

## Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 21 mei 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de verbouwing van de langgevelboerderij aan de Baarloseweg 37 te Helden. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2021/2406774.

### 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.

### 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. 21 mei 2021 (1894/2021/2431855);
- Tekening DO001 nieuwe toestand plattegronden, aanzichten, doorsneden ontvangst d.d. 21 mei 2021 (1894/2021/2431858);
- Tekening DO002 nieuwe toestand plattegrond en principe detail fundering ontvangst d.d. 21 mei 2021 (1894/2021/2431857);
- Tekening DO003 nieuwe toestand principe details ontvangst d.d. 21 mei 2021 (1894/2021/2431856);
- Rapport statische berekening ontvangst d.d. 21 mei 2021 (1894/2021/2431859);
- Rapport ruimtelijke motivering ontvangst d.d. 16 juni 2021 (1894/2021/2431861);
- 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.

### 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 de dag na datum publicatie 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,

R. Pingen  
teammanager Omgevingsontwikkeling

*\* 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" en "overige gebruiksfunctie". 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 *Baarloseweg 37 te Helden* is het bestemmingsplan Omgevingsplan Kwistbeek van toepassing. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Korthedshalve wordt verwezen naar bijlage 2.
- 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

##### Hemelwaterafvoer:

Het hemelwater infiltreren op eigen terrein en mag geen overlast veroorzaken naar omliggende percelen.

##### Luchtverversing:

Alle ruimten ventileren volgens afdeling 3.6 bouwbesluit.

##### Vloerafscheiding:

Op de overloop verdieping een vloerafscheiding toepassen volgens afdeling 2.3 bouwbesluit.

##### 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                                      |
| 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                                      |
| Definitieve constructietekeningen met overzichten en details                             | digitaal of schriftelijk              | uiterlijk 3 weken voor aanvang               |
| Werktekeningen staalconstructie                                                          | 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 Baarloseweg 37 te Helden is gelegen in het bestemmingsplan “Omgevingsplan Kwistbeek”;
- het perceel is bestemd als “wonen”. Deze gronden zijn bestemd voor wonen met onderschikt onder meer groenvoorzieningen, tuinen en erven, paden, wegen en ontsluitingsvoorzieningen;
- de aanvraag is in strijd met artikel 21 van de planregels van dit bestemmingsplan, omdat in het bestemmingsplan is opgenomen dat de inhoud van de bebouwing op het perceel maximaal 1000 m3 mag bedragen.
- 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. Korthedshalve wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke motivering.
- 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.

#### Landschappelijke inpassing

Het “bouwwerk” mag alleen worden gerealiseerd en gebruikt, wanneer het plan landschappelijk wordt ingepast. Voor deze inpassing is een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan, zoals opgenomen in de ruimtelijke motivering, maakt onderdeel uit van dit besluit. U bent verplicht deze landschappelijke inpassing uit te voeren. Dit kunt u gelijktijdig met de bouwwerkzaamheden doen. De inpassing moet uiterlijk gerealiseerd zijn in de eerstvolgende plantperiode nadat “het bouwwerk” is opgeleverd. De plantperiode loopt van 1 november tot en met 1 maart.

Na realisatie bent u verplicht de landschappelijke inpassing te beheren en in stand te houden. Zoals ook opgenomen in het landschapsplan.