

De heer M.T.J. Kicken
Stokhem 26
6321 PG WIJLRE

Uw brief van	: 15 december 2022	Behandeld door	: M. van Mullekom
Uw kenmerk	: 7366833	Onderwerp	: Brief besluit uitgebreid
Ons kenmerk	: D2023-00001142	Dossierscode:	: Z2022-00000024
		Bijlagen	: 2
		Verzonden:	: 24-3-2023

Geachte heer Kicken,

Op 15 december 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen/uitbreiden van het woonhuis op de locatie Stokhem 26, 6321 PG Wijlre. Deze aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer Z2022-00000024.

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

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
2. 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).

- Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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 30 december 2022 aanvraag 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 gemeentebblad.

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 bestemming 'Wonen'. Gebleken is dat: de beoogde ontwikkeling hieraan niet voldoet;
 - Op 22 december 2022 is de aanvraag getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De dorpsbouwmeester heeft aan het college advies uitgebracht. Het advies luidt: 'akkoord';
 - 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 huidige situatie kent Stokhem 26 de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Waarde-Ecologie', 'Waarde-Landschapselement';
 - De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen (uitbreiding) van een bestaande woning;

- De verbouwing bestaat uit het slopen van de verouderde aanbouw om vervolgens vervangende nieuwbouw te realiseren;
- De beoogde uitbreiding van de bestaande woning, aan Stokhem 26, is in strijd met de planregels van het vigerende bestemmingsplan;
- De aanvraag is strijdig met art. 24.2.3 lid b van het vigerende bestemmingsplan;
- Voorgenoemd artikel bepaald dat in het bijbouwvlak ten hoogste 1 bouwlaag gebouwd mag worden, waarvan de goothoogte lager of gelijk is aan de hoogte van de 1^e 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 vigerende bestemmingsplan;
- het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om het beoogd initiatief, binnenplannen, 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 (projectafwijkingbesluit);
- 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 af in de beoogde situatie, waardoor het verhard oppervlakte op het perceel, zal afnemen;
- Er zijn geen belemmeringen geconstateerd op het gebied van de (relevante) omgevingsaspecten;
- Op 22 december 2022 is de aanvraag getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De dorpsbouwmeester heeft aan het college advies uitgebracht. Het advies luidt: 'akkoord';
- Er is een planschade-verhaalovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten;
- De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlage integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit;
- 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/uitbreiden van het woonhuis op de locatie Stokhem 26, 6321 PG Wijlre / kadastrale gemeente Wijlre, sectie E, nummer 2500 aan u te verlenen.
- dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:
 1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
 2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).
- 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 21 januari 2023 tot en met 4 maart 2023 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 Mathijs van Mullekom, telefoonnummer 14-043.

Met vriendelijke groet,

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

A. van den Boorn