

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 31 mei 2018 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor bouwen van twee woningen aan de Roomweg 46A en Onder de Linden 5 te Grashoek. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2018/1270495.

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

Omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van twee woningen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen en bijgevoegde stukken

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 ontvangst d.d. 31 mei 2018 (1894/2018/1332011);
- Tekening bestek 18015 TO-01 17-10-2018 ontvangst d.d. 19 oktober 2018 (1894/2018/1331997);
- Tekening infiltratievoorziening ontvangst d.d. 19 oktober 2018 (1894/2018/ 1332067);
- Rapport MPG berekeningen ontvangst d.d. 31 mei 2018 (1894/2018/1332023);
- Rapport EPC berekeningen ontvangst d.d. 31 mei 2018 (1894/2018/1332014);
- Rapport Statistische berekening ontvangst d.d. 12 juli 2018 (1894/2018/1332006);
- Tekening constructie ontvangst d.d. 12 juli 2018 (1894/2018/1332004);
- Rapport resultaten grondonderzoek (sondering) ontvangst d.d. 31 mei 2018 (1894/2018/1332017);
- Rapport funderingsadvies ontvangst d.d. 5 juni 2018 (1894/2018/1332008);
- Rapport ruimtelijke onderbouwing ontvangst d.d. 1 oktober 2018 (1894/2018/1332002);
- overeenkomst raamkozijn ontvangst d.d. 1 oktober 2018 (1894/2018/1332000);
- Bodemgeschiktheidsverklaring Onder de Linden te Grashoek (ong.) (1894/2018/1332030);
- 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.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid



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.

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,

P.A.G. Tielen
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 (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 (Overig)".
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 Roomweg 46A en Onder de Linden 5 te Grashoek is het bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek" van toepassing. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan, omdat ter plaatse slechts een woning is toegestaan. De tweede woning is bovendien gesitueerd buiten het aan het perceel toegekende bouwvlak. Bovendien kan niet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- c. Welstand
Het bouwplan is gelegen binnen het beeldbepalende dorpsgezicht van Grashoek en het beeldkwaliteitsplan Hart van Grashoek. Het bouwplan voldoet, gezien het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 11 juli 2018, aan de criteria gesteld in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. Het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit is door het College overgenomen.

2. Voorschriften

Gebruik gemeentegrond

De aan- en afvoer van materialen moet via pleinzijde plaatsvinden. De zone onder de bomen mag niet worden gebruikt en moet met hekwerken worden afgeschermd.

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
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 prefab lateien	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 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 Roomweg 46 / Onder de Linden 5 te Grashoek is gelegen in het bestemmingsplan "Dorpshart Grashoek";
- het perceel is bestemd als "Wonen" Deze gronden zijn onder meer bestemd voor; De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
met daaraan ondergeschikt:
 - b. tuinen en erven;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. paden, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
 - e. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen
- de aanvraag is in strijd met artikel 7 van dit bestemmingsplan, omdat het bouwplan voorziet in de bouw van twee woningen terwijl het bestemmingsplan slechts één woning toelaat. Een woning wordt gebouwd buiten de aan het perceel toegekende bouwvlak. Bovendien wordt niet voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein;
- 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. De functie van het perceel blijft wonen. De toevoeging van de woning dient ter compensatie van het laten vervallen van een bouwcontingent aan de zuidzijde van het plein. Bovendien is in de openbare ruimte voldoende gelegenheid voor parkeren zodat op basis van de parkeernota Peel en Maas ontheffing kan worden verleend van de verplichting op de parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.
- 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 *activiteit* op deze locatie.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- ter bescherming van de laanbomen in de laanstructuur van de Roomweg te Grashoek is het niet toegestaan om verharding aan te brengen aan de zijde van de Roomweg (westzijde) behoudens de voetpaden zoals weergegeven op tekening TO-01 d.d. 17-10-2018 welke deel uitmaakt van deze vergunning.