

bestemmingsplan
'Kern Mechelen reparatie 2012'
toelichting
gemeente Gulpen-Wittem
vastgesteld, 28 maart 2013

status: vastgesteld
datum: 28 maart 2013
projectnummer: NL.IMRO.BPLKOM05001
adviseur: RNU



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

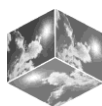
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



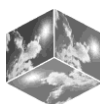
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

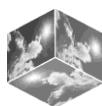
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Bestemmingsplan Kern Mechelen	1
2 Uitspraak Raad van State	2
2.1 Algemeen	2
2.2 Voorgeschiedenis	2
2.3 Uitspraak Raad van State	3
2.4 Nieuwe bestemmingsplanregeling	3
3 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten	4
3.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden	4
3.2 Milieu	4
3.3 Water	4
4 Juridische opzet, algemeen	5
4.1 Inleiding	5
4.2 De verbeelding	5
4.3 De regels	6
5 Procedure	9
5.1 Vooroverleg	9
5.2 Informatieavond	9
5.3 Ontwerp bestemmingsplan	9
5.4 Ingekomen zienswijze	9
5.4 Vaststelling	11

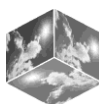


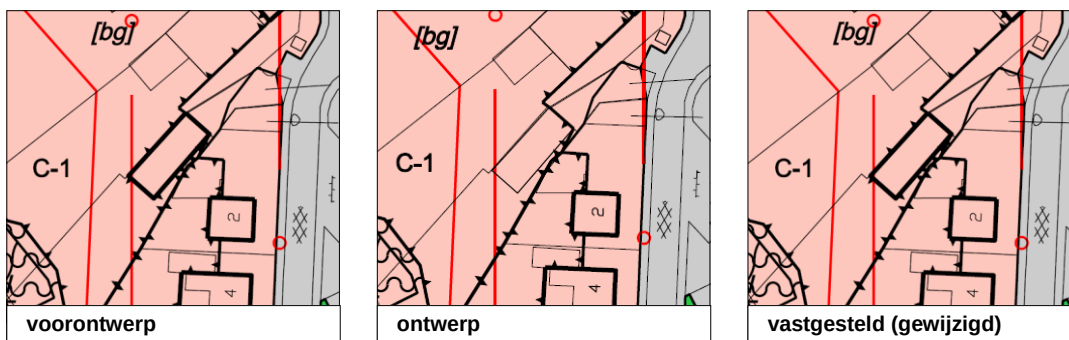


1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Kern Mechelen

Het bestemmingsplan Kern Mechelen is door de Raad van de gemeente Gulpen-Wittern vastgesteld op 19 mei 2011 gewijzigd vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan zijn twee beroepen ingesteld bij de Raad van State. Op 18 april 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan. De twee beroepen zijn gegrond verklaard. Met dit bestemmingsplan 'Kern Mechelen, reparatie 2012' wordt de uitspraak van de Raad van State verwerkt.





2 Uitspraak Raad van State

2.1 Algemeen

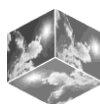
Met de uitspraak van de Raad van State is het vastgestelde bestemmingsplan Kern Mechelen voor zover het betreft de aanduiding 'bouwvlak' voor het perceel kadastraal bekend gemeente Wittem, sectie C, nummer 8869, gelegen op de hoek Hoofdstraat/Dokter Jansenplein vernietigd.

2.2 Voorgeschiedenis

In het voorontwerpplan was aan het perceel de bestemming 'Centrum -1' toegekend met de aanduiding 'wro-zone – rode contour'. Tevens is de aanduiding 'bouwvlak' toegekend. Bij ambtelijke controle van het voorontwerp bestemmingsplan is geconstateerd dat op de 'berging' abusievelijk een bouwvlak is ingetekend. Derhalve is in het ontwerp bestemmingsplan ter plaatse van de berging geen bouwvlak opgenomen mogen worden, maar een aanduiding 'bijgebouwen'.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan vanaf 30 december 2010 is een zienswijze op deze wijziging ingediend. Indieners verzochten deze wijziging ongedaan te maken. Het college van burgemeester en wethouders heeft deze zienswijze ongegrond verklaard. Echter de raad heeft in haar vergadering van 19 mei 2012 besloten om het bestemmingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen, in die zin door de aanduiding 'bouwvlak' aan de 'berging' toe te kennen. Hiertoe heeft de raad bij vaststelling een amendement aangenomen. De raad is hiermee alsnog tegemoet gekomen aan de zienswijze die eerder door het college van burgemeester en wethouders ongegrond verklaard was.

Als onderbouwing voor de wijziging geeft de raad aan dat in 2008 is afgesproken dat bij herziening van het bestemmingsplan voor de kern Mechelen bekeken zou worden of het toekennen van een woonbestemming voor het perceel tot de mogelijkheden behoort. Met het opnemen van een 'bouwvlak' in het voorontwerp bestemmingsplan is deze verwachting gewekt. Aan deze verwachting wil en mag de raad zich houden.





impressie pand



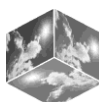
impressie pand

2.3 Uitspraak Raad van State

De Raad van State heeft echter bepaald dat uit de stukken niet valt af te leiden dat is toegezegd dat aan de berging een woonbestemming kan of zal worden toegekend. Het enkel opnemen van een woonbestemming op de verbeelding van het voorontwerp biedt, anders dan de raad heeft aangenomen, onvoldoende aanknopingspunten en is een ontoereikende motivering. Wel kan de raad in de afweging van belangen betekenis toekennen aan hetgeen in het voorontwerp is opgenomen. Niet gebleken is evenwel dat aan het toekennen van een woonbestemming enig onderzoek of enige belangenafweging ten grondslag heeft gelegen. Het vorenstaande klemmt temeer nu het college van burgemeester en wethouders een woonbestemming in 2008 nog uitdrukkelijk van de hand heeft gewezen. Derhalve heeft de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State besloten het bestemmingsplan voor wat betreft de aanduiding 'bouwvlak' te vernietigen.

2.4 Nieuwe bestemmingsplanregeling

Naar aanleiding van de uitspraak wordt de aanduiding 'bouwvlak' gewijzigd in de aanduiding 'bijgebouwen'. In de regels wordt een passende bestemmingsplanregeling opgenomen.



3 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

3.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

Deze aanpassing van het bestemmingsplan 'Kern Mechelen' heeft geen enkele consequentie voor de aanwezige waarden op archeologisch, cultuurhistorisch, landschappelijk en/of natuurlijk terrein. In het kader van deze aanpassing zijn dan ook geen verdere inventarisaties naar eventueel in het geding zijnde waarden uitgevoerd.

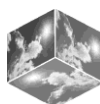
3.2 Milieu

De aanpassingen in deze eerste planherziening hebben geen milieuhygiënische consequenties. Derhalve is het aspect milieu dan ook niet nader uitgewerkt.

3.3 Water

Voor de waterhuishoudkundige aspecten is dezelfde redenering van toepassing, als hierboven beschreven onder de paragraaf 'milieu'.

In het kader van de watertoets is het concept ontwerp bestemmingsplan voor reactie toegezonden aan het waterschap Roer en Overmaas.



4 Juridische opzet, algemeen

4.1 Inleiding

Een vijftal randvoorwaarden en gegevens bepaalt de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels en de verbeelding:

- De Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008;
- De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht d.d. 1 oktober 2010;
- De standaard vergelijkbare bestemmingsplannen SVBP2008;
- De Woningwet;
- De kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK) en luchtfoto's.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de bepalingen voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.

4.2 De verbeelding

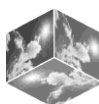
Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- dubbelbestemmingen;
- bouwvlakken;
- bouwaanduidingen;
- overige aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan.

De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat. Dubbelbestemmingen betreffen met name een beheersregeling, dan wel aanvullend beleid op de onderliggende bestemming. Meestal gaat het hier om van toepassing zijnde zoneringen of sectoraal beleidsaspecten. In het vlak met de bouwaanduiding bijgebouwen mogen ondergeschikte gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte bepaling is opgenomen.



4.3 De regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

4.3.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen is omschreven in het SVBP en dient letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

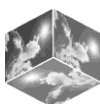
Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de „wijze van meten“ uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de wijze van meten worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

4.3.2 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt zijn gebruiks- en bouwregels opgenomen.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak, bouwaanduiding bijgebouwen en overige regels;
- nadere eisen: de mogelijkheid tot het stellen van nadere eisen ten behoeve van het algemene belang;
- afwijken van de bouwregels: de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van bouwregels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- afwijken van de gebruiksregels: de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: werken of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning vereist is;
- wijzigingsbevoegdheid: de mogelijkheid om bestemmingen te wijzigen.



4.3.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze regel wordt opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwen gebruiksregels, conform de Bro. In de bouwregels is enkel een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen. In de gebruiksregels worden seksinrichtingen, coffeeshops, straatprostitutie en dergelijke en kampeermiddelen uitgesloten.

Algemene aanduidingsregels

De gebiedsaanduidingen worden in deze bepaling geregeld. Deze kunnen ook bij iedere afzonderlijke bestemming worden geregeld, maar omdat een gebiedsaanduiding veelal binnen meerdere bestemmingen ligt, hoeft de aanduiding in een algemeen artikel slechts eenmalig te worden opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag, in deze meestal burgemeester en wethouders, gerechtigd is om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om, tenzij anders vermeld, afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

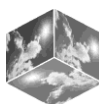
In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het stellen van nadere eisen. De procedure voor het wijzigen van een plan of het verlenen van omgevingsvergunningen is al bij wet geregeld.

Overige regels

Onder de overige regels is bepaald dat indien in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen het de regelingen betreft zoals die gelden op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn voorrangregels opgenomen. Indien een strijdigheid tussen een bestemming en dubbelbestemming aan de orde is, dan gaat het belang van de dubbelbestemming voor. Tevens is een prioriteitsstelling ten aanzien van de dubbelbestemmingen onderling opgenomen.



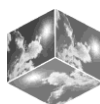
4.3.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regels schrijven voor hoe het plan kan worden aangehaald.



5 Procedure

5.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het ontwerp van de het bestemmingsplan 'Kern Mechelen, reparatie 2012' voorgelegd aan de daarvoor in aanmerking komende instanties.

5.2 Informatieavond

Het karakter en de inhoud van deze herziening betreft een doorvertaling van beleid dat door de gemeenteraad reeds is vastgesteld. Hierdoor is afgezien van het voeren van het houden van een informatieavond (in het kader van de inspraak). Uiteraard zal het plan wel de verplichte wettelijke procedure met mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen volgen.

5.3 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 15 november tot en met 26 december 2012. Gedurende deze termijn zijn twee reacties ingekomen.

De provincie Limburg heeft bij schrijven van 17 december 2012 medegedeeld dat de beoordeling van het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Derhalve is geen zienswijze ingediend. Deze reactie van de provincie is derhalve voor kennisgeving aangenomen.

De andere reactie betreft een zienswijze op het bestemmingsplan. Deze zienswijze is in de volgende paragraaf samengevat en van een standpunt voorzien.

5.4 Ingekomen zienswijze

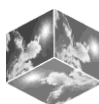
5.4.1 Samenvatting

Indiener is van mening dat alsnog – en nu met een betere motivering – de aanduiding 'bouwvlak' moet worden opgenomen. Uit planologisch oogpunt is geen enkele redenen om geen woonbestemming toe te kennen. Het pand is binnen de rode contouren gelegen, is bereikbaar vanaf de openbare weg, het betreft een bestaand gebouw.

Tot slot wordt gesteld dat door de gemeente eens is opgemerkt dat medewerking aan het realiseren van een bouwvlak c.q. woning leidt tot verrommeling en verstening van het buitengebied, als gevolg van een mogelijke aanwezige tuin bij de woning. Dit kan door indiener niet worden gevolgd. Eerder zal sprake zijn van het omgekeerde geval; als zijnde tuin zal het gebied minder rommelig zijn dan dat het nu is. Ook van mogelijke overlast is geen sprake omdat de afstand tot een woning van derden minimaal 10 meter is.

5.4.2 Beoordeling

In 2008 is bij de gemeente het verzoek ingekomen om van de berging een woning te maken. Dit verzoek is destijds afgewezen. De gemeente ziet nog steeds geen gewijzigde omstandigheid om van deze beslissing terug te komen.



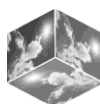
Overeenkomstig het gemeentelijke beleid is het alleen mogelijk om een bijgebouw om te vormen tot woning indien het bijgebouw als karakteristiek is aangemerkt. Dit om deze bebouwing voor de toekomst te kunnen behouden. Echter is bij de berging geen sprake van karakteristieke waarden. Derhalve past het niet binnen het gemeentelijke beleid om de berging aan te merken als mogelijk toekomstige woning. Dit betrof tevens het standpunt van het college van burgemeester en wethouders aangaande de ingediende zienswijze op het bestemmingsplan Kern Mechelen.

In het amendement dat door de raad in dat kader is aangenomen is met name het vertrouwensbeginsel aangehaald als argument om ter plaatse een bouwvlak toe te kennen. Bij een beroep op het vertrouwensbeginsel zijn verschillende vragen van belang:

1. Heeft diegene die de toezegging deed dit bevoegdlijk gedaan?
2. Kunnen de gewekte verwachtingen contra legem (Latijn: tegen de wet in) gehonoreerd worden?
3. Is diegene die vertrouwd in een nadeligere positie komen te verkeren doordat hij heeft gehandeld naar aanleiding van de toezeggingen, dit is het zogenoemde dispositievereiste?

Het college en/of de raad kan in het kader van een bestemmingsplantraject niet de bevoegdheid worden ontzegd om tijdens de procedure van een bestemmingsplan terug te komen op een beslissing om op een bepaalde locatie wel of geen bouwvlak op te nemen. Wel dient deugdelijk gemotiveerd te worden waarom het van inzicht is veranderd. De aanleiding en het doel van het bestemmingsplan Kern Mechelen was het actualiseren en digitaliseren van het geldende bestemmingsplan. Door middel van de actualisering is gekomen tot een actuele en uniforme regeling voor het bestaande gebied. In veel gevallen betekent dit een verruiming van de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarbij is het beleid dat alleen bestaande woningen voorzien worden van een bouwvlak. Alleen als in het vigerende bestemmingsplan sprake was van een bouwtitel is deze overgenomen. Voor onderhavige locatie is dit bij opstelling van het voorontwerp fout gegaan doordat abusievelijk wel een bouwvlak is ingetekend. Deze fout is hersteld bij opstelling van het ontwerp. Tot dat een bestemmingsplan is vastgesteld, bestaat de mogelijkheid dat wijzigingen worden doorgevoerd. Na vaststelling bestaat nog de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Raad van State. Pas aan een onherroepelijk bestemmingsplan kunnen rechten worden ontleend.

Nieuwe ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan Kern Mechelen meegenomen indien hiervoor reeds een separate planologische procedure is doorlopen dan wel is aangetoond dat door de nieuwe ontwikkeling, dus de mogelijkheid om de berging als woning te gebruiken, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit dient onder andere onderbouwd te worden met onderzoek. Tevens dient aangetoond te worden dat de woning past binnen het beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente. Dit betreft onder andere het woningbouwbeleid waarin is bepaald dat er slechts één nieuwe woning mag bijkomen als elders één woning gesloopt wordt. De haalbaarheid van een nieuwe ontwikkeling, voor zover niet geïnitieerd door de gemeente, dient aangetoond te worden door de initiatiefnemer zelf. Dit is



een algemeen uitgangspunt dat de gemeente Gulpen-Wittern in deze hanteert. Alvorens dit aan te tonen, is het wel gebruikelijk dat initiatiefnemer bij de gemeente een principeverzoek indient. De gemeente zal een standpunt innemen en op formele wijze richting initiatiefnemer laten weten of ze bereid is om mee te werken aan de ontwikkeling en onder welke voorwaarden. Voor het gebruik van het bijgebouw als woning is door de gemeente nooit formeel richting cliënt aangegeven dat de gemeente bereid is tot medewerking over te gaan. De gemeente is vooralsnog ook niet voornemens om dit te doen. Derhalve is bij deze herziening van bestemmingsplan 'Kern Mechelen' de feitelijke situatie geregeld.

Wat betreft de opmerking die gemaakt zou zijn aangaande 'verrommeling en verstening' geldt dat verrommeling in welke zin dan ook, nog geen argument is om een ontwikkeling wel of niet toe te staan. Van verdere verstening kan bij omzetting naar een woning wel sprake zijn omdat vaak dan ook extra verharding en mogelijk nieuwe bijgebouwen worden opgericht.

Naar aanleiding van deze zienswijze acht de gemeente het niet noodzakelijk haar standpunt te wijzigen en wordt de aanduiding 'bijgebouwen' niet gewijzigd naar een 'bouwvlak'.

5.4.3 Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond geacht.

5.4.4 Gevolgen voor bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

5.5 Vaststelling

In de raadsvergadering van 28 maart 2013 is onderhavig bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

