

De heer C.A.F.E. Cobbenhagen
Prinses Ireneweg 24
6271 JB GULPEN

Naar de gemeente? Wij werken op afspraak.

Datum: 24 januari 2019

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: U.19.00179



Behandeld door: M. van der Venne

Onderwerp: Principeverzoek

Dossiercode:

Bijlagen:

Verzonden:

30 JAN. 2019

Geachte heer Cobbenhagen,

Op 12 november 2018 is uw principeverzoek ontvangen voor het uitbreiden van het woonhuis op de locatie Prinses Ireneweg 24 te Gulpen. De woning en overige bebouwing (de kaarsenfabriek) zijn gelegen op het perceel kadastraal bekend als GPN sectie C nummers 2722 en 2723. Beide percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan Kern Gulpen en hebben de bestemming 'Wonen-1'. Uw aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan. Wij kunnen u hierover als volgt informeren.

Principeverzoek

De uitbreiding van de woning betreft het realiseren van een aanbouw met als doel meer balans te brengen tussen het zakelijk en privé gebruik van de woning. De omvang van de aanbouw sluit in beginsel aan bij de bestaande woning en leidt tot een functionele toevoeging van het woongenot. Het hoofdbouwtvlak is niet volledig bebouwd. Door de reeds aanwezige bebouwing van de kaarsenfabriek is het hoofdbouwtvlak echter niet geschikt voor de gewenste aanbouw. De geprojecteerde aanbouw aan de linker zijde van de woning past niet volledig binnen het bijbouwtvlak en is daarmee qua oppervlakte en ligging dan ook niet rechtstreeks passend in het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Op grond van het bestemmingsplan zijn binnen de bestemming 'Wonen-1' in het bijbouwtvlak maximaal 70 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. In het bestemmingsplan is opgenomen dat ontheffing kan worden verleend voor een totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 100 m² (binnenplanse ontheffing). Met toepassing van de 'Beleidsregels Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden gemeente Gulpen-Witterm 2015' kan ontheffing worden verleend voor een totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van maximaal 120 m². Doordat in het verleden reeds 194 m² bebouwing vergund is kan enkel medewerking aan het initiatief worden verleend middels een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit (artikel 2.1 lid 1 sub c WABO juncto artikel 2.12 lid 1a onder 3 en bijlage II, hoofdstuk 4 van het Bor), mits uit een ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen strijdigheid is met een goede ruimtelijke ordening. Het concept principeverzoek is informeel voorgelegd aan de dorpsbouwmeester (DBM). De DBM heeft aangegeven dat de aanbouw mogelijk en toelaatbaar is onder voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verwerkt in het nu voorliggende principeverzoek.

Bouwen

De gewenste aanbouw is op basis van het Bor (Besluit omgevingsrecht), bijlage II, art 3, lid 1 vergunningsvrij voor de activiteit bouwen. U hoeft voor de activiteit bouwen dus geen omgevingsvergunning aan te vragen. De aanbouw dient wel aan de vereiste van het bouwbesluit 2012 te voldoen.

Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders heeft naar aanleiding van uw principieverzoek besloten in beginsel, middels een grote afwijkingsprocedure (conform artikel 2.12 lid 1a onder 3 van de Wabo, omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit, medewerking te verlenen aan uw initiatief onder de voorwaarde dat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er ter plaatse geen strijdigheid is met een goede ruimtelijke ordening.

Omgevingsvergunningsprocedure

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' waaraan middels een projectafwijkingsbesluit medewerking wordt verleend, volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de afdeling 3.4 Awb. Dit betekent (ondermeer) dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze naar voren brengen. Vervolgens kan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van eventuele zienswijzen, een besluit nemen. Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend.

Verder dient u rekening te houden met het volgende:

1. U dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren waarin gemotiveerd is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
2. Daarnaast dient u een dataset aan te leveren die voldoet aan de wettelijke eisen zoals gesteld in de RO Standaarden 2012. Wilt u meer weten over de RO-standaarden, bezoek dan de site <http://ro-standaarden.geonovum.nl>.
3. In verband met het afwijken van het bestemmingsplan zal voor definitieve besluitvorming een exploitatie/planschadeovereenkomst worden afgesloten, inhoudende dat eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten in relatie tot de wijziging voor uw rekening komen.
4. De legeskosten bedragen voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning voor een projectafwijkingsbesluit € 1100,-.

Wij adviseren u, alvorens een aanvraag in te dienen, het plan te bespreken met uw burens en anderen belanghebbenden. Wellicht hebben zij kleine aandachtspunten die u makkelijk kunt meenemen in uw plannen, dat voorkomt zienswijzen en/of een gang naar de rechter.

Geen bezwaar mogelijk

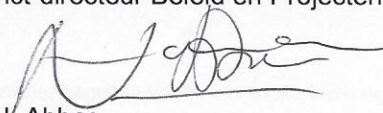
Wij attenderen u erop dat momenteel nog geen sprake is van een besluit als bedoeld in art. 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dit moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft slechts een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor het geval dat een formele aanvraag om een omgevingsvergunning zou worden ingediend.

Tot slot willen wij u erop wijzen dat deze principe-uitspraak tot 1 jaar na datum van verzending van deze brief geldend is. Daarna kan op basis van voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden en /of gewijzigd beleid een andere afweging c.q. andere besluitvorming van onze kant tot de mogelijkheden behoren. Wij zien uw aanvraag omgevingsvergunning graag tegemoet.

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met de heer M. van der Venne via telefoonnummer 043-8800662 of e-mail Martin.van.der.Venne@gulpen-wittem.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem,
adjunct-directeur Beleid en Projecten,



mr. N. Abbas