

mevrouw G.M.I.J. Lemmens
Bauwerd 2
3792 Voeren (België)

Datum: 2 juli 2020
Uw brief van: 16 april 2020
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: U 20.01524



Behandeld door: de heer F. Janssen
Onderwerp: ontwerp omgevingsvergunning (uit-
gebreide procedure)
Dossiercode: 20200098
Bijlagen:
Verzonden: 6 JUL 2020

Geachte mevrouw Lemmens,

Op 16 april 2020 is uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een ecologische nieuwbouwwoning op de locatie kadastraal bekend Gulpen, sectie B, nummers 6838 en 6840 (kavel 5) landgoed Euverem.

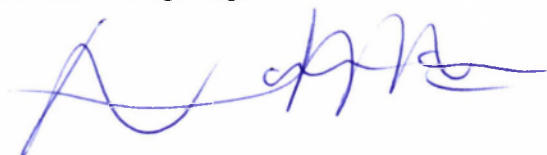
Hierbij ontvangt u de ontwerp omgevingsvergunning d.d. 2 juli 2020. Het ontwerpbesluit ligt vanaf 11 juli 2020 gedurende 6 weken ter inzage. In deze periode kan een ieder hiertegen zienswijzen indienen.

Volledigheidshalve wijs ik u erop dat dit een ontwerpbesluit betreft. U kunt dus nog niet starten met de bouwwerkzaamheden. Hiermee dient u te wachten totdat de definitieve vergunning onherroepelijk is.

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op met de heer F. Janssen te bereiken op telefoonnummer 043 8800749 of per email via frank.janssen@gulpen-wittem.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem,
teamleider Omgeving,



mr. N. Abbas

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Besluitnummer: 20200098

Datum bekendmaking: 10 juli 2020

Procedureel

De aanvraag

Op 16 april 2020 hebben we een aanvraag ontvangen van mevrouw G.M.I.J. Lemmens voor een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft het realiseren van een ecologische nieuwbouwwoning op de locatie kadastraal bekend Gulpen, sectie B, nummers 6838 en 6840 (kavel 5) landgoed Euverem.

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;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;

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 procedureel en inhoudelijk ervoor 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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 ontwerpbesluit

Van 11 juli 2020 t/m 21 augustus 2020 ligt een ontwerp van deze beschikking ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

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 de gemeenteraad 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 van deze lijst en derhalve is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Gulpen-Witterm vereist voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

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 Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag, ontvankelijk is.
- De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Euverem'. Van toepassing is de bestemming: 'Natuur' als ook de dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie'. Gebleken is dat het planvoornemen voor de realisatie van de woning niet past binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.
- De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het plan d.d. 4 juni 2020 akkoord bevonden is door de dorpsbouwmeester van het welstand district Mergelland.
- 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.

Uit de inhoudelijke beoordeling kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de op deze activiteit van toepassing zijnde regelgeving.

Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, explotatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;

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

- Het perceel kadastraal bekend als gemeente Gulpen, sectie B, nummers 6838 en 6840 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Aanpassing Landgoed Euverem' en heeft de enkelbestemming 'Natuur' als ook de dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie';
- Dat planvoornemen voor de realisatie van de woning niet past binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan (art. 3.1). Binnen de bestemming 'Natuur' is het niet toegestaan een woning op te richten;
- Het college van Burgemeester en Wethouders met toepassing van artikel 2.1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) medewerking aan onderhavig plan kan verlenen (projectafwijkingsbesluit);
- Dat het college op 02-01-2019 heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling middels het doorlopen van een procedure voor een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit (art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo);
- De realisatie van onderhavig planvoornemen feitelijk zijn grondslag heeft in het verplaatsen van het bouwvlak gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Gulpen, sectie B, nummers 6838 en 6840;
- Het terreingedeelte alwaar de oorspronkelijke bouwkvael is gelegen zal in de toekomstige actualisatie van het bestemmingsplan worden bestemd tot 'Natuur', waardoor per saldo de oppervlakte van de aanwezige bestemmingen ongewijzigd blijft.
- De oppervlakte van de enkelbestemming 'Wonen' als ook de aanduiding 'Hoofdbouwvlak' gelijk blijven;
- Dat het planvoornemen is afgestemd met omwonenden;
- Dat gezien de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing geen onevenredige nadelige effecten voor de omgeving ontstaan. Dat de ruimtelijke onderbouwing met de bijbehorende bijlage integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit en op deze plaats verder naar (de inhoud van) dit document wordt verwezen;
- Dat gelet op bovenstaande aan de voorwaarden van het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan wordt voldaan en er geen stedenbouwkundige- en/of planologische bezwaren bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Uit de inhoudelijke beoordeling kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de op deze activiteit van toepassing zijnde regelgeving.

ONTWERP BESLUIT

Uit het voorgaande is gebleken dat uw aanvraag voldoet aan het bepaalde in de Wabo. **Aan u wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend** voor realiseren van een ecologische nieuwbouwwoning op de locatie kadastraal bekend Gulpen, sectie B, nummers 6838 en 6840 (kavel 5) landgoed Euverem, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en bijlagen en onder de bijbehorende vermelde voorschriften.

Zienswijze

Het ontwerpbesluit en de bijlagen liggen vanaf 11 juli 2020 gedurende zes weken tijdens de openings-tijden in het gemeentehuis ter inzage. Tijdens deze termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Een zienswijze is een reactie op het ontwerpbesluit. Schriftelijke zienswijzen kunt u sturen naar het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm, Postbus 56, 6270 AB Gulpen.

Als u mondeling een zienswijze wilt indienen dan kunt u met de heer F. Janssen te bereiken op telefoonnummer 043 8800749 een afspraak maken. Een kopie van de stukken is tegen vergoeding beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,
teamleider Omgeving,



mr. N. Abbas