

De heer H.J.M. van Laar
Rijksweg 28
6269 AC Margraten

Uw brief van	: 23 april 2022	Behandeld door	: M. Janse
Uw kenmerk	: 6926341	Onderwerp	: Brief besluit uitgebreid
Ons kenmerk	: D2022-00000126	Dossierscode:	: 2022-000519
		Bijlagen	: 2
		Verzonden:	: 31-1-2023

Geachte heer Van Laar,

Op 23 april 2022 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het Realiseren van 2 extra woningen op de locatie De Hut 8, 6273NA Ingber. Deze aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer 2022-000519.

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).

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 **6 mei 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 en 6 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:

- 1. 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 'Bedrijf-toegesneden'. Gebleken is dat de aanvraag hieraan niet voldoet;
 - De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het plan 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;

- 2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);**
 - Het perceel 'De Hut 8 te Ingber' is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied', de gronden behorende bij de bestaande bebouwing kent de enkelbestemming 'Bedrijf-toegesneden'. Ook rusten de volgende dubbelbestemmingen op het perceel: 'Waarde – Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Waarde-Landschapselement';
 - De aanvrager voornemens is om het huidige pension, ten behoeve van de huisvesting van expats, en de aanwezige bedrijfswoning om te zetten in 3 reguliere woningen;
 - De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
 - De aanvraag is strijdig met 9.1, lid b juncto lid c van het vigerend bestemmingsplan;
 - Voorgenoemd artikel bepaald dat dat de gronden alleen bestemd zijn voor bedrijven en wonen in bedrijfswoningen;

- 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 (projectafwijkingsbesluit);
- Het wijzigen van het gebruik 'bedrijf' naar 'wonen' resulteert in een logische functieverdeling in de straat en een positief effect op de omgeving. In de huidige situatie wordt ook gewoond;
- De aanvraag voldoet aan het beleid van de gemeente en de regio heeft ingestemd met het toevoegen van de woningen;
- Er zijn geen belemmeringen geconstateerd op het gebied van Milieu;
- Er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering;
- De twee toegevoegde woningen voldoen aan het beleid 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021';
- De bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing laat zien dat geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving ontstaan;
- 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 ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlage integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit en op deze plaats verder naar (de inhoud van) dit document wordt verwezen;
- Er is een passende planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten;

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GULPEN-WITTEM BESLUITEN

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

1. de aangevraagde omgevingsvergunning voor het Realiseren van 2 extra woningen op de locatie De Hut 8, 6273NA Ingber / kadastrale gemeente Gulpen, sectie E, nummer 270 aan u te verlenen;
2. 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);
3. dat de totstandkoming van het besluit is gebaseerd op de documenten/bijlagen die bij deze aanvraag zijn ingediend. Deze gewaarmerkte documenten/bijlagen maken dan ook integraal onderdeel uit van dit besluit.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijlagen hebben van 22 oktober 2022 tot en met 2 december 2022 gedurende zes weken tijdens ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen formele 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 51 21 95 84.

Met vriendelijke groet,

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

Mr. N. Abbas