

OMGEVINGSVERGUNNING

Documentnr:

1. Algemeen

Burgemeester en wethouders hebben op 27 juni 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van Gemeente Landgraaf Raadhuisplein 1 6371 LA Landgraaf voor het tijdelijk, voor een periode van 5 jaar, wijzigen van het gebruik van het voormalig schoolgebouw tot woning en het wijzigen van de brandcompartimenten, gelegen Jan de Witplein 10 te Landgraaf, kadastraal bekend als gemeente Schaesberg, sectie E, nummer 01879.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 2012-0203.

Projectbeschrijving / te voeren procedure

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het tijdelijk, voor een periode van 5 jaar, wijzigen van het gebruik van het voormalig schoolgebouw tot woning en het wijzigen van de brandcompartimenten. Een uitgebreide projectomschrijving is opgenomen in de aanvraag om vergunning. Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo).

Voor de activiteit 'bouwen' is de aanvraag beoordeeld op de weigeringsgronden genoemd in artikel 2.10 Wabo, daarbij is gebleken dat het plan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Een of meer van de activiteiten waarop het project als geheel betrekking heeft, worden in de Wabo aangemerkt als activiteiten waarop de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Geconstateerd is dat geen sprake is van aanhakende toestemmingsstelsels.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in artikel 2.4 van de Wabo en hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen of (gedeeltelijk) te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle 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.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor de regeling met betrekking tot de wijze waarop de aanvraag om omgevingsvergunning geschiedt en de gegevens en bescheiden die door de aanvrager verstrekt dienen te worden met het oog op de beslissing op de aanvraag.

De regeling is uitgewerkt in § 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 het Mor getoetst op ontvankelijkheid. De aanvraag is na aanvulling ontvankelijk verklaard en verder in behandeling genomen.

2. Beschikking deelactiviteit bouwen (art.2.1 lid 1a wabo)

Algemeen

Op grond van het bepaalde in artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo geweigerd te worden indien:

- het bouwen niet voldoet aan de bouwverordening;
- het bouwen niet voldoet aan het Bouwbesluit;
- het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk in strijd is met redelijke eisen van welstand;
- de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Bouwverordening

Zoals gesteld in artikel 2.10, lid 1, onder b van de Wabo dient de aanvraag te voldoen aan de gestelde eisen in de bouwverordening. De aanvraag is dan ook getoetst aan de bouwverordening gemeente Landgraaf 2008 en voldoet hieraan.

Bouwbesluit

Zoals gesteld in artikel 2.10, lid 1, onder a van de Wabo dient de aanvraag te voldoen aan de algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet. De aanvraag is dan ook getoetst aan het Bouwbesluit en voldoet hieraan.

3. Beschikking deelactiviteit strijd gebruik gronden/bouwwerken met ro (art. 2.1 lid 1c)

Bestemmingsplan

Ter plaatse van geldt het bestemmingsplan "Schaesberg-Noord", vastgesteld door de gemeenteraad 26 mei 2011 met de hoofdbestemming Maatschappelijk, ten behoeve van religieuze, sociale, medische, culturele en educatieve doeleinden. Daarnaast gelden ter plekke de volgende functieaanduidingen: specifieke vorm maatschappelijk, kinderopvang, kantoor, praktijkruimte en verenigingsleven.

De nieuwe functies zijn deels passend (kantoor-/vergaderruimte) en deels strijdig (wonen) met de bepalingen van het bestemmingsplan. De vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 37 alsmede de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 38 zijn niet van toepassing.

Oplossen strijdigheid

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien het bouwen van bouwwerken of het gebruiken van gronden in strijd is met het bestemmingsplan en niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Ondanks dat sprake is van strijd met het bestemmingsplan kan de omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdigheid bestemmingsplan' worden verleend indien:

- de aangevraagde activiteit in lijn is met de in het plan of de verordening opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 Wabo,

binnenplanse ontheffing);

- een amvb ontheffing van het handelen in strijd met het plan mogelijk maakt (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 Wabo juncto artikel 2.7 Bor juncto Bijlage II artikel 4 Bor, 'kruimelgeval'); of
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, buitenplanse ontheffing, projectafwijkingsbesluit).

De onderhavige strijdigheid kan niet worden opgelost met toepassing van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking dan wel middels een 'kruimelgeval'. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren, tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Omdat de aanvraag betrekking heeft op een activiteit voor een bepaalde termijn (artikel 2.12, lid 2) is een ruimtelijke onderbouwing niet noodzakelijk. Deze is wel voorhanden en bevat ook de onderbouwing van de tijdelijkheid.

Ruimtelijke onderbouwing

De aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing d.d. 22 januari 2013. In deze onderbouwing is het bouwplan getoetst aan relevante wet- en regelgeving en gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid en geconcludeerd dat daarmee geen strijd bestaat.

Tegen het verlenen van de omgevingsvergunning bestaan geen overwegende stedenbouwkundige dan wel planologische bezwaren.

De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan het bepaalde daaromtrent in artikel 5.20 Bor.

De ruimtelijke onderbouwing behoort bij dit besluit en is als zodanig gewaarmerkt.

4. Verklaring van geen bedenkingen

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van het bepaalde in artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Gelet op het bepaalde in artikel 2.27, lid 1, van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht juncto artikel 6.5, lid 1, van het Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad van de Gemeente Landgraaf een verklaring van geen bedenkingen

af te geven. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.5, lid 3 Bor kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. De raad van de gemeente Landgraaf heeft op 1 juli 2010 ingestemd met het voorstel om de categorieën van gevallen als bedoeld in de oude artikel 19, lid 2 WRO-lijst van de Provincie Limburg aan te wijzen als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

De voorliggende aanvraag betreft één van deze categorieën namelijk: f. "Een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of onbebouwde gronden ander dan ten behoeve van bouwen".

Een verklaring van geen bedenkingen is in voorliggend geval dan ook niet vereist.

5. Uitgebreide procedure

Algemeen

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.10 Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel dan wel gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo voorzover er strijd is met het bestemmingsplan en slechts vergunning verleend kan worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo. Aangezien de aanvraag betrekking heeft op deze activiteit dient in het onderhavige geval de uitgebreide procedure (paragraaf 3.3 Wabo) gevoerd te worden.

Gevoerde procedure

Wij hebben het voornemen uitgesproken om, door middel van toepassing van artikel 3.10 Wabo, medewerking te verlenen aan genoemd verzoek en hebben in dat kader de aanvraag gepubliceerd in de Landgraaf Aktueel van 6 februari 2013. De kennisgeving van het voornemen om een omgevingsvergunning te verlenen is ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.12, lid 2, onder a Wabo juncto artikel 6.14 Bor tevens in de Staatscourant van 6 februari 2013 geplaatst. Daarnaast is de bekendmaking op www.landgraaf.nl geplaatst. Tussen 7 februari 2013 en 21 maart 2013 heeft het ontwerp van de beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

6. Bijlagen

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- aanvraagformulier omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 27 juni 2012;
- bestektekening bouwkundige aanpassingen met stempeldatum ontvangst d.d. 12 december 2012;
- ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 22 januari 2013.

7. Resumé

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de omgevingsvergunning zowel voor de activiteit als genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo en voor de activiteit genoemd in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo voor het tijdelijk, voor een periode van 5 jaar, wijzigen van het gebruik van het voormalig schoolgebouw tot woning en het wijzigen van de brandcompartimenten, verleend kan worden.

Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, alsmede gelet op het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Regeling omgevingsrecht, de Algemene wet bestuursrecht en andere relevante wet- en regelgeving:

BESLUITEN:

Burgemeester en wethouders hebben besloten, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo) en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo); namelijk voor het tijdelijk, voor een periode van 5 jaar, wijzigen van het gebruik van het voormalig schoolgebouw tot woning en het wijzigen van de brandcompartimenten, gelegen Jan de Witplein 10 te Landgraaf.

Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de omgevingsvergunning;

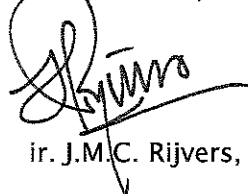
Voorwaarden algemeen

- a. De vergunning wordt verleend voor maximaal 5 jaar;
- b. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- c. Certificaten en kwaliteitsverklaringen dienen op verzoek van het bouwtoezicht van de afdeling Toezicht en Handhaving te worden ingediend;
- d. Van de voltooiing van het gebouw moet mededeling worden gedaan aan het bouwtoezicht van de afdeling Toezicht en Handhaving. Het gebouw mag dan ook niet eerder in gebruik worden genomen alvorens het door bouwtoezicht is gereed gemeld.

Landgraaf,

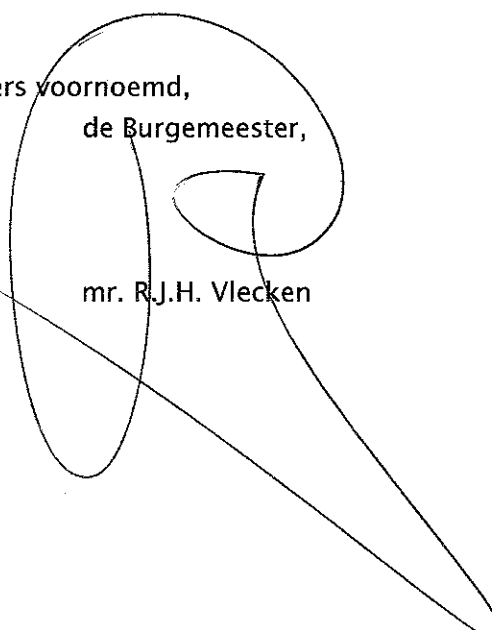
Burgemeester en Wethouders voornoemd,

de Secretaris,



ir. J.M.C. Rijvers, loco

de Burgemeester,



mr. R.J.H. Vlecken

Inwerkingtreding omgevingvergunning

Ingevolge het bepaalde in artikel 6.1, lid 2 Wabo treedt deze beschikking in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift ingeval de beschikking is voorbereid met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken, deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning bekend is gemaakt.

Rechtsbescherming

Bent u belanghebbende én heeft u tegen het ontwerpbesluit zienswijzen ingediend, dan kunt u, op basis van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken na de dag waarop de omgevingsvergunning bekend is gemaakt, schriftelijk beroep aantekenen bij de Rechtbank te Maastricht, sector bestuursrecht, Postbus 1988 te 6201 BZ Maastricht.

Het beroepschrift dient te worden ondertekend en dient tenminste de volgende gegevens te bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- de gronden voor het beroep.

Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waartegen het beroep zich richt, te worden bijgevoegd.

Tevens kan de indiener van het beroepschrift bij de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken een voorziening te treffen, indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist.

U kunt ook digitaal beroep instellen 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.