

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 27 oktober 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een nieuwbouw woning aan de Hoek 43 Meijel. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00001160.

Project

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels.

Ontwerpbesluit

Wij zijn voornemens 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

Bijgevoegde stukken:

- RO Nieuwe woning Hoek 43 Meijel AOV18032024 ontvangst d.d. 19 maart 2024
- i_NL.IMRO.1894.OMG0183-ON01ontvangst d.d. 19 maart 2024
- M23-493sb-02-30nov2023_pdf ontvangst d.d. 28 februari 2024
- B3a_Bouwfase_18-01-24_pdf ontvangst d.d. 19 januari 2024
- Rapport BENG berekening ontvangst d.d. 27 oktober 2023
- B3b_Gebruiksfase_18-01-24_pdf ontvangst d.d. 19 januari 2024
- B1_Akoestisch_rapport_18-01-24_pdf ontvangst d.d. 19 januari 2024
- B3_Memo_stikstofonderzoek_18-01-24_pdf ontvangst d.d. 19 januari 2024
- Tekening bestek B.02 doorsneden en principedetails ontvangst d.d. 27 oktober 2023
- Tekening bestek B.05 ventilatie ontvangst d.d. 27 oktober 2023
- Tekening bestek B.04 ruimtes, oppervlaktes en daglicht ontvangst d.d. 27 oktober 2023
- Tekening bestek B.03 riolering, begane grond en verdieping ontvangst d.d. 27 oktober 2023
- Aanvraagdocument publiceerbaar ontvangst d.d. 27 oktober 2023
- Rapport vooronderzoek bodem ontvangst d.d. 27 oktober 2023
- Rapport MPG berekening ontvangst d.d. 27 oktober 2023
- Tekening bestek B01 plattegronden, gevels en doorsneden ontvangst d.d. 27 oktober 2023
- 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 29-11-2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 19-1-2024 ontvangen.

Ter inzage legging ontwerpbeschikking

Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende documenten en verklaring van geen bedenkingen van de raad van de gemeente Peel en Maas worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 26 maart 2024 tot 30 april 2024 ter inzage gelegd.

De terinzagelegging wordt door ons gepubliceerd op www.overheid.nl, de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl.

U kunt tijdens de periode van terinzagelegging eventuele zienswijzen tegen de ontwerpbeschikking indienen. Ook andere belanghebbenden worden hiertoe in de gelegenheid gesteld

Bijgevoegde documenten

De in de inhoudsopgave vermelde documenten worden meegezonden met dit besluit en maken deel uit van deze ontwerpvergunning.

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,

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 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 Hoek 43 te Meijel is het bestemmingsplan "Kern Meijel" 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 ontwerpbesluit.
- 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

Archeologie

Bij de ontgravingen voor de bouwput dient u met de heemkundekring Medelo (contactpersoon Jo Manders (HKK Meijel, j-manders@home.nl) contact op te nemen, om hen de waarnemingen te kunnen laten doen en deze te documenteren. Resten van de boerderij kunnen al op een diepte van ca 30 cm onder maaiveld aanwezig zijn.

Constructie

Dat tenminste 3 weken voordat met de desbetreffende handeling wordt gestart, de onderstaande gegevens en bescheiden ter beoordeling en goedkeuring zijn ontvangen:

- De sonderingen / funderingsadvies;
- De tekening van de houtconstructie van de wanden nog aangeleverd te worden.

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
NOG IN TE DIENEN DOCUMENTEN		
Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Werktekeningen en -berekeningen van de houtconstructie van de wanden	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Werktekeningen en -berekeningen van de sondering en fundering	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:

- Voor de locatie Hoek 43 te Meijel is het bestemmingsplan "Kern Meijel" 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 afwijkmogelijkheden 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 ons college niet aannemelijk is geworden dat een 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 dit beleid;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het gevraagde op deze locatie.