inrit de asfaltverharding recht ingezaagd;

11. Voordat u start met de werkzaamheden kunt u informatie inwinnen bij KLIC (kabel- en leidinginformatiecentrum) via tel. 0800-0080 (gratis) of <http://www.klicmelding.nl/aanvragen> voor de juiste ligging van kabels en leidingen op deze locatie;
12. U laat de werkzaamheden uitvoeren door een erkend civieltechnisch (stratenmakers)bedrijf. Het onderhoud en schoonmaken spreekt u in overleg met de gemeentelijke toezichthouder af zodat er geen hinder of gevaar voor de omgeving en het verkeer ontstaat; *)
13. **U stelt de gemeentelijke toezichthouder van team Openbare Werken 5 dagen vóór, en meteen na afronding van de werkzaamheden in kennis via 077-4779777. Ook kunt u een e-mail sturen naar postbusopenbarewerken@horstaandemaas.nl.**
14. Tijdens de werkzaamheden neemt u de nodige verkeersmaatregelen. Deze staan beschreven in de CROW-publicatie 96b, welke uw erken civieltechnisch (stratenmakers)bedrijf kan radplegen.

*) Deze voorwaarden zijn alleen van toepassing voor het gedeelte van de inrit op gemeentelijke grond of in de berm.

3.4 Handhaving inzake inrit/uitrit

3.4.1 Melden van werkzaamheden inrit/uitrit

De uitvoering van de aanleg van de inrit/uitrit wordt gecontroleerd door de toezichthouder van Openbare Werken. De vergunninghouder is verplicht de volgende werkzaamheden tijdig te melden:

- a. De start: minimaal 5 dagen van te voren bij Team Openbare Werken via 077-4779777. Ook kunt u een e-mail sturen naar postbusopenbarewerken@horstaandemaas.nl.
- b. Het einde: meteen na afronding van de werkzaamheden;
- c. 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 locatie aanwezig is en op aanvraag kan worden getoond.

3.5 Handhaving inzake bouwen

3.5.1 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.

3.5.2 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.