

De heer H.J.J.T. Schoenmakers
Akerstraat 1
6281 NZ Mechelen

Uw brief van	: 3 maart 2022	Behandeld door	: M. Janse
Uw kenmerk	: 6764795	Onderwerp	: Brief besluit uitgebreid
Ons kenmerk	: D2022-00000306	Dossierscode:	: 2022-000243
		Bijlagen	: 2
		Verzonden:	: 23-12-2022

Geachte heer Schoenmakers,

Op 3 maart 2022 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en uitbreiden van een bestaande boerderijwoning op de locatie Akerstraat 1, 6281NZ te Mechelen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-000243.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt de vergunning gevraagd voor de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

Bevoegd gezag

Uit de beoordeling van uw aanvraag is gebleken dat wij het bevoegde gezag zijn voor de afhandeling van uw aanvraag.

Vergunningplicht

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 uw aanvraag omgevingsvergunningplichtig is.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid op grond van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

- Gebleken is dat uw aanvraag, nadat deze is aangevuld, ontvankelijk is. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag inclusief aanvulling voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving.

Procedure

Gebleken is dat de door u aangevraagde activiteit valt onder de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop hebben wij op 18 maart 2022 conform artikel 3.8 van de Wabo kennis gegeven van de aanvraag op de site van de gemeente (www.gulpen-witterm.nl) en in het plaatselijke huis-aan-huisblad Gulp en Geul.

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 een daarbij aangewezen bestuursorgaan 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.

Overwegingen

Bij het totstandkomen van het besluit zijn de volgende overwegingen gemaakt:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
 - De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied'. Van toepassing is de enkelbestemming 'Wonen-Cultuur en ontspanning'. De volgende dubbelbestemmingen zijn van toepassing: 'Waarde-Archeologie', 'WaardeCultuurhistorie', 'Waarde-Ecologie', 'Waarde-Landschapselement'. Er is sprake van de volgende gebiedsaanduidingen: 'Milieuzone - Bodembeschermingsgebied', 'POG'. Gebleken is dat: de beoogde ontwikkeling hieraan niet voldoet;
 - Op 24 maart 2022 is uw plan door de 'Welstands- en monumentencommissie' (district: "Mergelland") getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De commissie heeft aan het college advies uitgebracht. Het advies luidt: 'a kkoord onder de voorwaarde dat het raam ter plaatste van de noordgevel-nieuw, wordt voorzien van tussenstijlen zodat de
samenhang met de andere kozijnen wordt versterkt';
 - 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;

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
 - De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied';
 - In de bestaande situatie kent Akerstraat 1 de enkelbestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning';
 - De volgende dubbelbestemmingen zijn van toepassing: 'Waarde-Archeologie', 'WaardeCultuurhistorie', 'Waarde-Ecologie', 'Waarde-Landschapselement';
 - De volgende gebiedsaanduidingen zijn van toepassing: 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied', 'POG';
 - De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en uitbreiden van een bestaande boerderijwoning op de locatie Akerstraat 1, 6281NZ te Mechelen;
 - De beoogde ontwikkeling voorziet in het renoveren van de bestaande boerderijwoning en het uitbreiden van de bestaande bebouwing;
 - De uitbreiding zorgt ervoor dat er een koppeling gerealiseerd wordt tussen de bestaande bebouwing;
 - Tevens zal er inpandig een naaiatelier worden toegevoegd (is conform BP).
 - De uitbreiding van de bestaande boerderijwoning aan de Akerstraat 1 is in strijd met de planregels van het vigerend bestemmingsplan.
 - De aanvraag is strijdig met art. 25.2.2, lid a van het vigerend bestemmingsplan. Voorgenoemd artikel bepaald dat bouwwerken enkel kunnen worden opgericht in het bouwvlak.
 - De aanvraag is strijdig met art. 25.2.2, lid e van het vigerend bestemmingsplan. Voorgenoemd artikel bepaald dat iedere afzonderlijke bouwlaag ten hoogste 3,50m mag bedragen.
 - De aanvraag is strijdig met art. 29.2.2 van het vigerend bestemmingsplan voorgenoemd artikel bepaald dat er geen wezenlijke veranderingen gedaan mogen worden aan de gevel- en raamindeling van karakteristieke bebouwing.
 - De beoogde ontwikkeling voldoet niet aan de voorgenoemde artikelen en het vigerend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om het beoogd initiatief, binnenplans, te realiseren.
 - 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);
 - Er zijn geen belemmeringen geconstateerd op het gebied van archeologie, milieu, verkeer, ecologie en externe veiligheid.
 - De aanvraag is akkoord m.b.t. de discipline water/riolering, met als voorwaarde dat: eventuele kosten voor nieuwe aansluitingen op het rioolstelsel voor rekening van de initiatiefnemer komen.
 - De dorpsbouwmeester heeft op d.d. 24 maart 2022 positief geadviseerd over het plan, onder de voorwaarde dat: het raam, ter plaatse van de noordgevel-nieuw, wordt voorzien van tussenstijlen zodat de samenhang met de andere kozijnen wordt versterkt;
 - Er is een planschade-verhaalovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten;
 - 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;
 - Gelet op bovenstaande overwegingen er geen stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning;

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GULPEN-WITTEM BESLUITEN

Gelet op bovenstaande aanvraaggegevens en overwegingen, alsmede het bepaalde in artikel 2.1 van de Wabo:

- de aangevraagde omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden boerderijwoning op de locatie Akerstraat 1, 6281NZ Mechelen / kadastrale gemeente Witterm , sectie L, nummer 101, aan u **te verlenen**;
- dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:
 - Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).
- dat aan deze omgevingsvergunning de volgende voorwaarden zijn verbonden:
 - Alle ramen, deuren en puien zonder borstwering dienen in veiligheidsglas uitgevoerd te worden;
 - Het raam ter plaatst van de 'noordgevel-nieuw', wordt voorzien van tussenstijlen zodat de samenhang met de andere kozijnen wordt versterkt;
 - eventuele kosten voor nieuwe aansluitingen op het rioolstelsel voor rekening van de initiatiefnemer komen.
 - Zo spoedig mogelijk doch minimaal 3 weken vóór het aanbrengen van beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies dienen de bijbehorende constructieberekeningen en -tekeningen te worden overgelegd.
 - dat de totstandkoming van het besluit is gebaseerd op de documenten/bijlagen die bij deze aanvraag zijn ingediend. De bijgaande gewaarmerkte documenten/bijlagen maken dan ook integraal onderdeel uit van dit besluit;

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijlagen hebben van 5 november 2022 tot en met 16 december 2022 gedurende zes weken tijdens ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Rechtsbescherming

Als u het niet eens bent met deze beslissing kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Limburg, Sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Doe dit wel binnen 6 weken geteld vanaf de dag na het ter inzage leggen van dit besluit (bij afd. 3.4 Awb).

Zorg ervoor dat de datum, uw naam, handtekening, adres, een omschrijving van deze brief (of een kopie) en de reden waarom u het niet eens bent met onze beslissing, in uw brief staan.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/> bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Soms is er sprake van spoed, in dat geval kunt u bij de rechter een voorlopige voorziening vragen. Zie voor meer informatie www.rechtspraak.nl.

Inwerkingtreding

Uw omgevingsvergunning treedt in werking 6 weken na bekendmaking. Bekendmaking aan de aanvrager (aan u) heeft plaatsgevonden middels publicatie van dit besluit. U mag dus pas na het verstrijken van de beroepstermijn gebruik maken van deze vergunning. Houdt u er rekening mee dat binnen de beroepstermijn (6 weken na bekendmaking) de vergunning nog niet onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat de vergunning in bezwaar vernietigd kan worden. Na deze termijn van 6 weken, waarbinnen geen bezwaar is gemaakt, is sprake van een onherroepelijke vergunning en kunt u uitvoering geven aan deze vergunning.

Start- en gereedmelding

Verder wordt u erop gewezen dat het verplicht is om de start- en gereedmelding van de werkzaamheden schriftelijk of digitaal te melden aan de gemeente. U doet dit gemakkelijk en snel via de gemeentelijke website www.gulpen-witterm.nl. Klik op 'bouwen en verbouwen' en daarna op 'start- en gereedmelding bouwwerkzaamheden'. Via de groene button start u vervolgens het digitale formulier.

Wilt u meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Manolis Janse, telefoonnummer +31 6 51219584.

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,
Team Omgeving, teamleider

Mr. N. Abbas