

mevrouw I.B.A.O. van Breemen-Widdershoven
Leienhuisweg 1B
6321 AV Wijlre

Naar de gemeente? Wij werken op afspraak.

Datum: 26 juni 2017
Uw brief van: 24 augustus 2016
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: U.17.02497



Behandeld door: de heer. H. Keuchen
Onderwerp: omgevingsvergunning (uitgebreide procedure)
Dossiercode: 20160196
Bijlagen: diversen
Verzonden:

Geachte mevrouw van Breemen-Widdershoven,

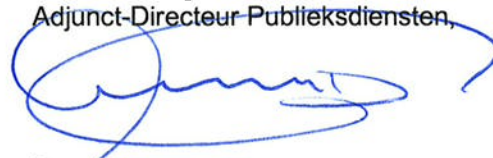
Op 24 augustus 2016 heb ik uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op splitsing van de reeds aanwezige 2e bedrijfswoning in 2 afzonderlijke woningen op de locatie Leienhuisweg 1A te Wijlre.

Hierbij ontvangt u de omgevingsvergunning verleend d.d. 26 juni 2017. Voor zover nodig wil ik u erop attenderen dat er aan de vergunning voorschriften zijn verbonden. Ik adviseer u deze zorgvuldig door te lezen voordat u uitvoering gaat geven aan het vergunde.

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op met de heer H. Keuchen, te bereiken op telefoonnummer 14 043 of per mail info@Gulpen-Witterm.nl ter attentie van behandelend ambtenaar.

Met vriendelijke groet,

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



Drs. H.J.M. van Dijk

OMGEVINGSVERGUNNING

Besluitnummer: 20160196
Datum bekendmaking: 5 juli 2017

Procedureel

De aanvraag

Op 24 augustus 2016 hebben we een aanvraag ontvangen van mevrouw I.B.A.O. van Breemen-Widdershoven voor een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft splitsting van de reeds aanwezige 2e bedrijfswoning in 2 afzonderlijke woningen op de locatie Leienhuisweg 1A te Wijlre, kadastraal bekend Wijlre, sectie D, nummer 3538.

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;
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Handelen met gevolgen voor beschermde monumenten.

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 volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo behandeld.

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 27 januari 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 65 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

Tussen 23 februari 2017 en 6 april 2017 heeft het ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is bij schrijven d.d. 4 april 2017 door de Provincie Limburg gebruik gemaakt. In de zienswijze wordt gesteld dat er sprake is van een legalisering van een tweede bedrijfswoning en de realisatie van een derde bedrijfswoning. Verder dient er getoetst te worden aan de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 en is de noodzaak voor het realiseren van drie bedrijfswoningen onvoldoende onderbouwd. Navolgend volgt de beantwoording van de zienswijze.

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.
- De aanvraag is getoetst aan de Ministeriale regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag, nadat deze is aangevuld, ontvankelijk is.
- De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan "Kern Wijlre" en heeft de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie". Gebleken is dat het plan strijdig is met artikel 16 van het vigerende bestemmingsplan;
- De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het plan een monumentaal pand betreft hetwelk op 27 oktober 2016 voor akkoord onder voorwaarden is geadviseerd door de Monumentencommissie District Mergelland.
- De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit. In uw aanvraag heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan het bouwbesluit. 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 handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening;

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

- Het perceel Leienhuisweg 1A is gelegen binnen het bestemmingsplan Kern Wijlre en heeft de bestemming "Recreatie-Verblijfsrecreatie";
- De functie van bedrijfswoning toegestaan;
- De bestaande bedrijfswoning wordt opgesplitst in twee bedrijfswoningen;
- Dat ten behoeve van het plan door Aelmans een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld (Ruimtelijke Onderbouwing Leienhuisweg 1A te Wijlre rapportnummer NL.IMRO.1729.OVLeienhuisweg1a-ON01) waarin de stedenbouwkundige en planologische verantwoording van het plan verder staat beschreven;

- Deze ruimtelijke onderbouwing integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit en op deze plaats naar dit document wordt verwezen;
- Dat gelet op het bovenstaande overwegingen geen stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Beantwoording zienswijze Provincie Limburg

Op 16 mei 2017 heeft er omtrent de zienswijze overleg plaatsgevonden met de Provincie Limburg (dhr. P. Geelen, vervangend rayonplanoloog en mevrouw K. Zafarin cluster Wonen). Tijdens dit overleg is de Provincie Limburg verduidelijkt dat er geen sprake is van een legalisering van een tweede bedrijfswoning aangezien hiervoor in 1984 (2.10.'84) reeds een bouwvergunning voor is verleend. Het betreft een soort van mantelzorgwoning. Omdat er sprake is van een familiebedrijf in een voormalige boerenhoeve zijn in dit pand de diverse familiegeneraties (oma, moeder en dochter) telkens woonachtig gebleven. Hierdoor is er in formele zin geen sprake van een derde bedrijfswoning die vanuit economische noodzaak nodig is, maar van een woning waarbij de diverse generaties nog hand- en spanndiensten in het bedrijf vanuit een sociale context en een verbondenheid met het bedrijf en de familie. Naar aanleiding hiervan is dan ook overeengekomen dat er sprake is van de toevoeging van een reguliere woning. Omdat deze woning wordt toegevoegd in een rijksmonument hoeft er op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014 geen compensatie plaats te vinden. Het behoud van het rijksmonument is in dat kader van prioritair belang. Daarnaast is nog gesproken over het eventueel in de toekomst samenvoegen van de twee boven elkaar gelegen woningen tot één woning, echter na consultatie van de aanvragers is gebleken dat dit niet wenselijk werd geacht. Omdat rijksmonumenten zijn vrijgesteld van compensatie kunnen we dat juridisch gezien ook niet afdwingen. De gemeente Gulpen-Witterm is zich er van bewust dat deze toevoeging, hoewel zeer beperkt, van invloed is op de transformatieopgave.

Op basis van bovenstaande overwegingen heeft het College van Burgemeester en Wethouders de zienswijze beoordeeld en de verschillende belangen afgewogen. De zienswijze heeft er toe geleid dat in het definitieve besluit vergunning zal worden verleend voor het toevoegen van een (reguliere) woning. De ruimtelijke onderbouwing is op dit onderdeel als zodanig ook aangepast.

Het handelen met gevolgen voor beschermde monumenten;

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

- De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota waarbij de criteria vanuit het Rijksmonument gericht zijn op:
 - Schoonheid;
 - Ruimtelijke en/of structurele samenhang;
 - Wetenschappelijke waarde;
 - Ecologische waarde;
 - Cultuurhistorische waarde.
- Gebleken is dat het plan een monumentaal pand betreft hetwelk op 27 oktober 2016 voor akkoord onder de voorwaarde is geadviseerd, dat het dakje boven de toegangsdeur en de dakkapel op het naastgelegen dakvlak geheel in zink worden uitgevoerd.

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 splitsen van de reeds aanwezige 2e bedrijfswoning in 2 afzonderlijke woningen op de locatie Leienhuisweg 1A te Wijlre, kadastraal bekend Wijlre, sectie D, nummer 3538, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en bijlagen en onder de bijbehorende vermelde voorschriften.

Beroep

Wat als u het niet eens bent met onze beslissing? Neem dan eerst telefonisch contact op met Juridische Zaken (tel. 043-880 06 00). De medewerkers van Juridische Zaken kunnen samen met u de brief doornemen. Komen we er niet uit? Dan kunt u een beroepschrift indienen. Hoe dit werkt leest u onderaan deze brief.

Gulpen-Witterm, 26 juni 2017

Met vriendelijke groet,

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



Drs. H.J.M. van Dijk

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.

Bijlage(n):

- Voorschriften voor de activiteit: het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Brochure: een omgevingsvergunning ontvangen.

BIJLAGEN

VOORSCHRIFTEN VOOR DE ACTIVITEIT: HET (GEDEELTELIJK) (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning met nummer 20160196, d.d. 26 juni 2017, voor het splitsen van de reeds aanwezige 2e bedrijfswoning in 2 afzonderlijke woningen op de locatie Leienhuisweg 1A te Wijlre, kadastraal bekend Wijlre, sectie D, nummer 3538, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en bijlagen en onder de bijbehorende vermelde voorschriften.

Incidentele voorschriften:

- de constructie tekeningen en – berekeningen dienen uiterlijk 3 weken voor de start van de werkzaamheden bij de gemeente in tweevoud te worden aangereikt.

Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- andere toestemmingen;
- het bouwveiligheidsplan;
- een besluit ingevolge artikel 13, 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

Het uitzetten van de bouw

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend mag - onverminderd het in de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen bepaalde - niet worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag voor zover nodig:

- het straatpeil is aangegeven;
- de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.

Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

- Het bouwtoezicht dient - voor zover het betreft bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen - ten minste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
 - de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.
- Het bouwtoezicht dient ten minste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.
- De in het eerste en tweede lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bouwtoezicht in het kader van de controle op de naleving van deze verordening en van het Bouwbesluit nodig acht.

Bemalen van bouwputten

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.

Veiligheid op het bouwterrein

- Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
- Op een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt - rustpauzes tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen:
 - de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;
 - machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld;
- Het tweede lid is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrisch aangedreven bemalingspompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.
- Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Afscheiding van het bouwterrein

- Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.
- De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.
- Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en dat niet van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein is afgescheiden, moet wanneer er niet wordt gewerkt, worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht.

Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

- Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
- Het is verboden bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
- Het bevoegd gezag kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.
- Het bevoegd gezag kan voorschrijven, dat voor een op een werk te gebruiken krachtwerktuig:
 - uitsluitend een bepaalde brandstof wordt gebezigd, en/of
 - de aandrijving elektrisch geschiedt, en/of
 - het werktuig gedurende bepaalde delen van een etmaal niet mag worden gebruikt.
- Het bepaalde in het tweede, derde en vierde lid is niet van toepassing indien en voor zover het

betreft nadelige gevolgen voor het milieu waarop de Wet milieubeheer of enige in deze wet genoemde milieuwet van toepassing is.

Bouwafval

- Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - overig afval.
- Overig afval, zoals bedoeld in het voorgaande lid onder d, en de fracties, bedoeld in het voorgaande lid onder a, b en c, moeten op de bouwplaats gescheiden worden gehouden.
- Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

- Van het gereedkomen:
 - van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, alsmede van leiding-doorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - van de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies moet het bouwtoezicht onmiddellijk na de voltooiing van de onder a en b bedoelde werkzaamheden in kennis worden gesteld.
- Onderdelen van het bouwwerk, waarop het eerste lid betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving.
- Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voorwaarden een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.
- De in dit artikel bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

Melden van werken bij lage temperaturen

- Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht ten minste twee dagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
 - het niet verwerken van bevroren materialen;
 - het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.
- De in het eerste lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk plaatsvinden.

Verbod tot ingebruikneming

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het bouwtoezicht.

Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Datum:	Behandeld door: D. Bogie
Uw brief van:	Onderwerp: Start bouwwerkzaamheden
Uw kenmerk:	Dossiernummer: 20160196
Ons kenmerk:	Bijlagen: 1
	Verzonden:

Geacht College,

Bij deze deel ik u mede, dat ik zal starten met bouwwerkzaamheden betreffende de omgevingsvergunning voor het splitsen van de reeds aanwezige 2e bedrijfswoning in 2 afzonderlijke woningen op de locatie Leienhuisweg 1A, 6321 AV Wijlre t.n.v. mevrouw I.B.A.O. van Breemen-Widdershoven, Leienhuisweg 1B, 6321 AV Wijlre gestart zijn

op

Plaats,

Datum,

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,

.....

Deze melding start bouwwerkzaamheden kunt u in bijgevoegde enveloppe retourneren.
Een postzegel is niet nodig

Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Datum:	Behandeld door:	D. Bogie
Uw brief van:	Onderwerp:	Gereedmelding bouwwerkzaamheden
Uw kenmerk:	Dossiernummer:	20160196
Ons kenmerk:	Bijlagen:	1
	Verzonden:	

Geacht College,

Bij deze deel ik u mede, dat de bouwwerkzaamheden betreffende de omgevingsvergunning voor splitsen van de reeds aanwezige 2e bedrijfswoning in 2 afzonderlijke woningen op de locatie Leienhuisweg 1A, 6321 AV Wijlre t.n.v. mevrouw I.B.A.O. van Breemen-Widdershoven, Leienhuisweg 1B, 6321 AV Wijlre gereed zijn

op

Plaats,

Datum,

Handtekening vergunninghouder/gemachtigde,

.....

Deze gereedmelding kunt u in bijgevoegde enveloppe retourneren.
Een postzegel is niet nodig

BIJLAGE

BROCHURE: EEN OMGEVINGSVERGUNNING ONTVANGEN

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning heeft geleid tot een vergunning. In deze brochure wordt kort ingegaan op wat dit betekent.

Bekendmaking

De vergunning, het besluit, wordt bekend gemaakt. De vergunning kan niet inwerking treden voordat deze is bekend gemaakt. De bekendmaking van de vergunning die met de reguliere procedure tot stand is gekomen geschiedt door toezending of uitreiking van de vergunning aan de aanvrager. Daarnaast is de gemeente verplicht tot:

- Publicatie van het besluit of de inhoud ervan in een dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad dan wel op een andere geschikte wijze.
- Mededeling aan degenen die bij de voorbereiding hun reacties naar voren hebben gebracht.

Bij besluiten die met de uitgebreide procedure tot stand zijn gekomen, is het bevoegd gezag bovendien verplicht tot:

- Terinzagelegging van de stukken en kennisgeving daarvan.
- Toezending van een exemplaar van het besluit aan degenen die zienswijzen naar voren hebben gebracht over het ontwerpbesluit.

Bij de bekendmaking en de mededeling wordt melding gemaakt van de mogelijkheden om tegen het besluit bezwaar te maken of beroep in te stellen. Hierover is een aparte brochure 'Rechtsmiddelen' beschikbaar.

In werkingtreding

De hoofdregel is dat de vergunning, in werking treedt een dag na haar bekendmaking. Er is een aantal uitzonderingen op deze hoofdregel.

- De omgevingsvergunning voor de activiteiten:
 - Het 'uitvoeren van een werk';
 - Het 'slopen van een bouwwerk';
 - Het 'slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- en dorpsgezicht';
 - Het 'slopen van een monument';
 - Het 'vellen van een houtopstand';
 - en die tot stand is gekomen via de reguliere procedure treedt pas in werking na afloop van de bezwaartermijn (ofwel zes weken na de bekendmaking).
- De omgevingsvergunning die tot stand is gekomen met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure, treedt altijd in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift (ofwel zes weken na de dag waarop de terinzagelegging is geëindigd).
- De omgevingsvergunning die van rechtswege is verleend, treedt pas in werking na afloop van de bezwaartermijn (ofwel zes weken na de bekendmaking) of, indien bezwaar is gemaakt, nadat op dit bezwaar is beslist.

Wanneer gedurende de genoemde termijnen bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen. Uitleg over de voorlopige voorziening vindt u in de brochure 'Rechtsmiddelen'.

Afstemming van inwerkingtreding

Het gaat hierbij om een afstemming van de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning met vergunningstelsels die niet zijn geïntegreerd in de omgevingsvergunning. Het kan gaan om de volgende stelsels:

Archeologische monumentenzorg

Van een omgevingsvergunning voor de activiteiten 'bouwen', 'aanleggen van een werk' of 'slopen' kan geen gebruik worden gemaakt zolang een vergunning voor het verrichten van handelingen met betrekking tot een beschermd archeologisch monument (art. 11, tweede lid, Monumentenwet 1998) niet in werking is getreden.

Kernenergie

Van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' kan geen gebruik worden gemaakt zolang een vergunning als bedoeld in artikel 15 van de Kernenergiewet niet in werking is getreden.

Bodemverontreiniging

Van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' kan geen gebruik worden gemaakt zolang:

- Op grond van de Wet bodembescherming niet is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Er niet is ingestemd met een saneringsplan.
- Er geen melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen is gedaan.

Bodem

Als met gebruikmaking van deze omgevingsvergunning grondwerkzaamheden uitgevoerd worden wijzen wij u op het volgende.

De grond die vrijkomt bij graafwerkzaamheden kunt u via een grondverwerker laten afvoeren. Hieraan zijn kosten verbonden die per verwerker verschillen.

U kunt er ook voor kiezen om de vrijkomende grond op een andere locatie binnen of buiten de gemeente toe te passen. U dient dit dan te melden bij de gemeente. In eerste instantie zal gekeken moeten worden of de toepassing van de grond mogelijk is op basis van het bestemmingsplan (aanlegvergunningplicht). Daarnaast is het noodzakelijk dat de kwaliteit van de grond bepaald is. Een kwaliteitsbepaling van de grond gebeurt middels een partijkeuring uitgevoerd door een gecertificeerd adviesbureau. Een meldingsformulier voor grondtransport is beschikbaar via de webwinkel op www.gulpen-witterm.nl

Gefaseerde omgevingsvergunning

Als uw vergunning een omgevingsvergunning is die in twee fases is verleend, dan treden de besluiten van beide fasen op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de besluiten elk afzonderlijk in werking zouden treden.

Handelen op eigen risico

Het feit dat u een vergunning heeft ontvangen, betekent dus niet automatisch dat u aan de slag kunt. De vergunning moet namelijk eerst in werking zijn. Zodra de vergunning in werking getreden is mag u aan de slag. Dan kunnen echter bezwaar, beroep, hoger beroep en voorlopige voorziening nog roet in het eten gooien. De vergunning die u ontvangen heeft is namelijk nog niet onherroepelijk zolang de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift of een beroepschrift nog niet is verstreken of zolang nog niet is besloten op een ingediend bezwaarschrift of beroepschrift. Wanneer u aan de slag gaat met een vergunning die nog niet onherroepelijk is handelt u op eigen risico en zijn de eventuele gevolgen voor uw rekening. Bijvoorbeeld u start met de uitvoering van de werkzaamheden, maar uiteindelijk wordt de vergunning op basis van bezwaar of beroep toch geweigerd.

Bezwaar en beroep

Informatie over bezwaar en beroep tegen uw vergunning staat in de brochure 'Rechtsmiddelen (bezwaar en beroep) tegen beslissing overheid'.

Privaatrecht belemmeringen

Als de vergunning is verleend kunnen privaatrechtelijke zaken ervoor zorgen dat u van de vergunning geen gebruik kunt maken. In het Burgerlijk Wetboek is dit geregeld.

Aan de slag

Wanneer u uiteindelijk aan de slag gaat gelden diverse algemene spelregels. Deze worden in het volgende gedeelte van deze brochure uiteengezet.

Toezichthouder

De uitvoering van de werkzaamheden, die u op grond van de vergunning gaat verrichten, wordt door de gemeente geïnspecteerd. U krijgt een vaste toezichthouder aangewezen. De houder van de vergunning en / of degene die de werkzaamheden uitvoert is verplicht te voldoen aan de aanwijzingen van de toezichthouder.

De toezichthouder houdt géén "dagelijks toezicht". Zijn aandacht richt zich voornamelijk op een aantal belangrijke onderdelen van de uitvoering. De vergunninghouder en de uitvoerders blijven altijd verantwoordelijk voor de kwaliteit.

Melden van werkzaamheden

Voor een adequate inspectie van de werkzaamheden door de gemeente bent u verplicht bepaalde werkzaamheden bij uw toezichthouder te melden. Welke werkzaamheden het betreft treft u aan in de voorschriften van de vergunning.

Wanneer een inspectie door de gemeente niet meer kan plaatsvinden, omdat u de werkzaamheid niet heeft gemeld, wordt u verzocht aan te tonen dat conform de vergunning is gewerkt. Indien noodzakelijk kunt u worden verzocht achteraf zaken bloot te leggen om een controle toch mogelijk te maken.

Voorschriften vergunning

Het is mogelijk dat een vergunning is verleend met voorschriften. Het eventueel opnemen van voorschriften is afhankelijk van uw project. U dient zich aan deze voorschriften te houden om problemen te voorkomen. Lees de voorschriften aandachtig door.

Vergunning en bescheiden bij de hand

De omgevingsvergunning met alle bijbehorende bescheiden zoals tekeningen moeten altijd bij de vergunninghouder en / of degene die de werkzaamheden uitvoert onder handbereik zijn. De toezichthouder kan naar de vergunning en bescheiden vragen.

Overige vergunningen

Het kan zijn dat u naast de omgevingsvergunning andere vergunningen nodig heeft voor het realiseren van uw project. U moet over alle noodzakelijke vergunningen beschikken alvorens met de werkzaamheden kan worden gestart. Vergewis u ervan dat u in het bezit bent van alle noodzakelijke vergunningen. De gemeente heeft u hierover reeds eerder geïnformeerd.

Werken in afwijking van de vergunning

Als u gaat uitvoeren, dient u altijd conform de verkregen vergunning te werken. Wijkt u af van de goedgekeurde tekening(en), dan handelt u in strijd met wet- en regelgeving. De gemeente kan u dan via een aanschrijving dwingen uw werk alsnog aan te passen aan de vergunde situatie. Bij afwijkingen

kunnen burgemeester en wethouders de werkzaamheden stopzetten. Het is verboden na stopzetting van de werkzaamheden door te werken.

Veiligheid omgeving

Het uitvoeren en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet op een veilige wijze plaatsvinden. Er moeten indien nodig (verkeers)veiligheidsmaatregelen worden genomen ten behoeve van de weg, de in de weg gelegen bouwwerken, de weggebruikers en naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers. Afhankelijk van de activiteiten is een bouw- of sloopveiligheidsplan soms noodzakelijk. Het is verboden veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Intrekken vergunning

De gemeente kan onder omstandigheden uw vergunning intrekken. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als u geen gebruik maakt van uw vergunning. Ontwikkelingen kunnen het noodzakelijk maken dat de gemeente de nog niet gebruikte vergunning intrekt, bijvoorbeeld omdat de vergunning niet meer aansluit bij de visie op een bepaald gebied of thema. Aan het intrekken van een vergunning is een zorgvuldige procedure gekoppeld, waarbij u in de gelegenheid wordt gesteld om aan te geven waarom er nog geen gebruik van is gemaakt en of er nog wel gebruik van gemaakt zal gaan worden.

Schade aan wegen en terreinen

Beschadiging van wegen en/of terreinen moet bij de gemeente worden gemeld. De gemeente zal op uw rekening de schade herstellen. De gemeente adviseert u voor aanvang van de werkzaamheden de huidige onderhoudssituatie van wegen en terreinen op foto vast te leggen, zodat achteraf geen meningsverschil kan ontstaan over of er schade tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is veroorzaakt.