

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 24 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van een permanent gebouw voor bewoning van arbeidsmigranten aan de Krayel 22A101 t/m 22C218 Maasbree. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2022/2655556.

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.
- brandveilig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder d Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zie bijlage 3.

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Voor 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
- Bijlage 3: brandveilig gebruik

Bijgevoegde stukken:

- Aanvraagformulier publiceerbare versie ontvangst d.d. 9 november 2022 (1894/2022/2807909);
- Activiteit brandveilig gebruik ontvangst d.d. 7 april 2023 (1894/2023/2807897);
- Addendum op Programma van Eisen 07121 Work_and_Stay ontvangst d.d. 7 april 2023 (1894/2023/2807899);
- Bodemonderzoek ontvangst d.d. 24 oktober 2022 (1894/2022/2807884);
- Certificaat Leveren brandmeldinstallatie 04032020 ontvangst d.d. 7 april 2023 (1894/2023/2807901);
- Certificaat onderhoud brandmeldinstallatie 09122022 ontvangst d.d. 7 april 2023 (1894/2023/2807900);
- Constructieberekening ontvangst d.d. 24 oktober 2022 (1894/2022/2807885);
- Controlerapport Periodieke controle 4-4-2023 ontvangst d.d. 7 april 2023 (1894/2023/2807898);
- Natuurtoets ontvangst d.d. 24 oktober 2022 (1894/2022/2807886);
- Programma van Eisen ontvangst d.d. 7 april 2023 (1894/2023/2807904);
- Rapport_berekening_fundering ontvangst d.d. 24 oktober 2022 (1894/2022/2807887);
- Rapportage_Verkeer_Work_and_Stay ontvangst d.d. 24 oktober 2022 (1894/2022/2807888);
- Ruimtelijke motivering Work and Stay ontvangst d.d. 30 juni 2023 (1894/2023/2807906);
- Tekening_B05_Gevels ontvangst d.d. 24 oktober 2022 (1894/2022/2807889);
- Tekening 07121-22-B-02-01 ontvangst d.d. 7 april 2023 (1894/2023/2807903);
- Tekening B.10 Bg - Brandcompartimenten nieuw ontvangst d.d. 30 juni 2023 (1894/2023/2807907);

- Tekening B.11 Vd - Brandcompartimenten nieuw ontvangst d.d. 30 juni 2023 (1894/2023/2807908);
- Tekening begane grond en 1e verdieping 07121-22-B-02-01 ontvangst d.d. 7 april 2023 (1894/2023/2807902);
- Tekening Locatie Brandputten ontvangst d.d. 7 april 2023 (1894/2023/2807905);
- Tekening_B01_Gevels_v_2022-07-11 ontvangst d.d. 24 oktober 2022 (1894/2022/2807890);
- Tekening_B03_Verdieping ontvangst d.d. 24 oktober 2022 (1894/2022/2807891);
- Tekening_B04_Situatie_ ontvangst d.d. 24 oktober 2022 (1894/2022/2807892);
- Tekening_B06_Plattegrond ontvangst d.d. 24 oktober 2022 (1894/2022/2807893);
- Tekening_B07_Verdieping ontvangst d.d. 24 oktober 2022 (1894/2022/2807894);
- Tekening_B08_Fundering ontvangst d.d. 24 oktober 2022 (1894/2022/2807895);
- Tekening_B09_Dakplan ontvangst d.d. 24 oktober 2022 (1894/2022/2807896);
- 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 7 maart 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 7 april 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 maken van bezwaar is verstreken (zes weken na de toezending aan de aanvrager). Indien tijdens de bezwaartermijn 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 maken van bezwaar is verstreken zonder dat een bezwaarschrift is ingediend; dan wel
- als de bezwaar- en/of (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 bouwwerkcategorie "logies".
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
Voor de locatie Krayel 22A101 t/m 22C218 Maasbree is wijzigingsplan "BreenBronne-reactiewoningen" met de enkelbestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" van toepassing. Het wijzigingsplan heeft als voorschrift opgenomen dat maximaal 750 tijdelijke arbeidskrachten gehuisvest mogen worden. Voor de overige voorschriften wordt naar het oorspronkelijke bestemmingsplan "Breebronne" verwezen. Het plan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan. Er is medewerking aan deze omgevingsvergunning verleend door af te wijken van het bestemmingsplan. Voor de motivering verwijzen naar bijlage 2 van dit besluit.
- c. Welstand
Het bouwplan is gelegen in een gebied waarvoor geen welstandseisen gelden. Het plan is dan ook niet door de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit getoetst 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 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 hout-, staal- of betonconstructies	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Werktekeningen en -berekeningen van de systeemvloeren	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)

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

- Voor de locatie Krayel 22A101 t/m 22C218 Maasbree is wijzigingsplan "BreenBronne-reactiewoningen" met de enkelbestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie" van toepassing. Het wijzigingsplan heeft als voorschrift opgenomen dat maximaal 750 tijdelijke arbeidskrachten gehuisvest mogen worden. Voor de overige voorschriften wordt naar het oorspronkelijke bestemmingsplan "Breebronne" verwezen. Het plan voldoet niet aan de voorschriften van het bestemmingsplan, omdat de bouwhoogte van een woonunit maximaal 4 meter mag bedragen terwijl 6,5 meter wordt aangevraagd.
- Het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo is noodzakelijk om medewerking te verlenen aan dit bouwplan, omdat het bestemmingsplan geen binnenplanse mogelijkheden heeft om medewerking te verlenen. Ook kan niet aan een van de leden van artikel 4 van bijlage II van het Bor worden voldaan.
- Medewerking verlenen middels de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid is alleen mogelijk indien de aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en in overeenstemming is met het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2021'.
- De initiatiefnemer heeft gemotiveerd dat de huisvesting van de arbeidsmigranten in overeenstemming is met dit beleid. Tevens heeft de initiatiefnemer aangetoond dat sprake zal blijven van een goede ruimtelijke ordening.
- Gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het gevraagde op deze locatie.

Bijlage 3

Het brandveilig in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder d Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Overwegingen

De activiteit betreft:

- *het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen;*

Op grond van artikel 2.13 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning verleend worden als de brandveiligheid gelet op het voorziene gebruik voldoende is verzekerd.

Daartoe is uw aanvraag getoetst aan het Bouwbesluit 2012. De aanvraag voor het in gebruik nemen van het bouwwerk ten behoeve van het de gebruiksfunctie "logies" is getoetst aan de voorschriften met betrekking tot brandveilig gebruik, zijnde hoofdstuk 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012. Naar aanleiding van de toets hebben wij geconcludeerd dat de brandveiligheid voldoende verzekerd is. De voorschriften van hoofdstuk 6 en 7 zijn daartoe voldoende.

Het gebruik moet plaatsvinden in overeenstemming met de relevante bepalingen van hoofdstuk 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012 en de krachtens deze regeling gestelde nadere regels.

Wijziging gebruik

Voor de volledigheid willen wij er op attent maken dat indien u – al dan niet van tijdelijke aard - het bouwwerk in gebruik wil nemen met een andere gebruiksfunctie, u dit middels een nieuwe gebruiksmelding aan ons kenbaar dient te maken.