

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 21 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herbouwen van een bedrijfswoning en het plaatsen van een tijdelijke woonunit aan de Ontginningsweg 11 in Grashoek. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00001849.

Project

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder b Wabo);
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)

Ontwerp besluit

Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering wordt verwezen naar de bijlagen.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning.

Overwegingen en voorschriften:

- het bouwen van een bouwwerk Zie bijlage 1
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels Zie bijlage 2

Bijgevoegde stukken:

- Aanvraag omgevingsvergunning
 - o Aanvraagformulier, aanvraagnr. omgevingsloket 8231567, ingekomen op 21 december 2023;
 - o Energielabel, registratienr. 531285042 d.d. 2 februari 2024, ingekomen op 22 februari 2024;
 - o Rapport energieprestatie, rapportnr. B551-24002.001.01 d.d. 2 februari 2024, ingekomen op 22 februari 2024;
 - o Rapport bouwbesluit, rapportnr. R24002.001.01 d.d. 2 februari 2024, ingekomen op 22 februari 2024;
 - o Tekening tijdelijk chalet, blad 001 d.d. 23 mei 2024, ingekomen op 6 juni 2024;
 - o Landschappelijk inpassingsplan, ingekomen op 6 juni 2024;
 - o Verkennend bodemonderzoek, rapportnr. 14803.001 d.d. 1 april 2021, ingekomen op 6 juni 2024;
 - o Ruimtelijke onderbouwing, projectnr. P03112 d.d. 8 mei 2024, ingekomen op 6 juni 2024;
 - o Tekening bedrijfswoning plattegronden/gevels/doorsnede, blad 01/02 d.d. 23 mei 2024, ingekomen op 6 juni 2024;
 - o Tekening bedrijfswoning details, blad 02/02 d.d. 23 mei 2024, ingekomen op 6 juni 2024;
 - o Statische berekening, werknr. 202048 d.d. 25 juni 2024, ingekomen op 27 juni 2024;
 - o Constructietekeningen, werknr. 202048 d.d. 25 juni 2024, ingekomen op 27 juni 2024.

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 15 april 2024 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 27 juni 2024 ontvangen.

Zienswijzen

Op grond van de artikelen 3:12, 3:15 en 3:16 Awb is het vanaf 14 november 2024 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning in te dienen.

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 moet 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. 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 Ontginningsweg 11 in Grashoek is het bestemmingsplan '1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas' van toepassing. Het bouwplan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan, omdat de maximale gezamenlijke inhoud van de (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende bouwwerken wordt overschreden. De overwegingen om medewerking te verlenen aan dit plan zijn aangegeven in 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

Het hemelwater dient op het eigen terrein te worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. De infiltratievoorziening dient een capaciteit te hebben van 50 mm per m² bebouwing/verharding.

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
NOG IN TE DIENEN DOCUMENTEN		
Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Werktekeningen en -berekeningen van de hout-, staal- of betonconstructies	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Werktekeningen en -berekeningen van de systeemvloeren	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Werktekeningen en -berekeningen van de toe te passen installaties	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Werktekeningen en -berekeningen van de hemelwaterinfiltratievoorziening	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 'Ontginningsweg 11 in Grashoek' is gelegen in het bestemmingsplan '1^e reparatieherziening bestemmingsplan buitengebied Peel en Maas'.
- het perceel is bestemd als 'Agrarisch - grondgebonden'.
- de aanvraag is in strijd met artikel 5.2.4 onder a, omdat de aanvraag voorziet in een bedrijfswoning en een tijdelijke woonunit. Het bestemmingsplan laat op grond van voornoemd artikel één bedrijfswoning toe.
- de aanvraag is in strijd met artikel 5.2.4 onder d, omdat de inhoud van de bedrijfswoning inclusief bijbehorende bouwwerken groter is dan op grond van dit artikel is toegestaan.
- met het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (kleine buitenplanse afwijking), in samenhang met artikel 2.7 en artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht het mogelijk is tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan en vergunning te verlenen voor het tijdelijk plaatsen van de woonunit.
- De woonunit wordt geplaatst ter tijdelijke huisvesting tijdens de bouw van de bedrijfswoning. De woonunit wordt verwijderd op het moment dat de bedrijfswoning wordt bewoond, doch niet langer dan 5 jaar na inwerkingtreding van deze vergunning.
- de uitzondering van artikel 5 lid 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen *het plaatsen van de tijdelijke woonunit* op deze locatie.
- Met het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht het mogelijk is om af te wijken van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning te verlenen voor een grotere inhoud van de bedrijfswoning incl. bijbehorende bouwwerken.
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt uit een bij de aanvraag overgelegde ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van de overwegingen van dit besluit.
- 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 herbouwen van en de bedrijfswoning op deze locatie.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

De bedrijfswoning mag uitsluitend worden bewoond indien op het perceel een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig is, al dan niet in combinatie met een niet-grondgebonden bedrijfstak. De bedrijfswoning mag uitsluitend worden bewoond door één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen die geen huishouden vormen, wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is.

Het “bouwwerk” mag alleen worden gerealiseerd en gebruikt, wanneer het plan landschappelijk wordt ingepast. Voor deze inpassing is een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan 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.

De aanvraag, voor zover gericht op deze activiteit, en de verklaring van geen bedenkingen maken deel uit van deze vergunning.