

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.. 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 PDF ontvangst d.d. 9 januari 2024 (1894/2024/2887459)
- 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 Situatie1S3rLrUPbrLzg ontvangst d.d. 26 april 2023 (1894/2023/2752533);
- Nota van zienswijzen omgevingsvergunning Loenhofstraat (1894/2024/288319);
- 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 (Wabo) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Zienswijzen

Op grond van de artikelen 3:15 en 3:16 van de Awb was het vanaf 25 oktober 2023 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning in te dienen. Wij hebben binnen de genoemde termijn 3 zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Hiervoor wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende nota van zienswijze

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. Deze vergunning is ter inzage gelegd op 15 januari 2024.

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 (hogere) beroepsprocedure tegen deze vergunning geheel is afgerond.

Het eerder gebruik maken van deze vergunning is volledig voor risico van de vergunninghouder.

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 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.

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 is gebouwd en de aanvraag 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:

- voor deze locatie is op 12 november 2013 een uitgebreide omgevingsvergunning verleend voor de duur van 10 jaar;
- 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”.
- de aanvraag is in strijd met artikel 31.2 van het bestemmingsplan, omdat in plaats van vrijstaande woningen een appartementencomplex is gerealiseerd;
- 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 een eerste verkenning heeft 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;
- het toepassen van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht noodzakelijk is om deze aanvraag te vergunnen;
- 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 onderbouwing en de nota van zienswijzen;
- 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.
- de gemeenteraad van Peel en Maas bij besluit van 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 de beleidskaders en het woningbouwprogramma. De realisatie van de woningen is passend binnen de woonopgave van Peel en Maas en passend binnen de geldende beleidskaders.

2. Voorschriften

Aan deze vergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

- deze omgevingsvergunning geldt tot en met 12 november 2028;
- na het verstrijken van deze termijn dient het appartementengebouw te worden verwijderd;
- de vergunninghouder waarborgt dat er een redelijke mix van woonurgente groepen wordt gehuisvest in de appartementen.