

De heer L.T. Van Loo
Piepertweg 5A
6287 AD Eys

Naar de gemeente? Wij werken op afspraak.

Datum: 26 oktober 2020

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: U.20.02202



Behandeld door: E. Vervuren-Lemmen

Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning (uit-
gebreide procedure)

Dossiercode: 20200206

Bijlagen:

Verzonden: 28 oktober 2020

Geachte heer Van Loo,

Op 7 augustus 2020 is uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een woonhuis op de locatie Piepertweg ongenummerd in Eys.

Hierbij ontvangt u de ontwerp omgevingsvergunning d.d. 28 oktober 2020. Het ontwerpbesluit ligt vanaf 31 oktober 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 E. Vervuren-Lemmen te bereiken op telefoonnummer 14 043.

Met vriendelijke groet,

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



mr. N. Abbas

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Besluitnummer: 20200206

Datum bekendmaking: 28 oktober 2010

Procedureel

De aanvraag

Op 7 augustus 2020 hebben we een aanvraag ontvangen van de heer R.L.T. Van Loo voor een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft bouwen van een woonhuis op de locatie Piepertweg ongenummerd in Eys, kadastraal bekend als gemeente WTM00, sectie A, nummer 5185.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 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. 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 20 oktober 2020. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 54 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 ontwerpbesluit

Van 31 oktober 2020 t/m 11 december 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, nadat deze is aangevuld, ontvankelijk is.
- De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan Kern Eys.
- Van toepassing is de enkelbestemming 'Wonen-1' en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Grondwaterbeschermingsgebied' en 'Waterstaat-Waterwingebied'. Gebleken is dat het bouwplan hier niet aan voldoet.
- De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het plan d.d. 7 mei 2020 akkoord bevonden is door de dorpsbouwmeester 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 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 beoogde woning aan de Piepertweg ongenummerd te Eys is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Eys' en de locatie heeft de enkelbestemmingen 'Wonen-1' en de dubbelbestemming 'Waterstaat-Grondwaterbeschermingsgebied' en 'Waterstaat-Waterwingebied'.
- Het realiseren van onderhavig bouwplan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan omdat volgens de regels van voorgenoemd bestemmingsplan woningen enkel in een bouwvlak mogen worden opgericht. Op de locatie is geen bouwvlak aanwezig.
- Dat het binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterwingebied' verboden is om bebouwing en bouwwerken op te richten, die niet direct verbonden zijn aan de waterwinning, alsmede nieuwe bedrijven te vestigen. Dat aan bestaande bedrijvigheid, gebruik en beheer enkel ontwikkelingen worden toegestaan die geen bedreiging vormen voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater.
- Dat binnen het waterwingebied Roodborn binnen de kern Eys reeds 18 bestaande woningen aanwezig zijn en dat in het hiervoor vigerende bestemmingsplan ook in een bouwmogelijkheid op dit perceel was voorzien.
- Dat door adviesbureau Geonius onderzocht is of de bestaande risico's ten gevolgen van de nieuwbouw van deze woning toenemen.
- Dat op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat gegeven de feitelijke situatie ter plaatse en de te nemen maatregelen, zowel in de bouw- als gebruiksfase er geen sprake is van een toename van de bestaande risico's voor de kwaliteit van het grondwater en daarmee aan de voorwaarde van het bestemmingsplan wordt voldaan.
- Dat 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 (projectafwijakingsbesluit).
- Dat het realiseren van een woning op onderhavige locatie invulling geeft aan een lege plek in het bestaande straatbeeld binnen het bebouwde gebied.
- Dat op de naastgelegen percelen een vrijstaande woning in 2 bouwlagen met kap mogelijk is, het bouwplan is in dat opzicht passend bij de regels van de naastgelegen percelen.
- Dat het bouwplan voor een duurzame en levensloopbestendige woning binnen de kern aansluit bij de gemeentelijke visie dat mensen in hun eigen omgeving moeten kunnen blijven wonen en dat wordt ingezet op levensloopbestendige woningen waardoor de doorstroming op de lokale markt wordt bevorderd.
- Dat het toevoegen van nieuwe woningbouwinitiatieven binnen bestaand bebouwd gebied binnen de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SVWZL) onder voorwaarden toegestaan is. Onderhavig bouwplan is daartoe in het kader van de regionale afstemming op het gebied van wonen, voorgelegd aan de regio Maastricht-Heuvelland. Deze hebben positief geadviseerd over het bouwplan onder voorwaarde dat de vereiste compensatievergoeding wordt voldaan. Om dit te borgen wordt een anterieure overeenkomst met aanvrager gesloten en dient het compensatiebedrag voor definitieve besluitvorming te zijn voldaan.
- Dat de dorpsbouwmeester welstand district Mergelland d.d. 7 mei 2020 positief heeft geadviseerd over het plan.
- Dat gezien de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving ontstaan. Dat de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlage integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit en op deze plaats verder naar (de inhoud van) dit document wordt verwezen.

- Dat er een planschade-verhaalovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente wordt afgesloten.
- Dat gelet op bovenstaande overwegingen 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 het bouwen van een woonhuis op de locatie Piepertweg ongenummerd in Eys kadastraal bekend als gemeente WTM00, sectie A, nummer 5185 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en bijlagen en onder de bijbehorende vermelde voorschriften **onder voorwaarde dat** ook Gedeputeerde Staten instemt, dan wel ontheffing verleend voor het realiseren van een woning in het waterwingebied Roodborn.

Zienswijze

Het ontwerpbesluit en de bijlagen liggen vanaf 31 oktober 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 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 mevrouw E. Vervuren-Lemmen (tel.nr. 14 043) 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