

## Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 22 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een nieuwbouw woning aan de Molenberg 23 te Baarlo. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00000812.

### 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 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 publiceerbare versie ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Rapport tapwater Energion M all Electric ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Rapport toetsing bouwbesluit ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Bijlage II Omgevingsdialoog ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Rapport onderzoek stikstofdepositie ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Rapport projectberekening gebruiksfase ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Rapport vooronderzoek ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Rapport verkennend bodemonderzoek ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Tekening constructie ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Rapport energiezuinig en aardgasloos ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Tekening B2 ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Rapport energieprestatie ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Rapport berekening constructie ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Tekening B3 ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Rapport geotechnisch bodemonderzoek ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Tekening B1 ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Aeries projectberekening bouwphase ontvangst d.d. 22 september 2023;
- Rapport MPG berekening ontvangst d.d. 25 september 2023;
- Voorlopig energielabel ontvangst d.d. 25 september 2023;
- Berekening\_1e\_aanv ontvangst d.d. 15 november 2023;
- Tekening\_1A ontvangst d.d. 15 november 2023;
- Geluid ontvangst d.d. 23 november 2023;
- Bepaling van de verkeersintensiteiten ontvangst d.d. 23 november 2023;
- Ruimtelijke onderbouwing ontvangst d.d. 5 februari 2024.
- 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 8 november 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 5 februari 2024 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 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 maken van beroep is verstreken (zes weken na de toezending aan de aanvrager). 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 indienen van beroep is verstreken zonder dat beroep is ingesteld; dan wel
- als de bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedure tegen deze vergunning geheel is afgerond.

### **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,

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.

### 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 "Wonen".

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

Voor de locatie Molenberg 23 te Baarlo is het bestemmingsplan "Kern Baarlo" met de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 3" van toepassing. Het plan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Er is medewerking aan deze omgevingsvergunning verleend door af te wijken van het bestemmingsplan. Voor de motivering zie bijlage 2 van dit 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

##### Riolering

Inzake riolaansluiting dient er via de gemeentelijke website een nieuwe uitlegger aangevraagd te worden:

<https://www.peelenmaas.nl/inwoners-en-ondernemers/bouwen-en-wonen/riolaansluiting>

##### 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               |
| 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:

- Voor de locatie Molenberg 23 te Baarlo is het bestemmingsplan "Kern Baarlo" met de enkelbestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 3" van toepassing. Het plan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, omdat het oprichten van een nieuwe woning enkel is toegestaan indien het vervangende nieuwbouw betreft en het hier het oprichten van een nieuwe woning betreft.
- het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo is noodzakelijk om medewerking te verlenen aan dit bouwplan, omdat het bestemmingsplan geen regels heeft opgenomen om af te wijken van de bouwregels. Het bouwplan komt niet in aanmerking voor de afwijkingsmogelijkheden op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), omdat er sprake is van een toename van het aantal woningen;
- op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing het ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht medewerking te verlenen aan de planologische afwijking van het bestemmingsplan;
- het bouwplan in overeenstemming is met het 'Beleid kavel en woningsplitsing';
- 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 door het college aannemelijk is gevonden dat er geen 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 initiatiefnemer heeft gemotiveerd dat de kavelsplitsing in overeenstemming is met het beleid 'Beleid kavel en woningsplitsing';
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het gevraagde op deze locatie.