

Mevrouw S.M.R. Peerboom
Eperweg 2 D
6281 NA MECHELEN

Uw brief van	: 28 juni 2022	Behandeld door	: M. Janse
Uw kenmerk	: 7086267	Onderwerp	: Brief besluit uitgebreid
Ons kenmerk	: D2022-00000074	Dossierscode:	: 2022-000779
		Bijlagen	: 2
		Verzonden:	: 22-12-2022

Geachte mevrouw Peerboom,

Op 28 juni 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het uitbreiden van een bedrijfswoning op de locatie Eperweg 2D, 6281NA Mechelen. Deze aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer 2022-000779.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteiten:

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

Bevoegd gezag

Uit de beoordeling van uw aanvraag is gebleken dat wij het bevoegde gezag zijn voor de afhandeling van uw aanvraag.

Vergunningplicht

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 uw aanvraag omgevingsvergunningplichtig is.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid op grond van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving.

Procedure

Gebleken is dat de door u aangevraagde activiteit valt onder de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop hebben wij op **22 oktober 2022** conform artikel 3.8 van de Wabo kennis gegeven van de aanvraag op de site van de gemeente (www.gulpen-witterm.nl) en in het plaatselijke huis-aan-huisblad Gulp en Geul.

Advies, aanwijzing minister, VVGB

Op grond van 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. Omdat het hier een geval betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Volgens hetzelfde artikel van deze wet kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet vereist is. Op 14 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Witterm besloten gebruik te maken van deze bevoegdheid en een lijst van categorieën vastgesteld waarbij geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Onderhavige aanvraag valt onder punt 2 en 6 van deze lijst en derhalve is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Gulpen-Witterm vereist voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

Overwegingen

Bij het totstandkomen van het besluit zijn de volgende overwegingen gemaakt:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
 - De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied' (vastgesteld op 02-04-2009). Van toepassing is de enkelbestemming 'Horeca'. De volgende dubbelbestemmingen zijn van toepassing: 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Waarde-Ecologie', 'Waarde-Landschapselement'. De volgende gebiedsaanduidingen zijn van toepassing: 'Milieuzone - Bodembeschermingsgebied', 'POG'. Gebleken is dat: de beoogde ontwikkeling hieraan niet voldoet;
 - Op 30 maart 2022 is uw plan door de dorpsbouwmeester getoetst aan de 'Welstandsnota Gulpen Witterm' van 2012'. Op basis van de Welstandsnota ligt het plan in welstandsgebied met niveau 1. De dorpsbouwmeester heeft aan het college advies uitgebracht. Het advies luidt: 'akkoord';
 - De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. In uw aanvraag heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan het Bouwbesluit 2012. 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.
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
 - De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied';
 - In de bestaande situatie kent 'Eperweg 2d' en 'Overgeul 1a' de enkelbestemming 'Horeca'. 'Eperweg 2-2c' kent de enkelbestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning';
 - De volgende dubbelbestemmingen zijn van toepassing, op zowel 'Eperweg 2d, 2-2c', als 'Overgeul 1a': 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Waarde-Ecologie', 'Waarde-Landschapselement';
 - De volgende gebiedsaanduidingen zijn van toepassing: 'Milieuzone Bodembeschermingsgebied', 'POG' en gedeeltelijk EHS;
 - De aanvraag heeft betrekking op de uitbreiding van de woning aan de 'Eperweg 2d' en het 'uitruilen' van de aanwezige woon/horeca functies aan de 'Eperweg 2d, 2-2c' en 'Overgeul 1a';
 - De gewenste uitbreiding heeft een oppervlak van 40m², waarbij de bouw- en goothoogte van de bestaande bebouwing wordt aangehouden;

- De uitbreiding van de bedrijfswoning aan de Eperweg 2d, met 40 m², is in strijd met de planregels van het vigerend bestemmingsplan. Gelet op het feit dat er momenteel sprake is van een vakantiewoning;
- Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is er sprake van een uitruil van (woon)functies;
- De bestaande 'vakantiewoning' aan de 'Eperweg 2d', wordt omgezet in 'bedrijfswoning';
- De bestaande 'bedrijfswoning', aan de 'Overgeul 1a', wordt omgezet in 'wonen';
- De bestaande 'woonfunctie', aan de 'Eperweg 2-2c' wordt omgezet in een 'vakantiewoning';
- Het aantal woningen, bedrijfswoningen en vakantiewoningen neemt binnen de locatie niet toe, maar worden enkel op een andere plaats gevestigd;
- Deze uitruil is in strijd met het vigerend bestemmingsplan;
- Het college van burgemeester en wethouders kan met toepassing van artikel 2.1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking aan het plan verlenen (projectafwijkingbesluit);
- Gelet op de aard van de bedrijfsvoering is het noodzakelijk om in de directe nabijheid van het bedrijf te wonen;
- De bedrijfswoning is momenteel te klein voor het huisvesten van de bewoners, in dit geval het gezin. De voorgestelde uitbreiding zorgt ervoor dat de woning van een passende omvang wordt voor de huisvesting van de bewoners;
- De aanvraag voldoet aan het beleid van de gemeente en de regio heeft ingestemd met de beoogde ontwikkeling;
- Uit de ruimtelijke onderbouwing en verricht bodemonderzoek en akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat er geen onevenredige nadelige effecten ontstaan op de omgeving;
- De dorpsbouwmeester heeft op d.d. 30 maart 2022 positief geadviseerd over het plan;
- Er is een planschade-verhaalovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten;
- Gelet op bovenstaande overwegingen er geen stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GULPEN-WITTEM BESLUITEN

Gelet op bovenstaande aanvraaggegevens en overwegingen, alsmede het bepaalde in artikel 2.1 van de Wabo:

1. de aangevraagde omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de woning op de locatie Eperweg 2d, 6281NA Mechelen / kadastrale gemeente Witterm, sectie M, nummer 370 en voor het uitwisselen van de woonfuncties op de locatie Eperweg 2d (sectie M, nummer 370), 2-2c (sectie M, nummer 368) en Overgeul 1a (sectie M, nummer 371) aan u te verlenen;
2. dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:
 - Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
3. dat aan deze omgevingsvergunning de volgende voorwaarden zijn verbonden:
 - De bestaande bouw- en goothoogte dient te worden aangehouden;
 - Zo spoedig mogelijk doch minimaal 3 weken vóór het aanbrengen van beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies dienen de bijbehorende constructieberekeningen en -tekeningen te worden overgelegd.
4. dat de totstandkoming van het besluit is gebaseerd op de documenten/bijlagen die bij deze aanvraag zijn ingediend. Deze gewaarmerkte documenten/bijlagen maken dan ook integraal onderdeel uit van dit besluit.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijlagen hebben van 22 oktober 2022 tot en met 2 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Rechtsbescherming

Als u het niet eens bent met deze beslissing kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Limburg, Sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Doe dit wel binnen 6 weken geteld vanaf de dag na het ter inzage leggen van dit besluit (bij afd. 3.4 Awb).

Zorg ervoor dat de datum, uw naam, handtekening, adres, een omschrijving van deze brief (of een kopie) en de reden waarom u het niet eens bent met onze beslissing, in uw brief staan.

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).

Soms is er sprake van spoed, in dat geval kunt u bij de rechter een voorlopige voorziening vragen. Zie voor meer informatie www.rechtspraak.nl.

Inwerkingtreding

Uw omgevingsvergunning treedt in werking 6 weken na bekendmaking. Bekendmaking aan de aanvrager (aan u) heeft plaatsgevonden middels publicatie van dit besluit. U mag dus pas na het verstrijken van de beroepstermijn gebruik maken van deze vergunning. Houdt u er rekening mee dat binnen de beroepstermijn (6 weken na bekendmaking) de vergunning nog niet onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat de vergunning in bezwaar vernietigd kan worden. Na deze termijn van 6 weken, waarbinnen geen bezwaar is gemaakt, is sprake van een onherroepelijke vergunning en kunt u uitvoering geven aan deze vergunning.

Start- en gereedmelding

Verder wordt u erop gewezen dat het verplicht is om de start- en gereedmelding van de werkzaamheden schriftelijk of digitaal te melden aan de gemeente. U doet dit gemakkelijk en snel via de gemeentelijke website www.gulpen-witterm.nl. Klik op 'bouwen en verbouwen' en daarna op 'start- en gereedmelding bouwwerkzaamheden'. Via de groene button start u vervolgens het digitale formulier.

Wilt u meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Manolis Janse, telefoonnummer +31 6 51219584.

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,
Team Omgeving, teamleider

Mr. N. Abbas