Gemeente Mook en Middelaar

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING M-HZ_WABO-2020-0108

MIDDELWEG 98 TOT EN MET 160 TE MOLENHOEK
BOUW TWEE WOONGEBOUWEN, AANLEG ONTSLUITING, AANLEG GROENSTRUCTUUR

INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE OVERWEGINGEN 2
Vergunningaanvraag 2
Projectomvang 2
Ontvangstbevestiging 2
Bekendmaking 2
Bevoegd gezag 2
Procedure 2
Volledigheid aanvraag 2
Leges 2

OVERWEGING ACTIVITEIT BOUWEN 3
Omvang activiteit 3
Toetsingskader 3
Toets Bouwbesluit, weigeringsgrond artikel 2.10, eerste lid, sub a Wabo 3
Toets Bouwverordening, weigeringsgrond artikel 2.10, eerste lid, sub b Wabo 3
Toets bestemmingsplan, weigeringsgrond artikel 2.10, eerste lid, sub c Wabo 3
Toets redelijke eisen van welstand, weigeringsgrond uit artikel 2.10, eerste 1, sub d Wabo 4
Afweging en conclusie activiteit ‘Bouwen’ 4

OVERWEGING ACTIVITEIT UITRIT AANLEGGEN OF VERANDEREN 5
Omvang activiteit 5
Toetsingskader 5
Afweging en conclusie activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’ 5

BESLUIT 6
Verlenen omgevingsvergunning 6
Voorwaarden activiteit ‘Bouwen’ 6
Voorwaarden aanleg groenstructuur 6
Voorwaarden activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’ (bij eigenbeheer) 7
Vaststelling adressering 7
Bijlagen bij besluit 7

RECHTSBESCHERMING 8
Zienswijzen 8
Beroep 8
Voorlopige voorziening 8
Inwerkingtreding besluit 8

BIJLAGEN BIJ BESLUIT 9

ALGEMENE OVERWEGINGEN

Vergunningaanvraag
Op 22 december 2020 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren 32 appartementen verdeeld over twee woongebouwen, op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie A, nummers 6056 en 6055, plaatselijk bekend als Middelweg 98 en 100 te Molenhoek. Het gevraagde project voorziet in de bouw een woongebouw van 16 kleine sociale levensloopbestendige huurappartementen, de bouw van een woongebouw van 16 koopappartementen met onderliggende parkeergarage, de aanleg van een ontsluiting van het plangebied en de aanleg van een groenstructuur.

Aanvrager is Janssen Groesbeek Vastgoed B.V.

Projectomvang
Het project bestaat uit de volgende activiteiten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen: Wabo):
- ‘Bouwen’, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo
- ‘Uitrit aanleggen of veranderen’, als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo

Ontvangstbevestiging
Op grond van artikel 3.1, tweede lid 2 Wabo is de aanvrager per brief van 22 december 2020 geïnformeerd over de ontvangst van de aanvraag.

Bekendmaking
De aanvraag is op 8 januari 2021 bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad ‘Het Gemeentenieuws’ en op de gemeentelijke website.

Bevoegd gezag
Op grond van artikel 2.4, eerste lid Wabo zijn burgemeester en wethouders van de gemeente Mook en Middelaar bevoegd om op de aanvraag te beslissen.

Procedure
Overeenkomstig het raadsbesluit van 17 september 2020 is op de voorbereiding en bekendmaking van het te nemen besluit de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) van toepassing. Daarmee volgt de voorbereiding en bekenmaking van het op de aanvraag te nemen besluit de procedure uit artikelen 3.31 en 3.32 Wro in samenhang met de procedure beschreven in artikel 3.8 Wro.

Volledigheid aanvraag
Op de aanvraag zijn de indieningsvereisten uit de Ministeriële regeling omgevingsrecht van toepassing. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvullingen voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving.

De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Leges
Voor het in behandeling nemen van de aanvraag is de aanvrager leges verschuldigd.

OVERWEGING ACTIVITEIT BOUWEN

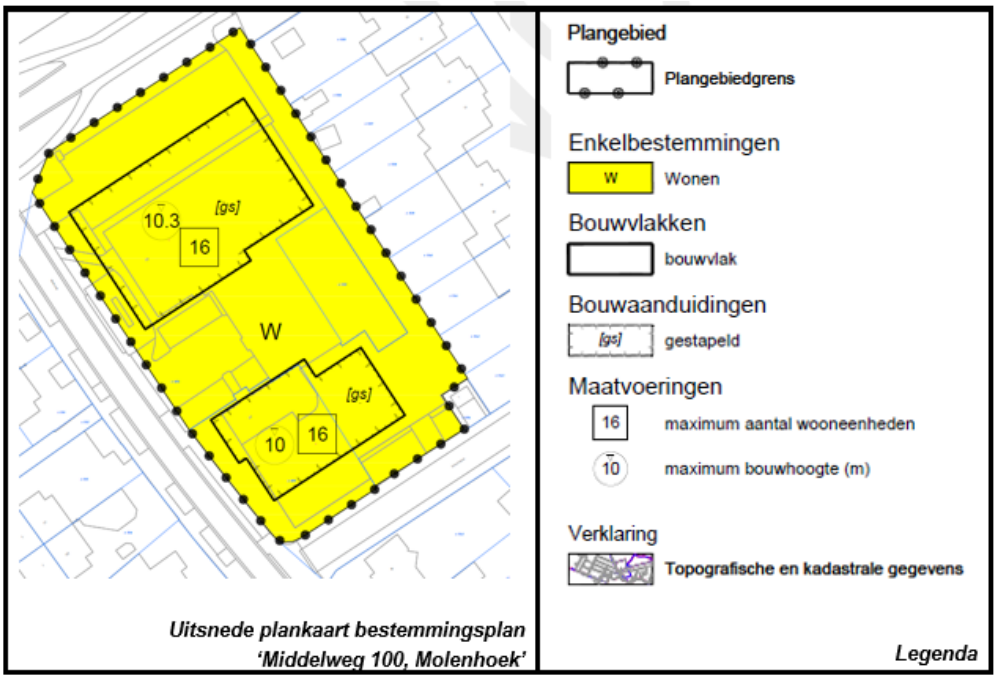
Omvang activiteit
De gevraagde activiteit betreft het bouwen van twee woongebouwen van ieder 16 appartementen. Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a Wabo, in samenhang gelezen met artikelen 2 en 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' benodigd.

Toetsingskader
Op de gevraagde activiteit 'Bouwen' zijn de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 2.10, lid 1, sub a tot en met d Wabo van toepassing. Het betreffen de vier weigeringsgronden strijd met het Bouwbesluit, de bouwverordening, het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand. De aanvraag moet worden geweigerd als een van de weigeringsgronden zich voordoet. In lid 2 is vervolgens bepaald dat als de weigeringsgrond strijd met het bestemmingsplan zich voordoet, de gevraagde omgevingsvergunning slechts mag worden geweigerd als vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

Toets Bouwbesluit, weigeringsgrond artikel 2.10, eerste lid, sub a Wabo
De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Gezien het advies van de Veiligheidsregio Limburg Noord van 12 januari 2021, kenmerk 2020-003414, en de adviezen van de Omgevingsdienst Nederland van 15 maart en 1 april 2021, is het aannemelijk dat de aanvraag onder het stellen van voorwaarden hieraan voldoet. Het advies van de Veiligheidsregio Limburg Noord maakt als bijlage onderdeel uit van dit besluit.

Toets Bouwverordening, weigeringsgrond artikel 2.10, eerste lid, sub b Wabo
De aanvraag is getoetst aan de Bouwverordening gemeente Mook en Middelaar, 14e serie wijzigingen. Het is aannemelijk dat de aanvraag hieraan voldoet.

Toets bestemmingsplan, weigeringsgrond artikel 2.10, eerste lid, sub c Wabo
De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Middelweg 100, Molenhoek', vastgesteld door de gemeenteraad op 15 juli 2021. In dit plan heeft het onderhavige plangebied de enkelbestemming Wonen'.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Middelweg 100, Molenhoek'

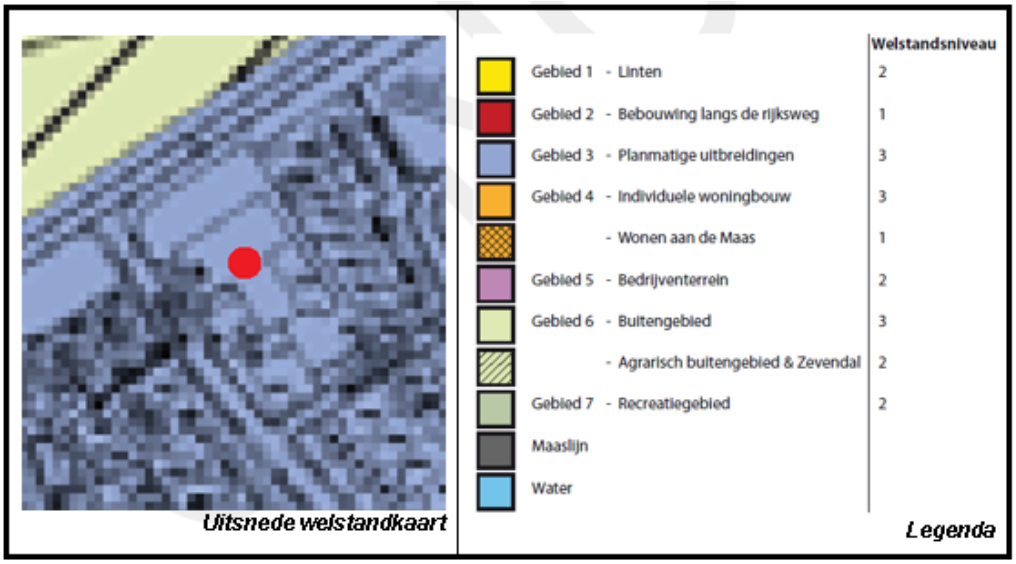
Enkelbestemming 'Wonen'
In artikel 3 van het plan zijn voorschriften opgenomen voor het gebruik en bebouwen van gronden met de enkelbestemming 'Wonen'.

Volgens de bestemmingsomschrijving is het plangebied aangewezen voor gestapelde woningen, aan huis verbonden beroepen, parkeerdek gelegen deels onder het maaiveld. Voorts zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven en ontsluitings- en parkeervoorzieningen.

Volgens de bouwregels is ten behoeve van de bestemminsomschrijving én per voor het plangebied opgenomen twee bouwvlakken, een hoofdgebouw met maximaal 16 wooneenheden toegelaten. Voor hoofdgebouwen geldt een minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen van 3,0 meter en een maximale bouwhoogte van 10,3 respectievelijk 10,0 meter.

De aanvraag voorziet in twee gebouwen van ieder 16 wooneenheden die passen binnen de regels van onderhavige enkelbestemming 'Wonen'.

Toets redelijke eisen van welstand, weigeringsgrond uit artikel 2.10, eerste 1, sub d Wabo
De aanvraag is getoetst aan de 'Welstandsnota Mook en Middelaar'. In deze nota maakt het onderhavige perceel deel uit van het gebied 'Planmatige uitbreidingen'. Ter plaatse geldt welstandsniveau 2. Gelet op dit toetsingskader heeft de onafhankelijke adviescommissie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op 6 januari 2021 onder voorwaarde een positief advies afgegeven. Wij nemen het betreffende welstandsadvies over en menen daarmee dat de aanvraag onder het stellen van een voorwaarde voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het advies maakt onderdeel uit van dit besluit.



Afweging en conclusie activiteit 'Bouwen'
Wij constateren dat zich geen gronden als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid Wabo voordoen om de gevraagde activiteit 'Bouwen' te moeten weigeren. De gevraagde activiteit kan onder het stellen van voorwaarden worden verleend.

OVERWEGING ACTIVITEIT UITRIT AANLEGGEN OF VERANDEREN

Omvang activiteit
De gevraagde activiteit betreft het aanleggen van een ontsluiting van het plangebied ter plaatse van Schoutenpad. Op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo in samenhang gelezen met de verbodsbepaling in artikel 2.12 Algemene Plaatselijke Verordening (hierna te noemen: APV) is een omgevingsvergunning benodigd voor de activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’.

Toetsingskader
In artikel 2.12, tweede lid APV is bepaald dat een vergunning kan worden verleend voor activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’ als:

a. er geen gevaar ontstaat voor het verkeer op de weg;
b. de uitweg niet ten koste gaat van een openbare parkeerplaats;
c. als het openbaar groen niet op onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
d. als er geen sprake is van een uitweg van een perceel dat al door een andere uitweg wordt ontsloten, en de aanleg van deze tweede uitweg ten koste gaat van een openbare parkeerplaats of het openbaar groen.

Afweging en conclusie activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’
Wij constateren dat zich geen gronden als bedoeld in 2.12, tweede lid APV voordoen om de gevraagde activiteit ‘Uitrit aanleggen of veranderen’ te moeten weigeren. De gevraagde activiteit kan onder het stellen van voorwaarden worden verleend.

BESLUIT

Gelet op het vorenstaande en gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet, het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening, het bestemmingsplan, de Welstandsnota Mook en Middelaar, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet basisregistratie adressen en gebouwen en de Algemene wet bestuursrecht, besluit het College:

Verlenen omgevingsvergunning

1. **De gevraagde omgevingsvergunning voor het project voor de bouw van een woongebouw met 16 kleine levensloop bestendige huurappartementen, de bouw van een woongebouw met 16 koopappartementen met onderliggende parkeergarage, de aanleg van een ontsluiting van het plangebied en de aanleg van een groenstructuur, op de percelen, kadastraal bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie A, nummers 6056 en 6055, plaatselijk bekend als Middelweg 98 en 100 te Molenhoek, onder voorwaarden te verlenen.**

   Voorwaarden activiteit 'Bouwen'
   - Er wordt gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, waarbij onverminderd geldt dat er gebouwd moet worden overeenkomstig het Bouwbesluit 2012.
   - Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden dienen de berekeningen en tekeningen betreffende de prefabonderdelen (vloeren/dak) bij de gemeente ter controle ingediend te worden. Er mag pas worden gestart met de werkzaamheden nadat de berekening en tekening door de gemeente akkoord bevonden is.
   - In de berekening van stalen ligger 3.3 (huurappartementen) wordt 70% van de vloer in rekening gebracht. Dit is akkoord voor de dakvloer en de 2e verdiepingsvloer. De 1e verdiepingsvloer dient echter vol belast in rekening te worden gebracht. Dit dient aangepast te worden. Eventuele gevolgen voor onderliggende constructies dienen eveneens aangepast te worden.
   - Op diverse plekken zijn verdiepingshoge ramen aanwezig, bijvoorbeeld in de voorgevel van de huurappartementen. U dient hier een doorvalbeveiliging te realiseren conform afdeling 2,3 van het bouwbesluit, danwel deze ramen uit te voeren in doorvalveilig glas (let wel, dit is niet hetzelfde als veiligheidsglas).
   - Het te bouwen bouwwerk is zodanig dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan. Ingevolge artikel 3.69 van het Bouwbesluit mogen er in de uitwendige scheidingsconstructie geen openingen aanwezig zijn die breder zijn dan 0,01 m.
   - Een voorziening voor drinkwater en/of warm water dient te voldoen aan NEN 1006.
   - Een besloten ruimte waardoor een beschermde vluchtroute of beschermde route voert heeft een verlichtingsinstallatie die een op een vloer, een tredevlak of een hellingbaan gemeten verlichtingssterkte kan geven van ten minste 1 lux. De hallen en trappenhuizen dienen hieraan te voldoen.
   - Een voorziening voor elektriciteit dient te voldoen aan NEN 1010.
   - Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een scheidingsconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.

   Voorwaarden aanleg groenstructuur
   - Gelezen het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit dient het aan te leggen groenstructuur in overleg en ter goedkeuring van de gemeente nog nader uitgewerkt te worden.

Voorwaarden activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' (bij eigenbeheer)

- De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een erkende civieltechnische aannemer, dan wel stratenmakers bedrijf. Na oplevering van het werk aan de gemeente is een onderhoudstermijn van 6 maanden van toepassing. Binnen deze termijn bent u verantwoordelijk voor herstel van optredende schade;
- De afmetingen, vorm, kleur en kwaliteit van de uitrit moeten in overleg met onze toezichthouder worden vastgesteld, waarbij uitgangspunt zal zijn dat deze gelijk zijn aan overige uitritten in de straat;
- De uitrit moet zodanig worden aangelegd dat het hemelwater niet naar de weg maar op eigen terrein wordt geïnfiltreerd;
- Als de uitrit wordt afgesloten met een poort dan moet deze op een zodanige afstand van de weg geplaatst worden, 6 meter, dat er een luxeauto voor kan staan zonder hinder te veroorzaken voor het wegverkeer;
- Tijdens het werk moeten de noodzakelijke tijdelijke voorzieningen ten behoeve van de veiligheid van het verkeer getroffen worden conform de CROW-richtlijn 96b;
- Indien er afwateringskolken of lichtmasten verplaatst moeten worden, dan zal de gemeente daarvoor de opdracht verstrekken aan een aannemer. De kosten van de verplaatsing zullen bij u in rekening worden gebracht. De lichtmast wordt in overleg met de gemeente op een andere plaats gepositioneerd;
- Wanneer er machinaal grondwerk wordt verricht is een KLIC-melding vereist;
- Daar waar de uitrit op openbare grond ligt, vervalt het onderhoud van deze uitrit na de onderhoudstermijn van zes maanden aan de gemeente en zal in eigendom blijven van de gemeente Mook en Middelaar, evenals de grond onder de uitrit;
- De start van de werkzaamheden dient u te melden aan onze toezichthouder, de heer P. Ariëns, te bereiken op telefoonnummer 024 - 696 91 11.

Vaststelling adressering

Aan de twee woongebouwen de adressen Middelweg 98 t/m 160 (even) te Molenhoek toe te kennen overeenkomstig bijlage 51 van dit besluit.

Bijlagen bij besluit

Voor de bijlagen behorende bij het besluit wordt verwezen naar pagina 9 van dit besluit.

RECHTSBESCHERMING

Zienswijzen
De aanvraag omgevingsvergunning en het bestemmingsplan ‘Middelweg 100, Molenhoek' zijn op grond van artikel 3.30 Wro gecoördineerd voorbereidt. Dit betekent dat de aanvraag, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met bijbehorende stukken op grond van de Algemene wet bestuursrecht tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ‘Middelweg 100, Molenhoek' ter inzage zijn gelegd. Een ieder kon binnen zes weken na start van de ter inzage termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbesluit indienen. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Beroep
Tegen dit besluit kunt u tijdens de beroepstermijn beroep instellen bij de Raad van State wanneer u:
- een belanghebbende bent die tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht
- een belanghebbende bent die niet eerder een zienswijze heeft ingediend en u redelijkerwijs kunt aantonen dat u niet in staat bent geweest tijdig een zienswijze in te dienen;

Een beroepschrift moet worden ondertekend en ten minste bevatten:
- de naam en het adres van de indiener
- de dagtekening
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht
- de gronden van het beroep.

Voorlopige voorziening
Gelijktijdig met het indienen van een beroepschrift kunt u – als onverwijlde spoed dit vereist – de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen een voorlopige voorziening te treffen. Het besluit treedt dan niet eerder in werking totdat op het verzoek is beslist. Een verzoek om een voorlopige voorziening moet dezelfde gegevens bevatten als het beroepschrift.

Inwerkingtreding besluit
Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Indien gedurende de beroepstermijn is verzocht om een voorlopige voorziening, treedt de beschikking niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Mook, 20 juli 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris
J.M.G. Smits- de Kinkelder

De burgemeester
mr. drs. W. Gradisen

BIJLAGEN BIJ BESLUIT

Nr.	Omschrijving	Datum	Wijziging
01	Aanvraagformulier omgevingsvergunning	11-01-2020	
02	Tekening bladnr. S-01, situatie	11-12-2020	14-12-2020
03	Tekening bladnr. TO-01, aanzichten huurappartementen	10-12-2020	
04	Tekening bladnr. TO-01, aanzichten koopappartementen	11-12-2020	
05	Memo inzake bemonstering toe te passen gevelstenen	07-01-2021	
06	Bemonstering materialen- en kleurenstaat, projectnr. 2449	06-01-2021	
07	Erfafscheiding zijde Keurvorststraat, variant 1		
08	Tekening bladnr. TO-02, begane grond huurappartementen	10-12-2020	14-12-2020
09	Tekening bladnr. TO-02, souterrain koopappartementen	11-12-2020	
10	Tekening bladnr. TO-03, 1e verdieping huurappartementen	10-12-2020	
11	Tekening bladnr. TO-03, begane grond koopappartementen	11-12-2020	
12	Tekening bladnr. TO-04, 1e verdieping koopappartementen	11-12-2020	
13	Tekening bladnr. TO-05, 2e verdieping huurappartementen	10-12-2020	
14	Tekening bladnr. TO-05, 2e verdieping koopappartementen	10-12-2020	
15	Tekening bladnr. TO-06, dakaanzicht huurappartementen	10-12-2020	
16	Tekening bladnr. TO-06, dakaanzicht koopappartementen	11-12-2020	
17	Tekening bladnr. TO-06, tech.plattegronden huurappartementen	10-12-2020	
18	Tekening bladnr. TO-07, tech.plattegronden huurappartementen	10-12-2020	
19	Tekening bladnr. TO-07, tech.plattegronden koopappartementen	11-12-2020	
20	Tekening bladnr. TO-08, doorsneden huurappartementen	10-12-2020	
21	Tekening bladnr. TO-08, doorsneden koopappartementen	11-12-2020	
22	Tekening bladnr. TO-09, balkons huurappartememten	10-12-2020	
23	Tekening bladnr. TO-09, balkons koopappartementen	11-12-2020	
24	Tekening bladnr. TO-D101, details koopappartementen	10-12-2020	
25	Tekening bladnr. TO-D101, details huurappartementen	10-12-2020	
26	Tekening bladnr. TP-01,Trappen complex huurappartementen	25-02-2021	
27	Tekening bladnr. TP-02, Trappen complex koopappartementen	25-02-2021	
28	Tekening bladnr. DO-01, souterrain koopappartementen	03-12-2020	
29	Tekening bladnr. DO-02, begane grondvloer koopappartementen	03-12-2020	
30	Tekening bladnr. DO-03, 1e verdiepingsvloer koopappartementen	03-12-2020	
31	Tekening bladnr. DO-04, 2e verdiepingsvloer koopappartementen	03-12-2020	
32	Tekening bladnr. DO-05, dakvloer koopappartementen	03-12-2020	
33	Tekening bladnr. DO-11, fundering-begane grondvloer huurappartementen	03-12-2020	
34	Tekening bladnr. DO-12, 1e verdiepingsvloer huurappartementen	03-12-2020	
35	Tekening bladnr. DO-13, 2e verdiepingsvloer huurappartementen	03-12-2020	
36	Tekening bladnr. DO-14, dakvloer huurappartementen	03-12-2020	
37	Statische Berekening huurappartementen, projectnr. 200456	03-12-2020	
38	Statische Berekening koopappartementen, projectnr. 200456	04-12-2020	
39	Bouwbesluitberekeningen huurappartementen, projectnr. 2449	10-12-2020	
40	Bouwbesluitberekeningen koopappartementen, projectnr. 2449	11-12-2020	
41	Energieprestatieberekening huurappartementen, projectnr. 2449	10-12-2020	
42	Energieprestatieberekening koopappartementen, projectnr. 2449	10-12-2020	
43	Milieuprestatieberekening huurappartementen, projectnr. 2449	14-12-2020	
44	Milieuprestatieberekening koopappartementen, projectnr. 2449	14-12-2020	
45	Rapport Brandveiligheid rapportnr. HA 7578-2-RA	14-12-2020	
46	Verkennend bodemonderzoek Middelweg 100 te Molenhoek, projectnr. B2472	08-05-2020	
47	Geotechnisch funderingsadvies, project 20.6176R01	11-09-2020	
48	Advies Veiligheidsregio Limburg Noord, kenmerk 2020-003414	12-01-2021	
49	Advies Archeologie van ArchAeO, projectnr. 20089	03-09-2020	
50	Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit	06-01-2021	
51	Adressering twee woongebouwen Middelweg 98 t/m 160 te Molenhoek	24-12-2020	