

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

Datum: 15 juni 2021
Uw brief van: 12 januari 2021
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: U.21.01681



Behandeld door: De heer D. Maas
Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning (uit-
gebreide procedure)
Dossiercode: 20210019
Bijlagen:
Verzonden: 15 JUNI 2021

Geachte heer Gortmans,

Op 12 januari 2021 is uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op het uitbreiden van de bestaande woning door een gehele verbouwing van de bestaande aangrenzende schuur op de locatie De Hut 14 te Ingber.

Hierbij ontvangt u de ontwerp omgevingsvergunning d.d. 15 juni 2021. Het ontwerpbesluit ligt vanaf 26 juni 2021 gedurende 6 weken ter inzage. In deze periode kan een ieder hiertegen zienswijzen indienen.

Volledigheidshalve wijs ik u erop dat dit een ontwerpbesluit betreft. U kunt dus nog niet starten met de bouwwerkzaamheden. Hiermee dient u te wachten totdat de definitieve vergunning onherroepelijk is.

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op met de heer D. Maas, te bereiken op telefoonnummer 043-8800758 of per mail Dion.Maas@gulpen-witterm.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,
teamleider Omgeving,



mr. N. Abbas

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Besluitnummer: 20210019

Datum bekendmaking: 25 juni 2021

Procedureel

De aanvraag

Op 12 januari 2021 hebben we een aanvraag ontvangen van de heer M.M.M.A. Gortmans voor een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft het uitbreiden van de bestaande woning door een gehele verbouwing van de bestaande aangrenzende schuur op de locatie De Hut 14 Ingber, kadastraal bekend als gemeente Gulpen, sectie E, nummer 459.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 van de Wabo:

- 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, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij procedureel en inhoudelijk ervoor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Procedure

Gelet op bovenstaande activiteiten wordt uw aanvraag volgens de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo behandeld.

Ontvankelijkheid

Artikel 2.8 van de Wabo biedt de grondslag voor een geharmoniseerde regeling van de indieningsvereisten. Dit betreft de gegevens en bescheiden die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten worden gesteld om tot een ontvankelijke aanvraag te komen. De regeling is uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het Bor, met een nadere uitwerking in de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 juni 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 104 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aan-

vraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Van 26 juni 2021 t/m 6 augustus 2021 ligt een ontwerp van deze beschikking ter inzage en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Inhoudelijke beoordeling van de activiteiten:

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

Bij de inhoudelijke beoordeling van deze activiteit zijn de volgende overwegingen in acht genomen:

- 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 de door u aangevraagde activiteit vergunningsplichtig is.
- De aanvraag is getoetst aan de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag, nadat deze is aangevuld, ontvankelijk is.
- De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan "Gulpen-Wittem buitengebied. Van toepassing is de bestemming "Wonen". Gebleken is dat het bouwplan strijdig is met de planregels.
- De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het plan d.d. 11 februari 2021 akkoord bevonden is door de dorpsbouwmeester welstand district Mergelland.
- 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.

Uit de inhoudelijke beoordeling kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de op deze activiteit van toepassing zijnde regelgeving.

2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

Bij de inhoudelijke beoordeling van deze activiteit zijn de volgende overwegingen in acht genomen:

- Gebleken is dat het uitbreiden van de woning en de gehele verbouwing van de bestaande aangrenzende schuur niet past binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan (art. 24.2.3, sub d). In dit artikel is bepaald dat het oppervlakte van bijgebouwen per bouwperceel ten hoogste 70 m² mag bedragen, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bij de woning behorende bouwperceel bebouwd mag worden. Door het geheel verbouwen van de schuur en het uitbreiden van de woning het totale oppervlakte aan bijgebouwen binnen het bouwperceel circa 206 m².
- 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 (Wabo) medewerking aan het plan verlenen (projectafwijkingbesluit).

- Het college heeft op 28 mei 2019 besloten om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling middels het doorlopen van een procedure voor een omgevingsvergunning met projectafwijkingbesluit (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo).
- Het verbindingsgebouw tussen de huidige woning en schuur bestaat voor een groot gedeelte uit glas en is nauwelijks zichtbaar vanaf de straat. De bestaande contouren van de huidige schuur blijven gehandhaafd. De ruimtelijke-visuele effecten worden daarom aanvaardbaar geacht.
- Door het realiseren van een niet-gevoelige leefruimte binnen de stankcirkel bestaan er geen milieutechnische strijdigheden;
- De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing laat zien dat geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving ontstaan.
- De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlage maakt integraal onderdeel uit van dit besluit en op deze plaats verder naar (de inhoud van) dit document wordt verwezen
- Het plan heeft gedurende 6 weken vanaf 26 juni 2021 voor eenieder ter inzage gelegen.
- Er wordt een planschadeverhaalovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente afgesloten.
- Gelet op bovenstaande wordt aan de voorwaarden van het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan voldaan en er bestaan geen stedenbouwkundige- en of planologische bezwaren tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

ONTWERP BESLUIT

Uit het voorgaande is gebleken dat uw aanvraag voldoet aan het bepaalde in de Wabo. **Aan u wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend** voor de uitbreiding van de bestaande woning door een gehele verbouwing van de bestaande aangrenzende schuur op de locatie De Hut 14 Ingber, kadastraal bekend als gemeente Gulpen, sectie E, nummer 459, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en bijlagen en onder de bijbehorende vermelde voorschriften.

Zienswijze

Het ontwerpbesluit en de bijlagen liggen vanaf **26 juni 2021** gedurende zes weken tijdens de openingstijden in het gemeentehuis ter inzage. Tijdens deze termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Een zienswijze is een reactie op het ontwerpbesluit. Schriftelijke zienswijzen kunt u sturen naar het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem, Postbus 56, 6270 AB Gulpen.

Als u mondeling een zienswijze wilt indienen dan kunt u met de heer F. Janssen een afspraak maken. Een kopie van de stukken is tegen vergoeding beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem,
teamleider Omgeving,

mr. N. Abbas

