

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde ARAG SE Nederland
Postbus 230
3830 AE LEUSDEN

Datum 19-01-2015

Zaak 1894/2014/576902

Document 1894/2015/595490

Uw kenmerk 2013036953

Onderwerp Begeleidende brief behorende bij reactie zienswijzen 1894/2015/595483

Bijlage(n)

Panningen,
Behoort bij Besluit van d.d.

10 FEB 2015

Gemeente Peel en Maas
Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Contactpersoon
Paul Cuppen

VERZONDEN

20 JAN 2015

Geachte heer/mevrouw,

Op 28 maart 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het splitsen van het pand op de locatie Baarloseweg 3 en 3a te Helden in twee woningen. De aanvraag omvat de activiteit 'bouw' (artikel 2.1 lid 1 onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) alsmede de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met betrekking tot deze aanvraag heeft vanaf 16 oktober 2014 tot en met 27 november 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in de plaatselijke huis- aan- huisbladen, op de website van de gemeente Peel en Maas en in de Staatscourant.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of

schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbesluit in te dienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. De ingekomen zienswijze, waar ook de datum van ontvangst is opgenomen, is als bijlage 1 bij deze nota bijgevoegd.

De zienswijze is binnen de termijn ingediend. Er zijn geen zienswijzen buiten de termijn ingediend.

De ingekomen zienswijze is samengevat en beantwoord in de volgende paragraaf. Voor elke reactie is aangegeven of deze is gegrond en zal leiden tot een aanvulling of wijziging van de aanvraag.

Samenvatting zienswijze en beantwoording.

ARAG SE Nederland, postbus 230, 3830 AE Leusden namens mevrouw A.W.M.A. De Lange-Verhaeg, wonende aan de Baarloseweg 3 te Helden.

- a. Indieners zijn van mening dat het verlenen van de omgevingsvergunning in strijd is met het Gelijkheidsbeginsel. Eerdere verzoeken geïnitieerd vanuit mevrouw A.W.M.A. De Lange-Verhaeg zijn in het verleden afgewezen omdat deze niet zouden passen binnen de regels.

Inhoudelijke reactie:

De zienswijze is ongegrond. Medewerking aan de omgevingsvergunning is gebaseerd op de "Beleidsregel woningbouwplitsing binnen de dorpskernen". Deze beleidsregel is met ingang van 8 november 2013 en tot 31 december 2015 van kracht en is gepubliceerd in 2013, week 45. Derhalve toetsen wij de verzoeken in de tussenliggende periode op deze beleidsregel. Gezien de eerdere verzoeken (van 24 maart 2007 inzake herbestemmen perceel Baarloseweg

3a en aanvullende correspondentie tot 2009) voorafgaand aan de ingangsdatum van de beleidsregel zijn ingediend, is toetsing op deze beleidsregel niet van toepassing.

- b. Indieners zijn van mening dat het toevoegen van een woning aan de Baarloseweg 3a geen recht doet aan de beleidsdoelstellingen van het woningbouwbeleid, waaronder de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015 evenals de Woonvisie plus 2011-2015.

Inhoudelijke reactie:

De zienswijze is ongegrond. De instrumentenveloppe van de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015 stelt het gemeenten vrij om de regionale visie verder uit te werken in gemeentelijk beleid. Daarin wordt gesteld dat de raad de kaders vaststelt en het college uitvoert. De nadere uitwerking van gemeente Peel en Maas is de Woonvisie plus 2011-2015. In deze visie wordt gesteld dat woningbouw op maat moet worden mogelijk gemaakt, met name voor starters en doorstromers. Maatwerk is uitgewerkt in onder andere de "Beleidsregel woningbouwsplitsing binnen de dorpskernen", welke van toepassing is op deze casus. Derhalve kan worden gesteld dat dit verzoek voldoet aan de beleidsdoelstellingen uit het woningbouwbeleid.

- c. Indieners zijn van mening dat de toepassing van de beleidsregel Woningbouwsplitsing onvoldoende gemotiveerd is, waardoor geen sprake kan zijn van een zorgvuldig besluit.

Inhoudelijke reactie:

De zienswijze is ongegrond. In de ruimtelijke onderbouwing worden in paragraaf 3.4.3 de voorwaarden omschreven waaraan het initiatief moet voldoen alvorens een uitzondering kan worden gemaakt op het feit dat woningsplitsing niet is toegestaan. Het initiatief voldoet aan de volgende randvoorwaarden:

- 3.4.3 onderdeel a: Op 20 januari 2014 is een positief principebesluit verleend en op 13 oktober 2014 is de ontwerp omgevingsvergunning positief besloten; waardoor kan worden gesteld dat naar het oordeel van burgemeester en wethouders, uit stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk oogpunt en vanuit milieuoverwegingen geen bezwaar bestaat.
- 3.4.3 onderdeel b, lid 1: Door de functiewijziging naar een tweede woning wordt verkoop en daarmee doorstroming van de woning bevorderd. Daarbij is het enkel mogelijk één woning te splitsen in maximaal twee woningen, wat in deze casus van toepassing is. Bevordering van de doorstroming wordt met dit initiatief bewerkstelligd.
- 3.4.3 onderdeel b, lid 2: De omgevingsvergunning 'bouw' is getoetst op levensloopbestendigheid en daarbij akkoord bevonden, onder andere blijkend uit de aanwezigheid van een slaapkamer op de begane grond.
- 3.4.3 onderdeel b, lid 4: Leegstand zou verloedering kunnen veroorzaken wat de omgevingskwaliteit niet ten gunste komt. Derhalve is de functiewijziging van belang voor het behoud van de kwaliteit van de woonomgeving.

Gezien bovenstaande afwegingen en verantwoordingen, kan worden gesteld dat er sprake is van een zorgvuldig besluit.

- d. Indieners zijn van mening dat het bijhorende genomen positieve principebesluit in strijd is met de Woonvisie Regio Venlo 2011-2015.

Inhoudelijke reactie:

De zienswijze is ongegrond. Zoals bij de verantwoording van zienswijze b is aangegeven kan binnen de beleidsdoelstellingen uit het regionaal beleid, middels de gemeentelijke uitwerking in de Woonvisie Plus 2011-2015, via maatwerkssystematiek gedefinieerd in de Beleidsregel woningbouwsplitsing binnen de dorpskernen, gegrond een positief principestandpunt worden verleend.

- e. Indieners hebben geconstateerd dat in eerdere tekeningen ontwikkelingen zijn opgenomen waaruit blijkt dat er ontwikkelingen in de bijhorende garage zullen plaatsvinden. Deze ontwikkelingen zouden strijdig zijn met het gemeentelijk beleid, in het kader van de bouwvolume.

Inhoudelijke reactie:

De zienswijze is ongegrond. Enkel de ontwikkelingen weergegeven op de tekeningen behorende bij de aanvraag worden vergund binnen deze omgevingsvergunning. (Ver)bouw van de garage is daarbij niet opgenomen. Voor deze en overige ontwikkelingen dient, indien noodzakelijk, ter zijnde tijd een separate vergunning te worden aangevraagd.

- f. Indieners zijn van mening dat de aanvraag niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de eisen uit de Bouwverordening, gelet op het uitzicht van de ramen op het erf van de cliënte evenals het niet voldoen aan de EPG (ookwel EPC, energieprestatiecoëfficiënt).

Inhoudelijke reactie:

De zienswijze is ongegrond. De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en de eisen uit de Bouwverordening. Zoals op de tekening is weergegeven worden de ramen en deuren met uitzicht op het erf van uw cliënte dermate verduisterd of dichtgemaakt dat deze geen zicht meer bieden op het erf. Gezien de aangevraagde ontwikkeling een functiewijziging en in pandige verbouwing betreft is deze berekening in het kader van EPG niet noodzakelijk (conform artikel 5.6 eerste lid van het Bouwbesluit 2012). Vanuit het bouwbesluit is het maken van het brandcompartiment vergunning plichtig. Hierop is getoetst welke akkoord is bevonden.

- g. Indieners zijn van mening dat het verlenen van de omgevingsvergunning een forse waardevermindering van het eigendom betekent. Indien u dan ook niet terugkomt op uw voornemen dan zal cliënte niet nalaten de schade op uw gemeente via planschade te verhalen

Inhoudelijke reactie:

Als reclamant van mening is dat met het verlenen van medewerking de waarde van de woning zal dalen, dan bestaat op grond van het bepaalde in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om ten aanzien hiervan een verzoek om tegemoetkoming in te dienen.

- h. Indieners betwist het eigendom van hobbyruimte 2. Deze ruimte is volgens de bouwvergunning uit 2002 en ook feitelijk namelijk in gebruik bij Baarloseweg 3.

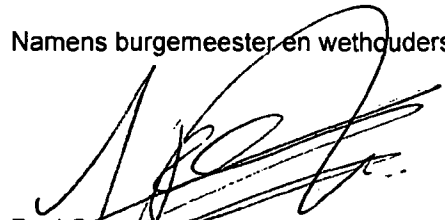
Inhoudelijke reactie:

Deze opmerking betreft een civielrechtelijke aangelegenheid en zal derhalve niet van toepassing zijn op de bestuursrechtelijke uitspraak behorende bij het verlenen van deze omgevingsvergunning. Aanvullend kunnen wij opmerken dat, op het moment van verlenen van de ontwerp omgevingsvergunning, het perceel kadastraal bekend als HDN01 sectie W nr 774 in eigendom is van J.W.M. Hoeijmakers. De benoemde hobbyruimte maakt deel uit van dit perceel.

Om een snelle dienstverlening te bevorderen vragen wij u bij contact over deze zaak het zaaknummer 1894/2014/576902 te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Peel en Maas,



Paul Cuppen

Adviseur Omgevingsontwikkeling B

19-01-2015