



Datum
21 december 2023
Zaaknummer
Z-082478
Uw referentie

Uw brief van

Bijlagen

Behandeld door
Vergunningverlening
Omgevingsrecht
Bouwen
Verzenddatum
21 december 2023

Onderwerp

Besluit definitief uitgebreide procedure (WABO)

Beste heer ,

Op 8 maart 2023 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woonhuis aan Wal 5, sectie A nummer 4754 Thorn. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-082478. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteit uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering, voorschriften en mededelingen wordt verwezen naar de bijlagen.

Procedure

De aanvraag is ontvankelijk omdat die voldoet aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Regeling omgevingsrecht (Mor). De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 2 november 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

In werking treden vergunning

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag, volgend op de beroepstermijn van 6 weken. Indien binnen de beroepstermijn tegen het besluit bij de Voorzieningenrechter een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Het eerder gebruik maken van deze vergunning is niet toegestaan.

Bijgevoegde documenten

De in bijlage 1 vermelde documenten worden meegezonden en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van dit besluit.

Verplichtingen na verlening van deze vergunning

De in bijlage(n) (2 en verder) vermelde bescheiden dient de vergunninghouder nog ter beoordeling aan te leveren. Voor het indienen van documenten kan gebruik gemaakt worden van de website www.omgevingsloket.nl van de Rijksoverheid.

Leges

Op basis van de gemeentelijke legesverordening 2023 van de gemeente Maasgouw, zijn voor het in behandeling nemen van een Aanvraag beschikking behandelen (WABO) leges verschuldigd. Voor het verrekenen van de leges wordt een aparte factuur verstuurd. Het legesbedrag staat hieronder vermeldt.

Code	Omschrijving	Bedrag
M 2.3.1.1	Bouwen artikel 2.1.1.a Wabo	
M 2.3.3.3	Buitenplans afwijken bestemmingsplan UP in combinatie met bouwen (artikel 2.1.1.c / 2.12.1.a.3 Wabo)	
M 2.3.16.1	Beoordeling rapporten inzake (milieu)onderzoeken intern	
Eindtotaal		

Heeft u nog vragen?

Als u nog vragen heeft, dan kunt u dagelijks van 9.00 uur tot 17.00 uur contact opnemen met onze dienstverleners via e-mail dienstverlening@servicecentrum-mer.nl of het telefoonnummer 0475-255100. U kunt daarbij het zaaknummer doorgeven. Het zaaknummer vindt u boven aan deze brief.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw,
Teammanager Omgevingsdienst.



Maurice Heijnen

Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen betaling van de verschuldigde griffierechten, beroep instellen bij de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht.

Het beroepschrift moet binnen een termijn van zes weken worden ingediend. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop dit besluit ter inzage is gelegd. Op deze beroepschriftprocedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de datum;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en;
- de redenen van het beroep (motivering).

Het beroepschrift moet worden gericht aan:

Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Postbus 950
6040 AZ Roermond.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de internetpagina van de Rechtbank Limburg, via de website <https://www.rechtspraak.nl/>

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als u een beroepschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening schriftelijk indienen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

U kunt uw beroep en een eventueel verzoek om voorlopige voorziening ook digitaal instellen bij genoemde rechtbank via de website <https://www.rechtspraak.nl>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Wat vindt u van de kwaliteit van onze dienstverlening?

Wij horen graag uw mening over onze dienstverlening. Steekproefsgewijs bellen we aanvragers van vergunningen om te informeren naar hun tevredenheid. Nu ook u een besluit van ons heeft ontvangen, kan het zijn dat we u binnenkort bellen met enkele korte vragen. Met de door u genoemde verbetervoorstellen, verbeteren wij onze dienstverlening. Alvast bedankt voor uw medewerking.

Bijlage 1

De volgende documenten horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning met kenmerk Z-082478 voor het bouwen van een woonhuis aan Wal5, sectie A nummer 4754 Thorn.

- P05517_RO__20230711_met_markeringen_pdf
- Rm220203aaA0_jeho_02_001_EP_ber_pdf
- Rm220203aaA2_rebu_01_001_MPG_pdf
- 2108_20230308_B5_700_A0_pdf
- 22-12-Wal_1_DO-H_01_24-02-2023_pdf
- Rm220203aaA1_rebu_01_001_TBB_pdf
- P05517_RO_Wal_1_Thorn_20230203_pdf
- 2108_20230308_B5_100_A0_pdf
- 22-12_Wal_1-Garage_DO-02_24-02-2023_pdf
- 22-12_Wal_1-DO-01_24-02-2023_pdf
- Aanvraagdocument publiceerbaar
- Situatie Wal 5 Thorn

Bijlage 2

Overwegingen, voorschriften, en mededelingen inzake activiteit:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Op grond van artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dient uw aanvraag te voldoen aan:

- het Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening;
- het van toepassing zijnde bestemmingsplan;
- de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwegen wij als volgt:

Bouwbesluit 2012 en gemeentelijke bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de relevante eisen voor de gebruiksfunctie ‘woonfunctie’ conform het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening. Voor zover op dit moment gegevens bekend zijn, hebben wij naar aanleiding van de toets geconcludeerd dat uw aanvraag onder voorwaarden voldoet aan de relevante eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de locatie Wal 5, sectie A nummer 4754, te Thorn. is het bestemmingsplan “Oude Kern Thorn” van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming “Tuin -landschappelijke en cultuurhistorische waarden” en dubbelbestemming “Waarde-Archeologie en Waarde-beschermd stadsgezicht”.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat het bouwen van een woning niet past binnen de doeleindenomschrijving (art. 13.1) en het bouwen van gebouwen binnen de bestemming niet is toegestaan (art. 13.2).

Vanwege de strijdigheid met de enkelbestemming, is bebouwing op basis van de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie (art. 18) en Waarde-beschermd stadsgezicht (art. 19) eveneens niet toegestaan.

Afwijken van het bestemmingsplan is alleen mogelijk middels art. 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wabo (uitgebreide procedure).

Welstand

Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand zoals door het college is vastgesteld in de lokale welstandsnota.

Inzake deze welstandsnota is het plan op 22 september 2022 en 27 oktober 2023 voorgelegd aan de omgevingscommissie. Deze heeft het volgende geadviseerd:

Advies: 22-09-2022:

Aangehouden

De architect is aanwezig voor het verzorgen van een toelichting, hij geeft aan dat de woning 70 cm hoger komt te liggen t.o.v. het voorliggend trottoir. Het hoger leggen van de woning komt voort uit de aansluiting op de achterliggende percelen die veel hoger liggen. De nieuw te bouwen woning komt in één lijn te liggen met het bijgebouw van de links ernaast gelegen woning. Dit dient in de uitgewerkte tekeningen zichtbaar te worden gemaakt.

De Omgevingscommissie is enthousiast over het eigentijdse ontwerp op deze vervallen open plek in de straat. De commissie verzoekt om de woning in het straatbeeld te tekenen en de voetsmuur op tekening aan te geven. Tevens verzoekt de commissie om ingetogener om te gaan met de afdekking van de kopgevels en de dakkapellen te voorzien van een onder-omranding en deze fijner te detailleren.

Tevens geeft de commissie de suggestie om de meest linkse dakkapel weg te laten. De commissie geeft de overweging mee om het raam van de badkamer in de voorgevel anders te definiëren. De

suggestie van de ontwerper biedt al een goede oplossing hiervoor.
De commissie ziet met veel belangstelling een verder uitgewerkt plan met materiaalmonsters nogmaals ter beoordeling tegemoet.

Advies 27-10-2022:

Akkoord onder voorwaarden

De Omgevingscommissie kan instemmen met het verder uitgewerkte welstandsplan
Ze zijn echter wel van oordeel dat de gevraagde omranding voor de dakkapellen in zink niet is getekend maar wel een hard stenen onderdorpel. De commissie verzoekt dan ook om deze dorpel weg te laten en conform het eerdere detail uit te voeren.
De commissie kan ook instemmen met de materiaalmonsters van de gevelstenen en de dakpannen.

Het College neemt dit advies over.

Archeologie

De archeologische begeleiding van de werkzaamheden dient tijdig, doch uiterlijk 3 weken voor aanvang van de graafwerkzaamheden een programma van eisen ter goedkeuring wordt ingediend.

2. Voorschriften

Bouwbesluit

Afdeling 6.5 Tijdig vaststellen van brand (artikel 6.19 t/m 6.21)

Projectering van de NEN 2555 rookmelder moet conform de projecteringseisen zijn van de NEN 2555 (met name in hal 0.1 voldoet de aangegeven positie niet)

Afdeling 2.9 Beperking van het ontwikkelen van brand en rook (artikel 2.66 t/m 2.80)

De bovenzijde van elke vloer en trap moet tenminste voldoen aan brandklasse Dfl en rookklasse s1fl beide bepaald volgens NEN- EN 13501-1. Alle overige toe te passen constructieonderdelen moeten tenminste voldoen aan brandklasse D en rookklasse s2 beide bepaald volgens NEN- EN 13501-1
De toe te passen elektrische leidingen moeten tenminste voldoen aan brandklasse D(ca) en aan rookklasse s2(ca) beide bepaald conform NEN- EN 13501-6.
Eventuele pijp- isolatie moet tenminste voldoen aan brandklasse DL en aan rookklasse s2(L) beide bepaald conform NEN- EN 13501-1.

Wet natuurbescherming

De vergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een woonhuis aan de Wal sectie A nummer 4754 te Thorn.

Bij de aanvraag/ruimtelijke onderbouwing zijn een stikstofonderzoek en een QuickScan flora en fauna gevoegd.

De aeriusberekening/het stikstofonderzoek laat voor de bouwfase en de gebruiksfase geen stikstofdepositie op stikstofgevoelige natura 2000 gebieden zien. Als daarnaast voorafgaand en tijdens de werkzaamheden de maatregelen getroffen worden zoals opgenomen onder de conclusies uit de QuickScan flora en fauna, geeft de aanvraag geen aanleiding tot het vragen van een verklaring van geen bedenkingen.

Archeologie

De archeologische begeleiding van de werkzaamheden dient tijdig, doch uiterlijk 3 weken voor aanvang van de graafwerkzaamheden een programma van eisen ter goedkeuring wordt ingediend.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met PCB (grondmengmonster MM1, dieptetraject 0,0 - 0,5 m-mv., zintuiglijk schoon). In de overige monsters (M2, boring 7, traject 0,25 - 0,5 m-mv., sporen beton en brokken kalkachtig materiaal en M3, boring 3, traject 0,5 - 1,0 mmv., matig baksteenhoudend en brokken kalkachtig materiaal) zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden aangetroffen. De aangetroffen bijmengingen worden niet als asbestverdacht beschouwd.

Zowel zintuiglijk als analytisch is er geen asbest aangetroffen op de locatie.

Het onderzoek geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Bodemonderzoek is hiermee akkoord. Wel zijn de volgende voorwaarden van toepassing.

Voorwaarden:

1. Indien tijdens de ontgravingwerkzaamheden visueel waarneembare verontreinigingen worden waargenomen, dient dit bij ons gemeld te worden. Er mag dan niet eerder met de werkzaamheden worden verder gegaan alvorens door ons toestemming is gegeven.
2. De bij het ontgraven van eventuele funderingen, kelders en kruipruimten vrijkomende grond zowel van de bovengrond als de ondergrond geldt dat deze ter plaatse zoveel mogelijk moet worden hergebruikt.
3. Bij aan- of afvoer van (herbruikbare) grond en / of bouwstoffen gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit en het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie. Dit kan leiden tot aanvullend onderzoek. Voor meer informatie hierover verwijzen we u kortheidshalve naar de internetsite <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl> en <https://www.bodemplus.nl/>
4. Eenieder die op of in de bodem handelingen verricht die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Indien de verontreiniging of aantasting het gevolg is van een ongewoon voorval, worden de maatregelen onverwijld genomen.

3. Mededelingen

Algemene mededelingen

- Aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften moeten strikt worden nageleefd. Bij niet inachtneming van de aan de omgevingsvergunning gestelde voorschriften bent u in overtreding en strafbaar. Het gemeentebestuur heeft de bevoegdheid te doen afbreken wat in strijd met de voorschriften is gebouwd. Zonder nadere goedkeuring van burgemeester en wethouders mag van het goedgekeurde bouwplan niet worden afgeweken;
- Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening van de gemeente Gemeente Maasgouw, te raadplegen via <https://www.overheid.nl/>;
- De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens worden getoond;
- Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan de gemeente de vergunning intrekken;
- Het is verboden bouwmaterialen op de openbare weg waaronder begrepen het trottoir te deponeren;
- Het geheel moet inclusief fundering, goot, boeiboord e.d. op eigen terrein gerealiseerd worden, behoudens een te vestigen erfdienstbaarheid;
- Ter voorkoming van beschadiging van de gemeentelijke eigendommen (o.a. trottoir, wegdek, plantsoenen etc.) dienen de nodige voorzorgsmaatregelen te worden getroffen. Indien desondanks schade zou mogen ontstaan aan gemeentelijke eigendommen, dient deze door u te worden hersteld. Mocht blijken dat de schade niet dan wel onvoldoende is hersteld, dan zal de gemeente hiervoor zorgdragen en deze kosten bij u in rekening brengen;
- Zoals omschreven in Bijlage 1 ontvangt u met deze beschikking een gele en een groene kaart. De gele kaart is de startmelding van de bouwwerkzaamheden en de groene kaart als gereed melding van de bouwwerkzaamheden. U dient deze kaarten bij, respectievelijk, de start en het gereed melden van de bouwwerkzaamheden aan ons toe te sturen.

Bouwbesluit 2012- Afdeling 8.1 Het voorkomen van onveilige situaties en beperken van hinder tijdens het uitvoeren bouw- en sloopwerkzaamheden

Artikel 8.1.

De uitvoering van bouwwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Artikel 8.2. Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Artikel 8.3. Geluidhinder

Bedrijfsmatige bouwwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in de onderstaande tabel aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Dagwaarde	≤60 dB(A)	>60 dB(A)	>65 dB(A)	>70 dB(A)	>75 dB(A)	>80 dB(A)
max. blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.

Artikel 8.4. Trillingshinder

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen 2006".

Artikel 8.5. Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Archeologie/Civieltechnische aspecten

Indien tijdens graafwerkzaamheden archeologische sporen en/of vondsten worden waargenomen dient u dit volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet direct aan het bevoegd gezag te melden en adviseren we u om de heemkundevereniging (AWEL) het afgraven te laten begeleiden, zodat bij eventuele sporen en vondsten adequaat actie ondernomen kan worden.

Voorkom schade aan kabels en leidingen

Voordat u begint met uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden, is het voor u belangrijk dat u weet waar (elektriciteits)kabels en/of (gas)leidingen liggen. Zo voorkomt u graafschade. Ook kan de aanwezigheid van kabels en/of leidingen beperkingen voor uw (bouw- en/of graaf)werkzaamheden met zich meebrengen. Voor de aanvang van de (bouw- en/of graaf)werkzaamheden moet u zich als vergunninghouder daarom volledig op de hoogte stellen van de aanwezigheid en ligging van kabels en/of leidingen. Hiertoe doet u een KLIC-melding bij het Kadaster. Via KLIC verstrekt het Kadaster informatie over de ligging van kabels en leidingen.

Voor actuele informatie verwijzen u naar de website van het Kadaster - KLIC- melding of naar klantenservice KLIC via telefoon: 0800-0080.

Geen eigenaar van de grond?

Wilt u gebruik maken van deze omgevingsvergunning, maar bent geen eigenaar van de grond waarop deze vergunning betrekking heeft? Dan heeft u naast deze vergunning ook toestemming nodig van de eigenaar.

Dit is geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

Oók als de gemeente eigenaar van de grond is heeft u toestemming nodig om te bouwen of werkzaamheden te verrichten zoals in de omgevingsvergunning is opgenomen. Het hebben van deze vergunning is hiervoor niet voldoende.

Voor toestemming van de gemeente dient u contact op te nemen met de afdeling Grondzaken van de gemeente.

4. Algemene uitvoeringsvoorschriften**Kennisgevingen**

De onderstaande werkzaamheden moeten tenminste 2 dagen, voorafgaande aan de start van het werk, worden gemeld aan de gemeente Echt-Susteren.

Werkzaamheid:	Wijze van melden:
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingwerkzaamheden)	schriftelijk met gele kaart
Aanvang van de grondverbetering	mondeling of schriftelijk
Het gereedkomen van elk onderdeel van de betonwapening voorafgaande aan het betonstorten	mondeling of schriftelijk
de aansluiting van de riolering	mondeling of schriftelijk
Het plaatsen van de dakconstructie of het stellen van de staalconstructie	mondeling of schriftelijk
De ruwbouw gereed is	mondeling of schriftelijk
Het in gebruik nemen van het bouwwerk of als het bouwwerk klaar is	schriftelijk met groene kaart

Nog aan te leveren documenten

De onderstaande documenten moeten, tenzij anders vermeldt, uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouwactiviteiten door ons zijn ontvangen.

Document	Wijze van aanleveren
- Programma van Eisen Archeologie voor aanvang graafwerkzaamheden	Schriftelijk
- Uitgewerkte constructietekeningen en berekeningen van vloeren en overige constructieve onderdelen.	Schriftelijk

Mondeling:

Telefonisch aan onze collega's van Dienstverlening via telefoonnummer 0475-255 100;

Schriftelijk:

Per post aan de Gemeente Maasgouw o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z-082478;

Per e-mail aan de gemeente Gemeente Maasgouw via Postregistratie@servicecentrum-mer.nl o.v.v. nog aan te leveren stukken omgevingsvergunning met kenmerk Z-082478.

Bijlage 3

Overwegingen, Voorschriften, en Mededelingen inzake activiteit:

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Algemeen

Het bouwplan betreft het bouwen van een vrijstaande woning.

1. Overwegingen

Op de locatie Wal 5, sectie A nummer 4754, te Thorn. is het bestemmingsplan "Oude Kern Thorn" van toepassing. Ter plaatse geldt de bestemming "Tuin -landschappelijke en cultuurhistorische waarden" en dubbelbestemming "Waarde-Archeologie en Waarde-beschermd stadsgezicht".

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan omdat het bouwen van een woning niet past binnen de doeleindenomschrijving (art. 13.1) en het bouwen van gebouwen binnen de bestemming niet is toegestaan (art. 13.2).

Vanwege de strijdigheid met de enkelbestemming, is bebouwing op basis van de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie (art. 18) en Waarde-beschermd stadsgezicht (art. 19) eveneens niet toegestaan.

Voor de bovenstaande strijdigheden is geen binnenplanse afwijkmogelijkheid, en geen kleine buitenplanse afwijkmogelijkheid toepasbaar. Daarom is bekeken of het toepassen van een grote buitenplanse afwijking wenselijk is;

Het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk is om deze aanvraag mogelijk te maken;

Er is een Ruimtelijke onderbouwing ingediend en goedgekeurd. Voldoet aan de eisen van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht en de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

Wenselijkheid

Op 15 september 2020 besloot het college om onder voorwaarden principemedewerking te verlenen aan de bouw van één woning op het betreffende perceel. Aanvrager is hiervan in kennis gesteld per brief van 28 september 2020 met het kenmerk Z/20/000313.

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er in principe geen onoverkomelijke bezwaren tegen het verlenen van medewerking aan de bouw van een woning op het perceel kadastraal bekend als gemeente Thorn, sectie E, nr. 4754 in Thorn, plaatselijk bekend als Wal 1 in Thorn.

Planologische procedure

Medewerking op planologisch gebied dient in casu plaats te vinden door middel van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' ex artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijk

Bij het besluit om principemedewerking te verlenen, werd als voorwaarde gesteld dat de inrit van de nieuwe woning gebruik dient te maken van de bestaande inrit (uitweg). Op deze manier kunnen de bestaande parkeerplaatsen voor de nieuwe woning in stand blijven, zodat parkeerproblemen worden voorkomen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.