

Besluit artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening en besluit reguliere bouwvergunning

De teammanager van het team Vergunningen van de gemeente Horst aan de Maas;

Gezien de bouwaanvraag

ingekomen op d.d. : 22 december 2008

van : Hotraco Group BV
Stationsstraat 142
5963 AC HEGELSOM

om vergunning tot : het vergroten van een bedrijfsgebouw

op het perceel kadastraal
bekend gemeente : Horst, sectie M, nummer 931

plaatselijk bekend : Stationsstraat 142, 5963 AC Hegelsom, Horst aan de Maas;

overwegende dat:

Hotraco B.V. een aanvraag om bouwvergunning heeft ingediend voor de uitbreiding van een bedrijfsgebouw aan de Stationsstraat 142 in Hegelsom;

het verzoek betrekking heeft op een perceel gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied 1997" met de bestemming "Agrarisch gebied - A" en medebestemming "Bedrijfsdoeleinden - B"; het verzoek wat betreft het gebruik binnen de voorschriften past; met de geplande uitbreiding echter de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte overschreden wordt;

dat inmiddels het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied", deelgebied 2, is vastgesteld waarbinnen het perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" met aanduiding 'Overige bedrijvigheid' heeft, het verzoek wat betreft het gebruik binnen de voorschriften past, met de geplande uitbreiding echter de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte overschreden wordt;

aan het verzoek planologische medewerking kan worden verleend middels het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening, waarmee de bestemmingsplannen "Buitengebied 1997" en "Buitengebied" buiten toepassing worden gelaten;

het verzoek conform het bepaalde in artikel 3.10, lid 2 Wet ruimtelijke ordening is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing met datum mei 2010, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

het verzoek overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening niet exploitatieplanplichtig is;

met een publicatie in het gemeentelijk huis-aan-huis blad en de gemeentelijke website overeenkomstig het bepaalde in artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening ervan kennis is gegeven dat door burgemeester en wethouders ten behoeve van het verzoek voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw een projectbesluit wordt voorbereid;

op grond van artikel 5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening vooroverleg met de provincie Limburg, de VROM-inspectie en het Waterschap Peel en Maasvallei niet noodzakelijk was;

met het verzoek de procedure als bedoeld in artikel 3.11 Wet ruimtelijke ordening is doorlopen;

de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is doorlopen en de kennisgeving van het ontwerpprojectbesluit is gepubliceerd in het gemeentelijk huis-aan-huis blad, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website, het ontwerpprojectbesluit met ingang van 19 februari 2010 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 ontwerpprojectbesluit in te dienen;

er gedurende de periode van zes weken zienswijzen met betrekking tot het ontwerpprojectbesluit zijn ingediend op 15 maart 2010 door Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Cuenen, Asdonckerweg 7, 5963 NM Hegelsom;

er naar aanleiding van de zienswijzen een overleg heeft plaatsgevonden waarna de plannen van Hotraco gewijzigd zijn (uitbreiding wordt gehalveerd);

de behandeling van de zienswijzen is omschreven in de "standpuntbepaling" die deel uitmaakt van dit besluit alsmede de aangepaste ruimtelijke onderbouwing;

er door de aanpassingen van het plan tegemoet is gekomen aan de zienswijzen, zodat de plannen gewijzigd kunnen worden voortgezet;

er overigens geen omstandigheden bekend zijn, die zich met het nemen van een projectbesluit voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw verzetten;

gelet op het besluit d.d. 25 november 2008 van de gemeenteraad waarin de beslissingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening aan het college van burgemeester en wethouders is gedelegeerd;

gelet op het besluit d.d. 2 februari 2010 van het college van burgemeester en wethouders waarin is besloten om de bevoegdheid tot het nemen van besluiten als bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening te mandateren aan de teammanager Vergunningen;

B o u w b e s l u i t

het bouwplan aan de voorschriften van het Bouwbesluit voldoet;

gemeentelijke bouwverordening

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

welstandseisen

het uiterlijk en de plaatsing van de uitbreiding van het bedrijfsgebouw zowel op zichzelf als in verband met de omgeving getoetst is aan de criteria beschreven in de welstandsnota, dat de dorpsbouwmeester een positief advies heeft gegeven over het bouwplan; wij hebben ingestemd met het advies van de bouwmeester en dat wij dan ook van oordeel zijn dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Woningwet, het Bouwbesluit, de bouwverordening, de Algemene wet bestuursrecht alsmede de mandateringsregeling gemeente Horst aan de Maas;

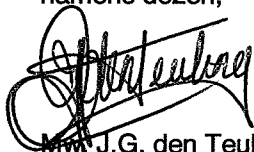
besluit:

1. met toepassing van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening de bestemmingsplannen "Buitengebied 1997" en "Buitengebied" buiten toepassing te laten ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijfsgebouw aan de Stationsstraat 142 te Hegelsom, kadastraal bekend Horst sectie M, nummer 931; en het projectbesluit vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende aanvraag bouwvergunning en ruimtelijke onderbouwing;
2. reguliere bouwvergunning te verlenen voor de uitbreiding van het bedrijfsgebouw overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte aanvraag, beschrijving met tekening(en) en berekening(en);

Horst,

Datum besluit: 25 mei 2010

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,
namens dezen,



Mw J.G. den Teuling,
wnd. teammanager Vergunningen

Beroep rechtbank en vv rechtbank

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden een beroepschrift indienen. Het beroepschrift moet u, gedateerd, gemotiveerd en ondertekend en voorzien van een kopie van het besluit waartegen het beroep is gericht, sturen naar de Rechtbank Roermond, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Wanneer er sprake is van een spoedeisend belang kunt u daarnaast een voorlopige voorziening vragen bij de Voorzieningenrechter van deze rechtbank. Aan deze procedure zijn kosten verbonden.

BIJLAGE A

behorende bij reguliere bouwvergunning, nr. 2008/0540RB
ten name van: Kelly van Rijsewijk

voorwaarden ten aanzien van:

- I. Ontheffing
- II. Bouwverordening
- III. Bouwbesluit
- IV. Algemeen

I. Ontheffing

Het bouwplan wordt verleend met de vereiste ontheffing ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening

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.

De afdeling vergunningen moet ten minste twee 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. Hierbij wordt mee bedoeld de geprefabriceerde systeemvloer(en). Deze kunnen worden toegezonden aan de gemeente met aanwijzing afdeling Vergunningen.

De houder van de vergunning moet aan burgemeester en wethouders schriftelijk kennisgeving van het gereed zijn voor ingebruikname van het bouwwerk of een gedeelte daarvan. Een gereedmeldingformulier 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:

De uitbreiding van de bedrijfsruimte heeft een voorziening voor luchtverversing (ventilatie) met een capaciteit van minimaal 0,5 dm³/s per m² vloerooppervlakte.

IV. Algemeen

De aanvang van werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen, moeten ten minste twee werkbare werkdagen voor aanvang worden gemeld aan de behandelend ambtenaar evenals de aanvang van het storten van betononderdelen;

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) 477 95 02):

- de hoogte van de weg ter plaatse is aangegeven;
- de rooilijn op het bouwterrein is uitgezet;

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

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

Tevens per telefax 077-4779750

Horst aan de Maas
T.a.v. burgemeester en wethouders
Postbus 6005
5960 AA HORST

Gemeente Horst a.d. Maas	
Reg. nr.	1010004660
Ingekomen	15 MRT 2010
Afd.	<input checked="" type="checkbox"/>
Afgedaan.	

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Molenwerf 2- 8
Amsterdam

Telefoon (013) 462 37 10
Fax (013) 462 27 99
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
12 maart 2010
Onderwerp
Zienswijze projectbesluit en ontwerp
bouwvergunning Stationsstraat 142 te

Ons kenmerk
R202109045
Uw kenmerk

Behandeld door
Mr. Drs. R.T.M. Lagerweij
Telefoon (020) 606 39 20
Fax (013) 462 27 99
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
Aanwezig op maandag t/m donderdag

Geacht College,

U bent voornemens een projectbesluit te nemen voor de realisatie van het uitbreiding van Hotraco aan de Stationsstraat 142 te Hegelsom. Tevens heeft u een ontwerpbouwvergunning ter inzage gelegd welke die realisatie mogelijk moet maken. De heer G.J.P. Cuenen, Asdonckerweg 7, 5963 NM in HEGELSOM is het hier niet mee eens. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Clïënt wenst te benadrukken dat hij er niet op uit is om iedere ontwikkeling rond Hotraco tegen te houden. Hij heeft begrip voor de wens om tot uitbreiding over te gaan. Hij is echter van mening dat de voorgestelde realisatie, waar uw college medewerking aan wenst te verlenen, onvoldoende rekening houdt met zijn belangen.

Geen goede ruimtelijke onderbouwing

Gelet op de inbreuk op het bestaande planologische regime moeten aan de planologische onderbouwing zware eisen worden gesteld. De afwijking van het bouwproject ten opzichte van het bestemmingsplan hoort in de ruimtelijke onderbouwing tot uitdrukking te worden gebracht, dan wel moet er worden ingegaan op de relatie met het bestemmingsplan. Ook moet aandacht worden besteed aan de ruimtelijke effecten van het bouwproject. Verder moet duidelijk worden gemaakt wat de gewenste planologische ontwikkeling is. De ruimtelijke onderbouwing dient alle planologische relevante aspecten te bevatten, die bij het bouwproject zijn betrokken.

Kortom, in de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond, dat het bouwproject past binnen het betrokken gebied. Ook moet daaruit blijken hoe het zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het gebied. Verder moet duidelijk worden gemaakt waarom aan het belang van het bouwplan meer gewicht moet worden toegekend, dan aan het belang van het behouden, het beschermen en het ontwikkelen van de in het betrokken gebied aanwezige waarden.

Vervolg op de brief van
12 maart 2010

Bestemd voor

Bladnummer
2

Uit de ruimtelijke onderbouwing echter blijkt dat de ruimtelijke onderbouwing niet zorgvuldig is opgesteld. Dat zal ik hieronder nader toelichten.

Het besluit is strijdig met het reeds vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied dat door de raad is vastgesteld maar nog niet in werking is getreden. Het afwijken van een bestemmingsplan dat zo recent is uitgewerkt en op een zorgvuldige wijze is vastgesteld, stelt zeer hoge eisen aan de motivering van die afwijking. Zeker als het ook nog eens gaat om een grote afwijking. Let wel, we hebben het over een overschrijding van 695 m². Daar zijn ten onrechte geen overwegingen aan gewijd. Dit klemt te meer omdat er op bladzijde 5 van de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over een beperkte omvang, terwijl het om een uitbreiding gaat van 25 %!

In de beschrijving van de planinvulling onder 3.2 wordt aangegeven dat de uitbreiding landschappelijk wordt aangepast op grond van een groenschets van R. Janssen. Het zal echter jaren duren voordat het aan te planten groen een volume heeft gekregen dat het in de zomermaanden voor een deel aan het zicht onttrekt. In de herfst en de winter echter zal het groen verdwijnen en zal het zicht op de bedrijfshal onbelemmerd zijn. Zeker bij een zilverkleurig gebouw is dat zeer hinderlijk. Cliënt heeft zelf heel bewust voorheen geen "groensingel" willen maken om te voorkomen dat dan het vrije uitzicht zou verdwijnen. Onder 3.3 geeft u aan dat het aanzicht van het projectgebied nauwelijks verandert door de uitbreiding aan de achterzijde. Er zouden geen negatieve effecten voor de omgeving zijn, zo wordt gesteld. In die redenering kan Cuenen u niet volgen. Er is immers sprake van de komst van een volumineus zilverkleurig bouwwerk dat voor cliënt een enorm gevolg heeft voor het uitzicht.

Onder het kopje 4.2 Natuur en Landschap concludeert u dat er geen beschermde roofvogels zijn aangetroffen. Daarmee versterkt u de indruk dat er nooit ter plekke is gekeken naar de situatie. Immers, er staat al minimaal zeven jaar een paal met een torenvalknest. De afgelopen vijf jaren hebben daar daadwerkelijk torenvalken in gebroed en zijn er de nodige jongen grootgebracht. Het zal bij u bekend zijn dat de torenvalk een beschermde vogel is. Na realisatie van het litigieuze bouwwerk komt dat op een afstand van vier meter van het nest. Dat zal zonder enige twijfel de beschermde torenvalk in strijd met de wet en regelgeving verdrijven.

Welstand

Het plan voldoet volgens de welstandscommissie aan de redelijke eisen van welstand. Het welstandsadvies is niet bij het besluit gevoegd. Uit het besluit blijkt dan ook niet waarom het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Cliënt betwijfelt of de welstandscommissie wel gekeken heeft naar de gevolgen van de bouw van de productiehal voor de situatie van de omliggende percelen. Het gebouw valt in de betreffende omgeving uit de toon vanwege de afwijkende vorm, hoogte en kleur.

Vervolg op de brief van
12 maart 2010

Bestemd voor

Bladnummer
3

Aantasting woongenot

Het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënt. Het gaat daarbij om de volgende aspecten.

Lichtinval

Als het bouwplan wordt gerealiseerd dan betekent dit een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënt. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Cliënt vreest voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld het laten maken van schaduwtekeningen.

Uitzicht

Cliënt dreigt door het bouwplan zijn vrije uitzicht te verliezen. Nu heeft cliënt een ruim uitzicht. Cliënt heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het voor hem en zijn gezin bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënt een onaanvaardbare beperking.

Kans op grondverschuivingen

Na realisering ontstaat er een hoogteverschil van 60 tot 80 centimeter tussen het bouwkegel en de achtertuin van Cuenen. Hij vreest met reden voor verzakking van zijn heg en aantasting van de waterhuishouding, wat tot negatieve gevolgen kan leiden voor zijn beplanting.

Waardevermindering woning

Cliënt vreest dat zijn woning in waarde daalt door de komst van het bouwplan. Cliënt is dan ook voornemens een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënt stelt dat van de bouw een dermate waardeverminderend effect uitgaat op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van dit projectbesluit gevreesd moet worden.

Op grond van het voorgaande verzoek ik u, namens cliënt, geen medewerking te verlenen aan het uitbreiden van het bedrijfsgebouw aan de Stationsstraat 142.

Met vriendelijke groet,
Stichting Achmea Rechtsbijstand

Mr. Drs. Ronald. Lagerweij

Standpuntbepaling n.a.v. zienswijzen tegen ontwerp projectbesluit en bouwvergunning Stationsstraat 142 te Hegelsom - Hotraco

Het ontwerp projectbesluit en bouwvergunning voor het bedrijf Hotraco, Stationsstraat 142 te Hegelsom heeft van 19 februari 2010 tot en met 1 april 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is op 31 maart 2010 een zienswijze ingediend door Stichting Achmea Rechtsbijstand namens de heer Cuenen, Asdonckerweg 7, 5963 NM te Hegelsom.

De zienswijzen betreffen de volgende onderdelen:

1. Er wordt aangegeven dat er ten onrechte geen overweging is gewijd aan de grote afwijking (25%) ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied dat recent is vastgesteld.
2. Er wordt aangegeven dat de uitbreiding landschappelijk zou worden ingepast, maar het zal jaren duren voor het aan te planten groen een volume heeft gekregen dat het gebouw aan het zicht zal onttrekken. Zeker een zilverkleurig gebouw is zeer hinderlijk.
3. Er staat een torenvalknest op 4 meter van de geplande uitbreiding. Er wordt gevreesd voor verdrijving van deze beschermde roofvogel.
4. Er wordt getwijfeld of er een positief welstandsadvies is.
5. Het woongenot wordt aangetast, namelijk de uitbreiding zal een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel teweeg brengen.
6. Door de uitbreiding zal verlies van het vrije uitzicht optreden.
7. Door de uitbreiding zal er een hoogteverschil optreden van 60 tot 80 centimeter. Gevreesd wordt voor verzakking van de heg en aantasting van de waterhuishouding.
8. Er wordt gevreesd voor waardevermindering van de woning, het indienen van een planschadeclaim wordt in overweging genomen.

Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft een gesprek tussen de familie Cuenen en Hotraco plaatsgevonden, dat heeft geleid tot aanpassingen aan het plan. Het volgende is afgesproken:

De uitbreiding wordt kleiner uitgevoerd, waardoor de impact van het gebouw ook wordt verkleind. In onderstaande plaatjes is de situering van de oude uitbreiding (weergegeven in roze) en de nieuwe uitbreiding (groen) aangegeven. De uitbreidingsplannen zijn ongeveer gehalveerd. Er blijft nu nog een uitbreiding van $\pm 350 \text{ m}^2$ over. Het landschappelijk inpassingsplan is door de groenmeester aangepast aan de nieuwe grootte van de uitbreiding. Er zijn geen negatieve gevolgen voor de lichtinval te verwachten en het vrije uitzicht wordt in veel mindere mate belemmerd. Het gebouw ligt gedeeltelijk verstopt achter de zichtlijn van de eigen loods. Het torenvalknest heeft niet te vrezen onder de uitbreiding aan de achterzijde, op de plaats van de uitbreiding zijn nu parkeerplaatsen gesitueerd, deze worden verplaatst naar een gedeelte van het inrichtingsterrein waar nu ook parkeerplaatsen zijn gelegen. Als er al gevolgen zijn voor de torenvalk zijn die uitsluitend positief, aangezien nu aan de achterzijde groen wordt aangeplant. Doordat de parkeerplaatsen verdwijnen zal er aan de achterzijde meer rust ontstaan (geen af- en aanrijden meer van personenauto's). Ook het genoemde hoogteverschil is van de baan nu het gebouw wordt verkleind, aangezien de grond nu gelijkmatig afloopt.

Naast de grootte van het gebouw is ook afgesproken dat de kleur wijzigt. Qua kleurstelling zal worden aangesloten bij de kleurstelling van het in de omgeving gelegen gebouw Citaverde (donkergroen).

Door bovengenoemde aanpassingen aan het plan is aan de zienswijzen tegemoet gekomen. Het plan wordt in gewijzigde vorm definitief vastgesteld.

Uitbreidingsplannen oud:



Uitbreidingsplannen nieuw:

