

De heer/mevrouw Klinkenberg-Eijdens
Kleebergerweg 2
6281 NM MECHELEN

Naar de gemeente? Wij werken op afspraak.

Datum: 12 december 2018

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: U.18.03463



Behandeld door: E. Vervuren-Lemmen
Onderwerp: beantwoording principe verzoek

Dossiercode: wabo20180219
Bijlagen: advies welstands- en monumenten-
commissie

Verzonden:

14 DEC. 2018

Geachte heer/mevrouw Klinkenberg-Eijdens,

Op 17 oktober ontvingen wij via Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu uw aangepaste principe verzoek inzake de locatie Kleebergerweg 2 te Mechelen. U wilt graag de burgerwoning aan de wegzijde gebruiken voor recreatieve verhuur en de burgerwoning aan de achterzijde voor dubbele bewoning. U wilt de locatie samen met een deel van de aansluitend gelegen landbouwgronden omvormen naar een landgoed door rangschikking onder de Natuurschoonwet 1928. Ten gevolgen daarvan wilt u een nieuwe schuur realiseren t.b.v. materieelopslag, welk u nodig heeft voor het beheer en onderhoud van dit landgoed. U wilt een parkeervoorziening realiseren (legalisatie) om voldoende parkeerruimte op eigen terrein te hebben. U wilt de, in afwijking van de in 2007 verleende vergunning, gebouwde woning legaliseren en daarbij tevens een aantal planologische onvolkomenheden meenemen.

Over uw verzoek kunnen wij u als volgt berichten.

Voorlopig standpunt

Gebruiken woning voor recreatieve verhuur

Het college heeft besloten geen medewerking te verlenen aan het gebruiken en bestemmen van de reguliere woning aan de wegzijde voor recreatieve verhuur (vakantiewoning) en het gebruiken en bestemmen van de reguliere woning aan de achterzijde voor dubbele bewoning.

U bent bekend met de geldende beleidslijn van de gemeente om enkel in karakteristieke en monumentale bebouwing vakantiewoning toe te staan. Omdat het betreffende woning gelegen is in het uit 1850 daterende deel van de bebouwing heeft u verzocht om te onderzoeken of aan dit gedeelte de karakteristieke waarde kan worden toegekend. Wij hebben daartoe de welstands- en monumentencommissie district Mergelland om advies gevraagd.

De commissie heeft op 1 november 2018 geadviseerd het pand Kleebergerweg 2 geen karakteristieke waarde toe te kennen. Het volledige advies is als bijlage bijgesloten.

Gezien het negatieve advies van de welstands- en monumentencommissie en de onlangs door de gemeenteraad aangenomen motie met betrekking tot 'maatregelen onttrekking permanente woonfunctie' heeft het college besloten geen medewerking te verlenen aan het verzoek om de reguliere woning aan de wegzijde te mogen gebruiken als vakantiewoning en de reguliere woning aan de achterzijde voor dubbele bewoning.

Realisatie nieuwe schuur

Het college heeft besloten in beginsel medewerking te verlenen aan het realiseren van een schuur tbv werktuigen voor onderhoud van het landschap op de locatie van de huidige nog te slopen stro opslag en garage (d.w.z. voor de achtergevel rooilijn) onder voorwaarde dat deze landschappelijk wordt ingepast, er een kwaliteitsbijdrage conform het LKM-menu wordt geleverd en de Kwaliteitscommissie positief adviseert.

In het verzoek wordt beoogd dat er sprake is van vervanging van bestaande opstallen. Gebleken is echter dat de schuur en hooistal reeds in het kader van de ruimte voor ruimte regeling gesloopt dienden te worden als compensatie van de reeds gebouwde extra woning. Bouwen op de beoogde locatie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, vanwege de ligging in de bestemming AW-NL, waar geen bebouwing van deze omvang is toegestaan. De beoogde locatie van de nieuwe schuur is wel gelegen voor de achtergevel rooilijn en voldoet daarmee aan het in 2007 afgegeven advies van de adviescommissie "ruimte voor ruimte Zuid-Limburg.

Gezien het beoogde doel (het onderhoud van landschapselementen) en de ligging tussen de eigen bestaande bebouwing en de op basis van het overgangsrecht legaal aanwezige paardenbak kan medewerking verleend worden aan het realiseren van een schuur t.b.v. de opslag van materieel.

Het college wil deze medewerking verlenen middels een postzegelbestemmingsplan procedure, waarmee in de systematiek van onze bestemmingsplannen de woonfunctie richting oosten wordt uitgebreid en t.p.v. de schuur een bijbouwvlak worden opgenomen. In samenspraak met de kwaliteitscommissie zou dan voor wijziging van AW-NL naar Wonen een extra kwaliteitsbijdrage geleverd dienen te worden van €100,- m2 gebaseerd op de module 'nieuwe solitaire woningen'. In de verdere doorwerking van de plannen zal het benodigde oppervlakte en het gebruik van de schuur moeten worden aangetoond en vastgelegd zodat nieuw strijdig gebruik wordt voorkomen.

Parkeervoorziening (legalisatie)

Het college heeft besloten in beginsel medewerking verlenen aan het legaliseren van de in het weiland achter de woning gerealiseerde parkeervoorziening door in de postzegelbestemmingsplanprocedure hier een aanduiding 'parkeren' voor op te nemen onder voorwaarde dat de parkeervoorziening landschappelijk wordt ingepast, er een kwaliteitsbijdrage conform het LKM-menu wordt geleverd en de Kwaliteitscommissie Limburg positief adviseert.

Uitgangspunt van de vergunning van 2007 was dat dat parkeren van de vakantieappartementen en de twee woningen op eigen terrein mogelijk zou zijn. De beschikbare ruimte werd indertijd voldoende geacht voor de ontwikkeling. In de praktijk is gebleken deze ruimte niet voldoende was, waardoor parkeeroverlast is ontstaan. Eind 2008 is de 'Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerbonds Gulpen-Witterm' in werking getreden. Hierin staat het beleid verwoord dat parkeren op eigen terrein moet gebeuren en zijn parkeernormen vastgelegd. Als de gerealiseerde/vergunde functies worden getoetst aan deze norm blijkt dat er onvoldoende ruimte is binnen de woonbestemming om aan de benodigde parkeerplaatsen te voldoen.

Vanwege de legaal aanwezige paardenbak, die achter de bebouwingslijn uitsteekt, is de ruimtelijke impact van de illegaal aangelegde parkeerlocatie niet zo groot en is het mogelijk om de parkeervoorziening met een nog nader te bepalen landschappelijke inpassing te vergunnen.

Het college wil deze medewerking verlenen door in toch al benodigde postzegelbestemmingsplan procedure een aanduiding parkeren op te nemen in de daar gelegen AW-NL bestemming, mits deze landschappelijk wordt ingepast, er een kwaliteitsbijdrage conform het LKM-menu wordt geleverd en de Kwaliteitscommissie positief adviseert.

Afwijking vergunning

Het college heeft besloten in beginsel medewerking verlenen aan het legaliseren van de in afwijking van de verleende bouwvergunning gebouwde woning middels een postzegelbestemmingsplan-procedure, waarbij voor het extra gebouwde oppervlakte een kwaliteitsbijdrage wordt geleverd conform het LKM-menu. In deze procedure tevens te voorzien in het correct bestemmen van de toegang naar de vakantiewoning via de bestemming wonen en het opnemen van de aanduiding 'kleinschalig gebruik' voor de grond direct ten westen van de bebouwing.

Er is door de gemeente geconstateerd dat de achterste woning 4,5 meter meer naar achter is gebouwd dan vergund. De woning is op dezelfde achtergevel rooilijn gebouwd als de oorspronkelijk bebouwing. Aangezien dit ver na gereedkomen van de werkzaamheden is geconstateerd is het onevenredig om de overtreding ongedaan te laten maken. Het college is bereid de geconstateerde afwijking te legaliseren middels een postzegelbestemmingsplanprocedure waarin het perceel met de bestemming 'Wonen' naar het zuiden wordt uitgebreid tot aan de achterzijde van de woning en het bouwvlak conform de gerealiseerde bebouwing wordt aangepast. Tevens wil het college in dit postzegelplan een aanpassing in de noordwest hoek van het perceel meenemen zodat de ingang van de daar gelegen vakantiewoning via de woonbestemming bereikt kan worden en t.b.v. de terrassen van de vakantiewoningen in het westen een deel van de AW-NL bestemmen voor kleinschalig gebruik.

Voor deze aanpassingen dient een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd conform het LKM-menu.

Relatie andere wetgeving

Behalve de voorgestelde bestemmingsplanprocedure om de illegaal gerealiseerde en de voorgenomen ontwikkelingen planologisch te regelen, zijn tevens omgevingsvergunningen nodig om de in afwijking van de bouwvergunning gebouwde zaken te legaliseren en de nieuwe ontwikkelingen te vergunnen.

Deze zijn voor de activiteit "Bouwen" in ieder geval nodig voor de in afwijking van de bouwvergunning gebouwde woning. De plattegronden van de vakantiewoningen op uw website doen echter ook vermoeden dat ook de vakantiewoningen niet geheel conform de verleende vergunning zijn gebouwd, daar waar deze wijzigingen constructief (dragende wanden, trappen) of qua brandcompartimentering afwijken van de verleende vergunning zijn deze wijzigingen mogelijk vergunningsplichtig.

Afhankelijk van de doorgevoerde wijzigingen zou ook nog een aanpassing van de vergunning brandveilig gebruik noodzakelijk kunnen zijn.

Als het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is is de nieuwe schuur afhankelijk van de hoogte vergunningsvrij ($h < 5\text{m}$) of vergunningsplichtig ($h > 5\text{m}$) voor de activiteit bouwen.

Voor de parkeervoorziening en terrassen welke zijn gelegen in de bestemming AW-NL is een omgevingsvergunning voor de activiteit uitvoeren werk of werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) vereist.

Procedure

Alvorens het plan in procedure te brengen, zal het plan eerst worden voorbesproken met de Provincie, vervolgens dient het plan met de landschappelijke inpassingen en voorgestelde kwaliteitsverbeteringen/compensatie ter advisering aan de Kwaliteitscommissie Limburg te worden voorgelegd.

Na positieve advisering van de Kwaliteitscommissie kan de formele bestemmingsplanprocedure worden gestart. Pas nadat de bestemmingsplanprocedure succesvol is afgerond kan er voor de vergunningsplichtige werkzaamheden een omgevingsvergunning worden aangevraagd:

Verder dient u rekening te houden met het volgende:

1. Voor de bestemmingsplanprocedure geldt dat deze moet voldoen aan de wettelijke eisen zoals gesteld in de RO Standaarden 2012. De daarvoor benodigde dataset dient de codering NL.IMRO.1729.BPKleebergerweg2-XXXX te krijgen.
2. In verband met het afwijken van het bestemmingsplan zal voor definitieve besluitvorming een exploitatie/planschadeovereenkomst worden afgesloten, inhoudende dat eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten in relatie tot de wijziging voor uw rekening komen.
3. De extra legeskosten, naast de gebruikelijke legeskosten voor de benodigde omgevingsvergunningen, bedragen voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor het vaststellen van een bestemmingsplan € 1740,-. Daarnaast worden nog € 850,- leges geheven per behandeling voor het voorleggen van een aanvraag aan de Kwaliteitscommissie Limburg.

Verder willen wij u er op wijzen dat deze principe-uitspraak tot 1 jaar na datum van verzending geldend is. Daarna kan op basis van voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden en/of gewijzigd beleid een andere afweging c.q. andere besluitvorming van onze kant tot de mogelijkheden behoren.

Geen bezwaar mogelijk

Tenslotte willen wij u erop attenderen dat momenteel nog geen sprake is van een besluit als bedoeld in art. 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dit moment nog niet mogelijk om een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft slechts een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor het geval dat een formele aanvraag om omgevingsvergunning zou worden ingediend.

Contactpersoon

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met mevrouw E. Vervuren-Lemmen via telefoonnummer 043-8800757 of e-mail E.Vervuren-Lemmen@Gulpen-Witterm.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,
adjunct-directeur Beleid en Projecten,



mr. N. Abbas

WELSTANDS- EN MONUMENTENCOMMISSIE
DISTRICT: "MERGELLAND"
SECRETARIAAT: GEMEENTEHUIS VALKENBURG A/D GEUL

Onderwerp: Advies monumentencommissie	Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Wittem
--	--

Bijl.: Div.

1^e behandeling d.d.: 1 november 2018

Omschrijving werkzaamheden: Verzoek om aanwijzing karakteristiek

Aanvrager: Mevrouw Klinkenberg-Eijdens

Adres: KLeebergerweg 2, 6281 NM Mechelen

Locatie: KLeebergerweg 2, 6281 NM Mechelen

Status: geen

Behandeling: vooroverleg

Welstandsniveau: 1

Algemeen.

Ten behoeve van de waardebeoordeling van een pand dient er een afweging op basis van een aantal criteria plaats te vinden.

Naar aanleiding van de beoordeling van te noemen criteria kan op basis van de optelsom daarvan een toekenning plaats vinden.

De criteria die voor de toetsing zijn:

1. Monumentale waarden;
2. Architectonische waarden;
3. Situering;
4. Sociale betekenis;

Een afgevaardigd lid van de commissie heeft ter plaatse een bezoek gebracht om een zorgvuldige beoordeling te kunnen maken en tevens het bouwdoosier van de gemeente geraadpleegd.

Monumentale waarden

Het pand bezit geen officiële Rijks of gemeentelijke status en is ook niet aangeduid als karakteristiek Het bevindt zich ook niet in een beschermd stads of dorpsgezicht.

Architectonische waarde

De oorspronkelijke karakteristiek van de voormalige boerderij is geheel verloren gegaan door de ingrijpende interne en externe wijzigingen. De boerderij is verbouwd tot 3 vakantie appartementen en 1 woning. De voor en zijgevels zijn sterk gewijzigd ten behoeve van de nieuwe functie. Er zijn nieuwe raam en deur openingen toegevoegd. De bestaande houten deur en raamkozijnen (T vensters) zijn vervangen door kunststof ramen met een vier of zes ruit indeling met dubbelglas. De oorspronkelijk hoofdingang van de voormalige boerderij is verplaatst en vervangen door een raam. De woningindeling is geheel gewijzigd t.b.v. de nieuwe functie. In daken van de rechterzijgevel zijn dakvensters en een dakkapel aangebracht.

Situering

Het pand is gelegen aan de Kleebergerweg 2 even buiten de kern Mechelen en vormt een cluster met de daar aanwezige woningen.

Sociale betekenis

Het pand heeft geen bijzondere sociale betekenis en is door de wijzigingen en uitbreidingen niet meer herkenbaar als gemeenschappelijke dan wel sociale/openbare functie die van belang kan zijn.

Advies:

Op basis van de integrale toetsing en afweging van bovenstaande 4 criteria adviseert de commissie aan de bebouwing van het pand Kleebergerweg 2 te Mechelen gemeente Gulpen-Wittem **geen karakteristieke waarde** toe te kennen.

Monumentencommissie

- 1 NOV. 2018

District Mergelland