



21-0063540

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Kenmerk : WABO-2021-0001
Aanvraagnummer (OLO) : 5702089
Aanvrager : P.J.M. van Mierlo
Onderwerp : bouwen van 2 levensloopbestendige woningen
Locatie : Nabij Mgr. Aertsstraat 14 te Swolgen
Kadastraal bekend gemeente : Meerlo, sectie B, nummer 3891
Datum ontvangst aanvraag : 30 december 2020
Datum ontwerpbesluit : 25 juni 2021
Verzonden op : 25 juni 2021

Ontwerp

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 2.10 en 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 bouwen van 2 levensloopbestendige woningen op het adres Mgr. Aertsstraat 14 te Swolgen. 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,

Wiljan Looijen, 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	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	7
3	VOORSCHRIFTEN	8
3.1	Bouwen	8
3.2	Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	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 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.

Het project is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Gedeputeerde Staten van Limburg alsook aan het Waterschap Limburg voorgelegd.

1.7 Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken liggen ter inzage van 26 juni 2021 tot en met 6 augustus 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.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.

1.8 Bijgevoegde documenten

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

Document	Datum	Ons kenmerk
Aanvraag omgevingsvergunning	30 december 2020	20-1046922
Bouwbesluittekeningen	30 december 2020	20-1046915
Renvooi	30 december 2020	20-1046916
Daglicht- en ventilatieberekening	30 december 2020	20-1046917
Algemene gegevens	30 december 2020	20-1046918
Opwekkingsrendement verwarming en warmtapwaterbereiding	30 december 2020	20-1046919
MPGcalc	30 december 2020	20-1046920
Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012	30 december 2020	20-1046921
Statische berekening	21 januari 2021	21-0007879
Bestektekening constructie overzichten en details	21 januari 2021	21-0007880
Tekening B01 bestektekening	21 januari 2021	21-0007881
Tekening D01 detailtekening	21 januari 2021	21-0007882
Archeologisch rapport	30 maart 2021	21-0034145
Notitie Aeries	30 maart 2021	21-0034148
Quickscan flora en fauna	30 maart 2021	21-0034149
Ruimtelijke motivatie	30 maart 2021	21-0034150
Inrichtingstekening	30 maart 2021	21-0034152
Vooronderzoek NEN 5725	30 maart 2021	21-0034154
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai	30 maart 2021	21-0034155
Akoestisch onderzoek notitie	30 maart 2021	21-0034157
S01 Situatietekening	21 juni 2021	21-0062767

2 OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

2.1 Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit:

- 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 Bouwen

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 niet voldoet aan de sneltoetscriteria uit de welstandsnota en om die reden voor advies is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het plan beoordeeld en akkoord bevonden onder de voorwaarde dat de stenen en dakpannen nog ter nadere goedkeuring worden voorgelegd. 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 waar de beheersverordening 'Kern Swolgen' geldt. Voor de locatie geldt het besluitsubvlak 'Wonen'. Op grond van artikel 3, lid 3.1 van de beheersverordening is alleen het bestaande gebruik en zijn alleen de bestaande bouwwerken toegestaan. Het oprichten van twee nieuwe woningen is dan ook niet in overeenstemming met de beheersverordening 'Kern Swolgen'. Gelet op het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 Wabo wordt de aanvraag dan ook mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo (handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening).
- Er 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.

2.2.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

De locatie is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Kern Swolgen' geldt. Op grond van de beheersverordening ligt de locatie binnen het besluitsubvlak 'Wonen'. Op grond van artikel 3, lid 3.1 van de beheersverordening mogen de binnen het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik. Het toevoegen van twee levensloopbestendige woningen is dan ook in strijd met de beheersverordening. De beheersverordening zelf kent geen binnenplanse afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden met toepassing waarvan aan de bouw van twee 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 Wabo juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo.

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

Het project is getoetst aan het gemeentelijk beleid, zoals neergelegd in de door de gemeenteraad op 9 april 2013 vastgestelde 'Structuurvisie Horst aan de Maas', de op 22 september 2015 door de gemeenteraad vastgestelde 'Rapportage evaluatie Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas', de op 18 oktober 2016 door de gemeenteraad vastgestelde 'Actualisatie Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas, oktober 2016' en de op 10 september 2019 door de gemeenteraad vastgestelde 'Herziening Integrale Structuurvisie 2019: Het toevoegen van een woning in de kern'. Het beoogd resultaat van deze laatste herziening is het realiseren van een gevarieerde 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 twee levensloopbestendige woningen 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 scoort meer dan 8 punten op grond van het Lokaal Afwegingskader: het betreft een inbreidingslocatie (2 punten), het betreft twee levensloopbestendige woningen (2 punten), het betreft twee huurwoningen in een kleine kern die minimaal 15 jaar beschikbaar blijven voor de verhuur (5 punten), het betreft twee woningen voor kleine huisvesting (2 punten) en de beide woningen worden duurzaam uitgevoerd met zonnepanelen en warmtepompen (2 punten).
4. Ook voldoet het project aan de kwantitatieve woningbehoefte in de kern Swolgen. In het rapport 'Woningbehoefte per kern Horst aan de Maas' is voor de kern Swolgen aangegeven dat de 65-plusdoelgroep absoluut en relatief het snelst groeit. Daarbij is er in alle segmenten vraag naar nultredenwoningen.

Ook is het project getoetst aan het op 20 april 2021 door de gemeenteraad vastgestelde 'Masterplan Wonen 2021-2025 'voor iedereen iets te kiezen''. De hierin opgenomen opgave betreft het bouwen naar behoeften en het project voldoet hieraan nu het grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen betreft waarbij in het kader van duurzaamheid zonnepanelen en warmtepompen worden geplaatst.

Wij zijn dan ook van oordeel dat het project voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van nieuwe woningbouw.

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 de beheersverordening, 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 motivatie behorend bij de aanvraag volledig is en een goede motivering vormt voor de afwijking van de beheersverordening voor dit project. Gelet op de ruimtelijke motivatie 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 zullen voorschriften worden verbonden voor de volgende activiteiten:

- Bouw

Tevens zullen er aan de vergunning voorschriften worden 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. De statische berekeningen en tekeningen van de breedplaatvloer dienen drie weken voor de aanvang van de werkzaamheden bij de gemeente ingediend te zijn.
3. De stenen en dakpannen worden ter nadere goedkeuring aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd.
4. Het bouwpeil is ter plekke te bepalen, rekening houdend met de burens en de toegangsweg.
5. Er moeten twee rioolaansluitingen worden aangevraagd via de gemeentelijke website.
6. Op grond van artikel 5.10, lid 1 van de Erfgoedwet is de uitvoerder van een grondwerk van de werkzaamheden voor de bouw van de woningen verplicht om een vondst, waarvan hij redelijkerwijs weet dan wel moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, dit zo spoedig mogelijk te melden bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

3.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1. De aanwezige bomen moeten behouden blijven.