

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 1 februari 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een agrarisch kinderdagverblijf met op de verdieping een groepszorgaccommodatie op de locatie Hert 6 te Baarlo. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2022/2520789.

Project

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

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

Besluit

Wij besluiten de gevraagde omgevingsvergunning onder voorwaarden 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: planologisch strijdig gebruik

Bijgevoegde stukken:

- Aanvraag omgevingsvergunning ontvangst d.d. 1 februari 2022 (1894/2022/2729225);
- Situatie besluitgebied i_NL.IMRO.1894.OMG0148-ON01 ontvangst d.d. 14 maart 2023 (1894/2023/2730532);
- Ruimtelijke onderbouwing ontvangst d.d. 14 maart 2023 (1894/2023/2729222);
- Akoestisch onderzoek ontvangst d.d. 14 maart 2023 (1894/2023/2729220);
- Stikstofberekening ontvangst d.d. 14 maart 2023 (1894/2023/2729221);
- Situatie inpassingsplan ontvangst d.d. 14 maart 2023 (1894/2023/2729223);
- Vooronderzoek bodem ontvangst d.d. 1 november 2022 (1894/2022/2729224);
- Brochure: Een omgevingsvergunning ontvangen;
- Brochure: Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid.

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 26 juli 2022 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 1 november 2022 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 de 6 april 2023 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.

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,

E.J.E. Geurts
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 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 locatie 'Hert 6 Baarlo' is gelegen in het bestemmingsplan 'Hoeve Braamhorst', met de enkelbestemming 'Maatschappelijk' met (gedeeltelijk) de functieaanduiding 'Specifieke vorm van maatschappelijk – groepsaccommodatie', 'Zorgboerderij', 'Detailhandel', 'Horeca' 'Bedrijfswoning' en 'Terras'. Verder kent de locatie de functieaanduiding 'Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Braamhorst 1, Braamhorst 1a t/m 1f en Hert 6'. Verder kent het overgrote deel van de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Een kleiner deel kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Tot slot is op een deel van het perceel ook nog een maatvoering opgenomen. Op basis daarvan is maximaal 800 m² bebouwing toegestaan.
- de aanvraag is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat een 'agrarisch kinderdagverblijf met op de verdieping een groepszorgaccommodatie' niet in de 'Maatschappelijke bestemming' met de functieaanduiding zorgboerderij past;
- 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. Hiervoor wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen die betrekking hebben op het aspect 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;
- voor de verdere motivering wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen bij dit besluit;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het realiseren van een 'agrarisch kinderdagverblijf met op de verdieping een groepszorgaccommodatie' op deze locatie.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Landschappelijke inpassing

Het "agrarisch kinderdagverblijf met op de verdieping een groepszorgaccommodatie" mag alleen worden gerealiseerd en gebruikt, wanneer het plan landschappelijk wordt ingepast. Voor deze inpassing is een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan (1894/2023/2729223) maakt onderdeel uit van dit besluit. U bent verplicht deze landschappelijke inpassing uit te voeren. De inpassing moet uiterlijk gerealiseerd zijn in de eerstvolgende plantperiode nadat "het bouwwerk" de locatie in gebruik is genomen. 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.

Akoestische maatregelen

Voor deze procedure is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (1894/2023/2729220) maakt onderdeel uit van dit besluit. Om aan de geluidseisen te kunnen voldoen is in het onderzoek uitgegaan van een nog aan te leggen grondwal (lengte 18m, hoogte 1,5m+maaiveld) langs de oostelijke buitenspeelplaats. Deze geluidswal is opgenomen op de bij dit besluit behorende tekening 'Situatie inpassingsplan' (1894/2023/2729223). U bent verplicht deze grondwal aan te leggen zoals opgenomen op tekening. En ook als dusdanig in stand te houden.

Spuitzones gewasbescherming

Gelet op de aanwezigheid van de omliggende fruitboomgaard worden aan deze vergunning de volgende verplichtingen opgenomen:

- Er wordt bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen rekening gehouden met de aanwezigheid van de kinderen. Dit betekent dat deze alleen toegepast mogen worden buiten de openingstijden van het kinderdagverblijf;
- Rondom het perceel (in ieder geval grenzend aan de fruitboomgaard) dient een hoge haag gerealiseerd te worden. Bij het dragen van het blad levert dit een positieve bijdrage aan de afscherming van de fruitgaard bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. De haagbeuk en beukenhaag, zoals opgenomen in het bij dit besluit behorende landschapsplan, dient een minimale hoogte van 3 meter te hebben. Aanvullend op het landschapsplan dient de haag gerealiseerd te worden op de gehele perceelsgrens langs de Agrarische bestemming. Na realisatie bent u verplicht de haag te beheren en in stand te houden.

Verkeer

U moet bezoekers van de locatie attenderen op de volgende aanrijroute te gebruiken, namelijk via de Braamhorst, en terug te rijden via de Bongardweide. Zorg er daarom voor dat dit met een bordje op het erf (waar men de weg opdraait) duidelijk wordt aangegeven.

Bestemmingsplan 'Hoeve Braamhorst'

Kinderopvang en de groepszorgaccommodatie zijn niet verenigbaar met de andere toegestane activiteiten uit het bestemmingsplan 'Hoeve Braamhorst'. Dit betekent dat zolang de kinderopvang en de groepszorgaccommodatie ter plaatse aanwezig is, de overige toegestane activiteiten uit het bestemmingsplan 'Hoeve Braamhorst' niet zijn toegestaan.

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