

Woningstichting Gulpen
De heer E. Steinbusch
Postbus 44
6270 AA Gulpen

Datum: 22 augustus 2013

Uw brief van: 10 juni 2013

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: U.13.04129



Behandeld door: mevrouw E. Vervuren-Lemmen

Onderwerp: verleende omgevingsvergunning

Dossiernummer: 2013/0065 (UV)

Bijlagen: diversen

Verzonden:

Geachte heer Steinbusch,

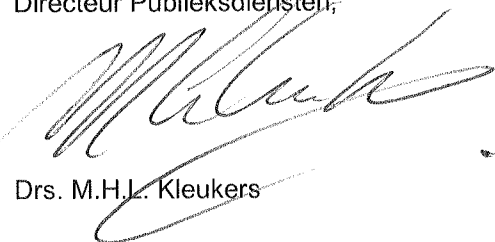
Op 10 juni 2013 heb ik uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van de winkelruimte tot 4 appartementen en bergingen, renovatie trappenhuis en het veranderen van de hoofdentree op de locatie Schoolstraat 2 te Gulpen.

Hierbij ontvangt u de omgevingsvergunning verleend op 22 augustus 2013. Voor zover nodig wil ik u erop attenderen dat er aan de vergunning voorschriften zijn verbonden. Ik adviseer u deze zorgvuldig door te lezen voordat u uitvoering gaat geven aan het vergunde.

Heeft u nog vragen, neemt u dan gerust contact op met mevrouw E. Vervuren-Lemmen.

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Wittem,
Directeur Publieksdiensten,



Drs. M.H.J. Kleukers

OMGEVINGSVERGUNNING

Besluitnummer: 2013/0065 (UV)

Datum bekendmaking: 22 augustus 2013

1. Procedureel

1.1. De aanvraag

Op 10 juni 2013 hebben wij een aanvraag ontvangen van Woningstichting Gulpen voor een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het betreft verbouw winkelruimte tot 4 appartementen en bergingen, renovatie trappenhuis en het veranderen van de hoofdentree op de locatie Schoolstraat 2 te Gulpen, kadastraal bekend als gemeente Gulpen, sectie C, nummers 3407, 3406 en 3538.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 en 2.2 van de Wabo:

- **Het (ver)bouwen van een bouwwerk;**
- **Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.;**

1.2. 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 er procedureel en inhoudelijk voor 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.

1.3. Procedure

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

1.4. 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 17 juni 2013. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 5 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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.

1.5. Ter inzage legging/ontwerpbesluit

Tussen 4 juli 2013 en 14 augustus 2013 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

2. Inhoudelijke beoordeling van de activiteiten:

2.1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;

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 Ministeriale regeling omgevingsrecht (Mor). Gebleken is dat uw aanvraag na aanvulling, ontvankelijk is.
- De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het plan d.d. 2 mei 2013 door de dorpsbouwmeester district Ruimtelijke Kwaliteit Zuid-Limburg, Rayon Landelijk Parkstad akkoord bevonden is mits:
 - t.a.v. de gevels heeft de donker grijze tegel met een donker grijze (antraciet) voeg de voorkeur. Indien gekozen wordt voor een bruine tegel, dient een lichtere voeg toegepast te worden;
 - de 'tafel' t.p.v. het entreegebied in een duidelijk andere kleur dan de rondom lopende band uitvoeren;
 - de kozijnen in de kleur RAL 7016 uitgevoerd worden;
 - t.p.v. de loggia de tegels doorzetten tot tegen de pui.Deze voorwaarde is op 17 juni 2013 verwerkt op de ingediende stukken.
- De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit. In uw aanvraag heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan het bouwbesluit. 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.

2.2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit;

- Het pand Schoolstraat 2 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'kern Gulpen' en heeft de bestemming 'Centrum-1';
- Terplekke is op grond van het bestemmingsplan de woonfunctie toegestaan;
- In artikel 7.2.2. lid c is opgenomen dat er niet meer woningen worden opgericht dan het aantal woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- Dat er sprake is van het toevoegen van 4 appartementen en daardoor een strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat;
- Dat 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 kan worden verleend;

- Dat de woningen binnen het bestaande hoofdgebouw worden gerealiseerd en daarmee een goede stedenbouwkundige inpassing is verzekerd en het gebouw tevens kwalitatief wordt opgewaardeerd;
- Dat er in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en de parkeerdruk op de omgeving ten opzichte van de voormalige winkelfunctie zal verminderen;
- Dat in verband met het toevoegen van de woningen geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd;
- Dat door het toevoegen van de woningen geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving ontstaan;
- Dat het plan past binnen de uitgangspunten van het door de gemeenteraad d.d. 12 november 2009 vastgestelde Woonplan 2010-2020 omdat er sprake is van een complex voor ouderenhuisvesting en het complex qua bereikbaarheid en voorzieningen wordt verbeterd en kwalitatief wordt aangepast aan deze doelgroep (levensloopbestendig wonen);
- Dat de toevoeging van de woningen kan worden opgevangen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals opgenomen in de regionale woonvisie Maastricht en Mergelland en er voor dit plan in het woningbouwprogramma ruimte is gereserveerd;
- Dat het plan eveneens past binnen de provinciale (ontwerp)Verordening Wonen Zuid-Limburg en de Provincie Limburg bij brief van 5 juni 2013 in het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1. Bro heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan;
- Dat door realisatie van het plan de leegstand van de winkelruimte en verloedering van het centrum van Gulpen als gevolg van deze leegstand wordt tegengegaan;
- Dat er door uitvoering van het plan een upgradering van het woon- en leefkwaliteit in de directe omgeving plaatsvindt;
- Dat ten behoeve van het plan door bureau Aelmans een ruimtelijke onderbouwing is opgesteld (Ruimtelijke Onderbouwing Schoolstraat 2 te Gulpen rapportnummer 13-01355-V-M-SV) waarin de stedenbouwkundige en planologische verantwoording van het plan verder staat beschreven;
- Deze ruimtelijke onderbouwing integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit en op deze plaats naar dit document wordt verwezen;
- Dat gelet op bovenstaande overwegende geen stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

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

3. BESLUIT

Uit het voorgaande is gebleken dat uw aanvraag voldoet aan het bepaalde in de Wabo en overige op uw aanvraag van toepassing zijnde regels. **Aan u wordt de aangevraagde omgevingsvergunning verleend** voor het verbouwen van de winkelruimte tot 4 appartementen en bergingen, renovatie trappenhuis en het veranderen van de hoofdentree op de locatie Schoolstraat 2 te Gulpen, kadastraal bekend als gemeente Gulpen, sectie C, nummers 3407, 3406 en 3538 overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen en bijlagen en onder de bijbehorende vermelde voorschriften.

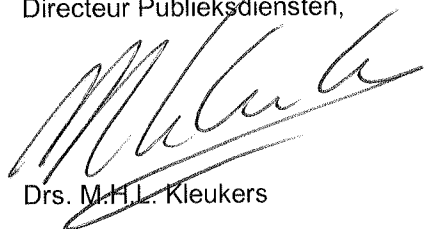
Beroep

Wat als u het niet eens bent met onze beslissing? Neem dan eerst telefonisch contact op met Juridische Zaken (tel. 043-880 06 00). De medewerkers van Juridische Zaken kunnen samen met u de brief doornemen. Komen we er niet uit? Dan kunt u een beroepschrift indienen. Hoe dit werkt leest u onderaan deze brief.

Gulpen-Witterm, 22 augustus 2013

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,
Directeur Publieksdiensten,



Drs. M.H.L. Kleukers

Als u het niet eens bent met deze beslissing kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Maastricht, 'Sector bestuursrecht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht. 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.

Bijlagen

Bijlage(n):

Bijlage 1: Voorschriften voor de activiteit: het (ver)bouwen van een bouwwerk;

Bijlage 2: Brochure: een omgevingsvergunning ontvangen.

BIJLAGE

VOORSCHRIFTEN VOOR DE ACTIVITEIT: HET (GEDEELTELIJK) (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK

Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning met nummer 2013/0065 (UV), d.d. 22 augustus 2013, voor het verbouwen van de winkelruimte tot 4 appartementen en bergingen, renovatie trappenhuis en het veranderen van de hoofdentree op de locatie Schoolstraat 2 te Gulpen, kadastraal bekend als gemeente Gulpen, sectie C, nummers 3407, 3406 en 3538.

Incidentele voorschriften:

Zo spoedig mogelijk doch uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden, dient u de volgende gegevens, in tweevoud, bij de gemeente in te dienen:

- belastingen en belastingcombinaties constructies;
- de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie;
- de omschrijving van de bouwconstructie en de weerstand tegen bezwijken bij brand hiervan.

Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht ter inzage worden gegeven:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen;
- andere toestemmingen;
- het bouwveiligheidsplan;
- een besluit ingevolge artikel 13, 13a en 14, tweede lid, sub b van de Woningwet, dan wel een besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom.

Het uitzetten van de bouw

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend mag - onverminderd het in de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen bepaalde - niet worden begonnen alvorens door of namens het bevoegd gezag voor zover nodig:

- het straatpeil is aangegeven;
- de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.

Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

- Het bouwtoezicht dient - voor zover het betreft bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en onverminderd het bepaalde in de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het bouwen - ten minste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld:
 - de aanvang der werkzaamheden, ontgravingswerkzaamheden daaronder begrepen;
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.
- Het bouwtoezicht dient ten minste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.
- De in het eerste en tweede lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken

Zolang de bouwwerkzaamheden niet zijn voltooid moeten alle opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken worden verricht, welke het bouwtoezicht in het kader van de controle op de naleving van deze verordening en van het Bouwbesluit nodig acht.

Bemalen van bouwputten

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op een zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.

Veiligheid op het bouwterrein

- Het bouwen en het verrichten van alles wat daarmee in verband staat, moet geschieden op veilige wijze, onder meer zodanig dat de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen ten behoeve van de weg en de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en ten behoeve van naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.
- Op een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd moeten, wanneer er niet wordt gewerkt - rustpauzes tijdens de dagelijkse werktijd niet inbegrepen:
 - de tijdelijke elektrische installaties ten behoeve van de uitvoering van het bouw- en grondwerk, in hun geheel op zodanige wijze zijn uitgeschakeld, dat het weer in gebruik stellen van de installaties door anderen dan daartoe bevoegde personen niet zonder meer mogelijk is;
 - machines en werktuigen worden achtergelaten in een zodanige toestand, dat deze dan wel mechanismen daarvan, niet zonder meer door anderen dan de daartoe bevoegde personen in werking kunnen worden gesteld;
- Het tweede lid is niet van toepassing op de voeding van een elektrische verlichtingsinstallatie of van één of meer elektrisch aangedreven bemalingspompen, indien de omstandigheden vereisen dat de voeding niet wordt onderbroken en de veiligheid voldoende is gewaarborgd.
- Het is verboden stempels, schoren, kruisen of zwiepingen weg te nemen of andere veiligheidsmaatregelen op te heffen zolang zij uit veiligheidsoogpunt nodig zijn.

Afscheiding van het bouwterrein

- Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden indien gevaar of hinder te duchten is.
- De in het eerste lid bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer zo min mogelijk hinder ervan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd.
- Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en dat niet van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein is afgescheiden, moet wanneer er niet wordt gewerkt, worden bewaakt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht.

Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder

- Afscheidingen, steigers, ladders, heistellingen, transportinrichtingen en ander hulpmateriaal moeten, wat kwaliteit en samenstelling betreft, voldoen aan de eis van goed en veilig werk en in goede staat van onderhoud verkeren.
- Het is verboden bij de uitvoering van een bouw- of grondwerk een werktuig of een stof te gebruiken, indien daardoor gevaar voor de omgeving optreedt.
- Het bevoegd gezag kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden.
- Het bevoegd gezag kan voorschrijven, dat voor een op een werk te gebruiken krachtwerktuig:
 - uitsluitend een bepaalde brandstof wordt gebezigd, en/of
 - de aandrijving elektrisch geschiedt, en/of
 - het werktuig gedurende bepaalde delen van een etmaal niet mag worden gebruikt.
- Het bepaalde in het tweede, derde en vierde lid is niet van toepassing indien en voor zover het betreft nadelige gevolgen voor het milieu waarop de Wet milieubeheer of enige in deze wet genoemde milieuwet van toepassing is.

Bouwafval

- Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - overig afval.
- Overig afval, zoals bedoeld in het voorgaande lid onder d, en de fracties, bedoeld in het voorgaande lid onder a, b en c, moeten op de bouwplaats gescheiden worden gehouden.
- Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Gereedmelding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden

- Van het gereedkomen:
 - van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, alsmede van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - van de thermische isolatie in de spouw van wanden, alsmede van de thermische isolatie in andere besloten constructies moet het bouwtoezicht onmiddellijk na de voltooiing van de onder a en b bedoelde werkzaamheden in kennis worden gesteld.
- Onderdelen van het bouwwerk, waarop het eerste lid betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving.
- Het bepaalde in het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op die onderdelen van het bouwwerk, waarvoor in de aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voorwaarden een plicht tot kennisgeving van voltooiing is bepaald.
- Uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden, waarop de omgevingsvergunning voor het bouwen betrekking heeft, wordt het einde van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht gemeld.
- De in dit artikel bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk geschieden.

Melden van werken bij lage temperaturen

- Indien bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht ten minste twee dagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
 - het niet verwerken van bevroren materialen;
 - het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.
- De in het eerste lid bedoelde kennisgevingen moeten, indien het bouwtoezicht dit verlangt, schriftelijk plaatsvinden.

Verbod tot ingebruikneming

Het is verboden na de bouw van een bouwwerk, voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning is verleend, het bouwwerk in gebruik te geven of te nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij het bouwtoezicht.