

De heer M.M.M.A. Gortmans
De Hut 14
6273 NA INGBER

Naar de gemeente? Wij werken op afspraak.

Uw brief van: 27 maart 2019
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: U.19.01452



Behandeld door: M Kleinjans
Onderwerp: Principeverzoek De Hut 14 te Ingber
Dossiercode:
Bijlagen:
Verzonden: **13 JUNI 2019**

Geachte heer Gortmans,

Op 27 maart 2019 ontvingen wij uw verzoek om te medewerking te verlenen aan het realiseren van uw (ver)bouw plannen voor het pand gelegen aan De Hut 14 te Ingber, kadastraal bekend gemeente Gulpen, sectie E, perceelnummer 459. De (ver)bouwplannen zijn volgens u wenselijk in verband met het volledig benutten van de bebouwing en het vergroten van uw woongenot. Over uw verzoek kunnen wij u als volgt berichten.

Bestemmingsplan

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied' heeft onderhavige perceel de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mag het bouwvlak geheel bebouwd worden. Tevens mag het oppervlakte van bijgebouwen ten hoogste 70m² bedragen. Het bestemmingsplan bevat een ontheffing voor een groter oppervlakte aan bijgebouwen van ten hoogste 100m². Daarnaast kan doormiddel van de kruimelgevallenregeling zoals omschreven in bijlage 2 van de Bor een ontheffing worden verleend tot een maximale oppervlakte van 150m². Deze instrumenten zijn echter nu voldoende om uw planvoornemen te realiseren. Om de bebouwing van 206m² op het bijbouwvlak te realiseren is een omgevingsvergunning met projectafwijgingsbesluit (artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo) nodig.

Tevens wordt het gebruik van de schuur gewijzigd. Na realisatie van het planvoornemen zal ook een groot deel van de schuur de woonfunctie krijgen. Dit heeft consequenties in relatie tot de geurcontour van de naastgelegen veehouderij. In de ruimtelijke onderbouwing dient beargumenteerd te worden dat deze functiewijziging en de geurcontour van de naastgelegen veehouderij geen strijdigheden veroorzaken.

Voorlopig standpunt

Onder voorbehoud dat de nader nog uit te voeren onderzoeken (ruimtelijke onderbouwing) de (ver)bouwplannen mogelijk maken, zijn wij bereid in beginsel medewerking te verlenen aan uw planvoornemen middels een omgevingsvergunning met projectafwijgingsbesluit (artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo) onder voorwaarde dat:

- Het gebruik van de locatie geen (ernstige of onevenredige) hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan de omgeving.
- Het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

Wij willen u er nog op wijzen dat deze principe-uitspraak tot 1 jaar na datum van verzending geldend is. Daarna kan op basis van voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden en/of gewijzigd beleid een andere afweging c.q. andere besluitvorming van onze kant tot de mogelijkheden behoren.

Procedure

Bij het doorlopen van een procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit moet rekening worden gehouden met het volgende globale procedureschema.

Start procedure

De formele procedure kan pas worden opgestart wanneer een formele aanvraag is ingediend.

Procedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' waaraan middels een projectafwijkingbesluit (artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 3 van de Wabo) medewerking wordt verleend volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de afdeling 3.4 Awb. Dit betekent (ondermeer) 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.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit is het nodig een ruimtelijke onderbouwing op te stellen. Deze dient door de initiatiefnemer te worden aangereikt. Hierin wordt onder meer ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan en de gemeentelijke structuurvisie. Er dient gemotiveerd te worden waarom het project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt – voor zover van toepassing - ten minste ingegaan op de volgende aspecten:

- een projectbeschrijving;
- het geldende beleidskader (van het rijk, de provincie en de gemeente);
- uitkomsten en gevolgen van relevante onderzoeken. Die kunnen gaan over geluidshinder (wegverkeer en industrielawaai), bodem, water en natuur (natuurbeschermingswet, ecologische hoofdstructuur, flora en fauna), archeologie, cultuurhistorie, luchtkwaliteit, milieuzoneering, externe veiligheid en/of verkeer en vervoer.

Verder dient u rekening te houden met het volgende:

1. U dient 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://ro-standaarden.geonovum.nl>.
2. In verband met het afwijken van het bestemmingsplan zal voor de definitieve besluitvorming een exploitatie-/planschadeovereenkomst worden afgesloten, inhoudende dat eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten in relatie tot de wijziging voor uw rekening komen.
3. De legeskosten voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning voor een projectafwijkingbesluit bedragen € 1.100,-.

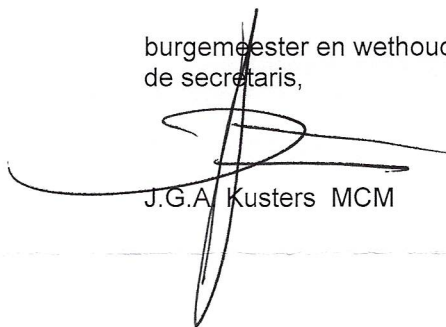
Geen bezwaar mogelijk

Tenslotte willen wij u erop attenderen dat momenteel nog geen sprake is van een besluit al bedoeld in art. 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dit moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft slechts een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor het geval dat een formele aanvraag om omgevingsvergunning zou worden ingediend.

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met M Kleinjans
via telefoonnummer 043-8800600 of e-mail mathijs.kleinjans@gulpen-witterm.nl.

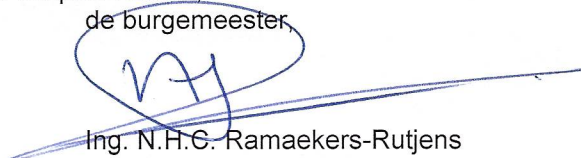
Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,
de secretaris,



J.G.A. Kusters MCM

de burgemeester,



Ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens