

OMGEVINGSVERGUNNING

Besluitnummer: 20180348

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GULPEN-WITTEM;

Aanvrager: MJK Beheer BV
Correspondentieadres: Klein Welsden 5, 6269 NS Margraten

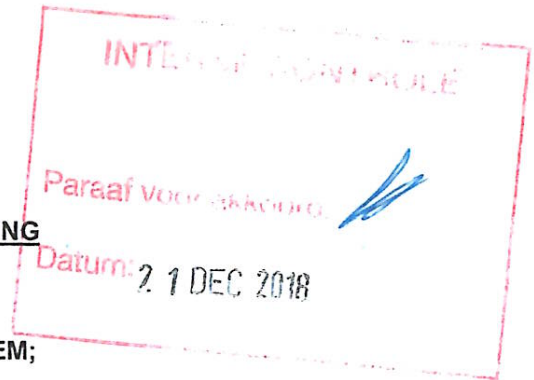
Ontvangstdatum aanvraag: 23 oktober 2018

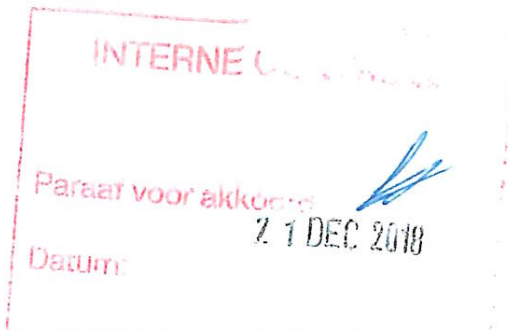
De aanvraag heeft betrekking op: toestaan van gebruik voor logies/recreatief verhuur
Locatie: Dorpsstraat 1B, C, F en G, 6277 NC Slenaken
Kadastraal bekend: Witterm, sectie H, nummers 353 en 355

Bij het totstandkomen van het besluit zijn de volgende **OVERWEGINGEN** gemaakt:

RUIMTELIJKE ORDENING

- De panden Dorpsstraat 1B, C, F en G zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'kern Slenaken' met de bestemming 'Wonen-1';
- Het pand Dorpsstraat 1F heeft tevens de functieaanduiding 'praktijkruimte';
- Het gebruik van de panden voor logies/recreatief verhuur is in strijd met de planregels van voornoemd bestemmingsplan;
- Met toepassing van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 lid 9 bijlage II BOR kan het college van burgemeester en wethouders verlenen aan het plan;
- De panden gelegen aan de Dorpsstraat 1B, C, F en G maken deel uit van een projectontwikkeling die op 31 mei 2012 planologisch is vastgesteld;
- Destijds is er op onderhavige locatie een plan ontwikkeld voor de bouw van 5 levensloopbestendige (huur)woningen voor senioren met een ondersteunende praktijkruimte (huisartsenpost);
- Dat aanvrager inmiddels 3 woningen en de praktijkruimte heeft gerealiseerd;
- Dat volgens de aanvrager na realisatie van dit gedeelte van het plan is gebleken dat de woningmarkt inmiddels dermate is veranderd dat de woningen niet op de markt kunnen worden afgezet omdat de doelgroep senioren zich bij voorkeur vestigt in de grotere dorpskernen rondom Slenaken alwaar i.t.t. de kern Slenaken, nog voldoende basisvoorzieningen aanwezig zijn;
- Doordat de geplande huisvesting van senioren niet slaagt, ook het effectieve gebruik van de praktijkruimte wordt beperkt;
- Dat aanvrager van mening is dat voor een gebruik van onderhavige panden voor logiesfunctie/recreatief verhuur de marktomstandigheden beter zijn en in dat segment wel afzet mogelijk is;
- Dat aanvrager vanwege deze marktomstandigheden ook zal afzien van de bouw van de resterende 2 woningen die in het oorspronkelijke plan zijn voorzien en het bestemmingsplan kern Slenaken voor onderhavig perceel als zodanig ook wordt aangepast in die zin dat de resterende bouwblok wordt wegbestemd;
- Dat het college van burgemeester en wethouders op 9 oktober 2018 hebben besloten om medewerking te verlenen om aan de panden Dorpsstraat 1B, C, F en G te Slenaken een dubbelbestemming (wonen en/of recreatief verhuur) toe te staan mede ter voorkoming van leegstand van dit vastgoed midden in de kern Slenaken;
- Dat aan het toestaan van deze dubbelbestemming is gekoppeld dat de nog niet ontwikkelde resterende bouwblok voor 2 woningen planologisch via een postzegelbestemmingsplan wordt





wegbestemd omdat daardoor ons inziens een kwalitatief betere stedenbouwkundig-planologische situatie ontstaat;

- De nieuwe stedenbouwkundig-planologische situatie betekent immers enerzijds dat minder m2 van het perceel worden bebouwd (verdunding, meer licht, lucht en ruimte voor groene invulling) en anderzijds kan leegstaand vastgoed worden voorkomen;
- Dat op grond van bovenstaande overwegingen er reden is om aan de gevraagde omgevingsvergunning medewerking te verlenen;

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 toestaan van gebruik voor logies/recreatief verhuur van de 3 woningen en 1 praktijkruimte op de locatie Dorpsstraat 1B, C, F en G te Slenaken, kadastraal bekend Witterm, sectie H, nummers 353 en 355, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en bijlagen en onder de bijbehorende vermelde voorschriften met dien verstande dat:

- het resterende bouwblok op onderhavig perceel op basis waarvan nog 2 woningen zouden kunnen worden gerealiseerd zal worden wegbestemd.

Bezwaar

Wat als u het niet eens bent met deze beslissing? Neem dan eerst telefonisch contact op met Juridische Zaken (tel. 14 043). De medewerkers van Juridische Zaken kunnen samen met u de brief door nemen. Komen we er niet uit? Dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Hoe dit werkt, leest u onderaan deze brief.

Gulpen-Witterm, 11 december 2018

Met vriendelijke groet,

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



Ing. J.L.J. Ossewaarde

Als u het niet eens bent met deze beslissing kunt u bezwaar maken. Doe dit wel binnen 6 weken geteld vanaf de dag na verzending van deze brief (zie datumstempel). Uw brief kunt u sturen naar het college van burgemeester en wethouders. Zorg ervoor dat de datum, uw naam, handtekening, adres (of BSN nummer), een omschrijving van deze brief (een kopie of het U nummer) en de reden waarom u het niet eens bent met onze beslissing, in uw brief staan. Zie voor meer informatie www.gulpen-witterm.nl

Soms is er sprake van spoed, in dat geval kunt u de rechter vragen een uitspraak te doen (voorlopige voorziening vragen). U kunt ook digitaal een verzoekschrift instellen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage(n):

- Brochure: een omgevingsvergunning ontvangen.

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 veiligheids-oogpunt 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.