

OMGEVINGSVERGUNNING

Aanvrager

Gemeente Heerlen
T.a.v. heer De Rooij
Putgraaf 188
6411 GT HEERLEN

Aanvraag

Burgemeester en wethouders hebben op 31 januari 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuw bouwen van een poppodium nieuwe nor. De aanvraag gaat over de locatie Pancratiusstraat 32 t/m 44 e en is geregistreerd onder nummer 11655.

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is vergunning aangevraagd voor de activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder:

- a het bouwen van een bouwwerk;
- c het planologisch strijdig gebruiken van gronden en/of bouwwerken;

Vorbereidingsprocedure

Op basis van de door u ingediende gegevens is gebleken dat wij bevoegd zijn om te beslissen op uw aanvraag. De behandeling van uw aanvraag heeft plaats gevonden op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 is u de procedure, beslistermijn en de beschikbare rechtsmiddelen tegen de beschikking medegedeeld. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.8 is de aanvraag getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor, indieningsvereisten).

Deze voldoen aan vorengenoemde regeling zodat de aanvraag ontvankelijk is.

Bij schrijven van 4 februari 2020 is u meegedeeld dat uw aanvraag verder in behandeling wordt genomen.

De aanvraag is voorts beoordeeld aan de weigeringsgronden als bedoeld in § 2.3 Wabo. De ingediende bescheiden maken het aannemelijk dat het plan voldoet of kan voldoen (onder voorwaarden) aan de daartoe geldende voorschriften.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo is de ontwerpbeschikking met bijhorende stukken is op grond van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3:4) op 7 februari 2020 gepubliceerd en heeft aansluitend gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen (t/m 21 maart 2020). Een ieder is hiermee in de gelegenheid gesteld om zijn/haar zienswijze(n) in te brengen.

Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen.

Ingevolge artikel 3.3 zijn er geen aanhoudingsgronden van toepassing.

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben op 01-04-2020 besloten, gelet op artikel 2,1 en § 2.3 Wabo, de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder:

- a het bouwen van een bouwwerk;
- c het planologisch strijdig gebruiken van gronden en/of bouwwerken;

De navolgende documenten zijn onderdeel van en als gewaarmerkte stukken bij het besluit gevoegd:

- aanvraag formulier omgevingsvergunning;
- tekening, Situatie bestaand, BS001, d.d. 4-12-2019;
- tekening, Situatie nieuw, DO001, d.d. 4-12-2019;
- tekening kelder, DO050, d.d. 4-12-2019;
- tekening begane grond, DO100, d.d. 4-12-2019;
- tekening eerste verdieping, DO110, d.d. 4-12-2019;
- tekening tweede verdieping, DO120, d.d. 4-12-2019;
- tekening derde verdieping, DO130, d.d. 4-12-2019;
- tekening dakaanzicht, DO140, d.d. 4-12-2019;
- tekening Gevels, DO200, d.d. 4-12-2019;
- tekening Doorsnede AA, BB, DO300, d.d. 4-12-2019;
- tekening Doorsnede CC, DD, DO310, d.d. 4-12-2019;
- tekening Doorsnede EE, FF, GG, DO320, d.d. 4-12-2019;
- tekening Doorsnede HH, II, DO330, d.d. 4-12-2019;
- boekje Principedetails, DO400, d.d. 4-12-2019;
- tekening Bouwbesluittoets, DO900, d.d. 4-12-2019;
- Materiaal, kleur- en afwerkstaat, d.d. 04-12-2019;
- Checklist veilig onderhoud, d.d. 4-12-2019;
- V&G Dossier, d.d. 4-12-2019;
- overzicht ventilatie staat, ontvangen. d.d. 31-01-2020;
- Definitief ontwerpadvies funderingen, rapportnummer GB180032.R02.v1.0, d.d. 16-10-2019;
- constructieve Uitgangspuntenrapport, d.d. 27-01-2020;
- tekening Palenplan, DO-01, d.d. 27-01-2020;
- tekening fundering - begane grond, DO-02, d.d. 27-01-2020;
- tekening 1^e verdieping, DO-03, d.d. 27-01-2020;
- tekening 2^e verdiepingsvloer, DO-04 d.d. 27-01-2020;
- tekening 3e verdiepingsvloer, DO-05 d.d. 27-01-2020;
- tekening dakvloer en dakaanzicht, DO-06 d.d. 27-01-2020;
- tekening doorsneden A1 tm. A6, DO-07, d.d. 27-01-2020;
- tekening doorsneden B1 tm. B4, DO-08 d.d. 27-01-2020;
- tekening details fundering begane grond, DO-09, d.d. 27-01-2020;
- tekening brandwerendheid constructie, DO-10, d.d. 27-01-2020;
- boekje details bovenbouw, DO-11, d.d. 27-01-2020;
- rapportage, Energieprestatiecoëfficiënt, d.d. 13-12-2019;
- rapportage GBB opvang- en doorstroomcapaciteit, 19350 JO OD, d.d. 29-01-2020;
- brandveiligheidsrapportage GBB, 19350 JO, d.d. 29-01-2020;
- rapportage akoestische onderzoek Peutz, nr. T 1469-6-RA-001, d.d. 20-01-2020;
- verbeelding ruimtelijke onderbouwing, d.d. 29-01-2020;
- rapportage Petz geluidsisolatie aspecten, LL/ML/T 1469-7-NO-001, d.d. 06-02-2020;
- ruimtelijke onderbouwing;

- tekening vluchten begane grond sporthuis diana, d.d. 27-01-2020;
 - tekening vluchten 1^e verdieping sporthuis diana, d.d. 27-01-2020;
 - overeenkomst erfdienstbaarheid vluchten;
 - melding activiteiten besluit;
 - M.e.r.- beoordelingsbesluit d.d. 04-02-2020;
- bijlagen per activiteit met voorwaarden, voorschriften en overwegingen;

In werking treden beschikking

De beschikking treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken (6 weken na het verzenden aan de aanvrager). Deze termijn kan verlengd worden indien dit bij rechterlijk vonnis (voorlopige voorziening) wordt bepaald.

Rechtsbescherming

Degenen die tijdig hun zienswijzen hebben kenbaar gemaakt, alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dit niet hebben gedaan, dan wel worden getroffen door de gewijzigde vergunning, kunnen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen.

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het kenmerk van dit besluit (of stuur een kopie van het besluit mee) en de redenen waarom u beroep instelt. Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Als u een beroepschrift hebt ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. U kunt ook digitaal een beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde internetpagina voor de precieze voorwaarden.

Nota bene

Intrekken vergunning

Indien geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning kan deze, ingevolge artikel 2.33, lid 2a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, geheel of gedeeltelijk worden ingetrokken. Hiervoor geldt voor de activiteit bouwen een termijn van 26 weken.

Burgemeester en wethouders gaan niet over tot intrekking dan nadat zij de houder van de vergunning hebben gehoord.

Start en gereed melden activiteit

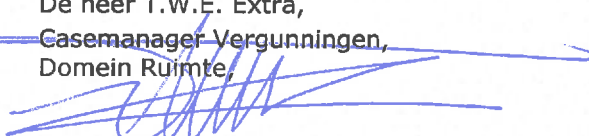
U kunt via het de link www.heerlen.nl/startofgereedmeldingbouw digitaal aan ons doorgeven wanneer u start met de vergunde activiteit. Als de activiteit gereed is kunt u dat ook aangeven via de zelfde link. Andere mogelijkheden om e.e.a. aan ons door te geven zijn telefonisch: 14 045. Vermeldt u daarbij steeds uw dossiernummer, naam en adres.

Uitzetten van peil en rooilijnen

Via de link www.heerlen.nl kunt u digitaal het uitzetten van peil en rooilijnen aanvragen. Andere mogelijkheden om het uitzetten te verzoeken is telefonisch: 14 045 en vragen naar de afdeling Integrale Veiligheid, bureau bouw en milieutoezicht. Houdt hierbij uw dossiernummer, naam en adres.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,

De heer T.W.E. Extra,
Casemanager Vergunningen,
Domein Ruimte,



Het bouwen van een bouwwerk

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Met de uitvoering op onderdeel mag niet worden begonnen, alvorens de navolgende bescheiden zijn overgelegd en zijn goedgekeurd. De bescheiden dienen uiterlijk 3 weken voor de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden te worden verstrekt:

Welstand (in 1-voud)

- monsters van de toe te passen gevelmaterialen;
- definitief kleurenschema;

Constructie (tekeningen in 3-voud, berekeningen in 2-voud)

- detailberekening(en) met tekening(en) van de toe te passen beton-, staal- en/of houtconstructies;

Brandpreventie (in 3-voud)

- de tekening(en) en gegevens inzake de brandmeldinstallatie (NEN 2535) met gedeeltelijke bewaking voorzien van een geldig inspectiecertificaat afgegeven op grond van CVV-inspectieschema Brandmeld- en ontruimingsalarminstallaties;
- de tekening(en) en gegevens inzake de ontruimingsalarminstallatie (NEN 2575);
- pve van de brand- en ontruimingsinstallatie;
- de tekening(en) en gegevens inzake het mechanische luchtbehandelingssysteem;
- de tekening(en) en gegevens inzake de vluchtrouteaanduiding en noodverlichting;

Overige (in 2-voud)

- berekening(en) met tekening(en) van het toe te passen rioleringsysteem;
- kwaliteitsverklaringen.
- nieuw op te stellen milieukundig bodemonderzoek

Voorwaarden:

Archeologie:

Voorafgaand aan de geplande werkzaamheden dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek in de vorm van een opgraving dient te worden verricht voorafgaand aan de nieuwbouwwerkzaamheden. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het Programma van Eisen en toegevoegd Oplegvel (bijlagen).

Bodem:

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Vooronderzoek Pancratiusstraat e.o. te Heerlen, opgesteld door gemeente Heerlen en gedateerd 4 juli 2017, rapportnummer HL091703011.
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek De Nieuwe Nor, Pancratiusstraat 32-44A te Heerlen, opgesteld door Lievense en gedateerd 20 december 2019, rapportnummer SOM010808.RAP001.

Ter plaatse van het plangebied zal voorafgaand aan de planontwikkeling een nieuw vlakdekkend bodemonderzoek moeten plaatsvinden en een nader bodemonderzoek naar de asbest-, zink- en loodverontreinigingen in de bodem.

De bestemming van het plangebied kan pas wijzigen en de ontwikkeling van de locatie mag pas starten nadat uit bodemonderzoek is gebleken dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de nieuwe functie en/of nadat is gebleken dat de bodem van het plangebied door bodemsanering geschikt is gemaakt voor de nieuwe functie.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

Voorschriften met betrekking tot akoestisch relevante uitvoering van bouwwerkzaamheden:

Teneinde te waarborgen dat de bouw zodanig wordt uitgevoerd dat de te treffen akoestische maatregelen correct en doeltreffend worden uitgevoerd, conform paragraaf 2.3 van het rapport van Peutz d.d. 20 januari 2020 ; rapportnummer T 1469-6-RA-001, dient vergunninghouder:

1. Minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden alle installatietekeningen, berekeningen, werktekeningen en detailleringen ter goedkeuring te overleggen aan het bevoegd gezag (bouwtoezicht).
2. Drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden de akoestische relevante controlemomenten van de uitvoeringsfase bij bouwtoezicht ingediend, waarbij met name de uitvoering van de doos-in doos constructie bepalend zijn, evenals het moment van het boren van de palen, het aanbrengen van de fundering en de begane grondvloer en de bouw van de scheidingswanden bij de aanpandige gebouwen.
3. De bouwwerkzaamheden die akoestisch relevant zijn en tevens beschreven in de controlemomenten zijn onderhevig aan de controle van de akoestisch adviseur. Niet beschreven controlemomenten die wel akoestisch relevant zijn, dienen terstond aan het bevoegd gezag (bouwtoezicht) te worden gemeld.
4. Aanwijzingen van de akoestisch adviseur dienen terstond te worden opgevolgd, zelfs indien dit tot een bouwstop kan leiden.
5. Nadat alle bouwwerkzaamheden en de treffen akoestische maatregelen zijn uitgevoerd, dient vóór het gebruik van het gebouw, een eindrapportage ter goedkeuring aan het bevoegd gezag (bouwtoezicht) te worden overgelegd.
De eindrapportage dient te bevatten:
 - een logboek van de uitvoering van de akoestisch relevante voorzieningen (datum en akkoord wijze van uitvoering);
 - een geluidmeting van de gerealiseerde grote popzaal.

Overige voorschriften:

Installaties betreffende gas, water en elektra

De installaties betreffende gas, water en elektra mogen pas in gebruik worden genomen nadat een goedkeuringsrapport is afgegeven door een erkend installateur, aangesloten bij de Vereniging van Nederlandse Installateurs en dat rapport is voorzien van een KOMO-vakbekwaamheidscertificaat. Pas dan kunt u ervan uitgaan dat de installaties voldoen aan de vereiste voorschriften en voldoende veilig zijn.

Veiligheid op en om het bouwterrein

Met de uitvoering mag niet worden begonnen, voordat:

- het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende erf of terrein is afgescheiden;
- met het bouwtoezicht overleg is gepleegd omtrent de op het bouwterrein c.q. in de bouwput te treffen voorzieningen ter voorkoming van schade en/of hinder voor de omgeving;
- de bestaande funderingen, muren, vloeren, en kappen met inbegrip van dergelijke onderdelen van belendingen, voor zover voor de bouw van belang, door het bouwtoezicht op hun deugdelijkheid zijn onderzocht en zo nodig zijn versterkt of vernieuwd (indien het bouwtoezicht, berekeningen en/of tekeningen van de onder het vorige punt genoemde werkzaamheden nodig acht, mag met de uitvoering niet worden begonnen, vooraleer de desbetreffende bescheiden zijn overgelegd en goedgekeurd);
- een plan, waarin aangegeven wordt op welke wijze de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers, tijdens de bouw gegarandeerd wordt (bouwveiligheidsplan).

Start en gereed melden activiteit

U kunt via het de link www.heerlen.nl/startofgereedmeldingbouw digitaal aan ons doorgeven wanneer u start met de vergunde activiteit. Als de activiteit gereed is kunt u dat ook aangeven via de zelfde link. Andere mogelijkheden om e.e.a. aan ons door te geven zijn telefonisch: 14 045. Vermeldt u daarbij steeds uw dossiernummer, naam en adres.

Straatpeil en rooilijn

U mag niet met bouwen beginnen voordat namens burgemeester en wethouders het straatpeil is aangegeven en/of de rooilijnen op het bouwterrein zijn uitgezet. Een aanvraag rooilijn en peil kunt u via de link www.heerlen.nl/uitzetten-rooilijn-en-peil digitaal aanvragen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ruimtelijke ordening

De aanvraag is gericht op het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zoals bedoeld in art. 2.1, aanhef lid 1 en onder a Wabo. Op grond van art. 2.10, aanhef lid 1 en onder c Wabo dient de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geweigerd te worden indien de activiteit in strijd is met het planologisch regime waaronder het bestemmingsplan. Indien bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen vastgesteld wordt dat deze in strijd is met het ter plaatse geldend planologisch regime, dan wordt de aanvraag op grond van art. 2.10, lid 2 Wabo mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt die vergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "City-Oost" op gronden met de bestemming "Centrumvoorzieningen en Wonen". Het plan is in strijd met het bestemmingsplan.

De gronden zijn, zo blijkt uit artikel 15 van de voorschriften, bestemd voor detailhandel en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca en wonen. In het gebied dat is aangegeven met VIII is tevens het gebruik als discotheek toegestaan. Aangezien de accommodatie en het gebruik (popconcerten), m.u.v. van het gedeelte dat is aangegeven als discotheek, in ieder geval niet past binnen voornoemde bestemmingen is het plan strijdig met het bestemmingsplan. Daarnaast overschrijdt het plan aan de achterzijde de maximale toegestane bouwhoogte.

Voor de motivatie om toepassing te geven aan artikel 2.12 Wabo wordt verwezen naar de overwegingen onder de activiteit 2.1 lid 1.c.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen, waarin de welstandscommissie ingevolge artikel 6.2 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht is ondergebracht, heeft op 29-01-2020 geadviseerd met uw bouwplan akkoord te gaan.

Bouwbesluit

Aan de hand van de bij dit besluit behorende documenten is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan zal voldoen (onder voorwaarden) aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Het gebruik van gronden en/of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1 lid 3 of 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening, een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, lid 4 tweede volzin van die wet

Overwegingen

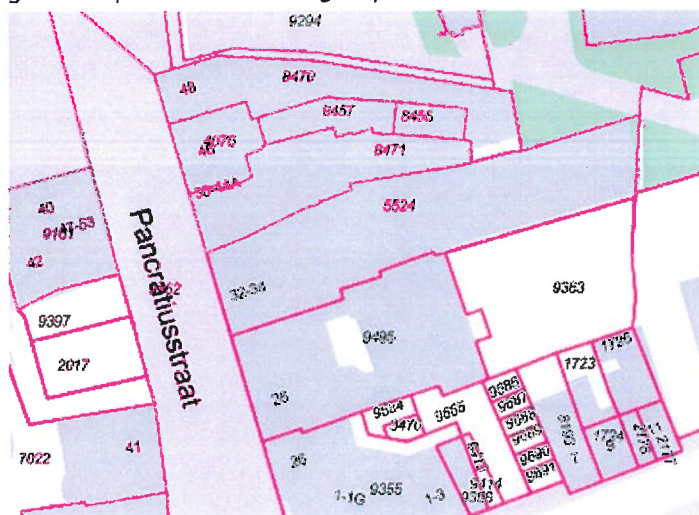
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Ruimtelijke ordening

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan "City-Oost" op gronden met de bestemming "Centrumvoorzieningen en Wonen". Het plan is in strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

De gronden zijn, zo blijkt uit artikel 15 van de voorschriften, bestemd voor detailhandel en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca en wonen. In het gebied dat is aangegeven met VIII is tevens het gebruik als discotheek toegestaan. Aangezien de accommodatie en het gebruik (popconcerten), m.u.v. van het gedeelte dat is aangegeven als discotheek, in ieder geval niet past binnen voornoemde bestemmingen is het plan strijdig met het bestemmingsplan. Daarnaast overschrijdt het plan aan de achterzijde de maximale toegestane bouwhoogte.

De aanvraag betreft het nieuw bouwen van Poppodium Nieuwe Nor. De Nieuwe Nor is een presentatie-instelling op het gebied van popmuziek met een grote verscheidenheid aan voorstellingen gericht op een brede doelgroep.



De Nieuwe Nor zit in de huidige opzet aan de top van haar capaciteit. Om de ambities op het gebied van talentontwikkeling en het vervullen van een volwaardige presentatiefunctie te kunnen verwezenlijken is een uitbreiding van het poppodium noodzakelijk. De Nieuwe Nor heeft een prominente rol in de Parkstadketen van popmuziek (oefenbunker in Landgraaf / Nieuwe Nor Heerlen / Limburgzaal Heerlen / Rodahal Kerkrade) waarbij talent de kans wordt geboden door te stromen naar een groter publiek. Deze keten is in Parkstad echter incompleet omdat een belangrijke schakel in de vorm

van een middenzaal wordt gemist. Het gat tussen de huidige zaal van het poppodium (max. 350 bezoekers) en de Limburgzaal van Parkstad Limburg Theaters (1.500 bezoekers) dient hiertoe te worden gedicht. Dit kan middels het realiseren van een middenzaal (circa 600-700 bezoekers) met alle daarbij behorende voorzieningen.

De huidige zaal heeft een maximale capaciteit van 350 bezoekers en wordt multifunctioneel inzetbaar voor de wat kleinere concerten, dance en festivals en kan bovendien door het in Heerlen aanwezige muziekonderwijs als werkervaringspodium worden gebruikt. Leerlingen kunnen volledige producties verzorgen van talentvolle bands uit de regio maar ook uit Nederland. Deze shows zijn voor professionele podia vaak verliesgevend maar op deze wijze kunnen toch veel talenten hun weg vinden naar Parkstad.

Daarnaast komt er een nieuwe zaal, een zogenaamde middenzaal met een capaciteit van 600 – 800 bezoekers (incl. backstage, foyerruimte, kaartverkoop, garderobe, kleedruimtes en een nieuwe inpandige laad- en losruimte e.d.) waarmee artiesten die nu vaak Parkstad overslaan een plek kan worden geboden. De nieuwbouw en het huidige gebouw zullen naadloos in elkaar overgaan zodat het door de bezoekers als één gebouw wordt ervaren.

Belangrijk is dat er een iconisch element aan de bestaande situatie wordt toegevoegd, de Nieuwbouw moet als het ware een merkuitstraling hebben, het moet voor iedereen op voorhand duidelijk zijn dat je de straat inloopt waar poppodium NIEUWE NOR ligt. Het gebouw moet spraakmakend zijn en tegelijk tijdloos.



Gevelaanzicht voorzijde

De bouwhoogte van het nieuwe poppodium bedraagt circa 14m aan de straatzijde en sluit aan op de bouwhoogtes van de belendende panden. De bouwhoogte aan de achterzijde bedraagt circa 16m waarbij de bouwhoogte van de huidige zaal ongewijzigd zal blijven. Voor wat betreft de bouwdiepte wordt de achtergevellijn van de bestaande zaal aangehouden en doorgetrokken (circa 33m). De breedte bedraagt circa 36m.

De geldende planologische situatie en de afwijking daarvan

De uitbreiding bevindt zich binnen de groene lijnen welk gebied in het bestemmingsplan is aangewezen voor Centrumvoorzieningen en Wonen. De binnen het uitbreidingsgebied aanwezige



opstallen zullen worden gesloopt. De gronden zijn, zo blijkt uit artikel 15 van de voorschriften, bestemd voor detailhandel en/of kantoren met baliefunctie en/of horeca en wonen. In het gebied dat is aangegeven met VIII is tevens het gebruik als discotheek toegestaan. Aangezien de accommodatie en het gebruik (popconcerten), m.u.v. van het gedeelte dat is aangegeven als discotheek, in ieder geval niet past binnen voornoemde bestemmingen is het plan strijdig met het bestemmingsplan.

Daarnaast overschrijdt het plan aan de achterzijde de maximale toegestane bouwhoogte.

Aangezien er geen binnenplanse dan wel buitenplanse ontheffing op grond van artikel 4 bijlage II van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing is, is de omgevingsvergunning verlening enkel mogelijk middels een ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo, kan medewerking worden verleend aan het strijdig gebruik indien het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er een goede ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Aangezien, volgens de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, er geen (ernstige) nadelige gevolgen voor de omgeving zijn te verwachten, wordt het onderhavige strijdige gebruik toegestaan.

Voor de beleidsmatige overwegingen wordt verwezen naar de bijgevoegde en ingediende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van deze omgevingsvergunning.