

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 14 september 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 appartementen aan de Karreweg-Zuid 33, 33A, 33B, 33C, 33D, 33E en 33F, 5995MD Kessel. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00000709.

Project

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

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

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning in ontwerp 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:

- het bouwen van een bouwwerk (zie bijlage 1)
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels (zie bijlage 1)

Bijgevoegde stukken:

- VERG Aanvraagdocument publiceerbaar ontvangst d.d. 14 september 2023
- VERG 20240902 SR240044 ROB Karreweg-Zuid 33 Kessel ontvangst d.d. 3 september 2024
- VERG Tekening TO-01 technisch ontwerp ontvangst d.d. 31 oktober 2023
- VERG Tekening TO-02 brandveiligheid ontvangst d.d. 31 oktober 2023
- VERG Rapport statische berekening ontvangst d.d. 14 september 2023
- VERG Rapport verkennend bodemonderzoek ontvangst d.d. 14 september 2023
- VERG Tekening blad 2 constructieve bovenbouw ontvangst d.d. 14 september 2023
- VERG Rapport geotechnisch grondonderzoek en funderingsadvies ontvangst d.d. 14 september 2023
- VERG Tekening blad 1 constructieve onderbouw ontvangst d.d. 14 september 2023
- VERG Berekening BENG ontvangst d.d. 18 oktober 2023
- VERG Rapport MPG berekening ontvangst d.d. 18 oktober 2023
- VERG Energielabel_appartement_6_pdf ontvangst d.d. 18 oktober 2023
- VERG Energielabel_appartement_5_pdf ontvangst d.d. 18 oktober 2023
- VERG Energielabel_appartement_1_pdf ontvangst d.d. 18 oktober 2023
- VERG Energielabel_appartement_4_pdf ontvangst d.d. 18 oktober 2023
- VERG Energielabel_appartement_3_pdf ontvangst d.d. 18 oktober 2023
- VERG Energielabel_appartement_2_pdf ontvangst d.d. 18 oktober 2023
- VERG Bijlage 3b. Aeries-berekening gebruiksfase ontvangst d.d. 13 mei 2024
- VERG Bijlage 3a. Aeries-berekening aanlegfase ontvangst d.d. 13 mei 2024
- VERG Bijlage 3. Memo Aeries-berekening ontvangst d.d. 13 mei 2024
- VERG Bijlage 2. Bodemgeschiktheidsverklaring ontvangst d.d. 13 mei 2024
- VERG Akoestisch onderzoek ontvangst d.d. 22 mei 2024

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 25 oktober 2023 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 29 mei 2024 ontvangen.

Op 30 juli 2024 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 3 september 2024 ontvangen.

Zienswijzen

Op grond van de artikelen 3:12, 3:15 en 3:16 Awb is het vanaf 13 september 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. 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,

M. Peters

Teammanager Vergunning, toezicht, handhaving en veiligheid

** 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".
 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 'Karreweg-Zuid 33, 33A, 33B, 33C, 33D, 33E en 33F te Kessel is het bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik', met de bestemmingen 'Wonen -3' en 'Waarde – Archeologie – 3' van toepassing. Het plan is niet in overeenstemming met dit bestemmingsplan. Overwegingen om medewerking te verlenen aan dit plan zijn aangegeven in bijlage 2.
- 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

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
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
Werktekeningen en -berekeningen van de toe te passen installaties	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Bouwveiligheidsplan	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Onderzoek naar de bodemgesteldheid (sonderingsrapport)	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Constructieve vragen/opmerkingen verder verduidelijken (zie hieronder aangegeven)	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang

Constructie

Het volgende over de constructie verder aanvullen:

- In de berekening op bladzijde 7 is bij de verdiepingsvloeren een dikte van 300 mm aangegeven, maar op de tekening staat 280 mm. Op elkaar afstemmen.
- Op bladzijde 60 is een wapening van rond 10-150 berekend, maar op de tekening in detail 0.3 is rond 8-150 getekend. Op elkaar afstemmen.
- Er is een "oud" funderingsadvies van het naastgelegen pand bijgevoegd, maar het funderingsadvies geeft een paalfundering en een plaatfundering aan. Een funderingsadvies voor strokenfundering nog laten opstellen en indienen.

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 'Karreweg-Zuid 33, 33A, 33B, 33C, 33D, 33 E, en 33F te Kessel' is gelegen in het

- bestemmingsplan 'Kernen Kessel en Kessel-Eik';
- het perceel is bestemd als 'Wonen – 3' en 'Waarde – Archeologie – 3' met maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 2';
- de aanvraag van 6 wooneenheden is in strijd met het aantal aangegeven wooneenheden van 2 en de gronden zijn niet voorzien van de aanduiding 'gestapeld', waardoor de beoogde woningbouwvorm met 3 etages niet is toegestaan;
- 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 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 overwegingen die ten grondslag liggen aan de beoordeling van deze aanvraag en waarbij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening zijn aangegeven in de bijlage 'VERG 20240902 SR240044 ROB Karreweg-Zuid 33 Kessel' ontvangen op 3 september 2024;
- het plan stedenbouwkundig aansluit met de hoogte, massa en uitstraling van het naastgelegen pand, waarbij de open plek wordt opgevuld in de bestaande structuur en zijn direct omliggende omgeving;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen de activiteiten op deze locatie.

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