

## Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 17 februari 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van een woning aan de Heierveldlaan 5 Maasbree. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2020/2170085.

### 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

De activiteit 'kappen' is niet van toepassing.

### Besluit

Wij besluiten de Omgevingsvergunning en de Hogere Grenswaarde Wet geluidhinder 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. 17 februari 2020 (1894/2020/2188474);
- Aanvraagformulier kappen ontvangst d.d. 17 februari 2020 (1894/2020/2188473);
- Tekening B.00 situatie ontvangst d.d. 25 maart 2020 (1894/2020/2188454);
- Tekening B.01 plattegronden, gevels, doorsnede ontvangst d.d. 18 maart 2020 (1894/2020/2188458);
- Tekening B.02 doorsnede en details ontvangst d.d. 18 maart 2020 (1894/2020/2188456);
- Tekening B.03 bouwbesluit ontvangst d.d. 17 februari 2020 (1894/2020/2188463);
- Tekening B.04 ventilatie ontvangst d.d. 17 februari 2020 (1894/2020/2188462);
- Rapport energie prestatie ontvangst d.d. 17 februari 2020 (1894/2020/2188470);
- Rapport funderingsadvies ontvangst d.d. 17 februari 2020 (1894/2020/2188468);
- Rapport resultaat grondonderzoek sonderingen ontvangst d.d. 17 februari 2020 (1894/2020/2188467);
- Rapport MPG ontvangst d.d. 17 februari 2020 (1894/2020/2188466);
- Rapport statische berekening ontvangst d.d. 17 februari 2020 (1894/2020/2188465);
- Rapport verkennend bodemonderzoek ontvangst d.d. 17 februari 2020 (1894/2020/2188464);
- Bodemgeschiktheidsverklaring ontvangst d.d. 27 maart 2020 (1894/2020/2188460);
- Ruimtelijke onderbouwing reparatie wooncontingent Heierveldlaan 3a Maasbree ontvangst d.d. 27 maart 2020 (1894/2020/2177421);
- Aanvraagformulier voor hogere grenswaarde(n) Wet geluidhinder ontvangst d.d. 18 maart 2020 (1894/2020/2188459);
- Rapport akoestisch onderzoek geluidwering gevels ontvangst d.d. 17 februari 2020 (1894/2020/2188472);
- Rapport akoestisch onderzoek ontvangst d.d. 17 februari 2020 (1894/2020/2188471);
- Ontwerp besluit Hogere grenswaarde Wgh d.d. 3 april 2020 (1894/2020/2192378);
- Gespreksverslag burens ontvangst d.d. 17 februari 2020 (1894/2020/2191396);
- AERIUS berekening ontvangst d.d. 1 april 2020 (1894/2020/2192095);
- 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 17 maart 2020 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 25 maart 2020 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 het vanaf 4 april 2020 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op deze vergunning in ontwerp in te dienen.

### **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](http://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](mailto: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 *Heierveldlaan 5 Maasbree* is het bestemmingsplan Kern Maasbree van toepassing. De aanvraag is in strijd met de vigerende bestemming, waardoor ook het onderdeel "Afwijken planologisch gebruik" is opgenomen in onderhavige vergunning.
- 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

##### Slopen bestaand bijgebouw:

Om te kunnen parkeren dient het bestaand bijgebouw te worden gesloopt volgens de sloopmelding met zaaknummer 1894/2020/2183373, ingediend op 17 maart 2020.

##### 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.

| <b>KENNISGEVINGEN</b>                                                                    |                                       |                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Werkzaamheid</b>                                                                      | <b>Hoe</b>                            | <b>Wanneer</b>                               |
| 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               |
| 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               |
| <b>NOG IN TE DIENEN DOCUMENTEN</b>                                                       |                                       |                                              |
| <b>Werkzaamheid</b>                                                                      | <b>Hoe</b>                            | <b>Wanneer</b>                               |
| Werktekeningen en -berekeningen van de systeemvloeren                                    | 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:

- het perceel Maasbree sectie K nummer 3221 is gelegen in het bestemmingsplan “Kern Maasbree” van de gemeente Peel en Maas;
- het perceel is bestemd als “gemengd”. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en wonen (soms afhankelijk van een nadere aanduiding);
- alleen het perceel Maasbree sectie K nummer 3220 met adres Heierveldlaan 1-3 is gelegen in een bouwvlak en heeft de functieaanduiding ‘detailhandel’;
- de aanvraag is daarom in strijd met artikel 8.2.1 onder a. van het vigerende bestemmingsplan, omdat hoofdgebouwen enkel in een bouwvlak mogen worden gebouwd.
- aanvrager heeft zich in het verleden bij de gemeente gemeld in verband met het foutief overnemen van voorgaande planologische rechten in het vigerende bestemmingsplan “Kern Maasbree”;
- uit onderzoek blijkt dat in het voorgaande bestemmingsplan “Centrum Maasbree” het perceel de bestemming “Centrumdoeleinden” had en gelegen was binnen een bouwvlak. Indien die bestemming als zodanig was opgenomen, zou ter plaatse van perceel Maasbree sectie K nummer 3221 nu een bouwvlak hebben gelegen. De ontwikkeling van een woning ter plaatse was dan mogelijk geweest;
- gemeente Peel en Maas heeft derhalve te kennen gegeven de bestemming ter plaatse te repareren, zodra aanvrager een bouwplan gereed heeft.
- 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;
- 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;
- de verklaring van geen bedenkingen in de zin van artikel 6.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hierna integraal is opgenomen;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het toevoegen van één woning, conform onderhavige vergunning, op deze locatie.

#### 2. Voorschriften

##### Hogere Grenswaarde Wet geluidhinder

Onderhavige vergunning treed enkel in werking indien het bij de vergunning horende en onlosmakende besluit Hogere Grenswaarde Wet geluidhinder onherroepelijk is.

De aanvraag, voor zover gericht op deze activiteit, en de verklaring van geen bedenkingen maken deel uit van deze vergunning.