

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 20 april 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 9 woningen sectie G, perceelnummer 7279, 6856, 6921 en 7130, Patio Plaza te Helden. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2019/1423589.

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 in ontwerp te verlenen. Voor de motivering wordt verwezen naar de hiervoor vermelde bijlage(n).

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:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning ontvangst d.d. 31 oktober 2019 (1894/2019/2120346);
- Tekening TO-01 situatie ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119945);
- Tekening TO-02 situatie terrein ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119946);
- Tekening TO-03 begane grond ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119948);
- Tekening TO-04 type A 1-6 ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119949);
- Tekening TO-05 type A 7-9 ontvangst d.d. 31 oktober 2019 (1894/2019/2120344);
- Tekening TO-06 Type A installaties ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119951);
- Tekening TO-07 principe details ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119953);
- Tekening TO-08 rioleringsplan ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119954);
- Tekening TO-09 dakaanzicht ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119956);
- Rapport EPC ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119936);
- Rapport MPG ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119938);
- Rapport bodemonderzoek ontvangst d.d. 20 april 2019 (1894/2019/2119932);
- Rapport statische berekening ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119934);
- Tekening constructie onderbouw blad 1 type A 1-6 ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119941);
- Tekening constructie onderbouw blad 1 type A 7-9 ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119942);
- Tekening constructie bovenbouw blad 2 type A 1-6 ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119943);
- Tekening constructie bovenbouw blad 2 type A 7-9 ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119944);
- Ruimtelijke onderbouwing ontvangst d.d. 2 oktober 2019 (1894/2019/2119939);
- 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 13 juni 2019 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 31 oktober 2019 ontvangen.

Zienswijzen

Op grond van de artikelen 3:10 en 3.12 lid 4 van de Wabo juncto 3:15 en 3:16 Awb is/was het vanaf 29 november 2019 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op deze vergunning in ontwerp in te dienen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

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 6 weken na de ter inzage legging van deze vergunning. 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

** Deze brief is in een geautomatiseerd systeem opgemaakt en digitaal geaccordeerd door de bevoegde functionaris, hierdoor staat er geen persoonlijke handtekening onder deze brief.*

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".
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 van de aanvraag is het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' (vastgesteld op 5 februari 2013) van kracht. Op basis van dit bestemmingsplan zijn ter plaatse de bestemmingen 'Wonen - 3', 'Wonen - 6', 'Groen', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' aan de orde. De aanvraag is op diverse onderdelen van deze bestemmingen strijdig met dit bestemmingsplan. Medewerking is evenwel mogelijk met een afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, de zogenaamde ruimtelijk onderbouwde afwijking van het bestemmingsplan. De overwegingen om medewerking te verlenen aan deze aanvraag zijn aangegeven in bijlage 2 bij dit besluit.
- c. **Welstand**
Het bouwplan is gelegen binnen het beeldbepalende dorpsgezicht van Helden. Het bouwplan voldoet, gezien het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 21 augustus 2019, aan de criteria gesteld in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. Het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit is door het College overgenomen.

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 systeenvloeren	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Werktekeningen en -berekeningen van de toe te passen installaties	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Bouwveiligheidsplan	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:

- de percelen, sectie G, nummer 7279, 6856, 6921 en 7130 zijn gelegen in het bestemmingsplan 'het bestemmingsplan 'Dubbelkern Helden-Panningen' (vastgesteld op 5 februari 2013);
- Op basis van dit bestemmingsplan zijn ter plaatse de bestemmingen 'Wonen - 3', 'Wonen - 6', 'Groen', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' aan de orde;
- de aanvraag is in strijd met planregels van dit bestemmingsplan, omdat de aangevraagde ontwikkeling en situering niet past binnen de geldende bestemmingen voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden en bouwvoorschriften;
- binnenplanse afwijking: in het bestemmingsplan zelf zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen op basis waarvan de aanvraag vergund kan worden;
- buitenplanse afwijking (klein): in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is een lijst van afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De aanvraag is ook met deze mogelijkheden niet te vergunnen;
- buitenplanse afwijking (groot): het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo noodzakelijk is om deze aanvraag mogelijk te maken;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ten behoeve van de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die onderdeel uitmaakt van deze aanvraag. Deze ruimtelijke onderbouwing met bijlagen wordt hier geacht te zijn herhaald en ingelast.
- de ruimtelijke onderbouwing (met bijlagen) bij de aanvraag 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;
- de raad bij besluit van 26 maart 2019 (1894/2018/1288658) een lijst van gevallen heeft vastgesteld waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Voorliggende aanvraag en vergunning betreft een situatie die past binnen de vastgestelde lijst van gevallen;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen de realisatie van 9 woningen op deze locatie.

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