

M.N.M. Loop
Schweibergerweg 80
6281 NJ Mechelen

Naar de gemeente? Wij werken op afspraak.

Datum: 16 november 2020

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: U.20.02260



Behandeld door: mevr. M. Meertens
Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning (uit-
gebreide procedure)

Dossiercode: Wabo20200151

Bijlagen:

Verzonden: 26 november 2020

Geachte mevrouw Loop,

Op 3 juni 2020 is uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op het realiseren van bijgebouw t.b.v. opslag, schuilgelegenheid en stalling landbouwmaterieel en het geven van cursussen en workshops op de locatie Schweibergerweg 80 in Mechelen.

Hierbij ontvangt u de ontwerp omgevingsvergunning d.d. 27 november 2020. Het ontwerpbesluit ligt vanaf 28 november 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 mevrouw M. Meertens te bereiken op telefoonnummer 043-8800684 of 14 043.

Met vriendelijke groet,

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



mr. N. Abbas

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Besluitnummer: 20200151

Datum bekendmaking: 27 november 2020

Procedureel

De aanvraag

Op 3 juni 2020 hebben we een aanvraag ontvangen van mevrouw M.N.M. Loop voor een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft het realiseren van een bijgebouw t.b.v. opslag, schuilgelegenheid en stalling landbouwmaterieel en het geven van cursussen en workshops op de locatie Schweibergerweg 80 in Mechelen, kadastraal bekend als gemeente WTM00, sectie L, nummer 624 en 626.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en van de Wabo:

- 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 28 november 2020 t/m 9 januari 2021 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-Wittem 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-Wittem vereist voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

Inhoudelijke beoordeling van de activiteiten:

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

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 betreft de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' volgens artikel 3 van bijlage 2 van de Bor.
- De aanvraag is getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag ontvankelijk is.
- De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem Buitengebied'. Van toepassing is de bestemming 'Wonen' en, met dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie', 'Waarde – Ecologie', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Landschapselement'.
- Gebleken is dat het plan voor de nieuwbouw van een bijgebouw niet past binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan (art. 24.2.3, sub d). In dit artikel is bepaald dat het oppervlakte van bijgebouwen per bouwperceel ten hoogste 70 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij de woning behorende bouwperceel bebouwd mag worden. Door het realiseren van het bijgebouw bedraagt het totale oppervlakte aan bijgebouwen binnen het bouwperceel circa 160 m².
- Daarnaast is gebleken dat het plan voor het houden van cursussen en workshops in het bestaande bijgebouw, een atelierruimte, niet past binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan (art. 24.1). In dit artikel is bepaald dat het organiseren van cursussen en workshops (ambachtelijke doeleinden) niet onder de bestemmingsomschrijving 'Wonen' valt;

- 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 (Wabo) medewerking aan het plan verlenen (projectafwijkingsbesluit).
- Het college heeft op 23 december 2019 besloten om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling middels het doorlopen van een procedure voor een omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo).
- De dorpsbouwmeester van de gemeente Gulpen-Witterm heeft op 10 oktober 2019 een positief advies afgegeven op het realiseren van het bijgebouw. Hierbij is rekening gehouden met de situatie en de bebouwingsdichtheid in relatie tot onderhavig perceel en de omgeving van onderhavig projectgebied.
- Het bijgebouw zal vanaf de straatzijde niet zichtbaar zijn gelet op de afschermende werking van de bestaande bebouwing en bestaande bosschages. De ruimtelijke-visuele effecten worden daarom aanvaardbaar geacht.
- Vanuit milieuoogpunt wordt de bovengrens voor het houden van dieren niet overschreden.
- De ruimtelijke effecten van het houden van cursussen en workshops zal gering zijn, omdat deze binnen het bestaande atelier georganiseerd worden;
- Door het kleinschalige karakter van de cursussen en workshops blijft het overwegende karakter van de woonfunctie behouden;
- De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing laat zien dat geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving ontstaan.
- De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlage maakt integraal onderdeel uit van dit besluit en op deze plaats verder naar (de inhoud van) dit document wordt verwezen
- Het plan heeft gedurende 6 weken vanaf 28 november 2020 voor eenieder ter inzage gelegen.
- Er wordt een planschadeverhaalovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente afgesloten.
- Gelet op bovenstaande wordt aan de voorwaarden van het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan voldaan en er bestaan geen stedenbouwkundige- en of planologische bezwaren 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 het realiseren van een bijgebouw t.b.v. opslag, schuilgelegenheid en stalling landbouwmaterieel en het geven van cursussen en workshops op de locatie Schweibergerweg 80 in Mechelen kadastraal bekend als gemeente WTM00, sectie L, nummer 624 en 626 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 **28 november 2020** gedurende zes weken tijdens de openingstijden 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

zen kunt u sturen naar het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittern, Postbus 56, 6270 AB Gulpen.

Als u mondeling een zienswijze wilt indienen dan kunt u met **mevrouw M. Meertens, telefoonnummer 043-8800684**, een afspraak maken. Een kopie van de stukken is tegen vergoeding beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

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



mr. N. Abbas