



Gemeente Mook en Middelaar

OMGEVINGSVERGUNNING

KERKSTRAAT 4-6-6A-6B, 6585 AV MOOK

Registratienummer M-HZ-WABO 2014-0022

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MOOK EN MIDDELAAR;

ALGEMEEN

Vergunningaanvraag

Op 3 maart 2014 is een aanvraag van een omgevingsvergunning ontvangen van C.A. Mulders, waarbij een vergunning wordt gevraagd voor de legalisatie van de splitsing van het pand Kerkstraat 4-6-6A-6B in Mook in vier onafhankelijke wooneenheden, ter plaatse kadastraal bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie D nummer 909.

Ten aanzien van de vergunningaanvraag wordt het volgende overwogen:

Omvang project

De vergunningaanvraag heeft betrekking op de onderdelen "bouwen" als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onderdeel a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Aangezien de gevraagde splitsing van het pand Kerkstraat 4-6-6A-6B in vier onafhankelijke wooneenheden niet passend is binnen de regels van bestemmingsplan 'Kern Mook 1986' en de 'Partiële thematische herziening woonbestemmingen' wordt de aanvraag tevens gezien als een aanvraag voor "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Beslissingsbevoegdheid

Het College is op grond van artikel 2.4, lid 1 Wabo het bevoegd orgaan om op de vergunningaanvraag te beslissen.

Bekendmaking

De vergunningaanvraag is overeenkomstig artikel 3.8 Wabo op 1 april 2014 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad 'De Maas Driehoek' en tevens bekendgemaakt op de gemeentelijke website. De aanvrager is op 3 maart 2014 overeenkomstig artikelen 3.1, lid 2 van de Wabo schriftelijk geïnformeerd over de ontvangst van de aanvraag.

Volledigheid

De vergunningaanvraag voldoet aan de indieningvereisten zoals deze zijn opgenomen in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), nadat op 4 juli 2014 aanvullende gegevens zijn ontvangen. De vergunningaanvraag is daarmee ontvankelijk.

Besluitvormingsprocedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo (de uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Overige bijgevoegde documenten

De volgende documenten maken onderdeel uit van het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

1. aanvraagformulier (bijlage 1);
2. 3 x bouwtekeningen (bijlage 2 t/m 4);
3. toets bouwbesluit (bijlage 5);
4. ruimtelijke onderbouwing met bijlagen (bijlage 6).

AFWEGING

HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET HET BESTEMMINGSPLAN

Toets bestemmingsplan

Het pand Kerkstraat 4-6-6A-6B in Mook is gelegen in het gebied waarvoor de bepalingen gelden van het bestemmingsplan 'Kern Mook 1986' en heeft de bestemming 'Woondoeleinden' en 'Erf'. Het beoogde gebruik van het pand als vier onafhankelijke wooneenheden past hier niet binnen, omdat ter plaatse van de bestemming 'Erf' alleen bijgebouwen ten behoeve van wonen zijn toegestaan. Daarnaast zijn op grond van de 'Partiële thematische herziening woonbestemmingen' gestapelde woningen niet toegestaan binnen de bestemming 'Woondoeleinden'.

Ruimtelijke onderbouwing

De voorgestane splitsing van het pand Kerkstraat 4-6-6A-6B in vier onafhankelijke wooneenheden is alleen mogelijk met toepassing van artikel 2.12 eerste lid sub a categorie 3 van de Wabo. Op grond van dit artikel kan alleen een omgevingsvergunning worden verleend, als de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Uit de ruimtelijke onderbouwing, die deel uitmaakt van de aanvraag, blijkt dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Vooroverleg

De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van vooroverleg niet voorgelegd aan de wettelijke overleginstanties, omdat de belangen van deze instanties niet in het geding zijn.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 9 mei 2011 bepaald dat in gevallen van een project in de bebouwde kom, met uitzondering van een maatschappelijke voorziening, een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het bouwplan is gelegen binnen de bebouwde kom en is geen maatschappelijke voorziening. Er hoeft dus geen verklaring van geen bedenkingen te worden gevraagd.

Conclusie

De vergunning voor het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan kan worden verleend.

BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Bouwbesluit (toetsing aannemelijkheid)

De vergunningaanvraag is getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Het is aannemelijk dat de vergunningaanvraag, onder het stellen van voorwaarden, in overeenstemming is met het Bouwbesluit. Opgemerkt zij dat uitsluitend de te verbouwen delen zijn getoetst maar dat desondanks het gehele bouwwerk moet voldoen aan het Bouwbesluit bestaand niveau.

Bouwverordening

De vergunningaanvraag is getoetst aan de voorschriften van de Bouwverordening gemeente Mook en Middelaar, 14^e serie wijzigingen en de krachtens deze verordening gestelde regelingen. De vergunningaanvraag is, onder het stellen van voorwaarden, in overeenstemming met de bouwverordening.

Welstand

De aanvraag is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand, omdat er alleen interne bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

Conclusie

De vergunning kan onder het stellen van voorwaarden worden verleend.

OPENBARE UNIFORME VOORBEREIDINGSPROCEDURE**Ter inzagelegging**

De aanvraag, het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van woensdag 16 juli 2014 ter inzage gelegen. Iedereen kon binnen zes weken na start van deze termijn schriftelijke en mondelinge zienswijzen op het ontwerpbesluit indienen bij burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar, Postbus 200, 6585 ZK te Mook. Het ontwerpbesluit is ook digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Zienswijzen

Op 26 augustus 2014 is door Nunc Advocaten BV namens de heer en mevrouw Hanselaar mondeling een pro-forma zienswijze ingediend. De zienswijze is verder niet gemotiveerd. Op 23 september 2014 is de zienswijze ingetrokken.

LEGES

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning is de aanvrager van de vergunning leges verschuldigd. Op grond van artikel 3.1 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten voor verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan, waaronder leges, indien het bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar en er geen verlengingsbesluit is genomen. Zowel bestemmingsplan 'Kern Mook 1986' als de 'Partiële thematische herziening woonbestemmingen' zijn ouder dan 10 jaar. Overeenkomstig het hierboven genoemde wetsartikel worden er geen leges in rekening gebracht.

De bouwkosten zijn door ons vastgesteld op € 5.000,- als zijnde een reëel bedrag, dat in het economisch verkeer voor een dergelijke verbouwing betaald zal moeten worden.

BESLUIT

Gelet op het algemeen mandaatbesluit van het College van burgemeester en wethouders van 5 juni 2012 en de daarop betrekking hebbende wijzigingen en gelet op het voorstaande en gelet op de Algemene wet bestuursrecht besluit het college van burgemeester en wethouders;

het huisnummer 6 aan de Kerkstraat te onttrekken;

aan de drie woningen, in het voormalige pand Kerkstraat 6, de huisnummers 6, 6a en 6b toe te kennen;

de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de splitsing van het pand Kerkstraat 4-6-6A-6B in Mook, kadastraal bekend als gemeente Mook en Middelaar, sectie D nummer 909, in vier onafhankelijke wooneenheden onder voorwaarden dat:

er gebouwd wordt overeenkomstig de vergunning en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, waarbij onverminderd geldt dat er gebouwd moet worden overeenkomstig het Bouwbesluit;

Mook, 2 oktober 2014

VERZONDEN 02 OKT 2014

Het College van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,
namens deze,



Hoofd afdeling Samenleving,
J.G. Meeussen

Beroep

Belanghebbenden die ten aanzien van het ontwerpbesluit tijdig een zienswijze hebben ingediend of belanghebbenden die redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijze te hebben ingediend, kunnen tegen het genomen besluit beroep instellen bij de Rechtbank Limburg. De termijn voor het indienen van beroep bedraagt zes weken en vangt aan de dag na verzending van het besluit. Beroep kunt u schriftelijk indienen bij de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond of digitaal via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>.

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hiervoor kan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, via voornoemd adres of digitaal, worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.