

ONTWERPBESLUIT OP AANVRAAG OM OMGEVINGSVERGUNNING

Op 19 december 2020 hebben wij een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Naam aanvrager: Janssen Beheer Horst B.V.
Adres aanvrager: Dr. van de Meerendonkstraat 2a, 5961HZ Horst
Ontvangen op: 19 december 2020
Locatie activiteit(en): Hoek Venloseweg - Dr.vd Meerendonkstraat Horst
Betreft: realiseren van 5 appartementen en 1 studio
Zaaknummer: WABO-2020-0971

Wij hebben besloten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.
In de onderdelen van dit besluit hebben wij een en ander verder uitgewerkt.
Horst, 16 juni 2022

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders,



Mike Middeldorp
Teamhoofd Omgeving

Onderdelen van dit besluit:

1. Samenvatting van het besluit
2. Vergunde activiteiten
3. Procedure
4. Zienswijzen
5. Inwerkingtreding
6. Voorschriften
7. Overwegingen

1. Samenvatting van het besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Hoe we tot ons besluit zijn gekomen is beschreven bij het onderdeel 7 (Overwegingen).

De volgende bijbehorende documenten maken onderdeel uit van dit besluit:

- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / plattegronden, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / proefsleuvenonderzoek, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / evaluatie proefsleuvenonderzoek, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / geluidwering gevels, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / ontwerpadvies funderingen, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / berekening bouwbesluit, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / situering en plattegronden, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / Detailboek, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / kleur- en materiaalstaat, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / verdiepingsvloeren, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / constructie, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / dak, spanten en details, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / brandoverslag situatietekening, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / brandoverslag, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / ruimtelijke onderbouw, 17 februari 2022
- realiseren van 5 appartementen en 1 studio / EP berekening, 17 februari 2022
- aanvraagformulier omgevingsvergunning

2. Vergunde activiteiten

De omgevingsvergunning geldt voor de volgende activiteit(en):

- Het bouwen van een bouwwerk (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub a).
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of voorbereidingsbesluit (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub c).
- Het verrichten van een andere activiteit die behoort tot een bij Algemene Maatregelen van Bestuur aangewezen categorie activiteiten die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, lid 1, sub i).

Aangehaakte toestemmingen

Voor uw aanvraag geldt:

- Bouwbesluit 2012, gebruiksmelding (paragraaf 2.12).

3. Procedure

De omgevingsvergunning is met de uitgebreide procedure voorbereid. Deze procedure is beschreven in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De termijn waarbinnen wij op deze aanvraag moeten hebben beslist bedraagt 6 maanden.

Op 26-04-2021 hebben wij ontbrekende gegevens bij u opgevraagd (Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:5 en artikel 4:15 lid 1 Awb). De ontbrekende gegevens hebben wij op 17-02-2022 ontvangen.

4. Zienswijzen

Vanaf 21 april 2022 tot en met 02 juni 2022 heeft dit ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Iedereen had de gelegenheid om een zienswijze naar voren te brengen. Ter zake zijn geen zienswijzen ingediend.

5. Inwerkingtreding

Deze omgevingsvergunning treedt in werking op de dag na bekendmaking van het besluit. U mag de aangevraagde activiteiten tot die tijd nog niet uitvoeren.

6. Voorschriften

Aan deze aanvraag zijn specifieke voorschriften verbonden. Deze komen verderop in dit besluit aan de orde.

7. Overwegingen

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening
- Inrit / Uitweg hebben, maken of veranderen

Aan dit besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag

Bouwen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Het bouwplan voldoet, onder voorwaarden, 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 Ruimtelijke Kwaliteit heeft het plan beoordeeld en aangegeven dat er sprake is van een nieuwe woonlocatie op een inbreidingslocatie en dat het plan een passend ontwerp is voor deze locatie, traditioneel vormgegeven met een passende materiaalkeuze. 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;
- Uit de uitgevoerde milieutechnische onderzoeken niet is gebleken van enige belemmeringen ten aanzien van voorliggend plan;
- Er door de 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, lid1, letter i Wabo.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

1. Het plangebied ligt deels binnen het bestemmingsplan "Woongebied Hof van Berkel" waarin het de bestemming "Wonen" heeft, en deels binnen het bestemmingsplan "Horst Centrum" met hierin de enkelbestemming "Dienstverlening";
2. Op het perceel verder de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" van toepassing is;
3. Op grond van het uitgevoerde archeologische onderzoek geconcludeerd is, dat op de betreffende locatie geen archeologisch waardevolle objecten te verwachten zijn.

4. Het voornemen om op deze locatie een appartementengebouw op te richten niet past binnen de planregels van voornoemde bestemmingsplannen;
5. Op grond van de structuurvisie Horst aan de Maas, onder voorwaarden, medewerking kan worden verleend aan een planologische maatregel om het bouwplan mogelijk te maken;
6. De voorwaarde er uit bestaat dat de initiatiefnemer een bijdrage bovenwijkse voorzieningen verschuldigd is welke wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst;
7. Voor dit initiatief geen kwaliteitsbijdrage wordt gevraagd omdat voldoende punten worden gescoord op grond van het lokale afwegingskader;
8. Op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning kan worden verleend mits de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijk onderbouwing bevat;
9. Voorliggend aanvraag hieraan voldoet gelet op de bij dit besluit behorende en als zodanig aangemerkte ruimtelijk onderbouwing "5 appartementen Dr. van de Meerendonkstraat / Venloseweg Horst" d.d. 22 oktober 2021;

Inrit / uitweg hebben, maken en/of veranderen

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.

Conclusies

Vanuit de diverse toetsingskaders zoals genoemd in paragraaf 2.2 zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

VOORSCHRIFTEN

Aan deze vergunning zullen voorschriften worden verbonden voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk
- Inrit / uitweg hebben, maken of veranderen

Tevens zullen er aan de vergunning voorschriften worden verbonden in verband met handhaving.

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 bouwpeil is 35 centimeter boven de kruin van de weg;
3. Voor het lozen van vuilwater op de gemeentelijke drukriolering moet nog een rioolaansluiting worden aangevraagd via de gemeentelijke website;
4. Alle toegangsdeuren van de woningen en de gezamenlijke woonkamer moeten zelfsluitend worden uitgevoerd;
5. Alle deuren, gelegen op een vluchtroute, moeten met panieksluitingen worden uitgevoerd;

6. De statische berekeningen en tekeningen dienen drie weken voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden bij de gemeente te worden ingediend.

Inrit / Uitweg hebben, maken en/of veranderen

1. De kosten voor de eventuele voorzieningen zijn voor uw eigen rekening;
2. U zorgt voor het onderhoud aan deze voorzieningen;
3. De inrit, maximaal 1, mag maximaal 3 meter breed zijn;
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 zijkanten 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@horstandemaas.nl.
14. Tijdens de werkzaamheden neemt u de nodige verkeersmaatregelen. Deze staan beschreven in de CROW-publicatie 96b, welke uw erkend civieltechnisch (stratenmakers)bedrijf kan raadplegen.

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

Handhaving bouw

Melden van werkzaamheden

De vergunninghouder is verplicht de volgende werkzaamheden tijdig te melden:

1. De start van de bouw: minimaal 2 dagen van te voren bij Team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving via telefoonnummer 0478-523333.
2. 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.
3. Het gereedkomen van het bouwwerk: vóórdat het in gebruik genomen wordt via het meldingsformulier.
4. Bij de melding vermeldt u duidelijk de locatie, het uit te voeren werk en het tijdstip.

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.

Handhaving inrit / uitweg

De uitvoering van de aanleg wordt gecontroleerd door de toezichthouder van Openbare Werken. Daarvoor is het van belang dat deze tijdig wordt geïnformeerd over de uit te voeren werkzaamheden.

Melden van werkzaamheden

De vergunninghouder is verplicht de volgende werkzaamheden tijdig te melden:

1. 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.
2. Het einde: meteen na afronding van de werkzaamheden;
3. Bij de melding vermeldt u duidelijk de locatie, het uit te voeren werk en het tijdstip.

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.