

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 1 juli 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 3 studio's aan de Wilhelminastraat 17 te Baarlo. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2016/816786.

Project

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- bouw (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie bijlage 1
- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie bijlage +

Besluit

Omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten bouwen en handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening (artikel 2.1 1^e lid onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen en onder de navolgende voorwaarden:

- Aan de straatzijde zal worden voorzien in de aanleg en instandhouding van een groeninpassing in de vorm van een haag en opgaande leibomen
- De linkergevel (zijde zaal Unitas) zal worden uitgevoerd en in stand worden gehouden als "dove gevel"
- Het hemelwater, afkomstig van de bebouwing en verharding dient te worden geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Consideransen en voorschriften:

- Bijlage 1: bouw
- Bijlage 2: planologisch strijdig gebruik

Bijgevoegde stukken:

- Tekening bestaande situatie ontvangst d.d. 1 juli 2016 (1894/2016/819003);
- Constructietekening ontvangst d.d. 1 juli 2016 (1894/2016/819647);
- Rapport statische berekening ontvangst d.d. 1 juli 2016 (1894/2016/819648);
- Rapport akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï ontvangst d.d. 1 juli 2016 (1894/2016/819652);
- Rapport doorlatendheidsonderzoek ontvangst d.d. 1 juli 2016 (1894/2016/819654);
- Rapport funderingsadvies ontvangst d.d. 1 juli 2016 (1894/2016/819657);
- Rapport verkennend bodemonderzoek ontvangst d.d. 1 juli 2016 (1894/2016/819670);
- Aanvraagformulier Publiekbaar ontvangst d.d. 1 juli 2016 (1894/2016/819673);
- Bodemgeschiktheidsverklaring ontvangst d.d. 14 juli 2016 (1894/2016/825608);
- Rapport berekening rendement HP cool Cube ontvangst d.d. 20 september 2016 (1894/2016/850728);
- Tekening B1 Gevels, doorsnede, plattegronden en situatie ontvangst d.d. 6 december 2016 (1894/2016/881191);
- Tekening B2 Fundering/riolering, begane grondvloer, verdiepingsvloer, dakconstructie en details ontvangst d.d. 5 december 2016 (1894/2016/881202);
- Tekening B3 Bouwbesluit ontvangst d.d. 5 december 2016 (1894/2016/881205);
- Rapport Energie-prestatie-berekening ontvangst d.d. 5 december 2016 (1894/2016/881207);
- tekening besluitgebied ontvangst d.d. 13 december 2016 (1894/2016/884167);
- rapport ruimtelijke onderbouwing ontvangst d.d. 13 december 2016 (1894/2016/884168);
- (ontwerp) Besluit HGW (Hogere grenswaarde) ontvangst d.d. (1894//);

- Brochure: Een omgevingsvergunning ontvangen;
- Brochure: Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid;
- Brochure: Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen;

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 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De aanvraag heeft met ingang van 12 januari tot en met 22 februari 2017 ter inzage gelegen. Er is wel/geen gebruik gemaakt van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

****PM****

Bijgevoegde documenten

De in de inhoudsopgave vermelde documenten worden meegezonden met dit besluit en maken deel uit van deze vergunning.

Verplichtingen na verlening van deze vergunning

De volgende bescheiden dient de vergunninghouder nog aan te leveren.

- De stukken zoals vermeld in de bijlage bouw

Voor het indienen van documenten kan gebruik gemaakt worden van www.omgevingsloket.nl.

Contact

De contactgegevens van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving voor het doen van kennisgevingen zijn: tel: 077- 306 66 66 of via e- mail: info@peelenmaas.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens de burgemeester en wethouders van Peel en Maas,

J.W.M. van der Biesen
teammanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Dit document is elektronisch gegenereerd en derhalve niet ondertekend.

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met ons ontwerpbesluit?

U kunt dan **binnen 6 weken** na de dag van ter inzage legging van dit ontwerpbesluit een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 7088, 5980 AB Panningen.

De zienswijze moet tenminste de naam en het adres van de indiener, een dagtekening, een handtekening en een motivering bevatten.

Bijlage 1

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:

- a. het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Peel en Maas
- b. het van toepassing zijnde bestemmingsplan
- c. de redelijke eisen van welstand.

Over deze toetsingscriteria overwegen wij als volgt:

- a. Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Peel en Maas
Voor de toepassing van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Peel en Maas heeft ons college de 'uitvoeringsnota toetsing en toezicht Bouwbesluit' opgesteld. Aan de hand van deze uitvoeringsnota hebben wij de aanvraag wat betreft het Bouwbesluit 2012 getoetst aan de eisen voor de bouwwerkcategorie 'Woonfunctie (woongebouw)' en 'overige gebruiksfunctie (overig)'.
Naar aanleiding van de toets hebben wij geconcludeerd dat uw aanvraag voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de eisen die naast het Bouwbesluit 2012 nog voortvloeien uit de Bouwverordening Peel en Maas.
- b. Bestemmingsplan
Op de locatie Wilhelminastraat 17 te Baarlo is het bestemmingsplan Kern Baarlo van toepassing. Het bouwplan is niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan.
Medewerking kan worden verleend door middels toepassing van artikel 2.12 1^e lid onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de motivering wordt verwezen naar bijlage 2 van dit besluit.
- c. Welstand
Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor geen welstandseisen gelden. Het plan is dan ook niet door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit getoetst aan de criteria gesteld in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'.

2. Voorschriften

Algemeen

Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Peel en Maas en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.

Met de bouw van het desbetreffende onderdeel mag niet worden begonnen voordat de nog in te dienen documenten, zoals hierna vermeld, zijn overgelegd en goedgekeurd namens ons college.

De aanvraag, voor zover gericht op deze activiteit, maakt deel uit van deze vergunning.

KENNISGEVINGEN		
Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Het uitzetten van het nieuwe bouwwerk door de gemeente laten controleren	Digitaal melden via meegestuurde link	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingwerkzaamheden)	Digitaal melden via meegestuurde link	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Aanvang van de grondverbetering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Het gereedkomen van elk onderdeel van de betonwapening voorafgaande aan het betonstorten	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
De aansluiting van de riolering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Het plaatsen van de dakconstructie of het stellen van de staalconstructie	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
De ruwbouw gereed is	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
Het in gebruik nemen van het bouwwerk of als het bouwwerk klaar is	Digitaal melden via meegestuurde link	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
NOG IN TE DIENEN DOCUMENTEN		
Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Werktekeningen en -berekeningen van de breedplaatvloeren	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang

Bijlage 2

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)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het perceel Wilhelminatraat 17 te Baarlo is gelegen in het bestemmingsplan Kern Baarlo;
- het perceel is bestemd als 'Gemend -2'. De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor 'wonen';
- de aanvraag is in strijd met artikel 9.2.1 van de planregels van dit bestemmingsplan omdat in dit artikel is bepaald dat de voorgevel moet zijn gesitueerd in de naar de wegzijde toegekeerde grens van het bouwvlak of op een afstand van niet meer dan 3 meter daarachter. Verder is in dit artikel bepaald dat bij vrijstaande of half vrijstaande hoofdgebouwen een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient te worden aangehouden van ten minste 3 meter. Hieraan wordt niet voldaan. Het hoofdgebouw is gesitueerd op een afstand van 6.465 vanaf de bouwgrens aan de wegzijde en de afstand ter rechterzijde van het hoofdgebouw bedraagt minder dan 3 meter;
- 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;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Kortheidshalve wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing.
- de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat die voldoet aan de eisen die 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 daaraan stellen;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen *activiteit* op deze locatie.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- aan de wegzijde zal moeten worden voorzien in een afscheiding in de vorm van een haag met leibomen. Het gebruik van de te realiseren bebouwing is slechts toegestaan indien deze afscheiding is aangelegd en in stand wordt gehouden.