

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 29 november 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van vier zorgwoningen en twee appartementen op de locatie Braamhorst 1G t/m 1I te Baarlo. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2022/2673033.

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 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 publiceerbaar ontvangst d.d. 29 november 2022 (1894/2022/2875027);
- akoestisch onderzoek ontvangst d.d. 21 juni 2023 (1894/2023/2834377);
- Bodemonderzoek ontvangst d.d. 21 juni 2023 (1894/2023/2834376);
- Flora en fauna ontvangst d.d. 21 juni 2023 (1894/2023/2834375);
- Landschapsplan ontvangst d.d. 21 juni 2023 (1894/2023/2834374);
- Ontruimings en vluchtplattegronden ontvangst d.d. 25 juni 2023 (1894/2023/2834373);
- Archeologisch rapport ontvangst d.d. 4 september 2023 (1894/2023/2822110);
- Rapport BB - BENG - MPG Berekening ontvangst d.d. 29 november 2022 (1894/2022/2834380);
- Rapport statische berekening ontvangst d.d. 29 november 2022 (1894/2022/2834378);
- Rapportage bouwbesluitberekening 2 appartementen ontvangst d.d. 17 januari 2023 (1894/2023/2875700);
- Renvooi barandveiligheid basis document ontvangst d.d. 3 augustus 2023 (1894/2023/2822126);
- Tekening B01 bestek ontvangst d.d. 3 augustus 2023 (1894/2023/2822124);
- Tekening B02 brandcompartimentering ontvangst d.d. 3 augustus 2023 (1894/2023/2822112);
- B03 brandcompartimentering ontvangst d.d. 25 juni 2023 (1894/2023/2822143);
- B04 traptekening ontvangst d.d. 25 juni 2023 (1894/2023/2822142);
- B05 brandveiligheidstekening ontvangst d.d. 25 juni 2023 (1894/2023/2822141);
- Tekening D01 details woningen ontvangst d.d. 29 november 2022 (1894/2022/2834382);
- Tekening D02 details appartementen ontvangst d.d. 29 november 2022 (1894/2022/2834383);
- Tekening DO-01 Overzicht constructie en details ontvangst d.d. 29 november 2022 (1894/2022/2834379);
- S03 Tekening situatie bestaand ontvangst d.d. 25 juni 2023 (1894/2023/2822140);
- S04 tekening situatie nieuw ontvangst d.d. 25 juni 2023 (1894/2023/2822139);

- B07 ventilatietekening ontvangst d.d. 31 juli 2023 (1894/2023/2822137);
- B06 ventilatietekening ontvangst d.d. 31 juli 2023 (1894/2023/2822138);
- Ruimtelijke Onderbouwing definitief ontvangst d.d. 20 september 2023 (1894/2023/2834371);
- Rapport Archeologisch onderzoek ontvangst d.d. 9 oktober 2023 (1894/2023/2834370);
- 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 23 maart 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 25 juni, 3 augustus en 5 september 2023 ontvangen.

Zienswijzen

Op grond van de artikelen 3:15 en 3:16 Awb en 3.12 lid 4 was het vanaf 18 oktober 2023 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning in te dienen. Wij hebben binnen de genoemde termijn geen zienswijze 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 18 oktober 2023.

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.

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 besluit?

U kunt dan **binnen 6 weken** na de dag van ter inzage legging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de rechtbank in Roermond, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het beroepschrift moet tenminste de naam en het adres van de indiener, een dagtekening, een handtekening, een omschrijving van de bestreden beslissing en een motivering bevatten.

Als u een spoedeisend belang heeft bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank in Roermond, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Voor het indienen van een beroepschrift en voor een verzoek om een voorlopige voorziening brengt de rechtbank griffierecht in rekening. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank, tel. 088 - 361 22 22.

U kunt ook digitaal beroep instellen/om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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 voor zorg".
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 Braamhorst 1g t/m 1l te Baarlo is het bestemmingsplan 'Hoeve Braamhorst' met de enkelbestemming 'maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan.
Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheden op te heffen met een afwijking van het bestemmingsplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 2 van het 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

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
Aanvang van het inbrengen van funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen	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

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 'Braamhorst 1g t/m 1l te Baarlo' is gelegen in het bestemmingsplan 'Hoeve Braamhorst' met de enkelbestemming 'maatschappelijk' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – zorgappartementen' alleen is toegekend ter plaatse van de boerderij en schuur. Het realiseren van vier zorgwoningen elders dan de boerderij en schuur is niet toegestaan. Tevens zijn de zorgwoningen voor een klein deel beoogd buiten het bouwvlak. Dit is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- 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 er aan onderstaande wordt voldaan
- er in voldoende mate landschappelijk wordt ingepast;
- gelet op de vormgeving van de nieuw te plaatsen zorgwoningen in het nieuwe bouwwerk ten opzichte van omliggende percelen, eventuele negatieve gevolgen die naaste burens van het bouwplan zouden kunnen ondervinden, verwaarloosbaar zijn;
- het bouwplan uit stedenbouwkundig oogpunt als aanvaardbaar in het straat- en bebouwingsbeeld kan worden beschouwd;
- niet is gebleken dat omwonenden door de afwijking van het bestemmingsplan onevenredig in hun belangen worden aangetast;
- er verder geen ruimtelijke relevante belangen aan de orde zijn die zich verzetten tegen planologische medewerking en ons college niet aannemelijk is geworden dat een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
- 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 gevraagde deze locatie.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Zorgwoningen

- de zorgwoningen mogen niet gebruikt worden voor regulier wonen.

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 (documentnummer) 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.