

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 1 augustus 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van MFA De Paort aan de Markt 2, 5995BB Kessel. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00000393.

Project

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Op 24 november 2023 is er voor de locatie een melding 8.40 Activiteitenbesluit ingediend. Deze melding is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00001510.

Besluit

Wij besluiten om 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:

- het bouwen van een bouwwerk Zie bijlage 1
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels Zie bijlage 2

Bijgevoegde stukken:

- VERG Aanvraagdocument omgevingsvergunning ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG Bestektekening situatie, blad MF03-S01 ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG Bestektekening Maas- en Marktniveau, blad MF03-H01 bestaand ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG Bestektekening 1e verdieping en 2e verdieping, blad MF03-H02 bestaand ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG Bestektekening gevels, blad MF03-H03 bestaand ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG Bestektekening plafondtekening, blad MF03-B10 ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG Ontwerpadvies fundering ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG Bestektekening Maas- en Marktniveau, blad MF03-B01A WTW ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG Bestektekening doorsneden, blad MF03-H04 bestaand ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG Projectberekening aanlegfase ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG Projectberekening gebruiksfase ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG Bestektekening slooptekening, blad MF03-B09 ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG Rapport vooronderzoek bodem ontvangst d.d. 13 oktober 2023
- VERG Tekeningen details ontvangst d.d. 13 oktober 2023
- VERG Rapport verkennend bodemonderzoek ontvangst d.d. 31 oktober 2023
- VERG Adviesrapport VRLN akkoord ontvangst d.d. 14 november 2023
- VERG Tekening B08 bestek dakaanzicht ontvangst d.d. 21 november 2023
- VERG Tekening B07 bestek brandcompartimentering ontvangst d.d. 21 november 2023
- VERG Tekening B06 bestek gebruiksfunctie ontvangst d.d. 21 november 2023
- VERG Tekening B05 bestek bouwbesluit ontvangst d.d. 21 november 2023
- VERG Tekening B03 bestek, gevels ontvangst d.d. 21 november 2023
- VERG Tekening B04 bestek doorsneden ontvangst d.d. 21 november 2023
- VERG Tekening B01 bestek maas- en marktniveau ontvangst d.d. 21 november 2023
- VERG Tekening WT-4 WTW / airco installatie ontvangst d.d. 21 november 2023

- VERG Tekening WT-3 WTW / airco installatie ontvangst d.d. 21 november 2023
- VERG Detailoverzicht ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG AERIUS berekening, onderbouwing aspect stikstof ontvangst d.d. 1 augustus 2023
- VERG Kessel-Baarloseweg langsparkeren ontvangst d.d. 11 oktober 2023
- VERG Flora en Fauna quick-scan ontvangst d.d. 21 november 2023
- VERG Tekening B02 bestek 1e en 2e verdieping ontvangst d.d. 21 november 2023
- VERG Tekening WT-2 WTW / airco installatie ontvangst d.d. 21 november 2023
- VERG Tekening WT-1 WTW / airco installatie ontvangst d.d. 21 november 2023
- VERG Tekening V11 detail ontvangst d.d. 24 november 2023
- VERG Tekening B05 B bouwbesluit ontvangst d.d. 24 november 2023
- VERG Statische berekening ontvangst d.d. 28 november 2023
- VERG M23-127_V2_Blad-5 Tekening constructie kapplan ontvangst d.d. 28 november 2023
- VERG M23-127_V2_Blad-4 Tekening constructie verdiepingvloer ontvangst d.d. 28 november 2023
- VERG M23-127 V2 Blad-3 Tekening constructie verdiepingvloer en platdakvloer ontvangst d.d. 28 november 2023
- VERG M23-127 V2 Blad-2 Tekening constructie begane grondvloer ontvangst d.d. 28 november 2023
- VERG M23-127 V2 Blad-1 Tekening constructie fundering ontvangst d.d. 28 november 2023
- VERG Akoestische rapportage ontvangst d.d. 22 december 2023
- VERG MF03-B11 Tekening overzicht riolering en constructie ontvangst d.d. 22 december 2023
- VERG Lukon Air - De Poort-WT-4 LBK ontvangst d.d. 22 december 2023
- VERG Rapport Ruimtelijke onderbouwing ontvangst d.d. 15 januari 2024
- 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 20 september 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 10 januari 2024 ontvangen.

Zienswijzen

Op grond van de artikelen 3:12, 3:15 en 3:16 Awb is het vanaf 1 februari 2024 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning 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 zes weken na de ter inzage legging van deze vergunning. Deze vergunning is ter inzage gelegd op 1 februari 2024. 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,

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 moet 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 "bijeenkomstfunctie", "kantoorfunctie" en "sportfunctie". 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 "Markt 2 te Kessel" is het bestemmingsplan "Kernen Kessel en Kessel-Eik" met de bestemmingen "Maatschappelijk", "Verkeer" en "Groen" van toepassing. Het plan past niet in het bestemmingsplan. Overwegingen om medewerking te verlenen aan dit plan zijn aangegeven in bijlage 2.
- c. Welstand
Het bouwplan is gelegen binnen het beeldbepalende dorpsgezicht van Kessel. Het bouwplan voldoet, gezien het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 1 december 2023, aan de criteria gesteld in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. Het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit zoals door het College is 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.

ONTWERP

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
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
Bouwveiligheidsplan	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Geluidsmeting inclusief rapportage	digitaal of schriftelijk	na slopen van het inpandige balkon
Geluidsmeting inclusief rapportage	digitaal of schriftelijk	na oplevering ruwbouw en voor afwerking
PvE brandmeldinstallatie en ontruimingsinstallatie, inclusief een nieuw inspectiecertificaat aanvragen.	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor in gebruik name van het pand
Melding 'brandveilig gebruik'	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor in gebruik name

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 “Markt 2 te Kessel” is gelegen in het bestemmingsplan “Kernen Kessel en Kessel-Eik” met de bestemmingen “Maatschappelijk”, “Verkeer” en “Groen” van toepassing;
- de aanvraag is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat binnen de bestemmingen “Verkeer” en “Groen” niet gebouwd mag worden;
- 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 uit de aangeleverde onderzoeken is gebleken dat het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is. Ten aanzien van ‘geluid’ wordt opgemerkt dat tijdens sloop en na oplevering ruwbouw nog tussentijdse geluidsmetingen moeten worden uitgevoerd (zie verder onder punt 2). Het bouwplan doet verder geen onevenredige afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- 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;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen de activiteiten op deze locatie.

2. Voorschriften geluid

- De uitgangspunten inclusief uitkomsten die zijn aangegeven in het document ‘VERG Akoestische rapportage ontvangst d.d. 22 december 2023’ dienen middels twee tussenmetingen te worden gecontroleerd.
Dit is op het moment nadat het inpandige balkon is gesloopt en na oplevering van de ruwbouw (zie de nog in te dienen documenten onder bijlage 1).
Eventuele bevindingen na deze metingen, die invloed hebben op de uitkomsten van het akoestische rapport, dienen middels akoestische maatregelen in het werk te worden aangepast.

De aanvraag, voor zover gericht op deze activiteit maakt deel uit van deze vergunning.