

Suyderland Ontwikkeling BV  
Bekweg 1  
6439 BA Doenrade

**Datum:** 15 november 2011  
**uw brief van:**  
**doorkiesnr.:** (077) 47 79 585  
**bijlage(n):** Diverse

**ons kenmerk:** Z(RB)-2010.000078  
**uw kenmerk:**  
**behandeld door:** S. Philipsen  
**onderwerp:** projectbesluit artikel 3.10 Wro en besluit reguliere bouwvergunning

**Verzonden:**

**Nummer:** Z(RB)-2010.000078

**Projectbesluit artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening en  
besluit reguliere bouwvergunning**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Horst aan de Maas;

Gezien de bouwaanvraag  
ingekomen op d.d.

: 26 maart 2010

Van

: Suyderland Ontwikkeling B.V.  
Bekweg 1  
6439 BA Doenrade

Om vergunning tot

: het oprichten van een winkel- en appartementencomplex

op het perceel kadastraal  
bekend gemeente

: Grubbenvorst, sectie C, nummers 3107, 3555, 3556 en 4491

plaatselijk bekend

: De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat ong. te Grubbenvorst;

Overwegende ten aanzien van de bepalingen in het

*Het bestemmingsplan:*

Suyderland Ontwikkeling B.V. heeft een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend voor het oprichten van een winkel- en appartementencomplex op het perceel De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat ong. te Grubbenvorst, kadastraal bekend gemeente Grubbenvorst, sectie C, nummers 3107, 3555, 3556 en 4491;

de aanvraag heeft betrekking op een perceel dat is gelegen binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" geldt, welk bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 20 juli 2010;

het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" is nog niet onherroepelijk;

het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is in het bestemmingsplan bestemd als "Centrum" en heeft deels als dubbelbestemming "Waarde-Archeologie";

op grond van de regels behorende bij de bestemming "Waarde-Archeologie" mag ter plaatse niet gebouwd worden en daarmee is het bouwplan voor de bouw van het winkel- en appartementencomplex niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan;

de aanvraag voor de bouw van het winkel- en appartementencomplex is tevens niet in overeenstemming met de regels die betrekking hebben op de bestemming "Centrum", omdat op een aantal plaatsen de maximale bouwhoogte van 4 meter overschreden;

de aanvraag is niet in overeenstemming met de regels die betrekking hebben op de bestemming "Centrum", omdat het bouwplan op een aantal plaatsen buiten het bouwvlak is gesitueerd;

de aanvraag is niet in overeenstemming met de regels die betrekking hebben op de bestemming "Centrum", omdat er bergingen in de parkeerkelder zijn gepland. Op grond van de bestemming "Centrum" mag enkel op de verdiepingen worden gewoond. De bergingen kunnen worden aangemerkt als onderdeel van de woning en zijn op grond van het bestemmingsplan dan ook niet toegestaan in de parkeerkelder, maar enkel op de verdiepingen;

op grond van de bestemming "Centrum" is op de eerste verdieping een kantoorruimte ten behoeve van een supermarkt toegestaan waarvan de totale oppervlakte niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen. De kantoorruimte op de eerste verdieping is echter groter dan 100 m<sup>2</sup> nu er tevens sprake is van een terras dat tot deze kantoorruimte gerekend moet worden.

nu het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" nog niet onherroepelijk is, dient bij een vernietiging van dat plan, aansluiting te worden gezocht bij het voorafgaande bestemmingsplan "Maaskernen";

het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is in het voorafgaande bestemmingsplan "Maaskernen" bestemd als "Centrum", met de aanduidingen detailhandel, dienstverlening, wonen en wonen op verdieping. De

aanvraag voor de bouw van het winkel- en appartementencomplex is daarmee niet in overeenstemming nu de gronden met deze bestemming en aanduidingen zijn bedoeld voor deze specifieke aanduidingen. Een supermarkt is niet toegestaan binnen een woonaanduiding, noch binnen een aanduiding dienstverlening. Daarnaast wordt de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden;

de aanvraag om reguliere bouwvergunning wordt, conform artikel 46, lid 3 van de Woningwet, tevens geacht een verzoek om een projectbesluit te nemen in te houden en is daarom door ons aangemerkt als een verzoek om het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" buiten toepassing te laten en tevens om, nu dat bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, het voorafgaande bestemmingsplan "Maaskernen" buiten toepassing te laten;

aan de aanvraag om reguliere bouwvergunning kan planologische medewerking worden verleend middels het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening, waardoor het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" buiten toepassing worden gelaten;

de aanvraag om reguliere bouwvergunning, tevens verzoek om een projectbesluit te nemen, is conform het bepaalde in artikel 3.10, lid 2 Wet ruimtelijke ordening, voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, welke ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van dit ontwerpbesluit;

de aanvraag om reguliere bouwvergunning, tevens verzoek om een projectbesluit te nemen, is overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening niet exploitatieplanplichtig, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

middels publicatie op 12 mei 2011 in het gemeentelijk huis-aan-huis blad en op de gemeentelijke website is overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening ervan kennis gegeven dat door burgemeester en wethouders ten behoeve van de aanvraag om reguliere bouwvergunning voor het oprichten van winkel- en appartementencomplex een projectbesluit wordt voorbereid;

op grond van het bepaalde in artikel 5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met de provincie Limburg, de VROM-inspectie en het Waterschap Peel en Maasvallei;

bij schrijven van 17 mei 2011 heeft de provincie Limburg te kennen gegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen;

door Econsultancy bv is een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in NEN 5740 uitgevoerd, waarvan wij met de inhoud en conclusies kunnen instemmen en wij dan ook in kunnen stemmen met de conclusie dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de aan de orde zijnde bouw van het winkel- en appartementencomplex en er geen nader onderzoek uitgevoerd behoeft te worden;

door Econsultancy bv is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, dat door de gemeente ter advisering is voorgelegd aan Vestigia BV Archeologie & Cultuurhistorie. Vestigia BV Archeologie & Cultuurhistorie acht voortgezet archeologisch onderzoek niet zinvol gezien het grote oppervlak van de onderkeldering en de aanwijzingen voor verstoring van delen van het resterende terrein in combinatie met de versnipperde ligging van

eventuele intacte delen. Het terrein kan naar het oordeel van Vestigia BV Archeologie & Cultuurhistorie worden vrijgegeven. Wij kunnen met het advies van Vestigia BV Archeologie & Cultuurhistorie instemmen en hebben derhalve op 9 mei 2011 een selectiebesluit genomen dat het gebied vrij kan worden gegeven van verder archeologisch onderzoek;

de aanvraag de procedure als bedoeld in artikel 3.11 Wet ruimtelijke ordening heeft doorlopen;

de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is doorlopen en de kennisgeving van het ontwerpprojectbesluit en de ontwerpbouwvergunning is gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huis blad, in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl), het ontwerpprojectbesluit en de ontwerpbouwvergunning met ingang van 20 mei 2011 voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd en een ieder gedurende een periode van zes weken in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen;

er gedurende de periode van zes weken een zienswijze met betrekking tot het ontwerpbesluit is ingediend;

de zienswijze gemotiveerd ongegrond is verklaard in de standpuntbepaling die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

er zijn overigens verder geen omstandigheden bekend, die zich met het nemen van een projectbesluit voor de bouw van een winkel- en appartementencomplex verzetten;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het besluit van 13 september 2011, inwerking getreden 23 september 2011, van de gemeenteraad waarin de beslissingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening aan het college van burgemeester en wethouders is gedelegeerd;

*De gemeentelijke bouwverordening:*

op grond van het bepaalde in artikel 2.5.30, lid 1 van de gemeentelijke bouwverordening dient op het eigen terrein van het project in de voor het project benodigde parkeerruimte te worden voorzien. Met toepassing van artikel 2.5.30, lid 4, sub b van de gemeentelijke bouwverordening kan hiervan ontheffing worden verleend, indien op andere wijze in de voor het project benodigde parkeerruimte wordt voorzien;

op grond van de parkeerbalans voor het maatgevende moment, de koopavond, zijn er 60 parkeerplaatsen benodigd ten behoeve van het winkelcomplex en 23,8 ten behoeve van de appartementen;

op het eigen terrein van het project kan worden voorzien in de benodigde parkeerruimte ten behoeve van de appartementen. In de kelderruimte van het winkel- en appartementencomplex worden hiertoe 24 parkeerplaatsen gerealiseerd;

op het eigen terrein van het project kan niet in de benodigde parkeerruimte ten behoeve van het winkelcomplex worden voorzien. Wel kan hierin worden voorzien op andere wijze. Hiertoe zullen op het voorterrein van Creatief

Centrum de Baersdonck in ieder geval 41 parkeerplaatsen en langs de Julianastraat 19 parkeerplaatsen worden gerealiseerd;

in totaal kunnen op die manier in ieder geval 84 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen op grond van de parkeerbalans dus gehaald;

nu op andere wijze in de benodigde parkeerruimte ten behoeve van het winkelcomplex kan worden voorzien, wordt gebruik gemaakt van de ontheffingsbevoegdheid uit artikel 2.5.30, lid 4, sub b van de gemeentelijke bouwverordening;

het bouwplan is voor het overige in overeenstemming met de stedenbouwkundige bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening;

#### *Het bouwbesluit*

bij een nadere beoordeling van het bouwplan na de terinzagelegging van het ontwerp-projectbesluit en ontwerpbesluit tot verlening van reguliere bouwvergunning is gebleken dat de stallingruimte voor fietsen, welke is uitgevoerd als brandcompartiment, geen twee onafhankelijke vluchtmogelijkheden heeft. Een en ander is aangepast op de tekeningen behorende bij het bouwplan;

bij een nadere beoordeling van het bouwplan na de terinzagelegging van het ontwerp-projectbesluit en ontwerpbesluit tot verlening van reguliere bouwvergunning is tevens gebleken dat tekening B-15 en B-02 voor wat betreft oppervlakte en berging-nummering niet overeen kwamen. Dit is aangepast;

het bouwplan is voor het overige in overeenstemming met de bepalingen van het bouwbesluit;

#### *De welstandseisen:*

het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk is zowel op zichzelf als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan op 31 mei 2011 getoetst aan de redelijke eisen van welstand. De bouwmeester is van oordeel dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, met welk oordeel wij kunnen instemmen en wij dan ook van oordeel zijn dat het plan, rekening houdend met het advies van de bouwmeester, in overeenstemming is met de redelijke eisen van welstand;

#### **BESLUIT:**

1. met toepassing van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan "De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat Grubbenvorst" buiten toepassing te laten ten behoeve van het oprichten van een winkel- en appartementencomplex op het perceel kadastraal bekend gemeente Grubbenvorst, sectie C, nummers 3107, 3555, 3556 en 4491, plaatselijk bekend De Zumpel-Kloosterstraat-Julianastraat ong. Grubbenvorst, overeenkomstig de bij dit besluit behorende aanvraag en ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen.
2. met toepassing van artikel 2.5.30, lid 4, sub b van de gemeentelijke bouwverordening ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 2.5.30, lid 1 van de gemeentelijke bouwverordening nu op andere wijze in de voor het project benodigde parkeerruimte wordt voorzien.

3. reguliere bouwvergunning te verlenen voor het oprichten van winkel- en appartementencomplex overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraag, beschrijving met tekening(en).
4. op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht het besluit tot het vaststellen van een projectbesluit en het besluit tot verlening van de reguliere bouwvergunning te publiceren en gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Horst,

Datum besluit: 15 november 2011

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

De burgemeester,



ir. C.H.C. van Rooij

De secretaris,



mr. drs. A.P.M. ter Voert

## **BIJLAGE A**

Behorende bij: projectbesluit artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening en besluit reguliere bouwvergunning, nr. Z(RB)-2010.000078.

Ten name van: Suyderland Ontwikkeling B.V.

Voor informatie over de voorwaarden: Mevrouw S. Philipsen, tel. (077)4779585

### **Voorwaarden ten aanzien van:**

- I. Projectbesluit
- II. Bouwverordening
- III. Bouwbesluit
- IV. Bouwveiligheidsplan
- V. Algemeen

### **I. Projectbesluit**

#### **II. Naar aanleiding van de Bouwverordening**

Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en de krachtens deze regelingen gestelde nadere bepalingen.

Het team Vergunningen moet ten minste drie weken vóór het aanbrengen van enig constructieonderdeel in het bezit zijn van de statische tekening(en) en berekening(en) welke betrekking hebben op het constructieonderdeel. Deze kunnen worden toegezonden aan de gemeente met aanwijzing team Vergunningen, ter attentie van mevrouw S. Philipsen.

De houder van de vergunning moet aan burgemeester en wethouders schriftelijk kennisgeving doen van het gereed zijn voor ingebruikname van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Een gereedmeldingsformulier hebben wij bijgevoegd en moet binnen twee weken na het gereedkomen van het bouwplan worden toegezonden aan de gemeente.

#### **III. Naar aanleiding van het Bouwbesluit**

- Er dient nog een volledig funderingsadvies gemaakt en aangeleverd te worden.
- Er dient nog een volledig onderzoek naar de draagkracht van de bodem plaats te vinden.
- In het rapport van Inpijn Blokpoel VH-5871-1 is aangenomen dat er op een natuurlijke wijze gesedimenteerde bodemopbouw aanwezig is. Mocht bij ontgraving blijken dat dat niet het geval is, dient dit gemeld te worden bij de gemeente.
- Het team Vergunningen moet ten minste drie weken vóór het aanbrengen van enig constructieonderdeel in het bezit zijn statische berekeningen en tekeningen welke betrekking hebben op dat constructieonderdeel. Hiermee wordt onder andere bedoeld de geprefabriceerde systeenvloeren, lateien, etcetera.
- De wapeningstekeningen van de betonconstructies moeten eveneens drie weken vóór de aanvang van de onderdelen waar zij betrekking op hebben, ingeleverd zijn bij het team Vergunningen.
- Met bovenstaande onderdelen mag niet eerder worden aangevangen dan nadat de berekeningen en tekeningen zijn goedgekeurd.
- Graafwerkzaamheden mogen geen schade veroorzaken aan bebouwing en infrastructuur.

#### **IV. Bouwveiligheidsplan**

- Er dient nog een monitoringsplan te worden aangeleverd.
- Er dient nog een steigerplan te worden aangeleverd. Hiermee wordt onder meer bedoeld bouwtekeningen, constructieberekeningen en tekeningen van de steigers inclusief fundering.
- Er dienen nog gegevens ten aanzien van de torenkraan te worden aangeleverd. Hiermee wordt onder meer bedoeld bouwtekeningen, constructieberekeningen en tekeningen van de torenkraan inclusief fundering.
- Op het verkeerscirculatieplan staat aangegeven dat de exacte opstelplaats voor vrachtauto's in overleg met de gemeente nader wordt bepaald. Hierbij merken wij nu reeds op dat er op de weg te allen tijde een vrije doorgang voor hulpdiensten van minimaal 3,5 meter aanwezig moet zijn.
- Draaibewegingen van de kraan mogen nimmer boven andermans erf plaats vinden.
- Draaibewegingen van de kraan boven de openbare weg zijn niet toegestaan tenzij er in incidentele gevallen een verkeersregelaar wordt ingezet en bij draaibewegingen voor een langere periode de openbare weg wordt afgezet.
- Het team Vergunningen moet ten minste zes weken vóór aanvang van de werkzaamheden in bezit zijn van alle hierboven genoemde gegevens die nog aangeleverd moeten worden. Met de werkzaamheden mag niet eerder worden begonnen dan nadat de bedoelde gegevens zijn goedgekeurd.

#### **V. Algemeen**

De aanvang van werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen, moeten ten minste twee werkbare werkdagen vóór aanvang worden gemeld aan de behandelend ambtenaar. De aanvang van het storten van betononderdelen dient twee werkbare werkdagen van te voren te worden gemeld bij de bouwinspecteur van de handhavingdienst op telefoonnummer 0478-523333;

De voltooiing van de grondleiding en afvoerputten;

Verandering van het adres van degene onder wiens leiding het werk wordt verbouwd;

Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens, voor zover nodig, door de gemeentelijke landmeetkundige dienst (077-4779501) de hoogte van de weg ter plaatse is aangegeven;

Het bouwen moet geschieden naar de eis van goed en degelijk werk;

De houder van de bouwvergunning moet ervoor zorg dragen dat de bouwvergunning te allen tijde op het werk aanwezig is en op aanvraag van een medewerker van het team Vergunningen ter inzage wordt gegeven.