



21-0085767

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 Pastoor Debeijestraat 1
Locatie : Past. Debijestraat 1 te Hegelsom / Kogelstraat Hegelsom
Kadastraal bekend gemeente : Horst, sectie M, nummer 3416
Datum ontvangst aanvraag : 2 september 2020
Datum besluit : 2 september 2021
Verzonden op : 2 september 2021

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, op grond van artikel 2.10, artikel 2.12,, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) om vergunning te verlenen voor de activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

voor het realiseren van 5 appartementen aan de Kogelstraat en de verbouw van het bestaande woonhuis aan de Pastoor Debijestraat 1 tot 2 appartementen, beide in 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,

Mike Middeldorp, Teamhoofd 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	Wettelijk vooroverleg	3
1.7	Ontwerp omgevingsvergunning	4
1.8	Beroep en voorlopige voorziening	4
1.9	Handhaving	5
1.10	Bijgevoegde documenten	5
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	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 '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 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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/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 Wettelijk 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.

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.

1.7 Ontwerp omgevingsvergunning

De ontwerp omgevingsvergunning is vastgesteld op 1 juli 2021 en heeft ter inzage gelegen van 2 juli 2021 tot en met 12 augustus 2021. Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

1.8 Beroep en voorlopige voorziening

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u beroep instellen bij de rechtbank Limburg. Hiervoor geldt een termijn van zes weken. De termijn start na de dag na de terinzagelegging van het besluit en loopt van 4 september 2021 tot en met 15 oktober 2021. Het beroepschrift moet in ieder geval de volgende informatie bevatten:

- Uw naam en adresgegevens
- De datum waarop u het beroep indient
- De gronden waarom u het niet eens bent met het besluit
- Uw handtekening
- Een kopie van de omgevingsvergunning

U stuurt uw beroepschrift naar het volgende adres:

Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit in werking treedt. Wanneer u een spoedeisend belang heeft, kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen om het besluit te schorsen. U vraagt een voorlopige voorziening aan bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Aan beide procedures zijn kosten verbonden.

De omgevingsvergunning met bijbehorende stukken ligt met ingang van 3 september 2021 gedurende de beroepstermijn van zes weken ter inzage in de informatiehoek van het gemeentehuis, Wilhelminaplein 6 in Horst. De openingstijden van de informatiehoek zijn van maandag 8.30 – 20.00 uur en van dinsdag tot en met vrijdag van 8.30 – 17.00 uur.

De stukken zijn ook in elektronische vorm te raadplegen via de gemeentelijke website www.horstaandemaas.nl (klik op 'Nieuws en actueel' en vervolgens op 'Bekendmakingen'), of via www.officielebekendmakingen.nl en de kennisgeving is ook geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl (NL.IMRO.1507.HSPASTDEBIJESTRA1-OVV1).

1.9 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.

1.10 Bijgevoegde documenten

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

Document	Datum	Ons kenmerk
Aanvraag omgevingsvergunning	2 september 2020	20-0094069
Tekening gevels 1	12 april 2021	21-0038795
Tekening sloop gedeelte	12 april 2021	21-0038796
Tekening M21-051 1.1 fundering - verdiepingsvloer, details	23 april 2021	21-0044255
Tekening M21-051 1.2 dakkappen - plat dak, kapplan - details	23 april 2021	21-0044256
Statische berekening M21-051	23 april 2021	21-0044257
Rapportage Freetool MRPI Milieuprestatie Gebouw	4 juni 2021	21-0062098
Plattegrond, gevels en aanzichten	16 juni 2021	21-0062099
Detail tekening	16 juni 2021	21-0062100
Toelichting oppervlaktebepaling	3 juni 2021	21-0062101
Ruimtelijke onderbouwing	16 juni 2021	21-0062102
Notitie brandveiligheid	25 juni 2021	21-0064866
Anterieure overeenkomst		21-0076798

2 OVERWEGINGEN EN TOETSINGEN

2.1 Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen
- 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. Wij stemmen in met het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en zijn, onder de voorwaarden dat het tussenlid in hout wordt uitgevoerd en er meer metselwerk komt tussen de voordeur en de rechterhoek, van oordeel dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.
- De locatie is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Peelkernen' geldt. De locatie heeft de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak met de functieaanduiding 'vrijstaande woning' en de maatvoeringen 'gothoogte 4 meter', 'nokhoogte 7 meter' en de dubbelbestemming 'Veiligheidszone – Opslag'. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

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 'gothoogte 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 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 Bor de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, lid 1 Bro van toepassing verklaren op een goede ruimtelijke onderbouwing;

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

- 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;
- 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. Wij zijn van oordeel dat het project voldoet aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van nieuwe woningbouw;
- Wij, gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de overige bij de aanvraag ingediende, bij dit besluit 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, lid 1, 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 zijn voorschriften verbonden voor de volgende activiteit:

- Bouwen

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. Het tussenlid wordt in hout uitgevoerd.
3. Er komt meer metselwerk 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. Volgens 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.