

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 22 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een nieuwbouw woning aan de Molenberg 23 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:

- Het bouwen van een bouwwerk. Zie bijlage 1.
- Handelen in strijd met de ruimtelijke regels. Zie bijlage 2.
- Nota van zienswijzen. Zie bijlage 3.

Bijgevoegde stukken:

- Bepaling van de verkeersintensiteiten ontvangst d.d. 23 november 2023
- Rapport MPG berekening ontvangst d.d. 25 september 2023
- Aerius projectberekening bouwfase ontvangst d.d. 22 september 2023
- Rapport geotechnisch bodemonderzoek ontvangst d.d. 22 september 2023
- Rapport energieprestatie ontvangst d.d. 22 september 2023
- Rapport energiezuinig en aardgasloos ontvangst d.d. 22 september 2023
- Tekening constructie ontvangst d.d. 22 september 2023
- Rapport verkennend bodemonderzoek ontvangst d.d. 22 september 2023
- Rapport vooronderzoek ontvangst d.d. 22 september 2023
- Rapport projectberekening gebruiksfase ontvangst d.d. 22 september 2023
- Rapport tapwater Energion M all Electric ontvangst d.d. 22 september 2023
- Geluid ontvangst d.d. 23 november 2023
- berekening_1e_aanv_pdf ontvangst d.d. 15 november 2023
- Voorlopig energielabel ontvangst d.d. 25 september 2023
- Rapport berekening constructie ontvangst d.d. 22 september 2023
- Aanvraagdocument publiceerbaar ontvangst d.d. 22 september 2023
- Rapport onderzoek stikstofdepositie ontvangst d.d. 22 september 2023
- Bijlage II omgevingsdialoog ontvangst d.d. 22 september 2023
- Rapport toetsing bouwbesluit ontvangst d.d. 22 september 2023
- PLOT-B2-2024-05-08_PDF ontvangst d.d. 8 mei 2024
- PLOT-B3-2024-05-08_PDF ontvangst d.d. 8 mei 2024
- PLOT-B1-2024-05-08_PDF ontvangst d.d. 8 mei 2024
- Tekening S2 situatie parkeren ontvangst d.d. 6 mei 2024
- Tekening S1 situatie bestaand ontvangst d.d. 6 mei 2024
- Rapport ruimtelijke onderbouwing ontvangst d.d. 6 mei 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.

Zienswijzen

Op grond van de artikelen 3:12, 3:15 en 3:16 Awb was het vanaf 24 februari 2024 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning in te dienen. Wij hebben binnen de genoemde termijn één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is beantwoord in de nota van zienswijzen (zie bijlage 3).

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot het wijzigen van het plan.

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 8 mei 2024. 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 beroepsschrift is ingediend; dan wel
- als de (hogere) 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 "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 rioolaansluiting dient er via de gemeentelijke website een nieuwe uitlegger aangevraagd te worden:

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

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)

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;
- 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;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het gevraagde op deze locatie.

Bijlage 3

Nota van zienswijzen – Omgevingsvergunning voor een nieuwbouw woning aan de Molenberg 23 Baarlo

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas is voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen voor een nieuwbouw woning op het adres Molenberg 23 te Baarlo.

Procedure

De ontwerp-omgevingsvergunning heeft vanaf 24 februari 2024 gedurende tot en met 5 april 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. Deze ter visie legging is gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van inzage heeft een ieder de gelegenheid gehad om mondeling of schriftelijke zienswijzen ten aanzien van de ontwerp-omgevingsvergunning in te dienen. Er is 1 zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is binnen de termijn ingediend en ontvankelijk. Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamanten is deze nota anoniem opgesteld. De ingekomen zienswijze is genummerd, samengevat en beantwoord. Aan het einde volgt een conclusie waarbij wordt aangegeven of de zienswijze heeft geleid tot een aanvulling of wijziging van de omgevingsvergunning.

Zienswijze

De zienswijze is geregistreerd onder zaaknummer 2938273 en is binnengekomen op 3 april 2024.

Samenvatting

1. Indieners stellen zich op het standpunt dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en om deze reden niet kan worden vergund. Volgens indieners is de aanvraag ruimtelijk niet aanvaardbaar. Zo gaat de nieuwbouw van de woning ten koste van openbare parkeergelegenheid, terwijl er in de straat al erg weinig openbare parkeerplaatsen zijn. Daardoor komt de parkeerdruk onevenredig onder druk te staan.
2. Indieners geven aan dat planschade te ondervinden en vrezen daarnaast schade aan hun woning als gevolg van de bouwwerkzaamheden.
3. Indieners hebben geconstateerd dat in de tuin aan de Molenberg 25 een chalet is geplaatst dat met een vrachtauto is geleverd. In de straat Molenberg geldt echter een verbod voor vrachtverkeer. Het is dan ook niet toegestaan om met vrachtauto's in de straat te rijden.

Inhoudelijke reactie

1. De aanvraag voorziet in de nieuwbouw van een woning aan de Molenberg 23. Ten behoeve van deze woning wordt de kavel Molenberg 25 gesplitst. Op de locatie van de beoogde woning geldt op grond van het bestemmingsplan 'Kern Baarlo' de bestemming 'Wonen'. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat op gronden met een woonbestemming uitsluitend bestaande woningen en vervangende nieuwbouw is toegestaan. Om van het bestemmingsplan af te wijken mag de aanvraag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van de stukken en de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag is gebleken dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is. Gelet op de Nota Parkeernormen geldt voor de nieuwbouw woning daarnaast een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. In het ontwerp wordt aan beide zijden van de woning een inrit gerealiseerd, elk bedoeld voor het parkeren van 1 auto. Het realiseren van 2 inritten zou ten koste gaan van 1 openbare parkeerplaats. Gebleken is dat het verlies van deze openbare parkeerplaats niet elders in de straat/ directe omgeving kan worden gecompenseerd. Daarom is de parkeersituatie gewijzigd.

De (gedeelde) inrit aan de zijde Molenberg 19 verdwijnt in de gewijzigde situatie. Er wordt een enkele inrit gerealiseerd aan de zijde Molenberg 25 met een breedte van 3 meter en een lengte van 14,45 meter, zodat wordt voldaan aan de vereiste afmetingen voor 2 parkeerplaatsen conform de Nota Parkeernormen. Door deze wijziging blijven de 2 openbare parkeerplaatsen voor de beoogde nieuwbouw woning gehandhaafd. Van verlies van openbare parkeergelegenheid is geen sprake meer.

2. In een vergunningprocedure wordt niet beoordeeld of sprake is van planschade dan wel schade door de bouwwerkzaamheden. Als indieners menen planschade te leiden, kunnen zij hiervoor een planschadeverzoek indienen bij de gemeente. Overigens komt schade die voortvloeit uit tijdelijke hinder als gevolg van werkzaamheden niet in aanmerking voor planschadevergoeding (ECLI:NL:RVS:2014:3736). Verder is schade door de (nog uit te voeren) bouwwerkzaamheden een civielrechtelijke aansprakelijkheidskwestie. Terzijde wordt opgemerkt dat met een omgevingsvergunning geen toestemming wordt verleend om schade te veroorzaken.

3. Dat met een vrachtauto in de straat Molenberg zou zijn gereden valt buiten de omvang van deze vergunningprocedure. Op grond van artikel 87 van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990 kan het college overigens een ontheffing verlenen van het verbod voor vrachtverkeer.

Conclusie

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze is de parkeersituatie gewijzigd ten opzichte van het ontwerp. Deze wijziging is meegenomen in de definitieve omgevingsvergunning.