

J.P.F. Tijchon
Putweg 19
6343 PD KLIMMEN

Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
T 14 043
F 043 - 880 06 01
info@gulpen-witterm.nl
www.gulpen-witterm.nl

Bank Nederlandse Gemeenten 28.50.81.934
IBAN NL25 BNGH 028.50.81.934
BIC BNGHNL2G
KvK 50413872

Naar de gemeente? Wij werken op afspraak.

Datum: 15 oktober 2018

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: U.18.02536



Behandeld door: De heer D. Maas
Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning (uitgebreide procedure)
Dossiercode: 20180185
Bijlagen: -
Verzonden:

Geachte mevrouw Tijchon,

Op 30 mei 2018 heb ik uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een woonhuis en garage op de locatie Cartils ongenummerd in Witterm.

Hierbij ontvangt u de ontwerp omgevingsvergunning d.d. datum. Het ontwerp besluit ligt vanaf 24 oktober 2018 gedurende 6 weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden hiertegen zienswijzen indienen.

Volledigheidshalve wijs ik u erop dat dit een ontwerpbesluit betreft. U kunt dus nog niet starten met de bouwwerkzaamheden, hiermee dient u te wachten totdat de definitieve vergunning onherroepelijk is.

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op met de heer D. Maas of mevrouw M. Godschalk te bereiken op telefoonnummer 14 043.

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,
Adjunct-Directeur Publieksdiensten,

Ing. J.L.J. Ossewaarde

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Besluitnummer: 20180185

Datum bekendmaking: 24 oktober 2018

Procedureel

De aanvraag

Op 30 mei 2018 hebben we een aanvraag ontvangen van mevrouw JPF Tijchon voor een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft bouwen van een woonhuis en garage op de locatie Cartils ongenummerd in Wittem, kadastraal bekend als gemeente Wittem, sectie P, nummer 473.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en 2.2 van de Wabo:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Procedure

Gelet op bovenstaande activiteiten wordt uw aanvraag met toepassing van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en het besluit van de gemeenteraad van 24 augustus 2017 voor toepassing van de coördinatieregeling, voorbereid en wordt de bekendmaking van de omgevingsvergunning voor het realiseren van de woning en de aanleg van de weg gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan 'RvR-woningen Cartils te Wittem'. Dit betekent dat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage ligt.

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wabo (uitgebreide procedure). Op de voorbereiding van het besluit is paragraaf 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 31 juli 2018. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 18 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 24 oktober 2018 t/m 5 december 2018 ligt een ontwerp van deze beschikking (samen met het ontwerpbestemmingsplan) gedurende zes weken ter inzage en wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Inhoudelijke beoordeling van de activiteiten:

Het (ver)bouwen van een bouwwerk;

Bij de inhoudelijke beoordeling van deze activiteit zijn de volgende overwegingen in acht genomen:

- De aanvraag is getoetst aan bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In deze bijlage zijn (bouw)activiteiten opgenomen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Gebleken is dat de door u aangevraagde activiteit vergunningsplichtig is en valt onder de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
- De aanvraag is getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag na aanvulling ontvankelijk is.
- Het bouwplan voor het bouwen van een woonhuis en garage is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en heeft de bestemming 'Woondoeleinden'. Het bouwplan is in strijd met de planregels.
- De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het plan d.d. 13 juni 2018 akkoord bevonden is door de dorpsbouwmeester welstand district Mergelland.
- De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. In uw aanvraag heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet hieraan. Wel dient u te voldoen aan de in de bijlage opgenomen voorschriften.
- De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet. Wel dient u te voldoen aan de in de bijlage opgenomen voorschriften.

Uit de inhoudelijke beoordeling kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de op deze activiteit van toepassing zijnde regelgeving.

Het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde of van werkzaamheden, ingevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald;

Bij de inhoudelijke beoordeling van deze activiteit zijn de volgende overwegingen in acht genomen:

- Uit de aanvraag blijkt dat er een ontsluitingsweg en een riolering van de woning naar de openbare weg wordt aangelegd op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend gemeente Wittem, sectie P, nummer 473.
- Dat het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' als gevolg van de terplekke geldende bestemming 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en Landschapswaarden' en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie, Waarde - Cultuurhistorie, Waarde - Landschapselement, Waterstaat - Erosie en de gebiedsaanduiding Milieuzone - Bodembeschermingsgebied het aanleggen van wegen en het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies toestaat na het verlenen van een aanlegvergunning.
- Dat het gestelde in artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op de aanvraag betrekking heeft.
- Dat het voornemen in overeenstemming is met de voorschriften uit het bestemmingsplan 'RvR-Woningen Cartils te Wittem'.
- Dat de aanleg van de een weg en de riolering noodzakelijk is om de woning een ontsluitingsweg te bieden richting de openbare weg en aan te sluiten op het rioleringsnetwerk.
- Dat er onzerzijds geen planologische belemmeringen bestaan tegen het aanleggen van de ontsluitingsweg en de rioleren van de woning.

Uit de inhoudelijke beoordeling kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de op deze activiteit van toepassing zijnde regelgeving.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;

Bij de inhoudelijke beoordeling van deze activiteit zijn de volgende overwegingen in acht genomen:

- De aanvraag is beoordeeld aan de hand van artikel 2.12 Wabo.
- Het perceel kadastraal bekend als gemeente Wittem, sectie P, nr. 473 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' en heeft de bestemming 'Wonen'. Het planvoornemen is in strijd met de voorschriften uit het voornoemd bestemmingsplan.
- Dat in het voornoemde bestemmingsplan staat bepaald dat op het onderhavige perceel drie woningen mogen worden gerealiseerd binnen de betreffende bouwvlakken. Dat onderhavige aanvraag voorziet in het realiseren van twee woningen, welke in afwijking van de planologisch vastgestelde bouwvlakken / perceelverdeling zijn gepositioneerd.

- Dat het college van burgemeester en wethouders op 15 augustus 2017, onder de voorwaarde dat de Kwaliteitscommissie Limburg een positief advies geeft over het (gewijzigde) plan, heeft besloten in beginsel medewerking verlenen aan het verzoek van de aanvrager met toepassing van een procedure ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (postzegelbestemmingsplan).
- Dat de aanvrager heeft verzocht om toepassing van de coördinatieregeling ex artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening en de gemeenteraad bij haar besluit van 24 augustus 2017 heeft besloten medewerking te verlenen aan de toepassing van de coördinatieregeling.
- Dat het (gewijzigde) plan op 5 september is besproken met de Kwaliteitscommissie Limburg en dat zij een positief advies heeft afgegeven over het plan.
- Dat aanvrager het ontwerpbestemmingsplan 'RvR-woningen Cartils te Wittem' heeft overlegd, waaruit volgt dat er geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving ontstaan als gevolg van dit plan. Dat het voornoemde ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende bijlagen onderdeel uitmaakt van dit besluit en op deze plaats verder naar (de inhoud van) dit bestemmingsplan wordt verwezen.
- Dat het ontwerpbestemmingsplan (samen met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning) gedurende 6 weken vanaf 24 oktober 2018 voor eenieder ter inzage wordt gelegd.
- Dat gedurende deze termijn eenieder in de gelegenheid zijn gesteld om zijn zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.
- Dat er een planschadeverhaalovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente wordt afgesloten.
- Dat gelet op bovenstaande er geen stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Uit de inhoudelijke beoordeling kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de op deze activiteit van toepassing zijnde regelgeving.

ONTWERP BESLUIT

Uit het voorgaande is gebleken dat uw aanvraag voldoet aan het bepaalde in de Wabo en overige op uw aanvraag van toepassing zijnde regels. **Aan u wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend** voor het bouwen van een woonhuis en garage op de locatie Cartils ongenummerd in Wittem kadastraal bekend als gemeente Wittem, sectie P, nummer 473 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en bijlagen en onder de bijbehorende vermelde voorschriften.

Zienswijze

Het ontwerpbesluit en de bijlagen liggen (samen met het ontwerpbestemmingsplan 'RvR-woningen Cartils te Wittem') vanaf **24 oktober 2018** gedurende zes weken tijdens de openingstijden in het gemeentehuis ter inzage. Tijdens deze termijn kan eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Een zienswijze is een reactie op het ontwerpbesluit. Schriftelijke zienswijzen kunt u sturen naar het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem, Postbus 56, 6270 AB Gulpen.

Als u mondeling een zienswijze wilt indienen dan kunt u met de heer D. Maas of mevrouw M. Godschalk een afspraak maken. Een kopie van de stukken is tegen vergoeding beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,
Adjunct-Directeur Publieksdiensten,

Ing. J.L.J. Ossewaarde