

Omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 18 december 2015 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 4 woningen aan de Steenbakkersstraat 1, 1A, 1B en 1C te Panningen. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2015/716729.

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 besluiten de omgevingsvergunning 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:

- Bijlage 1: bouw
- Bijlage 2: planologisch strijdig gebruik

Bijgevoegde stukken:

- Aanvraagformulier omgevingsvergunning ontvangst d.d. 18 december 2015 (1894/2015/720573);
- Gewijzigde bestektekening Blad A gevels doorsneden vloeren ontvangst d.d. 7 maart 2016 (1894/2016/750284);
- Gewijzigde bestektekening Blad B details ontvangst d.d. 7 maart 2016 (1894/2016/750285);
- Tekening constructie blad 1 fundering ontvangst d.d. 18 december 2015 (1894/2015/720582);
- Tekening constructie blad 2 vloeren kapplan ontvangst d.d. 18 december 2015 (1894/2015/720584);
- Rapport ruimtelijke onderbouwing ontvangst d.d. 18 december 2015 (1894/2015/720579);
- Rapport epc berekening ontvangst d.d. 18 december 2015 (1894/2015/720578);
- Rapport constructieberekening ontvangst d.d. 18 december 2015 (1894/2015/720577);
- Rapport bouwbesluit (inclusief sonderingen) ontvangst d.d. 24 januari 2016 (1894/2015/730365);
- Rapport advies archeologie ontvangst d.d. 18 december 2015 (1894/2015/720575);
- 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.

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,

P.A.G. Tielen
Coördinator integrale vergunningen

Dit document is elektronisch gegenereerd en derhalve niet ondertekend.

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. (0475) 35 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 *Steenbakkersstraat 1, 1A, 1B en 1C te Panningen* is het bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen van toepassing (vastgesteld 5 februari 2013). Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan. Het toepassen van artikel 2.12 eerste lid onder a. onder 3 is noodzakelijk om deze aanvraag mogelijk te maken. Zie bijlage 2.
- c. Welstand
Het bouwplan is gelegen binnen het beeldkwaliteitsplan Ringovenpark. Het bouwplan voldoet, gezien het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 18 december 2015, aan de criteria gesteld in het beeldkwaliteitsplan. Het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit zoals door het College is overgenomen, is als volgt: *Het ontwerp laat een kwalitatieve invulling van de locatie zien. De woningen reageren in hun volumeopbouw en gevelbeeld goed op de context bestaande uit het plein rondom de ringoven en de straat met aan de overzijde de Groenling. Aan de achterzijde bouwt het plan af richting de tuin van de naastgelegen woning om zo voldoende zoninval in deze tuin maar ook in de patio's van de 4 nieuwe woningen te garanderen. De geprononceerde dakrand geeft de woningen statuur en legt de link met de naastgelegen grondgebonden woningen.*

2. Voorschriften

Vuilwaterafvoer en hemelwaterafvoer:

- Het vuilwater van deze woningen aansluiten op de vuilwater riolering in de openbare weg.
- Het regenwater van deze woningen aansluiten op de regenwater riolering in de openbare weg.
- Er dienen nieuwe aansluitingen op de riolering in de openbare weg worden bijgemaakt om dat het aantal woningen is gewijzigd. De kosten voor het maken van deze aansluitingen komen voor rekening van de aanvrager. Vóór de start van de bouwwerkzaamheden contact opnemen met de gemeente over het maken van deze aansluitingen i.v.m. hoogte ligging.

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 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
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:

- het perceel Steenbakkersstraat 1-1C is gelegen in het bestemmingsplan Dubbelkern Helden-Panningen (vastgesteld 5 februari 2013);
- het perceel is bestemd als Wonen-4 voor maximaal één wooneenheid (een woning of een groepswoning). De maximale bebouwingsoppervlakte bedraagt 375 m² met een maximale toegestane hoogte van gedeeltelijk 3 meter en 7 meter;
- de aanvraag is in strijd met artikel 4 van dit bestemmingsplan, omdat door de bouw van 4 woningen het maximaal aantal wooneenheden wordt overschreden. Daarnaast wordt de maximale toegestane goothoogte overschreden doordat in het bouwplan is voorzien in woningen met een lessenaarsdak met een bouwhoogte van 7,35 meter aan de straatkant en aan de zij- en achterkant een goothoogte van 3,11 meter;
- het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse mogelijkheid van het plan af te wijken;
- 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 voorgenomen ontwikkeling van vier seniorenwoningen past binnen de beleidsuitgangspunten voor woningbouw in de structuurvisie Kernen en Bedrijventerreinen en de Woonvisie Plus 2011-2015. Er is immers sprake van een inbreidingslocatie die wordt ingezet voor de specifieke doelgroep ouderen op een locatie waar met name voor die doelgroep medische en maatschappelijke voorzieningen op loopafstand aanwezig zijn. De realisering van drie extra woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan past binnen de woningbouwplanning voor het Ringovenpark;
- De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan Ringovenpark. Het ontwerp laat een kwalitatieve invulling van de locatie zien. De woningen reageren in hun volumeopbouw en gevelbeeld goed op de context bestaande uit het plein rondom de ringoven en de straat met aan de overzijde de Groenling. Aan de achterzijde bouwt het plan af richting de tuin van de naastgelegen woning om zo voldoende zoninval in deze tuin maar ook in de patio's van de 4 nieuwe woningen te garanderen. De geprononceerde dakrand geeft de woningen statuur en legt de link met de naastgelegen grondgebonden woningen.
- Aangezien in dit project sprake is van drie extra woningen is de ladder duurzame verstedelijking dan op dit initiatief niet van toepassing. Inhoudelijk is van belang dat er wordt voorzien in de behoefte aan seniorenwoningen en dat het gaat om bestaande woningbouwkwavels waar al groepswoningen zijn toegestaan. Hoewel dit een ander type woningen betreft, vindt er qua aantallen en ruimtebeslag slechts een beperkte uitbreiding plaats;
- Op basis van het in 2001 door RAAP uitgevoerde onderzoek en het selectieadvies dat in 2001 door de provincie Limburg is afgegeven en in 2006 is bevestigd, is door ArchAeO aan de gemeente geadviseerd om in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling. Nader archeologisch onderzoek is niet nodig, te meer omdat een groot deel van het oorspronkelijke plan Ringovenpark inmiddels nagenoeg is bebouwd;
- 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 bouw van 4 seniorenwoningen op deze locatie.

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing: nvt

De aanvraag, voor zover gericht op deze activiteit, en de verklaring van geen bedenkingen maken deel uit van deze vergunning.