

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 7 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een kleinschalig recreatief bedrijf aan de Baarloseweg 41 te Kessel. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2023/2708965.

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 in ontwerp 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 ontvangst d.d. 7 februari 2023 (1894/2023/2796237);
- Melding AIMsessie ontvangst d.d. 26 mei 2023 (1894/2023/2796238);
- Bodemrapport ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796239);
- Quicksan flora fauna ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796240);
- Aerius projectberekening bouwfase ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796241);
- Aerius projectberekening beoogde situatie ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796242);
- Onderzoek stikstofdepositie ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796243);
- Externe veiligheid buisleidingen ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796244);
- Landschappelijke inpassingsplan ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796245);
- Rapport akoestisch onderzoek ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796246);
- Rapport businessplan ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796247);
- Rapport ruimtelijke onderbouwing ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796248);
- Bouwkundige tekeningen vakantiebungalow bestaand ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796249);
- Bouwkundige tekeningen vakantiebungalow nieuw ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796250);
- Plattegrondtekening vakantievoorziening ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796251);
- Situatietekening bestaand ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796252);
- Situatietekening nieuw ontvangst d.d. 27 juni 2023 (1894/2023/2796253);
- 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 14 april 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 19 mei 2023 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 aantekenen van beroep is verstreken. De termijn voor het aantekenen van beroep verstrijkt 6 weken na de ter inzage legging van deze vergunning. 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 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 "logiesfunctie".
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 *Baarloseweg 41 te Kessel* is het bestemmingsplan '*Kernen Kessel en Kessel-Eik*' van toepassing. *Het plan is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor meer informatie hierover zie bijlage 2 planologisch strijdig gebruik.*
- 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
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 'Baarloseweg 41 Kessel' is gedeeltelijk gelegen in het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' en gedeeltelijk in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas';
- het gedeelte van het perceel gelegen in het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik' is bestemd als 'Wonen' en is gesitueerd in de dubbelbestemming 'waarde archeologie 4'.
- het gedeelte van het perceel gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' is bestemd als 'Agrarisch', is gesitueerd in de dubbelbestemming 'waarde archeologie 4' en heeft de gebiedsaanduidingen 'kernrandzone', 'verwevingsgebied' en 'wro-zone wijzigingsgebied 1 ob (oude bouwlanden)'.
- de aanvraag is in strijd met artikel 19.1 van het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-eik' en artikel 3.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas', omdat recreatiewoningen niet rechtstreeks binnen de vigerende bestemmingsplannen toegestaan zijn.
- 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. Voor de nadere motivering wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing, incl. bijlagen.
- 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 toestaan van verblijfsrecreatief gebruik op deze locatie, specifiek in de vorm van:
 1. Een vakantiewoning binnen het bestaande bijbehorend bouwwerk van de woonbestemming;
 2. Twee recreatieverblijven (in de vorm van een 'Amerikaanse Airstream- trailer of Schoolbus') binnen de agrarische bestemming;
 3. De mogelijkheid om kleine tenten binnen de nabijheid van de verblijven te plaatsen;

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Landschappelijke inpassing

De recreatieve verblijven op het agrarische bestemmingsvlak mogen alleen gerealiseerd en gebruikt worden wanneer het plan landschappelijk wordt ingepast. Voor deze inpassing is een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan (1894/2023/2796245) maakt onderdeel uit van dit besluit. U bent verplicht deze landschappelijke inpassing uit te voeren. De inpassing moet uiterlijk gerealiseerd zijn in de eerstvolgende plantperiode nadat het eerste recreatieve verblijf in gebruik is genomen. 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.