

De heer J. Rooswinkel
Oude Ophoverbaan 29
B 3680 Maaseik

Nieuwe Markt 55, Echt
Postbus 450
6100 AL Echt
Tel. 0475 - 478 478
Fax 0475 - 478 755
www.echt-susteren.nl

Verzonden:

15 DEC. 2015

Uw brief van: 27 mei 2015
Uw kenmerk:
Afdeling: Omgevingsdienst
Onderwerp: Omgevingsvergunning

Ons kenmerk: MZ/2015/13541
Bijlage(n): 1
Behandeld door:
Telefoonnummer: 0475 - 478 478

Omgevingsvergunning

Geachte heer Rooswinkel,

Op 27 mei 2015 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van het gebruik van het pand aan de Lanterdijk 6 te Roosteren ten behoeve van een Beauty en Wellness centre. Het betreft een aanvraag voor de volgende activiteit(en) uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo):

- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie bijlage.
- wijzigen monument (artikel 2.1 lid 1 onder f Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer MZ/2015/13541.

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. Onderdeel van deze procedure is de ter inzage legging van de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken.

Inmiddels heeft de ontwerpbesluit ter visie gelegen met ingang van vrijdag 11 september 2015 gedurende een periode van zes weken. De stukken zijn tevens digitaal beschikbaar gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Tegen dit ontwerpbesluit kon door eenieder gedurende 6 weken een zienswijze worden ingediend. Hier is geen gebruik van gemaakt.

Contact

Als u nog vragen heeft, dan kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met de afdeling Dienstverlening. Het telefoonnummer van deze afdeling vindt u in het briefhoofd.



* Z O 1 4 6 8 D 3 C C E *

Bijgevoegde documenten

De in de inhoudsopgave vermelde documenten worden meegezonden met dit besluit en maken als gewaarmerkt stuk deel uit van deze vergunning.

Leges

Overeenkomstig de gemeentelijk legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Deze leges bedragen € 4.738,90. U ontvangt hiervoor een aparte rekening.

Contact

Als u nog vragen heeft, dan kunt u tijdens kantooruren contact opnemen met de afdeling Dienstverlening. Het telefoonnummer van deze afdeling vindt u in het briefhoofd.

Inhoudsopgave

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van een Health en Beauty centre aan de Lanterdijk 6 te Roosteren

Consideransen en voorschriften:

- Bijlage: planologisch strijdig gebruik en wijzigen monument.

Bijgevoegde stukken:

- Gewaarmerkte aanvraag omgevingsvergunning d.d. 28 mei 2015
- Situatietekening nieuwe toestand d.d. 30 juli 2015, ontvangst d.d. 30 juli 2015 ;
- Ruimtelijke Onderbouwing met nummer M152479.004/MKO;
- Brochure: Een omgevingsvergunning ontvangen
- Brochure: Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid

Bijlage

OVERWEGINGEN voor de activiteit “gebruik in strijd met bestemmingsplan” en “wijzigen monument” (art. 2.1 lid 1 sub c en f WABO)

Het besluit is tot stand gekomen overwegende dat:

- onderhavige aanvraag dient te worden getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Grensmaas” waarin het betreffende pand de bestemming “Wonen” heeft en de omliggende gronden de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden”;
- het betreffende pand en de bijbehorende buitenplaats daarnaast zijn aangeduid als Rijksmonument;
- het in casu gaat om wijziging van het gebruik van het bestaande pand ten behoeve van een Health en Beauty Centre en de aanleg van bijbehorende parkeerplaatsen;
- met de beoogde functiewijziging een passende invulling wordt gegeven aan dit karakteristieke, monumentale pand;
- voor de nieuwe gebruiksfunctie geen verbouwwerkzaamheden hoeven plaats te vinden als gevolg waarvan schade zou kunnen worden toegebracht aan monumentale kenmerken van het pand;
- beoogde functiewijziging past binnen de structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden Limburg;
- voor wat betreft de milieuaspecten lucht, bodem, geluid (zowel van- als naar de inrichting) en externe veiligheid voornoemde ontwikkeling niet stuit op enige belemmering;
- er voor onderhavig perceel weliswaar een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt, maar, omdat er geen verstoring van de bodem, dieper dan 40 cm plaatsvindt, er geen archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden;
- er ten behoeve van voornoemde functiewijziging 30 parkeerplaatsen worden aangelegd voor bezoekers en personeel, welke omwille van de belangen van monumentenzorg op een verantwoorde wijze worden ingepast;
- in dit kader de aanvraag is voorgelegd aan de omgevingscommissie, welke een positief advies heeft afgegeven, omdat bij bezichtiging ter plaatse is vastgesteld dat geen (beschermde) structuren worden aangetast;
- aanvullend wordt opgemerkt dat de parkeerplaatsen een schuine insteek krijgen, het materiaalgebruik bestaat uit een halfverharding (gelijk aan de materialisatie van de oprijlaan en paden) en een keermogelijkheid wordt aangebracht;
- deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de bestaande groenstructuur, waarbij rekening wordt gehouden met bestaand, beeldbepalend groen;

- Vanwege de ligging van de projectlocatie in het waterbergend rivierbed Rijkswaterstaat is benaderd en desgevraagd heeft aangegeven in te kunnen stemmen met voorliggende ontwikkeling en op een later moment zal beoordelen of compensatie van het waterbergend vermogen aan de orde is;
- de onderwerpelijke aanvraag ingevolge artikel 2.10, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) tevens aangemerkt dient te worden als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c Wabo, zijnde het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 het college van burgemeester en wethouders omgevingsvergunning kunnen verlenen indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde categorie van gevallen als bedoeld in artikel 6.5. lid 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) geen verklaring van geen bedenkingen is vereist;
- de door Aelmans Advies opgestelde goede ruimtelijke onderbouwing met kenmerk M152479.004/MKO onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning en als zodanig is bijgevoegd bij deze omgevingsvergunning;
- het ontwerp-besluit met ingang van 11 september 2015 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen, binnen welke termijn geen zienswijzen zijn ontvangen;
- op basis van vorenstaande overwegingen wordt geoordeeld dat er geen ruimtelijke, stedenbouwkundige en/of bezwaren anderszins aanwezig worden geacht die zich verzetten tegen de gevraagde ontwikkeling;

BESLUIT

Burgemeester en wethouders hebben besloten om de omgevingsvergunning, voor het in strijd met het bestemmingsplan wijzigen van het gebruik van het bestaande pand aan de Lanterdijk 6 te Roosteren en de aanleg van bijbehorende parkeergelegenheid op het erf behorende bij het rijksmonument ter plaatse, te verlenen, onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de hieronder genoemde voorwaarden voor brandveilig gebruik van het pand.

Voorwaarden brandveilig gebruik

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

1 § 1.5 Gebruiksmelding (artikel 1.18 t/m 1.22)

- 1.1 Gelet op het aantal personen waarvoor het bouwwerk bestemd zal zijn (25 personen red., zie rapportage Aelmans M152479.004/MKO) en het beoogde gebruik (Bijeenkomstfunctie- andere bijeenkomstfunctie en Sportfunctie) is het bouwwerk niet meldingsplichtig in het kader van het brandveilig gebruik bouwwerken.
- Voor de volledigheid wijzen wij u er op dat voor het gebruik van het bouwwerk de eisen inzake brandveiligheid uit hoofdstuk 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012 van toepassing zijn.
- Verder willen wij u er op attent maken dat indien u –al dan niet van tijdelijke aard- het bouwwerk in gebruik wil nemen met een andere gebruiksfunctie of indien er meer dan 50 personen gelijktijdig in het bouwwerk zullen verblijven, u dit middels een melding brandveilig gebruik kenbaar moet maken aan de gemeente Echt- Susteren.

HOOFDSTUK 6 INSTALLATIES

2 Afdeling 6.7 Bestrijden van brand (artikel 6.27 t/m 6.34)

- 2.1 Binnen een afstand van 40 meter, gemeten vanaf een toegang van het bouwwerk, moet een primaire bluswatervoorziening met een capaciteit van tenminste 60 m³/ uur aanwezig zijn, bijvoorbeeld een brandkraan aangesloten op het openbare drinkwaterleidingnet. Informatie m.b.t. deze bluswatervoorziening kan worden opgevraagd bij NV Waterleidingmaatschappij Limburg te Maastricht.
- 2.2 Indien wordt gekozen voor een bluswatervoorziening op eigen terrein geldt dezelfde bluswatercapaciteit. Deze bluswatervoorziening moet geschikt zijn voor de Nederlandse brandweer. De uitvoering en locatie van deze bluswatervoorziening moet in overleg met de Veiligheidsregio Limburg Noord afdeling Risicobeheersing Midden worden gekozen. De bluswatervoorziening moet op tekening worden vermeldt.

3 Afdeling 6.8 Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten (artikel 6.35 t/m 6.40)

- 3.1 De afstand tussen de openbare weg en een toegang van het bouwwerk is meer dan 10 meter. Daarom moet er tussen de openbare weg en een toegang van het bouwwerk een verbindingsweg aanwezig zij, die een totale breedte bezit van tenminste 4,5 meter en waarvan tenminste 3,25 meter is voorzien van een verharding die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van tenminste 14.600 kilogram. De vrijedoorangshoogte van deze weg is tenminste 4,2 meter en de weg moet doeltreffend afwateren.
- Deze voorwaarden gelden ook voor eventuele poorten die deel uit maken van deze weg.
- 3.2 Nabij de voornoemde bluswatervoorzieningen moet een opstelplaats voor brandweer-voertuigen aanwezig zijn. De opstelplaats moet een totale breedte van tenminste 4,5 meter, waarvan tenminste 3,25 meter is voorzien van een verharding die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van tenminste 14.600 kilogram, bezitten. De vrije hoogte boven de opstelplaats is, gemeten boven de kruin, tenminste 4,2 meter. De opstelplaats moet doeltreffend afwateren.

BEROEP:

Bent u het niet eens met dit besluit of heeft u vragen?

Neem dan contact op met de contactpersoon die boven de begeleidende brief staat.

We nemen dan samen met u het besluit door. Komen we er niet uit en bent u het oneens met dit besluit, dan kunt u schriftelijk een beroepschrift indienen. Doe dit binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Dit is de wettelijke termijn. Daarna mag uw beroep niet meer in behandeling worden genomen.

Stuur uw beroepschrift naar: Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

In uw beroepschrift moet in ieder geval staan:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u beroep indient (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u beroep indient;
- de datum en uw handtekening.

Dient iemand anders namens u een beroepschrift in? Laat deze persoon dan uw machtiging meesturen.

Geen beroep kan worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijze als bedoeld in artikel 3:15 Awb naar voren heeft gebracht. Van de indiener van het beroepschrift wordt een griffierecht geheven. U wordt door de griffier van de rechtbank geïnformeerd over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betaling.

Dit besluit met de daarop betrekking hebbende stukken ligt, met ingang van de dag na de dag van publicatie tot het einde van de beroepstermijn, tijdens de openingstijden van het gemeentehuis, voor eenieder ter inzage bij de receptie (Nieuwe Markt 55 te Echt).

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Dat betekent dat het besluit blijft gelden gedurende de behandeling van uw beroepschrift.

Vindt u dat u vanwege spoed niet op de uitspraak op uw beroepschrift kunt wachten, bijvoorbeeld omdat de uitvoering van het besluit onherstelbare gevolgen heeft voor u? Dan kunt u de Voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg verzoeken om dit besluit te schorsen en / of een voorlopige voorziening te treffen.

Stuur uw verzoek naar: Voorzieningenrechter Rechtbank Limburg, Sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Voor een verzoek om een voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Meer informatie hieromtrent kunt u o.a. vinden op de landelijke website www.rijksoverheid.nl.

U kunt overigens alleen een verzoek indienen tegelijkertijd met het indienen van uw beroepschrift of nadat u uw bezwaarschrift heeft ingediend.

INWERKINGTREDING VERGUNNING

Deze omgevingsvergunning treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

LEGES

De in deze ontwerpvergunning berekende leges zijn gebaseerd op de huidige legesverordening van de Gemeente Echt-Susteren en de bijbehorende tarieventabel.

Leges voor de activiteit "handelen i.s.m. bestemmingsplan"	€ 4.191,60
Leges voor de activiteit wijzigen toets monument	€ 276,75
Leges eerste welstandstoets	€ 107,65
Leges derde en volgende welstandstoets	€ 107,65
Leges toelichting welstandstoets	€ 55,25
Totaal leges:	€ 4.738,90

Van deze legeskosten ontvangt u na vergunning verlening separaat een aanslag. Bezwaren tegen de legeskosten kunnen binnen zes weken na verzending van de aanslag worden ingediend bij de heffingsambtenaar, Postbus 450, 6100 AL Echt.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Echt-Susteren,
Krachtens mandaat,

M. dr.
R.M.H.M. Vranken
Teamleider vergunningen