

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boxmeer

gezien de aanvraag van : Van der Kroon Beheer B.V.
Kuluutweg 1
5825 BC OVERLOON

ontvangen op : 23 december 2016
kenmerk : BOX-2016-01233
om medewerking voor het project : het bouwen van een multifunctioneel gebouw met
stallingsgarage, twee commerciële ruimten, 12
appartementen, 5 woongroepen (met 6 kamers en een
gemeenschappelijke woonkamer), 6 zorgappartementen
en 2 penthouses

op het perceel aan : Hof van Loon 1 t/m 71 (oneven nummers) en 2 t/m 32
(even nummers) te Overloon

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10, 2.12, 2.27 en 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing en de op 6 juli 2017 door de gemeenteraad afgegeven verklaring van geen bedenkingen, de omgevingsvergunning te verlenen en gelet op de "verordening naamgeving en nummering gemeente Boxmeer 2008", artikel 6 van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen en de bij dit besluit behorende tekeningen de volgende nummeraanduiding toe te kennen:

- Hof van Loon 1 t/m 71 (oneven nummers), 5825 DZ Overloon
- Hof van Loon 2 t/m 32 (even nummers), 5825 DZ Overloon

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag is beoordeeld aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor:
Bouwen:

- De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals vastgelegd in de Welstandsnota 2014 van de gemeente Boxmeer;
- De aanvrager heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwwerk voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften en bepalingen uit het Bouwbesluit;
- De aanvraag voldoet aan de voorschriften uit de Bouwverordening van de gemeente Boxmeer 2012;

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening:

- artikel 2.12, lid 1, sub a, ten derde Wabo in afwijking van bestemmingsplan "Kom Overloon". Voor de motivering van deze omgevingsvergunning wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende 'Nota van zienswijzen' d.d. 23 mei 2017 en de ruimtelijke

onderbouwing d.d. 23 december 2016 van CroonenBuro5. Gelet op de wijziging van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overwegen wij dat in zoverre in afwijking van de betreffende onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van 23 december 2016, kan worden volstaan met een beschrijving van de behoefte aan die nieuwe stedelijke ontwikkeling nu die ontwikkeling niet buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Voor die beschrijving verwijzen wij naar hetgeen is opgenomen onder "Actuele regionale behoefte" in de onderbouwing.

De percelen waarop wordt gebouwd zijn gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingplan "Kom Overloon" en hebben daarin de bestemming 'centrum' waar binnen de voorschriften de beoogde functie niet is toegestaan op de gewenste wijze, respectievelijk biedt het bouwblok onvoldoende mogelijkheden het geprojecteerde gebouw te realiseren. In het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden aanwezig om af te wijken van het bestemmingsplan. Medewerking aan het afwijken van het bestemmingsplan is op grond van artikel 4 van bijlage II van het Bor ook niet mogelijk. Op grond van het geldend bestemmingsplan kan het multifunctionele gebouw dus niet worden gebouwd.

Voor dit bouwplan is om die reden een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ingediend. De aanvraag is vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing die als bijlage is bijgevoegd: "Onderbouwing (Woonzorg)appartementen en commerciële ruimten Venrayseweg Overloon", d.d. 23 december 2016, projectgegevens: TOE01-0253573-01B, Identificatienummer: NL.IMRO.0756.PB17OvIVenraysew1.ON01, CroonenBuro5.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing, en de daaraan ten grondslag liggende en aan dit besluit gekoppelde onderzoeken, blijkt dat de beoogde functie en bebouwing inpasbaar is in de omgeving.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Onder de volgende voorwaarden

Bouwen:

- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.

Brandveiligheid:

- Om ook veilig te kunnen vluchten als de elektriciteit uitvalt, moet bij risicovolle situaties de verlichtingsinstallatie op een voorziening voor noodstroom zijn aangesloten (noodverlichting). De kelder zal moeten worden voorzien van noodverlichting zoals in het brandveiligheidsadvies is aangegeven;
- Er moet een brandmeldinstallatie worden aangebracht conform Bouwbesluit 2012 Artikel 6.20 lid 1, tabel 1. In het brandveiligheidsadvies is de omvang van de brandmeldinstallatie aangegeven, het PvE dient echter nog aangeleverd te worden;
- Voor de borging van de kwaliteit moet de brandmeldinstallatie voorzien worden van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op van de desbetreffende onderdelen van het CCV-inspectieschema Brandbeveiliging van 1 september 2012, inclusief wijzigingsblad W1: 2012;
- Omdat er een brandmeldinstallatie aanwezig is, moet er een ontruimingsalarminstallatie worden aangebracht, als bedoeld in NEN 2575. Het PvE dient nog aangeleverd te worden;
- Voor de borging van de kwaliteit moet de ontruimingsalarminstallatie voorzien worden van een geldig inspectiecertificaat dat is afgegeven op van de desbetreffende

onderdelen van het CCV-inspectieschema Brandbeveiliging van 1 september 2012, inclusief wijzigingsblad W1: 2012.

Voorwaarden infiltratie van hemelwater:

- Het hwa dient volledig geïnfiltreerd te worden in eigen bodem, er mag geen overstort gemaakt worden op het gemeente riool. De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 28 mm x m² verharding = m³, in overlast gebieden 45 mm/m² of zeer slecht doorlatende gronden K-waarde < 0,5;
- Het is raadzaam om enkele bladvangsers in de hwa afvoeren te plaatsen als overstort;
- Indien u hierover vragen heeft kunt u contact opnemen met dhr. J. Arts of dhr. P. Verstappen van de afdeling R-OW (Openbare Werken), deze zijn telefonisch te bereiken onder nummer 0485-585911.

Ter inzage legging

Van dit besluit heeft een ontwerp, samen met de bijbehorende stukken, met ingang van 15 februari 2017 tot en met 28 maart 2017 ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te brengen is gebruik gemaakt door de volgende personen/bedrijven:

- a. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens Cafetaria Happy Corner, Vierlingsbeekseweg 2 te Overloon.
- b. Mevrouw C. Nabuurs, Venraijseweg 2 te Overloon;
- c. De heren Wilmsen en Peeters, Museumlaan 2 en 9 te Overloon.

De inhoud van de zienswijzen en de reactie daarop is weergegeven in de 'Nota van zienswijzen' d.d. 23 mei 2017. Deze nota maakt deel uit van deze beschikking is als bijlage toegevoegd.

Procedure bouwwerkzaamheden

Aanwezigheid bescheiden

- Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:
 - vergunning voor het bouwen;
 - bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
 - overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

- Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:
 1. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
 2. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

- Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
- Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
- Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het voorgaande.

Overige bijgevoegde documenten

- Aanvraagformulier ontvangst d.d. 23 december 2016;
- De documenten vermeld op de documentenlijst d.d. 27-12-2016 van CroonenBuro5 worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd;
- Voorstel voor het afgeven van een Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Boxmeer d.d. 23 mei 2017;
- Nota van zienswijzen d.d. 23 mei 2017;
- Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Boxmeer d.d. 6 juli 2017.

Nog in te dienen gegevens en bescheiden

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten de volgende bescheiden worden ingediend:

Bouwen

- Van alle in gewapend beton, staal, hout, steen en dergelijke uit te voeren dragende constructiedelen, moeten voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden de door het bouwtoezicht goedgekeurde sterkteberekeningen met bijbehorende werktekeningen op het werk aanwezig zijn. Deze berekeningen en tekeningen dienen uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden in tweevoud te worden ingediend bij de afdeling Vergunningen. De wapening moet worden gecontroleerd en goedgekeurd door het bouwtoezicht voordat met het storten wordt begonnen;
- Bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- Een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden na de sloop van de bestaande bebouwing;

Nog aan te vragen vergunningen of in te dienen meldingen

- Aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'uitrit aanleggen of veranderen';
- Aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'brandveilig gebruik';

Rechtsmiddelen

Tegen dit besluit kan met ingang van de dag na ter inzage legging (19 juli 2017) binnen een termijn van zes weken door een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend tegen de ontwerpbeschiikking of aantoonst redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig zienswijzen in te brengen, beroep worden aangetekend. Indien de beschikking afwijkt van de ontwerpbeschiikking die ter inzage heeft gelegen kan als geen zienswijzen zijn ingediend, beroep worden ingesteld voor zover het beroepschrift betrekking heeft op deze afwijkingen.

Het beroepschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Oost-Brabant sector Bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA te 's-Hertogenbosch. Voor de behandeling van het beroep is griffierecht verschuldigd.

Crisis- en herstelwet van toepassing

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen de beroepsgronden niet meer worden aangevuld. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van deze beschikking niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Oost-Brabant sector Bestuursrecht. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Boxmeer, 17 juli 2017

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
namens dezen
het hoofd van de afdeling Vergunningen

S. Smeets

I.a.a.

Gemachtigde: CroonenBuro5, de heer A. Thijssen, Wim Duisenbergplantsoen 21, 6221 SE Maastricht

Gebruiksfuncties	Wonen, bijeenkomst, winkel en overig	Exemplaar bestemd voor:
Leges planologisch strijdig gebruik:	€ 1.803,75	0 aanvrager
Leges bouwen:	€ 25.617,01	0 archief
Leges welstand:	€ 2.961,20	0 financiën
Leges VVGB:	€ 878,27	0 WOZ
Betaald vooroverleg:	€ 2.493,70 -	0 BAG
Totaal:	€ 28.766,53	