

Ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders hebben op 3 november 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het tijdelijk gebruik van 11 Tiny House woningen en het bouwen van 5 Tiny House woningen voor een periode van 15 jaar aan de Raadhuisstraat 335, 339, 341, 343, 351 en 353 Panningen. De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer Z2023-00001236.

Project

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning in ontwerp vanaf 19 juli 2024 voor zes weken ter inzage te leggen. De vergunning wordt verleend voor een periode van 15 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:

- het bouwen van een bouwwerk (zie bijlage 1)
- handelen in strijd met de ruimtelijke regels (zie bijlage 2)

Bijgevoegde stukken:

- VERG Aanvraagdocument publiceerbaar ontvangst d.d. 3 november 2023
- VERG Ruimtelijke onderbouwing ontvangst d.d. 23 mei 2024
- VERG Tekening terreininrichting, blad TO-A3 ontvangst d.d. 5 juli 2024
- VERG Tekening kavel 01 22134_TO-01_18-06-2024_pdf ontvangst d.d. 19 juni 2024
- VERG Tekening kavel 03, blad TO-03 ontvangst d.d. 5 juli 2024
- VERG Tekening kavel 04 22134_TO-04_18-06-2024_pdf ontvangst d.d. 19 juni 2024
- VERG Tekening kavel 07, blad TO-07 ontvangst d.d. 5 juli 2024
- VERG Tekening kavel 08 22134_TO-08_18-06-2024_pdf ontvangst d.d. 19 juni 2024
- VERG Tekening gemeenschappelijke ruimte, bad TO-A1 ontvangst d.d. 5 juli 2024
- VERG Tekening gemeenschappelijke berging 22134_TO-A2_18-06-2024_pdf ontvangst d.d. 19 juni 2024
- VERG Rapport statische berekening kavel 01 en 04 ontvangst d.d. 5 juli 2024
- VERG Rapport statische berekening kavel 03 ontvangst d.d. 5 juli 2024
- VERG Rapport statische berekening kavel 07 ontvangst d.d. 5 juli 2024
- VERG Rapport statische berekening kavel 08 ontvangst d.d. 5 juli 2024
- VERG Rapport statische berekening gemeenschappelijke ruimte A1 ontvangst d.d. 5 juli 2024
- VERG Rapport statische berekening gezamenlijke berging ruimte A2 ontvangst d.d. 5 juli 2024
- VERG 20240620 Tiny houses Egchel landschappelijke inpassing ontvangst d.d. 8 juli 2024
- VERG BKP Tiny Kepegchel VERSIE oktober 23-update juni 24 ontvangst d.d. 8 juli 2024

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.

Zienswijzen

Op grond van de artikelen 3:12, 3:15 en 3:16 Awb is het vanaf 19 juli 2024 gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning in te dienen.

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. 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 beroepsschrift is ingediend; dan wel
- als de (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 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,

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 moet 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.

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 "(tijdelijke) 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**
De locatie van Tiny Kepegchel, kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie G, nummer 4850, gelegen aan de Raadhuisstraat te Egchel en behorend bij de woning gelegen aan de Molenheg 1 te Egchel, is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'; De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch', zonder bouwvlak. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen: 'other: kernrandzone', 'reconstructiewetzone – verweavingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas'.
Overwegingen om medewerking te verlenen aan deze aanvraag zijn aangegeven in bijlage 2.
- c. **Welstand**
Het bouwplan is gelegen binnen het beeldkwaliteitsplan Tiny Kepegchel. Het bouwplan voldoet, gezien het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, aan de criteria gesteld in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit'. Het advies van de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit is door het College overgenomen.

2. Voorschriften

Hemelwaterafvoer:

Het hemelwater infiltreren op eigen terrein en mag geen overlast veroorzaken naar omliggende percelen.

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 het inbrengen van funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen	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
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
Constructietekeningen	digitaal of schriftelijk	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 van Tiny Kepegchel, kadastraal bekend als gemeente Helden, sectie G, nummer 4850, gelegen aan de Raadhuisstraat te Egchel en behorend bij de woning gelegen aan de Molenheg 1 te Egchel, is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas';
- De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch', zonder bouwvlak. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen: 'other: kernrandzone', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1 ob'.
- De aanvraag is in strijd met artikel 3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Peel en Maas' omdat er niet gebouwd en (tijdelijk) gewoond mag worden ter plaatse van de agrarische bestemming;
- 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;
 - 1. De aanvraag voor deze omgevingsvergunning is voor 01-01-2024 ingediend waardoor deze op basis van het overgangsrecht (artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet) afgehandeld mag worden;
- De activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voor de nadere motivering wordt verwezen naar de bij dit besluit behorende ruimtelijke onderbouwing, incl. bijlagen.
- 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;
- Het gebruik van het perceel als Tiny House community voor de duur van maximaal 15 jaar is toegestaan;
- De vergunning ziet ruimtelijk toe op het gehele Tiny Kepegchel, waarbij 11 kavels worden vergund waarbinnen Tiny Houses gerealiseerd mogen worden, mits deze passen binnen de gestelde kaders van het beeldkwaliteitsplan.
 - 1. Bouwkundig gezien zullen de overige 6, nog niet uitgewerkte, Tiny Houses via het nieuwe vergunningsstelsel onder de Omgevingswet en Wet Kwaliteitsborging mogelijk gemaakt dienen te worden.
- Gezien bovenstaande overwegingen er geen bezwaren bestaan tegen het bebouwen en gebruiken van dit perceel met maximaal 11 Tiny Houses voor een periode van maximaal 15 jaar, waarna de bebouwing en verharding wordt verwijderd en de landschappelijk ingepaste groenstructuren behouden blijven

2. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Landschappelijke inpassing

Het perceel mag alleen bebouwd en bewoond worden met Tiny Houses wanneer het plan landschappelijk wordt ingepast. Voor deze inpassing is een landschapsplan opgesteld. Het landschapsplan 'VERG 20240620 Tiny houses Egchel landschappelijke inpassing ontvangst d.d. 8 juli 2024' maakt onderdeel uit van dit besluit. U bent verplicht deze landschappelijke inpassing uit te voeren. Dit kunt u gelijktijdig met de bouwwerkzaamheden doen. De inpassing moet uiterlijk gerealiseerd zijn in de eerstvolgende plantperiode nadat "het bouwwerk" is opgeleverd. De plantperiode loopt van 1 november tot en met 1 maart. Na realisatie bent u verplicht de landschappelijke inpassing te beheren en in stand te houden. Zoals ook opgenomen in het landschapsplan.

Na afloop van de periode van 15 jaren dient de bebouwing en verharding conform het landschappelijk inpassingsplan verwijderd te worden en dient het landschappelijk raamwerk conform plan behouden te worden.

Beeldkwaliteitsplan

Het perceel mag alleen bebouwd en bewoond worden met Tiny Houses die voldoen aan de gestelde voorwaarden als bepaald in het beeldkwaliteitsplan. Belangrijke voorwaarden zijn bijv. de maximale bruto vloeroppervlakte van max. 50 m², de max. toegestane hoogtes en materiaalgebruik zowel voor het Tiny House als voor de inrichting van het perceel. Het beeldkwaliteitsplan 'VERG BKP Tiny Kepegchel VERSIE oktober 23-update juni 24 ontvangst d.d. 8 juli 2024' maakt onderdeel uit van dit besluit. U bent verplicht om bij de inrichting van het perceel en de bouw van de resterende Tiny Houses zich te houden aan het beeldkwaliteitsplan. Na realisatie bent u verplicht de locatie te beheren en in stand te houden conform het beeldkwaliteitsplan.