

Ontwerp Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 19 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor d'Ouffenhoff - Groepsaccommodatie Tiendschuur aan de De Berckt 12C13, 5991PD Baarlo. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2025-00000307.

Project

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie bijlage 1;
- handelen in strijd met de regels voor ruimtelijke ordening (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 bijlagen.

Inhoudsopgave

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

Consideransen en voorschriften:

- Bijlage 1: bouw;
- Bijlage 2: handelen in strijd met de regels voor ruimtelijke ordening.

Bijgevoegde stukken:

- 2025.3469 Motivering Tiendschuur De Berckt Baarlo incl. bijlagen ontvangst d.d. 23 mei 2025
- Tekening doorsnedes, bladnr. B.4 d.d. 19 februari 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Tekening verdiepingzolder, bladnr. B.2 d.d. 19 februari 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Tekening principedetails doorsnede D-D, bladnr. B.8 d.d. 19 februari 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Tekening principedetails doorsnede A-A, bladnr. B.6 d.d. 19 februari 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Tekening spuitvrije zone, bladnr. S.4 d.d. 5 april 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Tekening principedetails doorsnede B-B en C-C, bladnr. B.7 d.d. 19 februari 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Rapport statische berekening, werknr. 23235 d.d. 21 maart 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Rapport akoestisch onderzoek, kenmerk B01_23292803N d.d. 25 maart 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Verklaring m.b.t. spuitvrije zone, d.d. 12 april 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Tekening constructie 2e verd. vloer, blad TOC103 d.d. 25 maart 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Tekening constructie 1e verd. vloer, blad TOC102 d.d. 25 maart 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Tekening constructie kap, blad TOC104 d.d. 25 maart 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Rapport asbestinventarisatie, kenmerk 23292802K d.d. 21 november 2023, ingekomen op 19 december 2023; ontvangst d.d.
- Tekening bestaand toestand, bladnr. 1 d.d. 22 april 2016, ingekomen op 19 december 2023; ontvangst d.d.

- Tekening begane grondsituatie, bladnr. B.1 d.d. 19 februari 2024, ingekomen op 31 mei 2024; ontvangst d.d.
- Tekening constructie funderingbegane grond, blad TOC101 d.d. 25 maart 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Tekening gevels, bladnr. B.3 d.d. 19 februari 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- Tekening vloeroverzichten, bladnr. B.5 d.d. 19 februari 2024, ingekomen op 30 april 2024; ontvangst d.d.
- 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 is het vanaf 16 juni 2025 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

ONTWERP

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 "bouwwerk, geen gebouw zijnde".

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. Ten behoeve van het nog indienen van een aantal technische gegevens in het kader van de bouwconstructie en brandveiligheid zijn voorschriften opgenomen. De nog noodzakelijke gegevens dienen uiterlijk 3 weken voor de start bouw aangeleverd te zijn.

b. Bestemmingsplan

Sinds de invoering van de omgevingswet op 1 januari 2024 hebben we geen bestemmingsplannen meer maar één gemeentebreed omgevingsplan. Als gemeente hebben we nog geen geheel nieuw omgevingsplan opgesteld. Alle 'oude' bestemmingsplannen zijn daarom op 1 januari 2024 van rechtswege samengevoegd tot één tijdelijk omgevingsplan.

Op de locatie aan de Berckt 12 in Baarlo geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' (vastgesteld op 5 november 2013). De locatie heeft op basis hiervan de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Verder kent de locatie de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed.

De volgende functieaanduidingen gelden op de locatie:

- Recreatiewoning;
- Specifieke vorm van recreatie – 7.

De volgende gebiedsaanduidingen gelden op de locatie:

- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Wro-zone – wijzigingsgebied bd.

Tenslotte gelden de volgende maatvoeringsaanduidingen:

- maximum aantal recreatiewoningen 11;
- maximum bebouwd oppervlak 1805 m².

Binnen de genoemde bestemmingen zijn de beoogde 10 vakantiewoningen en 3 groepsaccommodaties met bijbehorende voorzieningen niet toegestaan. De aanvraag is daarom in strijd met de bepalingen uit het bestemmingsplan.

Wanneer sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan dient op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo gekeken te worden naar de mogelijkheden om af te wijken als bedoel in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a van de Wabo. Gelet op de mogelijkheden zoals die zijn neergelegd in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, kan de aanvraag door middel van de uitgebreide procedure vergund worden. Er is besloten om de vergunningaanvraag te verlenen. Een nadere motivering voor het besluit om van het bestemmingsplan af te wijken en de omgevingsvergunning te verlenen is te vinden in bijlage 2 bij 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'.

KENNISGEVINGEN		
Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
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
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
Programma van eisen van de geëiste brandveiligheidsinstallaties	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Kwaliteitsverklaringen/certificaten van de brandveiligheidsinstallaties	digitaal of schriftelijk	na oplevering

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:

Er in de Tiendschuur een groepsaccommodatie gerealiseerd wordt en er daarnaast een binnenzwembad en multifunctionele ruimte wordt toegevoegd.

In aanvulling op het voorgaande wordt de bestaande situatie correct vergund. Het volgende gebruik op de locatie wordt door middel van dit besluit vergund:

13 recreatieverblijven in de vorm van:

10 vakantiewoningen:

- 1 huis met 1 kamer (max. 4 personen) - De Kleine Berckt
- 5 huisjes met 3 kamers (max. 7 personen) – Cottage nummer 1, Cottage nummer 2, Cottage nummer 3, Van Meerwijck en De Birk
- 1 huis met 4 kamers (max. 10 personen) - Coenegracht
- 1 huis met 4 kamers (max. 12 personen) – d'Olné
- 2 huisjes met 6 kamers (max. 14 personen) d'n Lambert en Heitink

3 groepsaccommodaties:

- 1 huis met 7 kamers (max. 18 personen) De Grote Berckt
- 1 huis met 9 kamers (max. 20 personen) - De Kasteelboerderij
- 1 huis met 13 kamers (max. 26 personen) – Tiendschuur

De locatie is gelegen aan de Berckt 12 in Baarlo, Kadastraal bekend gemeente Maasbree, sectie I, nummers 934, 1308, 1507, 1508, 1509 en 1510;

Ter plaatse het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' (vastgesteld op 5 november 2013) geldt. De locatie op basis hiervan de bestemming 'recreatie – verblijfsrecreatie'. Verder kent de locatie de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie – 2;
- Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed.

De volgende functieaanduidingen gelden op de locatie:

- Recreatiewoning;
- Specifieke vorm van recreatie – 7.

De volgende gebiedsaanduidingen gelden op de locatie:

- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- Wro-zone – wijzigingsgebied bd.

Tenslotte gelden de volgende maatvoeringsaanduidingen:

- maximum aantal recreatiewoningen 11;
- maximum bebouwd oppervlak 1805 m².

Binnen de genoemde bestemmingen en aanduidingen is het niet toegestaan om het genoemde aantal recreatieverblijven te exploiteren. De aanvraag is daarom strijdig met de bepalingen uit het bestemmingsplan;

het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna te noemen: WABO) (binnenplanse afwijking) geen mogelijkheden biedt om het initiatief mogelijk te maken;

het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 WABO (kleine buitenplanse afwijking), in samenhang met artikel 2.7 en artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht geen mogelijkheden biedt om het initiatief mogelijk te maken;

het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 WABO (grote buitenplanse afwijking) noodzakelijk is om deze aanvraag mogelijk te maken;

De overwegingen die ten grondslag liggen aan de beoordeling van deze aanvraag in relatie tot een goede ruimtelijke ordening, zijn aangegeven in de bijlage '2025.3469 Motivering Tiendschuur De Berckt Baarlo incl. bijlagen', rapportnr. 2022.2066 d.d. 23 mei 2025, ingekomen op 23 mei 2025;

een aantal overwogen aspecten vragen om het treffen van voorzieningen. Hiertoe zijn voorschriften aan deze vergunning verbonden;

2. Voorschriften

Landschappelijke inpassing

Voor deze aanvraag is een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 1 bij de ruimtelijke motivering genaamd '2025.3469 Motivering Tiendschuur De Berckt Baarlo incl. bijlagen'. Dit document is ontvangen op 23 mei en vormt een onderdeel van dit besluit. De inpassing moet uiterlijk gerealiseerd zijn in de eerstvolgende plantperiode nadat de locatie conform deze omgevingsvergunning in gebruik wordt genomen. De plantperiode loopt van 1 november tot en met 1 maart. Daarna mag de locatie alleen gebruikt worden als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd. Na realisatie bent u verplicht de landschappelijke inpassing te beheren en in stand te houden.

Parkeren

Parkeren dient geheel op eigen terrein te worden voorzien. In de motivering is onderbouwd dat de volgende hoeveelheid parkeerplaatsen per accommodatie/kamer benodigd is:

- 1 huis met 1 kamer (max. 4 personen) 2,1 parkeerplaatsen;
- 5 huisjes met 3 kamers (max. 7 personen) 10,5 parkeerplaatsen;
- 1 huis met 4 kamers (max. 10 personen) 3 parkeerplaatsen;
- 1 huis met 4 kamers (max. 12 personen) 3,6 parkeerplaatsen;
- 2 huisjes met 6 kamers (max. 14 personen) 8,4 parkeerplaatsen;
- 1 huis met 7 kamers (max. 18 personen) 5,4 parkeerplaatsen;
- 1 huis met 9 kamers (max. 20 personen) 6 parkeerplaatsen;
- 1 huis met 13 kamers (max. 26 personen) 7,8 parkeerplaatsen.

Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op basis van bovenstaande opsomming is 46,8. Gelet op de bedrijfsvoering wordt rekening gehouden met een buffer van 15% om ervoor te zorgen dat er altijd voldoende plaats is op de locatie. Dit brengt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op 54.

Vergunninghouder dient te borgen dat alle parkeerplaatsen te allen tijde zonder (juridische) beperkingen/obstakels bereikbaar en daardoor te allen tijde bruikbaar zijn. Als een of meer

parkeerplaatsen niet bereikbaar en dus niet bruikbaar zijn, dan dient vergunninghouder zo nodig minder personen toe te laten dan wel huizen/kamers leeg te laten evenredig aan het aantal parkeerplaatsen dat niet beschikbaar is dan wel meer parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein. Het is te allen tijde niet toegestaan buiten de eigen gronden/het eigen terrein te (laten) parkeren.

ONTWERP