

Uw brief van: 24 februari 2014
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: MZ/2014/03794
Inlichtingen: Dienstverlening
Telefoon: 0475-852500
Onderwerp:
Datum:
Verzenddatum: 13 FEB. 2015
Bijlage:
Intern Z/003058
zaaknummer:

WSM Engineering BV
t.a.v. De heer P. Hoogland
Postbus 3012
6093 ZG HEYTHUYSEN

Geachte heer Hoogland,

Op 24 februari 2014 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het omvormen van een aan de Maasstraat 11 te Wessem gelegen schuur tot woning, kadastraal bekend als gemeente Wessem, sectie B, nummer 987 met de volgende activiteit:

- ro (afwijken van de bestemming)

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer Z/003058.

Omgevingsvergunning – Fase I

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1 onder c, artikel 2.10 en artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), en artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) de omgevingsvergunning te verlenen.

De beschikking voor deze omgevingsvergunning is opgesteld onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning. De beschikking voor het verlenen van de omgevingsvergunning is opgesteld, zoals aangegeven op de gewaarmerkte stukken, voor de volgende activiteit:

1. RO (afwijken van de bestemming)

Onderdeel van het besluit vormen:

1. De aanvraag om een omgevingsvergunning d.d. 24 februari 2014;
2. De verklaring van geen bedenkingen;
3. De bij dit besluit behorende bijlagen.



De aanvraag moet op basis van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voldoen aan de volgende voorschriften:

1. Het vigerend bestemmingsplan "Oude Kern Wessem" (vastgesteld op 07 juli 2011) met de bestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde – beschermd dorpsgezicht" en "Waarde – Archeologie" met de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden";
2. Redelijke eisen van welstand op basis van artikel 12a, eerste lid van de Woningwet;
3. Overige wetgeving gerelateerd aan de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.

Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

1. Bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan "Oude Kern Wessem" van de gemeente Maasgouw. De gronden binnen het planvoornemen hebben de bestemming "Wonen" en de dubbelbestemmingen "Waarde – beschermd dorpsgezicht" en "Waarde – Archeologie". Voorts is de functieaanduiding "cultuurhistorische waarden" van toepassing.

Ten aanzien van de wijziging van de schuur tot woning is het voorgenomen gebruik overeenkomstig de bestemming "Wonen". Ingevolge de bouwregels mag het aantal woningen per bouwperceel echter niet toenemen (artikel 14.2.2, onder a regels bestemmingsplan Oude Kern Wessem).

Het plan voor het wijzigen van de schuur tot woning is daardoor in strijd met het bestemmingsplan en is niet toegestaan. Binnen het geldende bestemmingsplan is het planvoornemen dus niet mogelijk.

Ruimtelijke onderbouwing

Een goede ruimtelijke onderbouwing is voorhanden in de vorm van de ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning "Woningsplitsing Maasstraat 11" Wessem gemeente Maasgouw van 25 november 2014 kenmerk 404748R.2001 van Tonnaer. Deze onderbouwing dient hier als volledig herhaald en ingelast te worden beschouwd. Uit de onderbouwing blijkt dat er, onder meer ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien, ten aanzien van het plan geen bezwaren bestaan. Deze ruimtelijke onderbouwing is bij dit besluit gevoegd;

2. Civieltechnische voorschriften.

Het hemelwater dient te worden afgekoppeld en op eigen terrein in de bodem te worden geïnfiltreerd.

Het vuilwater dient te worden aangesloten op het gemeentelijk riool. Hiervoor dient een rioolaansluiting te worden aangevraagd en gemaakt. Alle kosten in relatie tot de rioolaansluiting zijn voor rekening van de aanvrager.

3. Overige aspecten.

De overige aspecten zoals parkeren, bodemverontreiniging, luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, geur en geluid zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning "Oude Trambaan (ong.) Thorn" van 6 maart 2013 kenmerk 404485R.2001 van Tonnaer.

De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht en voldoet hieraan.

Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om mee te werken aan de aanvraag.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (de uitgebreide voorbereidingsprocedure). De aanvraag is beoordeeld voor de activiteiten:

- RO (afwijken van de bestemming), project-afwijkingbesluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Tevens is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht (Bor), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom besluiten wij om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het omvormen van een aan de Maasstraat 11 te Wessem gelegen schuur tot woning, kadastraal bekend als gemeente Wessem, sectie B, nummer 987 is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard. Dit betekent onder meer dat in het onderhavige geval het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ter inzage moet worden gelegd voor een termijn van zes weken (ex artikel 3:16 Awb). Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid zienswijzen met betrekking tot deze omgevingsvergunning in te brengen.

Het ontwerpbesluit heeft in de periode vanaf 18 december 2014 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.

Verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 van het Bor dient de gemeenteraad in geval van de activiteiten ex artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo te verklaren dat het geen bedenkingen heeft tegen de door het college van burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning. In artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) is bepaald dat de raad gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist en het college van burgemeester en wethouders onder verwijzing van deze gevallen kan beschikken op een aanvraag om een dergelijke vergunning. In de vergadering van 16 december 2010 heeft de raad bepaald dat voor bepaalde categorieën van gevallen geen bedenkingen vereist is.

De categorieën van gevallen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is als bedoeld in artikel 6.5 lid 3 Besluit Omgevingsrecht (Bor) bij het nemen van een besluit als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 in afwijking van artikel 2.1 lid 1 sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), luiden o.a. als volgt:

- a.1. het bouwen van 1 woning met daaraan inherente voorzieningen.

Geen exploitatieplan

Met de initiatiefnemer is een "Overeenkomst inzake vrijkomende bebouwing en exploitatie" (exploitatieovereenkomst) aangegaan. Gelet hierop is een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, sub a Wet ruimtelijke ordening (Wro) voorhanden. Het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan voor onderhavig plan is daarmee dan ook niet noodzakelijk. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De raad heeft in haar vergadering van 16 december 2010 besloten de bevoegdheid tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 2 Wro te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders bij het nemen van een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor zover er geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Overige bijgevoegde documenten

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

1. Bouwhistorische opname;
2. Aanvraagformulier d.d. 24 februari 2014;
3. Ruimtelijke onderbouwing met verbeelding t.b.v. woningsplitsing Tonnaer "Woning-splitsing Maasstraat 11, Wessem gemeente Maasgouw" van 25 november 2014 met de volgende bijlagen:
 - bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai (toetsing Wet geluidhinder) Splitsing woning Maasstraat 11 te Wessem (Tritium, documentnummer 1308/059/RV-01, 16 oktober 2013)
 - bijlage 2: Parkeeronderzoek Maasstraat 11 Wessem (Econsultancy, briefrapportage 14083711 MGW.TON.PAR, 7 oktober 2014)
4. Huisnummerbesluit.

Leges

De in deze ontwerpbeschikking berekende leges zijn gebaseerd op de legesverordening van de Gemeente Maasgouw 2014.

Leges Buitenplans afwijken bestemmingsplan Uitgebreide Procedure € 4.174,00.

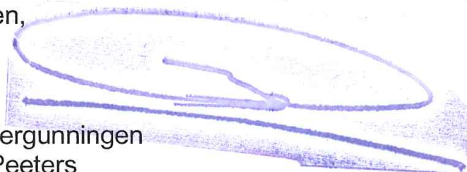
De totale leges voor deze omgevingsvergunning zullen bedragen € 4.174,00.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw
Namens dezen,

HWC

Teamleider Vergunningen
Drs. M.H.C. Peeters



Rechtsmiddelen:

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met ons besluit?

U kunt dan binnen 6 weken na de dag van verzending van dit besluit een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders, postbus 7000, 6050AA Maasbracht.

Het bezwaarschrift moet tenminste de naam en het adres van de indiener, een dagtekening, een handtekening, een omschrijving van de bestreden beslissing en een motivering bevatten. Het indienen van een bezwaarschrift is kosteloos.

Als u een spoedeisend belang heeft bestaat de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te verzoeken bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond. Voor een dergelijk verzoek brengt de rechtbank griffierecht in rekening. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank, tel. 088-361 2222

U kunt ook digitaal 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.