

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 2 januari 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van zes starterswoningen 14 t/m 19 en negen appartementen 3 t/m 11 aan het Tomveld te Meijel. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 1894/2014/426234.

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 zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen. Voor de motivering wordt verwezen naar de hiervoor vermelde bijlage(n). Echter het definitief besluit en bijlagen worden pas bij de definitieve omgevingsvergunning meegezonden.

Zienswijzen

Op grond van de artikelen 3:15 en 3:16 Algemene wet bestuursrecht (Awb) was het van 27 maart 2014 tot en met 7 mei 2014 voor iedereen mogelijk om schriftelijk een zienswijze in te dienen op de ontwerp omgevingsvergunning. Wij hebben binnen de genoemde termijn geen zienswijze(n) ontvangen.

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:

- Formulier aanvraag omgevingsvergunning d.d. 02-01-2014;
- Bouwkundige tekening B01 d.d. 13-03-2014;
- Bouwkundige tekening B02 d.d. 13-03-2014;
- Bouwkundige tekening B03 d.d. 19-03-2014;
- Bouwkundige tekening B04 d.d. 13-03-2014;
- Details B05 d.d. 27-12-2013 en 14-02-2014;
- Situatie B06 d.d. 25-11-2013;
- Statische berekening + sonderingsadvies;
- Rapport bouwbesluit d.d. 19-03-2014;
- Ruimtelijke onderbouwing inclusief bijlagen, opgesteld door BRO d.d. 17 december 2013;
- Archeologisch onderzoek door ADC Archeoprojecten, Meijel, PvE nr. 10-002 d.d. april 2010;
- Verkennend archeologisch en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Dorpsstraat te Meijel door ARC-rapporten 2009-252 d.d. 16 december 2009;
- Archeologisch bureauonderzoek door Econsultancy d.d. 2 december 2009;

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek door Lyons Business Support d.d. 28 september 2006;
- Brochure: Een omgevingsvergunning ontvangen;
- Brochure: Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid;
- Brochure: Aandachtspunten uitvoering activiteit (ver)bouwen;
- Blauwe kaart, waarop de start van de bouw wordt aangegeven, uiterlijk twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden;
- Rode kaart, waarop het einde van de bouw wordt aangegeven.

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 reguliere voorbereidingsprocedure, zoals vermeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

Deze vergunning treedt in werking een dag na de toezending aan de aanvrager.

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 1 '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

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met ons besluit?

U kunt dan **binnen 6 weken** na de dag van verzending van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 7088, 5980 AB Panningen.

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

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 een dergelijk verzoek brengt de rechtbank griffierecht in rekening. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank, tel. (0475) 35 22 22.

U kunt ook digitaal 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 een bouwbeleidsplan opgesteld. Aan de hand van het bouwbeleidsplan hebben wij de aanvraag wat betreft het Bouwbesluit 2012 getoetst aan de eisen voor de gebruiksfunctie 'woningen' en 'woongebouw'.
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
De locatie Tomveld/Dorpsstraat is gelegen binnen het bestemmingsplan "Dorpsstraat 9-11 te Meijel". Het perceel is bestemd als 'Gemengd' en 'Wonen'. De aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Overwegingen om medewerking te verlenen aan deze aanvraag worden aangegeven in bijlage 2.
- c. Welstand
Het bouwplan voldoet aan de criteria gesteld in de *'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'*.

2. Voorschriften

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	mondeling of schriftelijk met blauwe kaart	uiterlijk 2 dagen voor de start van het werk
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingwerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk met blauwe kaart	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	mondeling of schriftelijk met rode kaart	uiterlijk 2 dagen voor aanvang
NOG IN TE DIENEN DOCUMENTEN		
Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Werktekeningen en -berekeningen van de verdiepings- dakvloeren	digitaal of schriftelijk	uiterlijk 3 weken voor aanvang
Werktekeningen van de constructie	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
Monsters van stenen, dakbedekking, gevelbekleding of overig buitenmateriaal	afgeven bij de gemeente	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:

- de locatie Tomveld/Dorpsstraat is gelegen binnen het bestemmingsplan “Dorpsstraat 9-11 te Meijel”;
- het perceel is bestemd als ‘Gemengd’ en ‘Wonen’. De bestemming ‘Gemengd’ is bestemd voor detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorziening, kantoren en wonen;
- de aanvraag is in strijd met onderhavig bestemmingsplan en het bouwen van starterswoningen op de bestemming ‘Gemengd’ is niet toegestaan. Voor de verder toelichting en motivering hiervan wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing zoals onder bijlagen is weergegeven in de omgevingsvergunning, wat voor dit plan opgesteld, beoordeelt en leidend is;
- met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo is het vergunnen van deze aanvraag mogelijk;
- de aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure omvat een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin alle aspecten, waaraan voldaan dient te worden, zijn aangehaald. De ruimtelijke onderbouwing 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 uitzondering van artikel 5 lid 1 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht niet van toepassing is;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen de realisatie van de zes starterswoningen en negen appartementen op deze locatie;
- De realisatie van de starterswoningen en de appartementen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening omdat dit door middel van de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken is aangetoond;