

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 24 juni 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van zorgwoningen (Woon Zorg Complex) aan de Beckershof 12, 14 t/m 29 Meijel. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2021/2423229.

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 te verlenen. Voor de 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:

- Bijlage 1: bouw
- Bijlage 2: planologisch strijdig gebruik

Bijgevoegde stukken:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning ontvangst d.d. 24 juni 2021 (1894/2021/2481049);
- Situatietekening DO001 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481074);
- Tekeningen D101 en D102 plattegronden ontvangst d.d. 20 oktober 2021 (1894/2021/2481076);
- Tekening gevels, blad DO2 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481062);
- Tekening doorsneden, blad DO3 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481063);
- Tekening details, blad DO4 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481064);
- Tekening bouwbesluit, blad DO801 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481065);
- Rapport bouwbesluit ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481059);
- Energielabel ontvangst d.d. 24 juni 2021 (1894/2021/2481050);
- Rapport berekeningen BENG ontvangst d.d. 24 juni 2021 (1894/2021/2481051);
- Rapport MPG berekening ontvangst d.d. 24 juni 2021 (1894/2021/2481052);
- Rapport akoestisch onderzoek ontvangst d.d. 27 oktober 2021 (1894/2021/2481077);
- Funderingsadvies ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481075);
- Rapport statische berekening ontvangst d.d. 24 juni 2021 (1894/2021/2481053);
- Tekening B01 constructie fundering, begane grondvloer ontvangst d.d. 24 juni 2021 (1894/2021/2481054);
- Tekening B02 constructie 1e verdiepingvloer ontvangst d.d. 24 juni 2021 (1894/2021/2481055);
- Tekening B03 constructie 2e verdiepingvloer ontvangst d.d. 24 juni 2021 (1894/2021/2481056);
- Tekening B04 constructie dak ontvangst d.d. 24 juni 2021 (1894/2021/2481057);
- Infiltratieberekening ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481060);
- Infiltratievoorstel ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481061);
- Sanitair installatie, blad W01 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481066);
- CV installatie, blad W02 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481067);
- CV installatie, blad W03 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481068);
- CV installatie, blad W04 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481069);
- CV installatie, blad W05 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481070);
- MV installatie, blad W06 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481071);
- MV installatie, blad W07 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481072);

- MV installatie, blad W08 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481073);
- MV installatie, blad W09 ontvangst d.d. 14 oktober 2021 (1894/2021/2481058);
- 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 8 oktober 2021 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 1 november 2021 ontvangen.

Zienswijzen

Op grond van de artikelen 3:15 en 3:16 Awb en 3.12 lid 4 was het vanaf 19 november 2021 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning in te dienen. Wij hebben binnen de genoemde termijn geen zienswijze ontvangen.

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 zes weken na de ter inzage legging van deze vergunning. Deze vergunning is ter inzage gelegd op 15 januari 2022.

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 beroepsschrift 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,

P.A.G. Tielen
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 kunt u doen als u het niet eens bent met ons besluit?

U kunt dan **binnen 6 weken** na de dag van ter inzage legging van dit besluit een beroepschrift indienen bij de rechtbank in Roermond, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Het beroepschrift moet tenminste de naam en het adres van de indiener, een dagtekening, een handtekening, een omschrijving van de bestreden beslissing en een motivering bevatten.

Als u een spoedeisend belang heeft bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te verzoeken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank in Roermond, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Voor het indienen van een beroepschrift en voor een verzoek om een voorlopige voorziening brengt de rechtbank griffierecht in rekening. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank, tel. 088 - 361 22 22.

U kunt ook digitaal beroep instellen/om een voorlopige voorziening verzoeken bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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 is het Bestemmingsplan 'Locatie Beckers Meijel' met de bestemming 'Woongebied' van toepassing alsmede met de maatvoering 'maximum goothoogte: 7 m, maximum bouwhoogte 11 m'.
De aanvraag is niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan, omdat er sprake is van een maatschappelijke invulling en ter plaatse uitsluitend woningen zijn toegestaan.
Daarnaast is de bebouwing gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd en wordt de maximale goothoogte (7 meter) gedeeltelijk overschreden.
Het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo (buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan, uitgebreide procedure) is noodzakelijk om deze aanvraag eventueel mogelijk te maken. Overwegingen zijn aangegeven in bijlage 2.
Gelijktijdig met de ter inzage legging van het ontwerpbesluit is het ontwerpbestemmingsplan voor deze locatie ter inzage gelegd. Het bouwplan is in overeenstemming met dit ontwerpplan.
- c. Welstand
Het bouwplan is gelegen binnen het beeldkwaliteitsplan Beckerslocatie. Het bouwplan voldoet, gezien het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 13 juli 2021, aan de criteria gesteld in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. Het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit is door het College overgenomen.

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 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
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 systeemvloeren	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Bouwveiligheidsplan	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Aanvullend onderzoek naar de bodemgesteldheid (sonderingrapport) en definitief funderingsadvies	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Aanvraag omgevingsvergunning van de vrijstaande berging	digitaal of schriftelijk	vóór in gebruik name van het gebouw

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 perceel Beckershof 12, 14 t/m 29 te Meijel is gelegen in het bestemmingsplan “Locatie Beckers Meijel”
- het perceel is bestemd als “Woongebied” Deze gronden zijn bestemd voor regulier wonen niet zijnde zorgwoningen;
- de aanvraag is in strijd met artikel 4 van de planregels van dit bestemmingsplan, omdat er sprake is van een maatschappelijke invulling en ter plaatse uitsluitend woningen zijn toegestaan. Daarnaast is de bebouwing gedeeltelijk buiten het bouwvlak gesitueerd en wordt de maximale goothoogte (7 meter) gedeeltelijk overschreden.
- 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. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld genaamd: Bestemmingsplan 'Woonzorgcomplex Kapelkesweg, Meijel. Dit ontwerpbestemmingsplan zal dienen als de ruimtelijke motivering voor deze ontwikkeling.
- de aanvraag daarom 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;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen *activiteit* op deze locatie.