

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 12 oktober 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor bouwen van een woning aan de Neerseweg 44 te Helden. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2017/1160718.

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 2

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteiten “bouwen” en “handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening” ten behoeve van de bouw van een woning met garage aan de Neerseweg 44 te Helden. Voor de motivering wordt verwezen naar de hiervoor genoemde bijlagen.

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 - Toekenning nummeraanduiding ontvangst d.d. (1894/2017/1188498);
- Bodemgeschiktheidsverklaring Neerseweg Helden ontvangst d.d. (1894/1164263);
- Ontwerp besluitvlak, blad 1 ontvangst d.d. 11 oktober 2017 (1894/2017/1188402);
- Rapport historisch bodemonderzoek ontvangst d.d. 11 oktober 2017 (1894/2017/1188400);
- Aanvraagformulier ontvangst d.d. 12 oktober 2017 (1894/2017/1188397);
- Aanvraagformulier publiceerbaar ontvangst d.d. 12 oktober 2017 (1894/2017/1188392);
- rapport statische berekeningen ontvangst d.d. 29 november 2017 (1894/2017/1188388);
- Tekening Bestektekening 1 ontvangst d.d. 29 november 2017 (1894/2017/1188386);
- tekening bestek principedetails B2 ontvangst d.d. 29 november 2017 (1894/2017/1188383);
- rapport ruimtelijke onderbouwing ontvangst d.d. 29 november 2017 (1894/2017/1188379);
- rapport geotechnisch bodemonderzoek ontvangst d.d. 29 november 2017 (1894/2017/1188378);
- rapport EPC berekening ontvangst d.d. 29 november 2017 (1894/2017/1188375);
- 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. Op 7 november 2017 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 29 november 2017 ontvangen.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

Deze vergunning treedt in werking zodra de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt zes weken na de ter inzage legging van deze vergunning. Deze vergunning is ter inzage gelegd op (Datum ter inzage legging besluit)
Indien tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de daartoe bevoegde rechter, treedt deze vergunning echter pas in werking zodra op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Deze vergunning is pas onherroepelijk:

- als de termijn voor het aantekenen van beroep is verstreken zonder dat een beroepschrift is ingediend; dan wel
- als de (hoger) beroepsprocedure tegen deze vergunning geheel is afgerond.

Het eerder gebruik maken van deze vergunning is volledig voor risico van de vergunninghouder.

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,

P.A.G. Tielen
Coördinator Integrale Vergunningen

* 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 (Overig)". De uitzonderingen van artikel 1.12a van het Bouwbesluit voor particulier eigendom zijn van toepassing op deze aanvraag. 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 Neerseweg 44 te Helden is het bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen van toepassing. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, omdat in de planregels is bepaald dat alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Voor de motivering van afwijking van het bestemmingsplan wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij 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

Vuilwaterafvoer en hemelwaterafvoer:

Het huishoudelijk afvalwater kan geloosd worden op het gemeentelijk rioolstelsel.

Het hemelwater moet op eigen terrein geïnfiltreerd worden, de infiltratiecapaciteit van de voorziening moet ten minste 50mm/m² verhard oppervlakte (dak en terreinverharding) zijn. Op maaiveldniveau mag er een noodoverstort gerealiseerd worden richting de openbare weg. Op de bouwkevelgrens moet ter hoogte van de inrit met trottoir of rijbaan een lijngoot aangebracht worden die wordt aangesloten op de infiltratievoorziening(en) van de betreffende bouwkevel.

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
Constructietekening, waarop ook duidelijk alle constructieonderdelen zijn aangegeven. Met de huidige stukken is de wapening van de kelder niet voldoende aangegeven. Ook de andere overzichten en details op schaal tekenen.	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Funderingsadvies: Uit de sondering blijkt een teruggang van de sondeerwaarde op een diepte van 2,5 - 3,75 meter min maaiveld. Duidelijk aangegeven tot welke diepte een grondverbetering nodig is en ook aangeven of de grondverbetering ook onder de kelder nog nodig is	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
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 Neerseweg 44 te Helden is gelegen in het bestemmingsplan “Dubbelkern Helden-Panningen, vastgesteld door de Raad van de gemeente Peel en Maas bij besluit van 5 februari 2013 en is bestemd voor wonen en heeft tevens de dubbelbestemming “Waarde Archeologie 3;
- de aanvraag is in strijd met artikel 23 van dit bestemmingsplan, omdat in de planregels is bepaald dat uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan. Het bouwplan voorziet in de toevoeging van een nieuwe woning;
- 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 omdat de locatie is gelegen binnen het woonlint aan de Neerseweg, een open plek betreft tussen de bestaande woningen en stedenbouwkundig en planologisch passend is op deze plek.
- 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 de bouw van een woning op deze locatie.