

ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	D0965141067/141438
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Datum advies	31 januari 2023
Afdeling	Dienstverlening
Portefeuillehouder	W.J.H. Schleijpen
Financiële consequenties	n.v.t.

ONDERWERP

Afgeven van een verklaring van geen bedenkingen inzake de aanvraag om omgevingsvergunning voor de verbouwing (deels legalisatie) van de woning Weiweg 8 te Bochooltz.

BESLISPUNT

1. Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht de gevraagde verklaring van geen bedenkingen af te geven, waarbij de verklaring van geen bedenkingen definitief is, als er tijdens de termijn van inzage van de ontwerp-vergunning geen, of naar het oordeel van het college geen relevante zienswijzen worden ingediend.

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

-

SAMENVATTING

Bijgevoegd raadsvoorstel betreft een voorgenomen bouwplan dat voorziet in de verbouwing en uitbreiding van de woning Weiweg 8 te Bochooltz. Voor een deel betreft het legalisatie. Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2016 (incl. Herziening 2021) van de gemeente Simpelveld. Om voor diverse onderdelen van het plan te komen tot vergunningverlening is het nodig dat gebruik wordt gemaakt van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag doorloopt daarom op grond van de Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure. In het kader van deze procedure dient de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

INLEIDING

Initiatiefnemer heeft in 2012 de voormalige boerderij aan de Weiweg 8 te Bocholtz in eigendom overgenomen. Op basis van een verleende omgevingsvergunning heeft deze de boerderij verbouwd, grootschalig gerenoveerd en uitgebreid tot een moderne woonboerderij. Wij hebben vastgesteld dat tijdens deze majeure verbouwing op een aantal punten is afgeweken van de omgevingsvergunning. Deze afwijkingen behoeven noodzakelijkerwijs legalisatie. Hierover is met initiatiefnemer in overleg getreden, waarbij tevens ter sprake kwam dat aanvrager nog een aantal nieuwe wijzigingen wilde doorvoeren. Ook deze voorgenomen planwijzigingen behoeven omgevingsvergunning. Voorliggende aanvraag voorziet derhalve in de gewenste integrale vergunningverlening.

Het plan, zoals dat voorligt betreft:

1. Een aanpassing van de situering van de woonruimte, deels als aanbouw aan de achtergevel en deels gelegen in de bestaande bebouwing, door het realiseren van een corridor tussen de toekomstige woning en de bestaande bebouwing;
2. Legalisatie en uitbreiding kelder;
3. Legalisatie van gebruik van onbebouwde gronden als erf;
4. Legalisatie van gevelwijzigingen en inpandige constructieve wijzigingen
5. Legalisatie van een carport
6. toevoegen van een nevenfunctie in de vorm van B&B;
7. Aanleg van een vijver met vlonder
8. Slopen van bebouwing ter compensatie van legalisatie.

De planonderdelen 2. en 3. zijn enkel vergunbaar op basis van een planologische afwijking met gebruikmaking van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), waarvoor de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven. De overige onderdelen worden, voor zover deze niet in het bestemmingsplan passen, vergund middels toepassing van de *binnenplanse* afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan en toepassing van de *kruimelgevallenregeling* als bedoeld in artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor), welke beide bevoegdheden wordt uitgeoefend door ons college.

WET- EN REGELGEVING

Wabo, Wet ruimtelijke ordening, (herziening) bestemmingsplan Buitengebied 2016.

Aan de aanvraag kan medewerking worden verleend met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure uit artikel 3.10 Wabo. Dit betekent dat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) dient af te geven.

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

-

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

-

OVERWEGINGEN

De vormgeving, materiaalgebruik en architectuur kan op een positief advies rekenen van de Dorpsbouwmeester. De stedenbouwkundige en ruimtelijke uitstraling van het pand wordt passend geacht in de omgeving. Van belang is dat het bouwvolume zoals dat voorligt reeds is vergund op 19 juni 2012, waardoor slechts aanpassingen en uitbreidingen hierop worden vergund.

Er is weliswaar, alle aanpassingen en uitbreidingen bijeengenomen, sprake van een volumineus bouwinitiatief maar daarbij dienen wij belang toe te kennen aan het gegeven dat voorheen sprake was van een agrarisch bedrijf, met agrarisch bouwvlak, en inmiddels sprake is van een eigentijdse woonboerderij in een landelijke omgeving. Alle bebouwing is zo dadelijk toch nog vrij compact geconcentreerd door de nieuwbouw zoveel mogelijk te integreren met de originele bestaande bebouwing. Het is in dit verband dat wij mede de voorwaarde hebben gesteld dat overtollige solitaire bebouwing op het buitenterrein, als restant van het voormalige agrarische bedrijf, wordt gesloopt en het buitenterrein, al waar sprake is van legalisatie van het gebruik als erf, wordt omzoomd met een natuurlijke haagbeplanting.

De verklaring van geen bedenkingen ziet uitsluitend op het realiseren van kelders en het uitbreiden van het erf. De bestaande bebouwing is reeds gedeeltelijk voorzien van een kelder, waarvoor thans legalisatie voorligt. De reeds vergunde, maar nog te bouwen, woning aan de achterzijde zal eveneens worden voorzien van een kelder met een oppervlakte van 180 m². Omdat de kelder ondergronds is gelegen heeft deze beperkte ruimtelijk impact. De kelder zal uitsluitend mogen worden gebruikt voor aan de woonfunctie ondergeschikte opslag en stalling. Aan de omgevingsvergunning zal als voorwaarden worden verbonden dat de bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken moeten worden gesloopt.

Het bijbehorende erf was door de vorige eigenaar uitgebreid in de richting van het naastgelegen weiland. De huidige eigenaar heeft dit gedeelte verhard met een semi-verharding, waardoor legalisatie voorligt. De strook heeft een breedte van 7 m. Het erf zal worden afgesloten met een beukenhaag van 1,2 m hoog, waardoor het erf wordt ingepast in het landschap. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgenomen. Daarnaast wordt als voorwaarde gesteld dat geen buitenopslag mag plaatsvinden op dit gedeelte. Wij achten de verruiming van het erf planologisch aanvaardbaar, gelet op de gestelde voorwaarden.

De ruimtelijke en landschappelijk effecten van het bouwplan worden dan ook aanvaardbaar geacht.

Er zijn voor het overige geen beleidsmatige of wettelijke belemmeringen.

OPTIES

-

PERSONELE ASPECTEN

-

FINANCIËLE ASPECTEN

De ontwikkeling komt geheel voor rekening van initiatiefnemer.

AANBESTEDING

-

COMMUNICATIE

-

EVALUATIE

-

VERVOLG / PLANNING

De gemeenteraad wordt voorgesteld een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarna zal de ontwerp-vergunning ter inzage worden gelegd. Indien er naar het oordeel van het college geen relevante zienswijzen worden ingediend, wordt de verklaring van geen bedenkingen definitief en kan de vergunning worden afgegeven.

BIJLAGEN

1. Bouwtekening bestaand
2. Bouwtekening nieuw
3. Locatie – plankaart
4. Ruimtelijke onderbouwing
5. sloopverplichting



BESLISPUNT

1. Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht de gevraagde verklaring van geen bedenkingen af te geven, waarbij de verklaring van geen bedenkingen definitief is, als er tijdens de termijn van inzage van de ontwerp-vergunning geen, of naar het oordeel van het college geen relevante zienswijzen worden ingediend.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De waarnemend secretaris,

De waarnemend burgemeester,

Mevrouw R. van Breugel

De heer D.W.J. Schneider

AANBIEDING AAN DE GEMEENTERAAD

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht de gevraagde verklaring van geen bedenkingen af te geven, waarbij de verklaring van geen bedenkingen definitief is, als er tijdens de termijn van inzage van de ontwerp-vergunning geen, of naar het oordeel van het college geen relevante zienswijzen worden ingediend.

Simpelveld, 23 maart 2023

De griffier,

De voorzitter,

De heer bc. F.G. Simons

De heer D.W.J. Schneider

