



Gemeente Onderbanken

Bureau Heusschen*Copier
T.a.v. de heer Houben
Rijksweg 12
6271 AE Gulpen

Geachte heer Houben,

U heeft op 6 november 2018 namens de heer Schaepkens een principeverzoek ingediend. Dit verzoek voorziet in het toevoegen van een woning in het bijgebouw aan de Roermolen 1 te Jabeek. In deze brief informeren wij u over het standpunt dat het College van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van uw schetsplan heeft ingenomen.

uw kenmerk: N.v.t.
uw brief d.d.:
kenmerk.: 37590
documentnr.: 38222

Strijd bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' zijn de op de tot 'woondoeleinden' aangewezen gronden met daarop woningen uitsluitend bedoeld voor één woning per bouwperceel, tenzij anders aangeduid op de desbetreffende kaartuitsnede. Ter plaatse van de Roermolen 1 is voornoemde aanduiding niet opgenomen. Het toevoegen van een woning past zodoende niet binnen de geldende regels. Om uw plan doorgang te laten vinden, dient de gemeente medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking.

onderwerp:
behandeld door: FJA Drissen
doorkiesnr.: +31455278731.
Schinveld, 29 november 2018
bijlage(n): <Aantal_bijlagen>

Beoordeling plan

Wij hebben uw verzoek zorgvuldig beoordeeld en een afweging gemaakt omtrent de mogelijkheden om al dan niet medewerking te verlenen aan uw plan. Voornaam in onze afweging is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (hierna: SVWZL). Daarnaast is ook de Beleidsregel 'Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg' vastgesteld (hierna: FZL).

VERZONDEN 29 NOV. 2018

Wij hebben uw plan beoordeeld op grond van de voorwaarden uit SVWZL en FZL (artikel 4), zijnde:

1. De kwaliteit en locatie van het initiatief dient door de gemeente als goed te zijn bevonden.

Nieuwe privacywet: De gemeente mag persoonsgegevens verwerken. Dit staat in artikel 6 van de Algemene verordening gegevensbescherming. De door u verstrekte gegevens zullen alleen worden gebruikt voor het doel waarvoor u ze heeft verstrekt. Wilt u uw persoonsgegevens inzien, verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen? Stuur dan een brief, met uw verzoek, naar de gemeente Onderbanken t.a.v. het college van burgemeester en wethouders. Meer informatie over gegevensbescherming treft u tevens aan op www.onderbanken.nl via het kopje "Privacy".



Parkstad Limburg

Onderbanken, groengemeente in Parkstad Limburg



Postadres
Postbus 1090
6450 CB Schinveld
Bezoekadres
Kloosterlaan 7
6451 EN Schinveld
Tel. 045 - 5278787
Fax. 045 - 5271272
www.onderbanken.nl
gemeente@onderbanken.nl
IBAN: NL09 BNGH 0285 0182 99



Gemeente Onderbanken

2. Verder dient compensatie voor de woningtoevoeging plaats te vinden. Financiële compensatie voor kleine woningbouwinitiatieven is niet mogelijk, tenzij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Door de gemeente wordt vastgesteld dat woningcompensatie door middel van fysieke onttrekking, niet mogelijk is conform beleidsregel VI van de SVWZL;
 - b. Door de gemeente wordt vastgesteld dat het kleine woningbouwinitiatief niet uitgeruild kan worden met de duurzame onttrekking van woningen in de subregio of regio;
 - c. Het kleine woningbouwinitiatief is als locatie en productmarktcombinatie positief beoordeeld en wordt opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering.

Inzake 1:

Woningtoevoeging in het bijgebouw zien wij in het kader van een goede ruimtelijke ordening als wenselijk. De woningtoevoeging zorgt ervoor dat het bijgebouw in stand kan worden gehouden. Daarnaast draagt het bij aan de mogelijkheid ook het gehele landgoed duurzaam in stand te houden en verder door te ontwikkelen.

Inzake 2:

Aangegeven is dat u niet instaat bent om één wooneenheid in te leveren door het slopen van één bestaand pand. Ook is het niet mogelijk om ten behoeve van uw plan elders in de subregio een woning te slopen of de benodigde bouwtitels in te leveren. U heeft aangegeven bereid te zijn om voor het toevoegen van de vrijstaande woning de vereiste financiële bijdrage te leveren van Deze financiële bijdrage wordt daarbij in een overeenkomst met u vastgelegd.

Wij zullen uw plan met een positief advies voorleggen aan de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad. Indien zij ons voorstel overnemen wordt uw plan opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering. Is dit niet het geval, dan kan aan uw plan helaas niet worden meegewerkt. De eerst volgende vergadering van de Bestuurscommissie zal plaatsvinden in januari 2019. Over de uitkomst zullen wij u zo snel mogelijk informeren.

Proces op hoofdlijnen

Indien de Bestuurscommissie een positief standpunt inneemt, komt het proces op hoofdlijnen er als volgt uit te zien:

- u laat in overleg met ons een ruimtelijke onderbouwing opstellen. De leges, prijspeil 2018, bedragen dan €2.977,05. Dit is exclusief de leges voor het deel bouwen. U kunt dit ook door de gemeente laten doen, dan worden de verschuldigde leges wel hoger, namelijk €6.049,75. Ook dan is dit exclusief de leges voor het deel bouwen;



Gemeente Onderbanken

- u dient een aanvraag omgevingsvergunning in, voorzien van tekeningen, de overige wettelijke vereiste stukken en de ruimtelijke onderbouwing;
- de gemeenteraad wordt gevraagd om een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen af te geven;
- de ontwerp-omgevingsvergunning ligt zes weken ter inzage. In die periode kunnen zienswijzen worden ingediend;
- bij geen zienswijzen kan de omgevingsvergunning worden verleend. Indien wel zienswijzen dan dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven;
- tegen de omgevingsvergunning staat na afloop beroep open bij de Rechtbank Limburg en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na een positief standpunt van de Bestuurscommissie zal mijn collega, dhr. F. Drissen, een afspraak met u maken om door te spreken welke stukken noodzakelijk zijn, hoe de procedure verloopt en wat dit betekent voor de termijn waarop u uw plan zou kunnen realiseren.

Leges

Overeenkomst de legesverordening van de gemeente Onderbanken bent u voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het houden van vooroverleg in verband met het verkrijgen van een indicatie of een voorgenomen project in het kader van de Wabo vergunbaar is, leges verschuldigd:

De legeskosten bedragen:

Totaalbedrag (2.2.1.1.)	€104,50
--------------------------------	----------------

Bovenvermelde legeskosten worden u met een aparte legesnota in rekening gebracht. Bij deze nota wordt vermeld op welke manier u eventueel bezwaar kunt maken tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen. Dit bedrag wordt overigens in mindering gebracht op de door u te betalen leges in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Geen besluit

Voor de volledigheid delen wij u mede dat deze brief geen besluit bevat als bedoeld in artikel 1:3, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht "onder besluit wordt verstaan: een schriftelijke beslissing van een bestuursorgaan, inhoudende een publiekrechtelijke rechtshandeling". Dit betekent dat u tegen de inhoud van deze brief geen bezwaar kunt maken. Ervan uitgaande u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.





Gemeente Onderbanken

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Onderbanken,
namens dezen,
Sectordirecteur Samenleving & Ruimte,

P.C.J.M. Peulen

