

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 25 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor realiseren van appartementen (nieuwbouw en in voormalige basisschool) aan de Rector Isidorusstraat 1A7 t/m 1A12 en 3 te Koningslust. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2022/2655914.

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 bijlagen.

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 ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763783);
- Tekening - Situatie ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763785);
- Tekening - Terrein inrichting ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763786);
- Tekening - Plattegrond bestaand ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763787);
- Tekening - Gevels bestaand ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763788);
- Tekening - Gevels nieuw ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763789);
- Tekening - Doorsneden ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763790);
- Tekening - Doorsnede kap ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763791);
- Tekening - Ventilatie ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763792);
- Tekening - Riolering ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763793);
- Tekening - Gebruiksfuncties, verblijfsgebieden en -ruimten ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763794);
- Tekening - Brandcompartimenten ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763796);
- Tekening - Constructie fundering, balklaag en details ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763769);
- Tekening - Plattegrond nieuw ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763770);
- Berekening - Bouwbesluit ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763795);
- Rapport - Aeriusberekening aanlegfase ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763771);
- Rapport - Aeriusberekening gebruiksfase ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763772);
- Rapport - Hoofdberekening constructie ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763767);
- Rapport - EP berekening appartement 8 ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763774);
- Rapport - EP berekening appartement 9 ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763776);
- Rapport - EP berekening appartement 10 ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763778);
- Rapport - MPG berekening appartement 8 ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763779);
- Rapport - MPG berekening appartement 9 ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763780);
- Rapport - MPG berekening appartement 10 ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763781);

- Rapport - Verkennend bodemonderzoek ontvangst d.d. 25 oktober 2022 (1894/2022/2763784);
- Energielabel appartement 8 ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763773);
- Energielabel appartement 9 ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763775);
- Energielabel appartement 10 ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763777);
- Memo - Geotechnisch grondonderzoek ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763768);
- Ruimtelijke onderbouwing ontvangst d.d. 9 maart 2023 (1894/2023/2763782);
- Situatietekening Bodemgeschiktheidsverklaring Rector Isidorusstraat 1 te Koningslust. (1894//2665100);
- Bodemgeschiktheidsverklaring Rector Isidorusstraat 1 te Koningslust (1894//2665099);
- 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 19 januari 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 9 maart 2023 ontvangen.

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 beroep schrift 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,

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 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 bouwwerkcategorieën "bijeenkomst functie" en "woonfunctie". Naar aanleiding van de toets hebben wij geconcludeerd dat het aannemelijk is 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 Rector Isidorusstraat 1A7 t/m 1A12 en 3 te Koningslust is het bestemmingsplan "Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust" met de enkelbestemming "Maatschappelijk" van toepassing. De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Aan dit bouwplan is medewerking verleend door de strijdigheden op te heffen met een afwijking van het bestemmingsplan. De overwegingen zijn opgenomen in onderdeel 2 van dit besluit.
- c. Welstand
Het bouwplan is gelegen binnen het kwaliteitsgebied "Kern Koningslust". Het bouwplan voldoet, gezien het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 18 november 2022, aan de criteria gesteld in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. Het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit zoals door het College is overgenomen, is als volgt: "Akkoord met aanpassing; Houten pergola aan de buitenzijde in de kleur van de kozijnen realiseren."

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
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 hout-, staal- of betonconstructies	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Werktekeningen en -berekeningen van de systeembloeren	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Bouwveiligheidsplan	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang

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)

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- het perceel Rector Isidorusstraat 1A7 t/m 1A12 en 3 te Koningslust is gelegen in het bestemmingsplan “Kernen Beringe, Egchel, Grashoek en Koningslust” en heeft de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’, dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 5” en functieaanduiding “sportzaal”. Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Tevens is een sportzaal met bijbehorende voorzieningen toegestaan;
- de aanvraag is in strijd met de bestemming “Maatschappelijk” omdat een woonbestemming niet onder de bovengenoemde activiteiten valt;
- 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 met de realisatie van de appartementen in het voormalige schoolgebouw passende woonmogelijkheden worden geboden die bijdraagt aan het behoud en/of verstrekken van vitale gemeenschappen. Daarbij is het een wenselijke ontwikkeling dat een leegstaand gebouw een nieuwe invulling krijgt, hetgeen verloedering tegen gaat en past het initiatief in de woningbouwprogrammering;
- 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;
- er niets is gebleken van belangen van derden die zich tegen verlening van de gevraagde vergunning;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen de realisatie van de aangevraagde appartementen op deze locatie.