

Retouradres Postbus 7088, 5980 AB Panningen

Geadresseerde G.C.E.M. Verkoelen
Kerkstraat 25b
5768 BH Meijel

Wilhelminaplein 1
5981 CC Panningen
T (077) 306 66 66
E info@peelenmaas.nl
www.peelenmaas.nl

Datum ???

Contactpersoon
L. Silva

Zaak Z-RB_2010-00395

Document

Uw kenmerk

Onderwerp

Ontwerp bouwvergunning met projectbesluit ex. art. 3.10 Wro

Bijlage(n)

Geachte heer/mevrouw,

Op 24 februari 2010 vroeg u een reguliere bouwvergunning bij ons aan. U wilt graag een woning legaliseren en gedeeltelijk uitbreiden op het perceel Kerkstraat 25b te Meijel. Uw aanvraag bouwvergunning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen dient een procedure projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening doorlopen te worden. In deze brief leest u mijn reactie.

Medewerking ontheffing

Wij hebben positief besloten om medewerking te verlenen op basis van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbesluit hebben wij bijgevoegd. Het ontwerp projectbesluit en bouwvergunning liggen vanaf ??? gedurende zes weken ter inzage. Zodra er geen zienswijzen ingediend zijn na de wettelijke termijn en wij de ondertekende overeenkomsten retour hebben ontvangen, zullen wij de bouwvergunning alsmede het projectbesluit definitief verlenen. Na afloop van de beroepstermijn is de bouwvergunning/projectbesluit onherroepelijk.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw verzoek leges verschuldigd tot een bedrag van € 5.300,-. Dit bedrag is opgebouwd uit € 250,- bouwleges en € 5.050,- procedureleges. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u separaat een aanslag. Bij deze aanslag wordt vermeld op welke wijze u eventueel bezwaar kunt aantekenen tegen de hoogte van het legesbedrag en de gehanteerde grondslagen.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor uw activiteit(en) is het mogelijk dat nog andere toestemmingen nodig zijn. Hierover hebben wij u in een eerder stadium geïnformeerd. Deze toestemmingen worden apart verstrekt onder voorwaarde dat u ze heeft aangevraagd. Pas wanneer u over alle toestemmingen beschikt kunt u uw activiteit(en) uitvoeren.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw toestemming.

Nadere informatie

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de medewerkers Front-Office van team Vergunningen, Toezicht en Handhaving. E-mailadres: vergunningenhandhaving@peelenmaas.nl of telefoonnummer: 077- 306 66 66.

Met vriendelijke groet,

Namens de burgemeester en wethouders van Peel en Maas,

L. Silva
Adviseur Omgevingsontwikkeling

Ontwerp bouwvergunning met projectbesluit artikel 3.10 Wro

U heeft bij ons een aanvraag om reguliere bouwvergunning ingediend voor het legaliseren en het gedeeltelijk uitbreiden van een woning op het perceel Kerkstraat 25b te Meijel.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 40, 44, 46 lid 3 van de Woningwet, artikel 8 lid 2 van de Woningwet de gemeentelijke bouwverordening, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht aan u, behoudens rechten van derden,

- bouwvergunning te verlenen voor het legaliseren en gedeeltelijk uitbreiden van een woning op het perceel Kerkstraat 25b te Meijel, kadastraal bekend gemeente Peel en Maas, plaatscode ME01, sectie E en nummer 2736; onder de bepaling, dat de bij de aanvraag ingediende en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning, rekening houdend met de genoemde voorwaarden, nadere richtlijnen en overwegingen;
- op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen ten behoeve van bovengenoemd bouwaanvraag, zulks overeenkomstig de bij het projectbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte ruimtelijke onderbouwing.

Procedure

Uw aanvraag is beoordeeld op de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Bouwbesluit, het geldend planologisch kader, de gemeentelijk Bouwverordening, de Welstandsnota van de gemeente Peel en Maas en de Algemene wet bestuursrecht.

Aan voornoemde vergunning worden de volgende voorwaarden verbonden.

1. Met de werkzaamheden mag niet worden begonnen voordat het bouwwerk door of namens de gemeente is uitgezet respectievelijk het uitzetten door de gemeente is gecontroleerd.
2. De gemeente dient van elk van de hierna genoemde onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld uiterlijk 2 werkdagen van te voren via telefoonnummer 077- 306 66 66 of via e- mail: vergunningenhandhaving@peelenmaas.nl:
 - de aanvang van de werkzaamheden;
 - de ruwbouw gereed is;

Zodra het bouwwerk gereed is dient u de gemeente hiervan in kennis te stellen.

Bijbehorende bescheiden

De volgende documenten maken onderdeel uit van de vergunning:

- bijlage 'Een bouwvergunningen, en nu?'
- bijlage overwegingen
- het aanvraagformulier
- tekeningen
- situatietekening
- verdere gewaarmerkte stukken

Beroep

Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de dag van verzending van dit besluit een beroepschrift indienen bij de rechtbank in Roermond, sector Bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

In het beroepschrift moet in elk geval worden vermeld de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van de beslissing waartegen het beroep is gericht en de redenen waarom u beroep instelt. Het beroepschrift moet worden ondertekend.

Tevens bestaat de mogelijkheid, indien u een spoedeisend belang heeft, een voorlopige voorziening aan te vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank in Roermond, sector bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Voor het indienen van een beroepschrift en een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd. Informatie hierover kan worden verkregen bij de rechtbank, tel. (0475) 352222.

Onherroepelijke vergunning

Zolang de mogelijkheid van bezwaar en/of beroep open staat is een vergunning niet onherroepelijk. Het gebruik maken van een niet onherroepelijke vergunning geschiedt op eigen risico.

Burgerlijk wetboek

Wij willen u erop wijzen dat op grond van het Burgerlijk Wetboek er nog rechten van derden kunnen zijn. U dient hierbij te denken aan het wegnemen van licht of lucht en het verspreiden van stank of trillingen. Deze rechten kunnen er voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw vergunning.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Peel en Maas,

De gemeentesecretaris/directeur,
Drs. H. Mensink

De burgemeester,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Bijlage overwegingen

Overwegingen behorende bij en deelsluitmakende van de verleende vergunning aan G.C.E.M. Verkoelen onder nummer Z-RB_2010-00395 voor het gedeeltelijk veranderen van een woning op het perceel plaatselijk bekend Kerkstraat 25b te Meijel.

Overwegingen

De volgende overwegingen hebben tot dit besluit geleid.

Bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Meijel' en gesitueerd op gronden met de bestemming 'Woondoeleinden W2'. Binnen deze bestemming is de bewoning van vrijstaande bijgebouwen niet mogelijk. Vanwege de oppervlakte van 143,4 m² is het bouwwerk in strijd met de bouwvoorschriften, omdat maximaal 100 m² is toegestaan. De bouwaanvraag is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Projectbesluit

- Doordat de bouwaanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan is, dient de bouwaanvraag, ingevolge het bepaalde in artikel 46 lid 3 Woningwet, tevens te worden opgevat als een verzoek tot het nemen van een projectbesluit;
- De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit is op grond van artikel 3.10 lid 4 Wro gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders;
- In het kader van het projectbesluit ex artikel 3.10 wet ruimtelijke ordening is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt een nieuw planologisch-juridisch kader geschapen, waarbinnen de gewenste ontwikkeling mogelijk is. Onderbouwd wordt dat het project, ondanks strijdigheid met de regels van het bestemmingsplan, past binnen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Daarnaast blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat geen belemmeringen bestaan vanuit natuur, cultuurhistorie, stedenbouwkundige, verkeerskundige en milieutechnische aspecten;
- Deze ruimtelijke onderbouwing maakt met inbegrip van bijbehorende onderzoeken, rapporten en overeenkomsten deel uit van dit besluit;
- In het kader van artikel 5.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met de wettelijke overlegpartners;
- In totaal zijn PM vooroverlegreacties ontvangen;
- De vooroverlegreacties hebben wel/niet geleid tot aanpassing van het besluit;
- Op de besluitvorming, als bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 46 lid 4 Woningwet, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. In het kader van deze procedure is het ontwerp projectbesluit en de ontwerp bouwvergunning in de periode van PM tot en met PM ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn wel/geen zienswijzen ingediend;
- Gezien het bovenstaande bestaan er geen belemmeringen om het projectbesluit te nemen en de bouwvergunning te verlenen.

Welstand

Het bouwplan is in welstand van 6 december 2011 voorgelegd aan de Dorpsbouwmeester. Deze heeft het plan inhoudelijk niet behandeld gezien het een bestaande situatie betreft welke in de onderliggende belangenafweging (kwaliteitscommissie) reeds is meegenomen.

Het advies van de welstandscommissie is door het college onderschreven en overgenomen.

Bouwverordening

Het initiatief voldoet aan de eisen van de gemeentelijke bouwverordening op basis van het door het college vastgestelde Bouwbeleidsplan.

Door toepassing van dit beleid is geconcludeerd dat u voldoende aannemelijk heeft gemaakt te voldoen aan de gemeentelijke Bouwverordening.

Bouwbesluit

Het bouwplan is getoetst aan de technische voorschriften van het Bouwbesluit op basis van het door het college vastgestelde Bouwbeleidsplan.

Door toepassing van dit beleid is geconcludeerd dat u voldoende aannemelijk heeft gemaakt te voldoen aan het Bouwbesluit.