

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 23 december 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor een omgevingsvergunning ten behoeve van het handhaven van het complex "Irenhof" aan de Loenhofstraat 9A t/m 11N te Panningen. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer 1894/2022/2688771.

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 tijdelijk te verlenen voor maximaal 5 jaar. Op dit moment geldt een omgevingsvergunning waarvan de instandhoudingstermijn verstrijkt op 13 november 2023. Met de nieuwe (ontwerp)omgevingsvergunning wordt er een nieuwe instandhoudingstermijn gekoppeld. De termijn vangt aan na afloop van de geldende vergunning zijnde 13 november 2023 en mitsdien eindigt uiterlijk op 12 november 2028. 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 publiceerbaar ontvangst d.d. 23 december 2022 (1894/2022/2727740);
- Rapport Ruimtelijke motivering Loenhofstraat Wonen Limburg d.d. 10 oktober 2023 (1894/2023/2825553)
- 905103_Tekening_Doorsneden ontvangst d.d. 7 maart 2023 (1894/2023/2723176);
- 905103_Tekening_Plattegronden_gevels ontvangst d.d. 7 maart 2023 (1894/2023/2723533);
- 905103_Tekening_Situatie ontvangst d.d. 7 maart 2023 (1894/2023/2723177);
- rapport AERIUS_projectberekening Irenhof Panningen
_20230412104334_Situatie1S3rLrUPbLzgzg ontvangst d.d. 26 april 2023 (1894/2023/2752533);
- Omgevingsvergunning ontvangst d.d. (1894/2753179);
- Tekening bouwbesluit, maatvoering binnenwanden, kapplan, rioleringsplan en funderingsprincipe ontvangst d.d. 7 maart 2023 (1894/2023/2754263);
- Tekening details ontvangst d.d. 7 maart 2023 (1894/2023/2754264);
- Rapport sonderingen ontvangst d.d. 7 maart 2023 (1894/2023/2754266);
- Rapport statische berekening uitgangspunten ontvangst d.d. 7 maart 2023 (1894/2023/2754267);
- Rapport statische berekening algemeen ontvangst d.d. 7 maart 2023 (1894/2023/2754268);
- Rapport statische berekening fundering ontvangst d.d. 7 maart 2023 (1894/2023/2754269);
- Rapport statische berekening ontvangst d.d. 7 maart 2023 (1894/2023/2754270);
- Brochure: Een omgevingsvergunning ontvangen;
- Brochure: Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid;

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. De gemeenteraad van Peel en Maas heeft in de vergadering van 23 maart 2021 besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist indien een project past binnen de nader in dit besluit genoemde voorwaarden waaronder het woningbouwprogramma.

Het ontwerpbesluit met de bijbehorende bijlage heeft met ingang van ***** t/m ***** ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te brengen op het ontwerpbesluit.

Van deze gelegenheid is wel / geen gebruik gemaakt

In werking treden vergunning en onherroepelijkheid

Bijgevoegde documenten

De in de inhoudsopgave vermelde documenten worden meegezonden met dit besluit en maken deel uit van deze vergunning.

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 kunt 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.

De vergunning heeft betrekking op een instandhoudingstermijn van maximaal 5 jaar, die ingaat ná het verlopen van de instandhoudingstermijn van de huidige omgevingsvergunning

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 Loenhofstraat 9A t/m 11N te Panningen* is het bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen van toepassing. Het bouwplan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan omdat in de planregels is bepaald dat alleen vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 2 en de bij dit besluit behorende ruimtelijke motivering.
- c. **Welstand**
Omdat er sprake is van een tijdelijk appartementencomplex, is het plan niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

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.

Omdat het complex al gebouwd en het afwijken van het bestemmingsplan ziet op een nieuwe instandhoudingstermijn van maximaal 5 jaar is 'fysiek bouwen' niet aan de orde.

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 Loenhofstraat 9A t/m 11N te Panningen is gelegen in het bestemmingsplan "Dubbelkern Helden-Panningen";
- het perceel is bestemd als "Wonen-8" met een bouwvlak en een bouwaanduiding "vrijstaand". Deze gronden zijn bestemd voor "wonen"; Voor deze locatie is eveneens nog van toepassing de omgevingsvergunning 20 appartementen Loenhofstraat;
- de aanvraag is in strijd met artikel 31 van voornoemd bestemmingsplan, omdat in plaats van vrijstaande woningen een appartementencomplex is gerealiseerd;
- dat, gelet op de urgente behoefte aan met name betaalbare sociale huurwoningen, de realisatie van vrijstaande woningen nu niet de voorkeur heeft;
- de eigenaar van de locatie uiterlijk 1 december 2023 een eerste verkenning zal hebben uitgevoerd naar een definitieve invulling van het perceel Loenhofstraat 9 te Panningen; rekening houdend met de behoefte aan woningen passend binnen de lokale woonvisie / marktonderzoek
- Indien uit deze verkenning een andere stedenbouwkundige invulling volgt, initiatiefnemer daaropvolgend zal zorgdragen voor de indiening van een aanvraag voor een omgevingsvergunning dan wel herziening van een bestemmingsplan / omgevingsplan alsmede de feitelijke realisatie van dat plan en in overeenstemming met en rekening houdend met de met de wettelijke bepalingen.
- 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;
- Voor een nadere motivering van deze afwijking van het bestemmingsplan wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke motivering;
- gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het verlenen van een omgevingsvergunning voor het in stand houden van het huidige appartementencomplex voor een periode van maximaal 5 jaar op deze locatie.
- Dat de gemeenteraad van Peel en Maas bij besluit 23 maart 2021 heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is vereist voor projecten die onder meer passen binnen het woningbouwprogramma. De realisatie van de woningen is passend binnen de woonopgave van Peel en Maas.