

Stokhem 26
6321 PG Wijlre

Uw brief van : 27 mei 2022
Uw kenmerk : n.v.t.
Ons kenmerk : D2022-10-000726

Behandeld door :
Onderwerp : Brief eindadvies
Dossiercode : 2022-000649
Bijlagen : 3
Verzonden : 11 november 2022

Geachte I

Ontvangst aanvraag

Op 27 mei 2022 hebben wij uw aanvraag principe-verzoek ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op verbouwen van het woonhuis op de locatie Stokhem 26, 6321 PG Wijlre. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-000649.

Vergunningplicht

Uw verzoek is getoetst aan Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In het Bor is bepaald wanneer een plan zonder omgevingsvergunning kan worden uitgevoerd. Uw verzoek is vergunningplichtig.

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is "Gulpen-Witterm buitengebied". Het plan is gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Na toetsing blijkt dat het plan hieraan niet voldoet. Onderhavig plan is strijdig met artikel 24.2.3, lid b. Voorgaand artikel bepaalt dat in het bijbouwvlak ten hoogste 1 bouwlaag gebouwd mag worden, waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1e bouw van het hoofdgebouw. De uitbouw, in de beoogde situatie, is hoger dan 5 meter en bevat 2 bouwlagen en voldoet daarom niet aan het vigerend bestemmingsplan.

Overwegingen college

Ruimtelijk gezien biedt de sloop van de verouderde aanbouw en de vervangende nieuwbouw een kans om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren. Er is namelijk sprake van modernisering en de woning wordt in de nieuwe situatie toekomstbestendig gemaakt, hier hebben zowel de huidige, als de toekomstige bewoners baat van. Het bebouwd oppervlakte neemt ook af in de beoogde situatie, waardoor het verhard oppervlakte op het perceel, zal afnemen. Voorgenoemde ingrepen resulteren in een verbetering van de inrichting van het betreffende perceel.

Voorlopig standpunt

Op grond van het door u ingediende principeverzoek heeft het college besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan voor het verbouwen van het woonhuis op de locatie Stokhem 26, 6321 PG Wijlre, onder de voorwaarde dat:

- De dorpsbouwmeester positief adviseert m.b.t. het initiatief.
- Uit de op te stellen ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Procedure

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' waaraan middels een projectafwijkingbesluit (Wabo artikel 2.12 lid 1a onder 3) medewerking wordt verleend volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de afdeling 3.4 Awb. Dit betekent (onder meer) 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://rostandaarden.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 voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning voor een projectafwijkingbesluit bedragen € 1100,-. Voorts dient u nog leges te betalen voor de omgevingsvergunning aanvraag voor de activiteit bouwen en eventueel voor het wijzigen van de uitrit.

Relatie andere wetgeving

Alhoewel uw initiatief slechts een plan op hoofdlijnen betreft hebben wij u plan toch aan de diverse vakspecialisten binnen onze gemeente voorgelegd en hun gevraagd adviezen mee te geven voor de verdere doorwerking van het plan.

Redelijke eisen van welstand

Op 4 augustus 2022 is uw plan door de dorpsbouwmeester getoetst aan de 'Welstandsnota Gulpen-Witterm' van 2012'. Op basis van de Welstandsnota ligt het plan in welstandsgebied met niveau 2. De dorpsbouwmeester heeft aan het college advies uitgebracht. Het advies luidt:

Akkoord mits, er een geringe aanpassing gedaan wordt in de achtergevel. Uit de aangeleverde tekeningen is opgemerkt dat de materiaalovergang in de achtergevel van het nieuwe volume onverklaarbaar is. Deze wisseling in materiaal doet de helderheid van de architectuur te kort qua totaalbeeld als ook in detail op de hoeken met de zijgevels. Een afwijkende materialisatie van de garage (hout) is denkbaar.

Bouwen

Er moet een sloopmelding worden ingediend met asbestinventarisatieonderzoek, gelet op het feit dat de woning voor 1994 is gebouwd en de hoeveelheid vrijkomend sloopafval wordt geschat op meer dan 10 kuub.

Civil- en Cultuurtechniek (CCT)

Vanuit Civil- en Cultuurtechniek is het initiatief akkoord. Het verhard oppervlakte neemt af, dus geen verplichting aanvullende berging te realiseren. In het geval dat de wens er is voor een nieuwe rioolaansluiting, komen de kosten hiervoor voor rekening van de initiatiefnemer.

Milieu

Ten aanzien van uw plan is ook nagegaan of bepaalde milieuaspecten van toepassing zijn. In dit geval zijn de volgende aspecten op uw plan van toepassing:

- Bodem: Er is sprake van sloop van de huidige bebouwing, vervolgens is er sprake van nieuwbouw. Er dient een bodemonderzoek, conform NEN5740, gedaan te worden.

Archeologie

De gemeente heeft in 2016 actuele archeologische verwachtingskaarten vastgesteld. Bij afwijking van het bestemmingsplan dient te worden getoetst aan deze actuele kaart.



Gelet op de bovenstaande uitsnede, ligt de initiatieflocatie (zie blauw kruis) binnen de historische kern. Bij de uiteindelijke formele aanvraag moet uit de ruimtelijke onderbouwing blijken dat de archeologische waarden niet aangetast worden.

Haalbaarheidstoets

Gelet op bovenstaande is uw plan haalbaar. Wij merken op dat onderhavige beoordeling van uw verzoek geen besluit is in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Voor het realiseren van uw plan moet u beschikken over de daartoe strekkende omgevingsvergunning. Hiertoe dient u een formele aanvraag in te dienen. De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten:

- Het (gedeeltelijk) (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Afwijken van het bestemmingsplan;
- Het slopen van een bouwwerk;

Hiervoor dient u een aanvraagformulier omgevingsvergunning in te vullen en de bestektekeningen en overige op de aanvraag van toepassing zijnde stukken bij te voegen. De opmerkingen van de dorpsbouwmeester / monumentencommissie dienen in de aanvraag verwerkt te zijn. Het aanvraagformulier kunt u samenstellen via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). De complete aanvraag kunt u versturen naar de gemeente via het omgevingsloket.

Het feit dat u in de gelegenheid wordt gesteld om een aanvraag in te dienen wil niet zeggen dat de aanvraag ook zal worden verleend. Na ontvangst van een aanvraag zal deze getoetst worden aan de wettelijke regels.

Participatie

Gelet op onze participatiesamenleving alsmede in verband met maatschappelijk verantwoord ondernemerschap adviseren wij u het plan, voorafgaand aan het indienen van de formele omgevingsvergunningaanvraag, met de buurtbewoners te bespreken om zodoende de buurt vooraf te informeren over (de uitvoering van) uw plan. Het vooraf bespreken van uw plannen met de buurt zal een bijdrage leveren aan het draagvlak voor de beoogde ontwikkeling en kan daardoor het totale vergunning traject bespoedigen.

Legeskosten

Op grond van de 'legesverordening Gulpen-Witterm 2022' zijn er aan het in behandeling nemen van uw plan kosten verbonden (zie www.gulpen-witterm.nl)

Geen bezwaar mogelijk

Deze brief is geen besluit van een bestuursorgaan als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat het niet mogelijk is om een bezwaar in te dienen naar aanleiding van deze brief.

Wilt u meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de  telefoonnummer 0438800600.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,

