



21-0064347

Ontwerp Omgevingsvergunning

Kenmerk : WABO-2020-0611
Aanvraagnummer (OLO) : 5423461
Aanvrager : Monica62 Beheer B.V.
Onderwerp : Realiseren van 5 appartementen aan de Kogelstraat en het bestaande woonhuis verbouwen tot 2 appartementen aan de Past. Debijestraat
Locatie : Past. Debijestraat 1 te Hegelsom / Kogelstraat Hegelsom
Kadastraal bekend gemeente : Horst, sectie M, nummer 3416
Datum ontvangst aanvraag : 2 september 2020
Datum besluit : 1 juli 2021
Verzonden op : 1 juli 2021

Ontwerp

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om op grond van artikel 2.10 en artikel 2.12 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 realiseren van 5 appartementen aan de Kogelstraat en het verbouwen van het bestaande woonhuis tot 2 appartementen aan de Past. Debijestraat op het adres Past. Debijestraat 1 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,

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	Zienswijzen	4
1.7	Handhaving	4
1.8	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	Handhaving	8
3.2.1	Melden van werkzaamheden	8
3.2.2	Aanwezige stukken	9

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' aan de hand van artikel 2.10 en voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' aan de hand van 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, 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.

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.

De provincie heeft bij mail van 8 februari 2021 het volgende aangegeven:

De vergunning is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van de vergunning geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerking. In de toelichting wordt nog uitgegaan van de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg (april 2016). Aangezien de nieuwe Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024 door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 september 2020 en het voorliggende document nadien is aangeboden ter advisering, is het verzoek om een en ander op de betreffende onderdelen te motiveren aan de hand van de nieuwe woonvisie. In de nieuwe woonvisie is ook een kwalitatieve richtlijn opgenomen (paragraaf 3.1), waaraan nieuwe plannen moeten worden getoetst.

Deze opmerking is verwerkt in de toelichting behorende bij het ontwerpbesluit.

Het Waterschap heeft op 3 februari 2021 per mail laten weten akkoord te zijn met het plan.

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

1.6 Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken is vastgesteld op 1 juli 2021 en liggen ter inzage van 2 juli 2021 tot en met 12 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.

1.7 Handhaving

De uitvoering van de bouw wordt gecontroleerd door Team Vergunningverlening, Toezicht 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.

1.8 Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraag omgevingsvergunning voor nieuwbouw 5 appartementen aan de Kogelstraat en verbouwing van bestaande woning tot 2 appartementen aan de Pastoor Debijestraat 1 te Hegelsom, documentnummer: 20-0094069;
- Tekening Gevels 1, documentnummer: 21-0038795;
- Tekening sloop gedeelte, documentnummer: 21-0038796;

- Tekening M21-051 1.1 fundering - verdiepingsvloer, details, documentnummer: 21-0044255;
- Tekening M21-051 1.2 dakkappen - plat dak, kapplan - details, documentnummer: 21-0044256;
- Statische berekening M21-051, documentnummer: 21-0044257;
- Notitie brandveiligheid, documentnummer: 21-0064866;
- Rapportage Freetool MRPI Milieuprestatie Gebouw, documentnummer: 21-0062098;
- Plattegrond, gevels en aanzichten, documentnummer: 21-0062099;
- Detail tekening, documentnummer: 21-0062100;
- Toelichting oppervlaktebepaling, documentnummer: 21-0062101;
- Ruimtelijke onderbouwing voor de Pastoor Debijestraat 1 te Hegelsom, documentnummer: 21-0062102.

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 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 voorwaarden¹ voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- Het bouwplan in overeenstemming is met de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening;
- Het bouwplan niet voldoet niet aan de sneltoetscriteria uit de welstandsnota en is om die reden voor advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is beoordeeld. De commissie geeft het volgende aan: De vormgeving en het materiaalgebruik sluit aan bij het bestaande gebouw wat een goed uitgangspunt is. De commissie heeft twijfels bij het tussenlid en de voordeur en metselwerk van de rechter nieuwe woning. De commissie kan daarom instemmen met het plan onder de voorwaarden dat het tussenlid in hout wordt uitgevoerd en er meer metselwerk komt tussen de voordeur en de rechterhoek.

2.2.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Peelkernen" en de bestemming 'Wonen' met bouwvlak heeft. Daarnaast gelden de dubbelbestemming 'Veiligheidszone - Opslag' de functieaanduiding 'vrijstaande woning' en de maatvoeringen 'goothoogte 4 meter' en 'nokhoogte 7meter'.
- Het bouwplan strijdig is met deze bestemming, omdat het splitsen van de bestaande woning in twee appartementen, het bouwen van appartementen buiten het bouwvlak en het realiseren van kwetsbare objecten in de veiligheidszone niet is toegestaan.
- Het bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid kent waarmee het bouwplan kan worden vergund;
- Wij, gelet op het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, een omgevingsvergunning, voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, indien de

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

aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan, slechts kunnen verlenen 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 Bro de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, lid 1 Bro van toepassing verklaren 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;
- Wij, gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de overige bij de aanvraag ingediende, bij dit ontwerpbesluit behorende documenten, van oordeel zijn dat de activiteit geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van omwonenden en niet in strijd is met een goede 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, lid1, letter i 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 zullen voorschriften worden verbonden voor de volgende activiteit:

- Bouw
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

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.

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

2. Het tussenlid dient in hout te worden uitgevoerd.
3. Er dient meer metselwerk te komen tussen de voordeur en de rechterhoek van de nieuwbouw.
4. De statische berekeningen en tekeningen van de breedplaatvloer dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden te zijn ingediend.
5. Voor de nieuwbouw van 5 appartementen dient een nieuwe rioolaansluiting aangevraagd te worden via de gemeentelijke website.
6. Bij de verbouwing van de woning tot 2 appartementen kan op de bestaande rioolaansluiting van de woning worden aangesloten.
7. Op de tekening komen er meerdere leidingen uit het gebouw. Het verzamelen d.m.v. een ringleiding buiten het gebouw hoort bij de bouwaannemer. Er wordt één uitlegger aangelegd waar op aangesloten kan worden.

3.2 Handhaving

3.2.1 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 Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving via telefoonnummer 0478-523333.
- b. Het storten van beton voor bijvoorbeeld fundering en vloeren: minimaal 24 uur van te voren bij Team Vergunningverlening, Toezicht 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.

3.2.2 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.