21-0121113

Ontwerp Omgevingsvergunning

Kenmerk	: WABO-2021-0399
Aanvraagnummer (OLO)	: 6146501
Aanvrager	: Rechtelijn B.V.
Onderwerp	: bouwen van orthodontiepraktijk
Locatie	: Americaanseweg 48 te Horst
Kadastraal bekend gemeente	: Horst, sectie N, nummers 496 en 1094
Datum ontvangst aanvraag	: 9 juni 2021
Datum ontwerpbesluit	: 3 december 2021
Verzonden op	: 3 december 2021

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 bouwen van orthodontiepraktijk op het adres Americaanseweg 48 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,

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 Vooroverleg 3
1.7 Activiteitenbesluit milieubeheer 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
2.3 Conclusies 7
3 VOORSCHRIFTEN 8
3.1 Bouwen 8
3.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening 8
3.3 Handhaving 8
3.3.1 Melden van werkzaamheden 8
3.3.2 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’ en getoetst aan de hand van artikel 2.10 en artikel 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, 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.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben bij mail van 21 oktober 2021 de aanvraag beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen en geven aan dat de beoordeling van de aanvraag geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Gedeputeerde Staten zullen, indien de aanvraag op dezelfde wijze wordt doorgezet, geen aanleiding hebben om in de verdere procedure een zienswijze in te dienen.

Het Waterschap Limburg heeft bij mail van 13 oktober 2021 aangegeven dat het plan akkoord is. Als tip wordt in het advies meegegeven om groene daken te realiseren en halfverharding toe te passen ter plaatse van de parkeerplaatsen.

Het ontwerpbesluit wordt ook weer voorgelegd aan Gedeputeerde Staten en aan Waterschap Limburg.

1.7 Activiteitenbesluit milieubeheer

Het activiteitenbesluit milieubeheer is van toepassing. Op 3 augustus 2021 is een melding Activiteitenbesluit ingediend.

1.8 Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken liggen ter inzage van 4 december 2021 tot en met 14 januari 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. **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 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 ontwerpbesluit:

Document	Datum	Ons kenmerkt
Aanvraag omgevingsvergunning	9 juni 2021	21-0059267
Tekening situatie bestaand	9 juni 2021	21-0059272
Quickscan Wet natuurbescherming	16 juni 2021	21-0061977
Verkennend bodemonderzoek	16 juni 20221	21-0061978
3d ontwerp	29 juni 2021	21-0065657
Statische berekening	3 augustus 2021	21-0079433
Tekening B01 - fundering + begane grondvloer	3 augustus 2021	21-0079434
Tekening B02 - verdiepingsvloer + plat dak	3 augustus 2021	21-0079435
Tekening B03 - kapconstructie	3 augustus 2021	21-0079436
Tekening B04 - principedetails	3 augustus 2021	21-0079437
Tekening B05 - gevelaanzichten + doorsneden	3 augustus 2021	21-0079438
Tekening HWA - VWA installatie	3 augustus 2021	21-0079439
Tekening B01 A - plattegrond	3 augustus 2021	21-0079441
Tekening B02 gevels	3 augustus 2021	21-0079442

Tekening B03 - doorsnedes	3 augustus 2021	21-0079443
Tekening B04a - technisch blad	3 augustus 2021	21-0079444
Tekening B05A - details	3 augustus 2021	21-0079445
Resultaten geotechnisch onderzoek fundering	3 augustus 2021	21-0079446
Bouwbesluittoetsingen	3 augustus 2021	21-0080628
Bouwbesluit bijlagen	6 augustus 2021	21-0080629
Rapport beng berekening	6 augustus 2021	21-0080630
Beng V1 0	6 augustus 2021	21-0080631
Beng bijlage II V 1 0	6 augustus 2021	21-0080632
Energielabel	6 augustus 2021	21-0080633
Infiltratie offerte	5 augustus 2021	21-0088424
Verslag inloopavond	8 september 2021	21-0089804
Tekening blad 962-B00 bestektekening situatie	8 september 2021	21-0089805
Reactie Archimedes betreft statische berekeningen en tekeningen	8 september 2021	21-0090664
Berekening wapening opstortingen	8 september 2021	21-0090665
Stalen spant	8 september 2021	21-0090666
Ruimtelijke onderbouwing	21 september 2021	21-0093005

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 voorwaarden[1] 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 adviseert dat het ontwerp zorgvuldig is gekozen en goed aansluit bij de bestaande bebouwing langs deze straat en stemt dan ook met waardering in met het plan. 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 waarvoor de bestemmingsplannen ‘De Afhang’, ‘1e herziening bestemmingsplan De Afhang’ en ‘2e herziening bestemmingsplan De Afhang’ gelden. Het perceel heeft de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ met een bouwvlak en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – timmerwerkplaats voor gehandicapten’. Voor wat betreft de maatvoering geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter en een maximum goothoogte van 4 meter. Het plan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

2.2.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het plan is gelegen in het gebied waarvoor de bestemmingsplanen ‘De Afhang’, ‘1e herziening bestemmingsplan De Afhang’ en ‘2e herziening bestemmingsplan De Afhang’ gelden. Het perceel heeft de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ met een bouwvlak en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk – timmerwerkplaats voor gehandicapten’. Voor wat betreft de maatvoering geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter en een maximum goothoogte van 4 meter.

Het plan voorziet in de sloop van het bestaande pand en de nieuwbouw van een orthodontiepraktijk met bijbehorende voorzieningen. Het gebruik van de locatie voor een orthodontiepraktijk is niet in overeenstemming met de bestemming. Daarnaast voorzit het plan in een bouwhoogte van 5,79 daar waar een maximale bouwhoogte van 4 meter is toegestaan.

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.

---

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

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 de bouw van de orthodontiepraktijk. Gelet op de ruimtelijke onderbouwing en de overige bij de aanvraag ingediende, bij dit ontwerpbesluit behorende, documenten, zijn wij van oordeel dat de bouw van de orthodontiepraktijk geen onevenredige afbreuk doet aan de belangen van omwonenden en de belangen voor de omliggende percelen en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening

Wij zijn dan ook voornemens om gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° 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 worden voorschriften 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.
2. Het gebouw wordt voorzien van een brandmeldontruimingsinstallatie (niet automatische installatie) conform NEN2535 en NEN2575

3.2 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1. De parkeerplaatsen en de groenaanplant moeten volledig op eigen eigendom gerealiseerd worden.

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 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.

3.3.2 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.