

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 30 maart 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw huisvesting Zusters aan de Schoolstraat 15B101 t/m 15B312 te Panningen. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2021/2378798.

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. 30 maart 2021 (1894/2021/2409523);
- Tekening B001 situatie bestaand ontvangst d.d. 11 mei 2021 (1894/2021/2409550);
- Tekening B202 binnengevels, doorsneden bestaand ontvangst d.d. 30 maart 2021 (1894/2021/2409533);
- Tekening compartimentering bestaand ontvangst d.d. 30 maart 2021 (1894/2021/2409534);
- Tekening BA001 situatie nieuw ontvangst d.d. 21 mei 2021 (1894/2021/2409562);
- Tekening BA100 fundering kruipruimte kelder ontvangst d.d. 11 mei 2021 (1894/2021/2409551);
- Tekening BA101 begane grond en renvooi ontvangst d.d. 11 mei 2021 (1894/2021/2409552);
- Tekening BA102 1e verdieping ontvangst d.d. 11 mei 2021 (1894/2021/2409553);
- Tekening BA103 2e verdieping ontvangst d.d. 11 mei 2021 (1894/2021/2409554);
- Tekening BA104 dak 3e verdieping ontvangst d.d. 11 mei 2021 (1894/2021/2409556);
- Tekening BA105 dak ontvangst d.d. 11 mei 2021 (1894/2021/2409557);
- Tekeningen BA151 t/m BA154 bouwbesluit ontvangst d.d. 31 mei 2021 (1894/2021/2409565);
- Tekening BA200 gevels ontvangst d.d. 11 mei 2021 (1894/2021/2409558);
- Tekening BA300 doorsneden ontvangst d.d. 11 mei 2021 (1894/2021/2409559);
- Tekening BA800 details ontvangst d.d. 11 mei 2021 (1894/2021/2409560);
- Ventilatiestaat ontvangst d.d. 31 mei 2021 (1894/2021/2409566);
- Tekening constructie T01 t/m T06 plattegronden ontvangst d.d. 11 mei 2021 (1894/2021/2409561);
- Voorlopig palenplan ontvangst d.d. 22 april 2021 (1894/2021/2409547);
- Tekening zoekgebieden aanvullend onderzoek parkeren 20-05-2021 ontvangst d.d. 20 mei 2021 (1894/2021/2404219);
- Tekening bouwplaats inrichting ontvangst d.d. 12 april 2021 (1894/2021/2409538);
- Uitgangspunten constructief ontwerp ontvangst d.d. 22 april 2021 (1894/2021/2409949);
- Bodemgeschiktheidsverklaring Schoolstraat 15 te Panningen (1894/2021/2386152);
- situatietekening Bodemgeschiktheidsverklaring Schoolstraat 15 te Panningen (1894/2021/2386155);
- Rapport archeologisch ontvangst d.d. 30 maart 2021 (1894/2021/2409525);

- Rapport asbestinventarisatie ontvangst d.d. 30 maart 2021 (1894/2021/2409526);
- Rapport flora en fauna quick-scan ontvangst d.d. 30 maart 2021 (1894/2021/2409527);
- Rapport historisch bodemonderzoek ontvangst d.d. 30 maart 2021 (1894/2021/2409528);
- Rapport kleur en materiaalstaat ontvangst d.d. 30 maart 2021 (1894/2021/2409529);
- Rapport overleg dorpsbouwmeester ontvangst d.d. 30 maart 2021 (1894/2021/2409530);
- Rapport toetsing aan bouwbesluit daglicht ontvangst d.d. 30 maart 2021 (1894/2021/2409531);
- Rapport verkennend bodemonderzoek ontvangst d.d. 30 maart 2021 (1894/2021/2409532);
- Rapport sonderingsrapport ontvangst d.d. 30 maart 2021 (1894/2021/2409535);
- Rapport Infiltratie V1.0 ontvangst d.d. 12 april 2021 (1894/2021/2409536);
- Rapport Ruimtelijke Onderbouwing ontvangst d.d. 12 april 2021 (1894/2021/2409539);
- Bijlage I - Landschappelijke inpassing ontvangst d.d. 12 april 2021 (1894/2021/2409540);
- Bijlage II - Berekening parkeren ontvangst d.d. 12 april 2021 (1894/2021/2409543);
- Bijlage III - Standaard advies Veiligheidsregio ontvangst d.d. 12 april 2021 (1894/2021/2409544);
- Bijlage IV - Aeries-berekening ontvangst d.d. 12 april 2021 (1894/2021/2409545);
- Resultaten geotechnisch onderzoek fundering ontvangst d.d. 22 april 2021 (1894/2021/2409546);
- Communicatieplan en bijlagen ontvangst d.d. 23 april 2021 (1894/2021/2409549);
- Melding Activiteitenbesluit ontvangst d.d. 31 mei 2021 (1894/2021/2409563);
- Waterinfiltratie ontvangst d.d. 31 mei 2021 (1894/2021/2409564);
- Advies brandweer ontvangst d.d. 1 juni 2021 (1894/2021/2409567);
- 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 3:10 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.

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,

J.W.M. van der Biesen
teammanager Vergunningen, Toezicht en Handhaving

** 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 "woonfunctie met zorg". 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 *Schoolstraat 15B101 tm 15B312 te Panningen* is het bestemmingsplan *Dubbelkern Helden-Panningen* van toepassing. De locatie is gelegen in de bestemming Maatschappelijk en alle vigerende bebouwing ligt binnen een bouwvlak. Het bouwplan voldoet niet aan artikel 17.2.1, omdat de nieuwe bebouwing buiten het bouwvlak is gepositioneerd. Tevens voldoet de nieuwe bebouwing niet aan de maximale goot- en bouwhoogte. Afwijken op het onderdeel RO is derhalve noodzakelijk, waarvoor wordt verwezen naar Bijlage 2 van deze vergunning,
- c. Welstand
Het bouwplan is gelegen binnen het beeldbepalende dorpsgezicht van Panningen. Het bouwplan voldoet, gezien het positief advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 11 mei 2021, 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
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
Constructiegegevens zoals hieronder aangegeven.	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
Definitief bouwveiligheidsplan	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Aanvraag omgevingsvergunning 'brandveilig gebruik'	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 4 weken voor in gebruik name verleend zijn.

Constructiegegevens nog indienen uiterlijk 3 weken voor uitvoering:

- statische berekeningen van de constructie
- definitieve tekeningen van de constructie met overzichten en details
- definitief funderingsadvies
- berekening avegaarpalen
- statische berekeningen en tekeningen van de breedplaatvloeren
- statische berekeningen en tekeningen van de kanaalplaatvloeren
- detailberekeningen van de verbindingen van de staalconstructie
- werktekeningen van de staalconstructie

Voorwaarden Brandweer:

Door de Veiligheidsregio zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- Gelet op de te verwachte niveau van zelfredzaamheid van de bewoners zal de gebruiker aan moeten tonen dat bij brand de bewoners, binnen het beschermde subbrandcompartiment en binnen de tijd waarbinnen een brand zich kan ontwikkelen tot een bedreigde situatie, ontruimd kunnen worden. Hiervoor dient het aantal BHV-ers voldoende te zijn. Er zal moeten worden aangetoond dat de groepszorgwoning binnen de gestelde tijd (berekening) kan worden ontruimd.
- De aanvrager dient aan te tonen dat geen verticale brandoverslag tussen de verdiepingen kan plaatsvinden via de raampartijen. Zo nodig dienen de betreffende ramen (en bijbehorende gevelconstructie) brandwerend uitgevoerd.

- Hoewel de tekening BA154 is aangepast t.o.v het eerder besproken concept (per kamer één beschermd subbrandcompartiment) is dit in de plattegronden nog niet aangepast. De plattegronden die als vergunningsstukken zijn ingediend, zullen tevens aangepast moeten worden aan de nieuwe situatie.
- op de situatietekening is de nieuw aan te leggen geboorde put niet ingetekend. deze dient alsnog aangegeven op tekening.

Bovengenoemde opmerkingen moeten worden verwerkt in de stukken deel uitmakend van de te definitief te verlenen vergunning.

ONTWERP

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 plangebied aan de Kerkstraat 8/Schoolstraat 15 te Panningen is gelegen in het bestemmingsplan 'Dubbelkern Panningen-Helden';
- het perceel is bestemd als 'Maatschappelijk';
- de aanvraag is in strijd met artikel 17.2.1, omdat de nieuwe bebouwing buiten het bouwvlak is gepositioneerd. Tevens voldoet de nieuwe bebouwing niet aan de maximale goot- en bouwhoogte. Afwijken op het onderdeel RO is derhalve noodzakelijk, waarvoor wordt verwezen naar Bijlage 2 van deze vergunning
- 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 omdat *motivering*
- 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 verklaring van geen bedenkingen in de zin van artikel 6.5 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hierna integraal is opgenomen;
- motivering en onderzoek ten aanzien van het planvoornemen is opgenomen in de Ruimtelijke Onderbouwing met bijhorende bijlagen, welke deel uitmaakt van onderhavige vergunning;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het planvoornemen op deze locatie.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Landschappelijke inpassing

Het "bouwwerk" mag alleen worden gerealiseerd en gebruikt, wanneer het plan landschappelijk wordt ingepast. Voor deze inpassing is een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan (2409540) maakt onderdeel uit van dit besluit. U bent verplicht deze landschappelijke inpassing uit te voeren. Dit kunt u gelijktijdig met de bouwwerkzaamheden doen. De inpassing moet uiterlijk gerealiseerd zijn in de eerstvolgende plantperiode nadat "het bouwwerk" is opgeleverd. 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. U mag afwijken van dit inpassingsplan indien dit noodzakelijk blijkt voor het realiseren van aanvullende parkeerplaatsen. Daarbij is dit enkel mogelijk na schriftelijk akkoord van de gemeente en enkel ter plaatse van de zoekgebieden zoals aangegeven in document 2404219.

Parkeren

Een aanvullende analyse ten aanzien van het toekomstig parkeergebruik van het Klooster is noodzakelijk. Daarmee zal in beeld worden gebracht wat de totale toekomstige parkeerbehoefte van het gehele complex zal zijn. Deze behoefte zal op eigen terrein moeten worden afgevangen. In dit onderzoek dient u ook fiets parkeren en het gebruik van deelauto's mee te nemen.

Indien blijkt dat u meer parkeervoorzieningen dient te realiseren dan nu in het landschapsplan zijn opgenomen, dan bent u hier verplicht toe. Hiervoor zijn reeds zoekgebieden gedefinieerd, welke weergegeven zijn in document 2404219.

U dient voor ingebruikname van het nieuwe pand een schriftelijk akkoord te ontvangen ten aanzien van het aanvullende parkeeronderzoek en eventuele aanvullende parkeervoorzieningen.

De aanvraag, voor zover gericht op deze activiteit, en de verklaring van geen bedenkingen maken deel uit van deze vergunning.

ONTWERP