

De heer F.M.J.M. Janssen
Elzeterweg 2
6281 NN MECHELEN

Uw brief van : 30 juni 2020
Uw kenmerk : M200889.001/SVE
Ons kenmerk: U.23.00540



Behandeld door : M. van Mullekom
Onderwerp : Principebesluit Elzeterweg 2
Dossiercode : WABO-20200178
Bijlagen :

Verzonden : 06-04-2023

Geachte heer Janssen,

Op 1 juli 2020 hebben wij uw principe-verzoek ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op de locatie Elzeterweg 2, 6281 NN te Mechelen. U wenst op de locatie Elzeterweg 2 te Mechelen een nieuwe woning toe te voegen en daarbij het zuidelijk deel van het perceel te bestemmen als woondoeleinden. Daarnaast is het plan om een deel van het bestaande Rijksmonument in gebruik te laten nemen ten behoeve van een rustende boervoorziening. U verzoekt om dit deel daarna op termijn (na beëindiging van de huisvestingsvorm) in gebruik te nemen voor verblijfsrecreatieve doeleinden, als nevenactiviteit bij de agrarische bedrijfsactiviteiten. Uw principe-verzoek is geregistreerd onder dossiernummer WABO-20200178.

Wijzigingen t.o.v. oorspronkelijk principeverzoek

Na het oorspronkelijke principeverzoek van 30 juni 2020 zijn meerdere contactmomenten en overleggen geweest met betrekking tot uw plan. Het plan is besproken op de intaketafel en voorgelegd aan de milieudeskundige en monumentencommissie. Met name de gewenste nieuwe woning in het zuidelijk deel van het rijksmonument was onderdeel van discussie. Vanwege de aanwezigheid van een mestopslag van een ander is, in overleg met de monumentencommissie, een nieuw plan voorgedragen om de woning aan het rijksmonument te bouwen om buiten de milieucirkel te vallen. Het oorspronkelijke plan uit 2020 is daardoor gewijzigd. Het oorspronkelijk principeverzoek met inachtneming van de ontvangen nieuwe schetsontwerpen van 20 december 2022 zijn beoordeeld.

Overwegingen college

Uw plan voor het realiseren van de rustende boervoorziening en het wijzigen van de bestemming sluit aan bij het beleid om ruimere gebruiksmogelijkheden toe te staan in cultuurhistorische bebouwing. Er wordt voorzien in de toevoeging van een nieuwe woning. De rustende boervoorziening kan op termijn worden omgezet ten behoeve van verblijfsrecreatieve verhuur. Het is niet mogelijk om hiervoor nu al uitsluitel te geven. Met een omgevingsvergunning kan hier te zijner tijd, als de behoefte is, van worden afgeweken. De algehele ontwikkelingen dragen bij aan de instandhouding en het herstellen van het rijksmonument. Wel moet uit de nog op te stellen vergunningaanvragen, ruimtelijke onderbouwing en uit te voeren (milieukundige) onderzoeken blijken dat de wijziging niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voorlopig standpunt

Op grond van het door u ingediende principeverzoek heeft het college besloten:

1. Geen besluit te nemen met betrekking tot de rustende boervoorziening. De rustende boervoorziening past binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan.
2. In beginsel medewerking te verlenen een nieuwe reguliere woning en daarbij mee te werken aan een gedeeltelijke wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' naar 'Wonen' op de locatie Elzeterweg 2, 6281 NN te Mechelen onder voorbehoud dat:
 - Uit de op te stellen ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken blijkt dat het plan, voor het realiseren van een nieuwe woning aan het rijksmonument, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
 - De dorpsbouwmeester en monumentencommissie, na indienen van nader uit te werken bouwtekeningen, positief adviseert.
 - In verband met het afwijken van het bestemmingsplan voor definitieve besluitvorming een exploitatie/planschadeovereenkomst wordt afgesloten, inhoudende dat eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten in relatie tot de afwijking voor rekening van initiatiefnemer komt.
3. Op dit moment geen medewerking te verlenen aan het (op termijn) toestaan van verblijfsrecreatieve verhuur ter verbreding van de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Vergunningplicht

Uw verzoek is getoetst aan Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In het Bor is bepaald wanneer een plan zonder omgevingsvergunning kan worden uitgevoerd. Uw verzoek is vergunningplichtig.

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied 2009'. Het plan is gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch – Bedrijf' met bijbehorend bouwvlak. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Ecologie' en 'Waarde – Landschapselement' opgenomen. Tot slot zijn de aanduidingen 'monument rijk', '10%- regeling toegepast', 'POG' en 'Milieuzone – bodembeschermingsgebied' van toepassing.

Wij hebben uw plan getoetst aan het bestemmingsplan en bekeken welke mogelijkheden er zijn. Uit deze toets blijkt dat het plan gedeeltelijk voldoet aan de regels. Hieronder zijn per gewenste ontwikkeling de (on)mogelijkheden aangegeven.

1. Rustende boervoorziening

Uitgaande van de bestemmingsplantoets kan geconcludeerd worden dat het in gebruik nemen van een deel van de bebouwing ten behoeve van de rustende boervoorziening direct is toegestaan op grond van artikel 4.1 lid k van het bestemmingsplan. Dit deel mag alleen gebruikt worden door de heer en mevrouw Janssen. De rustende boervoorziening mag niet leiden tot het ontstaan van een nieuwe zelfstandige woning.

Monumentencommissie

Het schetsplan voor de rustende boervoorziening (tekening 20 december 2022) is op 9 februari 2023 voorgelegd aan de monumentencommissie. De commissie is akkoord met het voorgelegde plan onder voorwaarde dat de aanbouw (rood omcirkeld) wordt voorzien van een plat dak.



Afwijking nodig voor plat dak (artikel 4.2.2 lid d)

Op grond van artikel 4.2.2 lid d van het bestemmingsplan moeten gebouwen binnen het bouwvlak een kap hebben van ten hoogste 60 graden. Indien de aanbouw met een plat dak, wordt gerealiseerd, zoals de commissie adviseert, dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Met toepassing van de kruimelregeling in combinatie met artikel 4.1. lid 9 van de 'Beleidsregel Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden Gulpen-Wittem 2015' kan daarvan worden afgeweken. Hiervoor dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

2. Verblifsrecreatieve verhuur na beëindiging rustende boer

Het voornemen is om de rustende boer voorziening op termijn, als hier geen behoefte meer voor is, om te zetten naar verblifsrecreatieve verhuur. De verblifsrecreatieve verhuur kan dan als nevenactiviteit bij de agrarische bedrijfsactiviteiten blijven bestaan.

Uitgaande van artikel 4.1 lid e is het op deze locatie niet (direct) toegestaan om dergelijke verhuur uit te voeren. Op grond van 4.6.1 wordt, onder voorwaarden, de mogelijkheid geboden om daarvan af te wijken. Met een ontheffing voor niet-agrarische activiteiten nevenactiviteiten zoals verblifsrecreatie (vakantiewoningen binnen bestaande bebouwing) kan verhuur worden toegestaan.

Overweging verblifsrecreatieve verhuur

U verzoekt het college om op dit moment al principemedewerking te verlenen voor verblifsrecreatieve verhuur. Op dit moment is echter géén direct aantoonbare behoefte. Het plan is namelijk om de bebouwing in gebruik te nemen als rustende boervoorziening. Aangezien het huidige bestemmingsplan al de mogelijkheid biedt om met een ontheffing dergelijke activiteiten toe te staan, kan te zijner tijd (bij beëindiging van de rustende boervoorziening) een aanvraag omgevingsvergunning voor afwijking worden ingediend.

3. Realiseren nieuwe woning zuidelijk deel

Het realiseren van een nieuwe woning aan het zuidelijk deel van het Rijksmonument past, zoals aangegeven, niet binnen de bestemmingsregels van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Er zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om een nieuwe burgerwoning toe te staan. In het verzoek wordt principemedewerking gevraagd voor het realiseren van de nieuwe woning middels een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen

Aan uw plan wordt (principe)medewerking verleent op grond van de beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen. Voor de goede orde wijzen wij u er op dat woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch dienen te zijn vastgesteld middels een verleende omgevingsvergunning en/of een vastgestelde wijziging van het bestemmingsplan. Verder moeten deze initiatieven, binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden, zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Dat betekent dat onze (principe)medewerking aan deze plannen op dat moment opnieuw zal moeten worden beoordeeld.

Omdat het plan uitgaat van het duurzaam verbouwen en behouden van een rijksmonument is de verwachting dat de regio zal instemmen met de functiewijziging. Maar in het kader van de te volgen procedure moeten we uw initiatief wel op de regiotafel afstemmen. Graag ontvangen wij daarbij graag nog een motivatie over de doelgroep en levensloopbestendigheid voor de nieuwe woning.

Relatie andere wetgeving

Alhoewel uw initiatief slechts een plan op hoofdlijnen betreft hebben wij u plan toch aan de diverse vakspecialisten binnen onze gemeente voorgelegd en hun gevraagd adviezen mee te geven voor de verdere doorwerking van het plan.

Bouw

Redelijke eisen van welstand en monumentencommissie

Op basis van de Welstandsnota ligt het plan in een welstandsgebied met niveau 2. Daarnaast is het gebouw aangemerkt als rijksmonument. De beoogde ontwikkelingen zijn vergunningsplichtig. Gelet op voorgaande dient uw initiatief voorgelegd te worden aan de dorpsbouwmeester en de monumentencommissie. Deze geven in een nader te voeren procedure verder advies over de (ver)bouwplannen.

Sloophmelding

Het plan voorziet ook in het slopen ten behoeve van de verbouwing van het rijksmonument. Aangezien de bebouwing vóór 1994 is gebouwd en eventueel meer dan 10 m3 sloopaafval vrijkomt is een sloophmelding nodig met bijbehorend asbestinventarisatierapport.

Bouwbesluit

Bij de formele aanvraag dient u aannemelijk te maken dat er voldaan wordt aan het Bouwbesluit 2012.

Milieu

Geur

Om te kunnen voldoen aan de minimale geurafstanden is in overleg met de milieudeskundige en monumentencommissie ervoor gekozen om de gewenste nieuwe woning aan de zuidzijde van het rijksmonument te realiseren als aanbouw ten westen van het rijksmonument. Door deze wijziging kan voldaan worden aan de minimale richtafstanden voor geur.

Geluid

Voor de woning die voor een groot gedeelte aangebouwd gaat worden dient een bestemmingsplan procedure gevolgd te worden. Deze woning ligt tevens ook aan een 60-kilometer weg dus zal er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï gedaan dienen te worden. Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek dient er mogelijk aanvullend een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden.

Bodem

Voor de wijziging van het agrarisch bedrijf naar wonen dient de bodemkwaliteit bekend te zijn. De oppervlakte van het nieuwe woonperceel bedraagt meer dan 50 m². Er dient voor beide woningen een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd te worden.

Externe veiligheid & Luchtkwaliteit

De aspecten externe veiligheid en luchtkwaliteit vormen naar verwachting geen belemmering voor het planvoornemen. Wel zal in de nader op te stellen ruimtelijke onderbouwing hier verder op ingegaan moeten worden.

Stikstof

Voor de realisatie van het planvoornemen is een Aeriusberekening noodzakelijk. Gezien de recente uitspraak van de Raad van State dient deze berekening inzicht te geven in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase.

Woon- en leefklimaat

In de nader op te stellen ruimtelijke onderbouwing dient verder beoordeeld te worden dat voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat.

Melding Activiteitenbesluit

Voor het bedrijf dient een nieuwe melding Activiteitenbesluit (AIM) gedaan te worden. Daarbij moet u een nieuwe inrichtingstekening indienen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning

Overige opmerking

Het valt op dat bij het huis wat u wil gaan afsplitsen (woonbestemming van maken) twee paardenboxen en een zadelkamer zijn ingetekend. Tevens is informatie ingewonnen over het omzetten van een rundvee naar een paardenbedrijf. Indien de bestemming kan worden gewijzigd naar wonen is het wel de bedoeling dat het agrarisch bedrijf gescheiden blijft van de woonbestemming. Hobbymatig mogen er bij de woonbestemming uiteraard paarden gehouden worden.

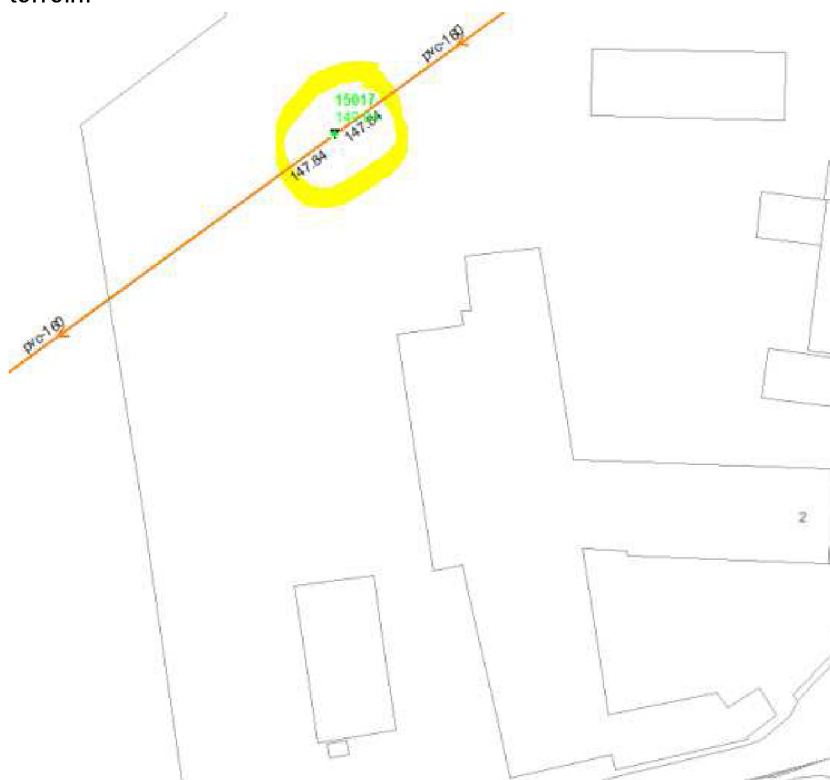
Civil en Cultuurtechniek (CCT)

Parkeren

In de nadere procedure moet aannemelijk worden gemaakt dat in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien voor zowel de bestaande woning als de nieuwe woning. De beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Wittem' dient daarbij gehanteerd te worden.

Water/riolering

Het plan is akkoord onder voorwaarden. Het vuilwater dient aan te sluiten op de riolering op het eigen terrein.



Situatie vuilwaterleiding, geel omcirkeld is put waarop aangesloten kan worden.

De kosten voor de nieuwe vuilwater rioolaansluiting zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het schoon (regen)water mag hier niet op worden aangesloten. Het schoon (regen)water dient te worden opgevangen in een berging. Deze waterberging wordt gerealiseerd op 80mm/m2 extra verhard oppervlakte met een leegloopvoorziening van 24uur en een overloopvoorziening.

Groen

Aangezien het plan sloop- en verbouwactiviteiten bevat is de kans dat bij deze werkzaamheden beschermde flora- of fauna worden aangetast. Zodoende zal doormiddel van een Quickscan flora en fauna moeten worden opgesteld door een gerenommeerd bureau. Uit dit onderzoek moet blijken of er bijzondere dier- of plantsoorten in het plangebied aanwezig zijn.

Kwaliteitsbijdrage GKM

Omdat het een woningbouwontwikkeling betreft buiten de rode contour dient een kwaliteitsbijdrage plaats te vinden. De hoogte van deze kwaliteitsbijdrage is beschreven in het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) in de intergemeentelijke structuurvisie 'Gulpen-Witterm, Vaals en Valkenburg aan de Geul'. Het GKM is een nadere uitwerking van het Limburgs kwaliteitsmenu (LKM). Aangesloten dient te worden op de module 'nieuwe solitaire woningen' waarbij een kwaliteitsbijdrage van €100,- per m2 uitgeefbaar kaveloppervlak voor grondgebonden woningen geldt. Daarbij dient wel vermeld te worden dat bestuurlijk de verwachting is dat aan de raad een voorstel wordt voorgelegd om de module kwaliteitsmenu voor woningbouwplannen te versoepelen.

Landschappelijke inpassing

De nieuwe woning dient landschappelijk ingepast te worden in de omgeving. Uit een nader uit te werken landschappelijk inpassingsplan moet worden aangetoond hoe hieraan vorm wordt gegeven. Extra inpassing kan ook ingezet worden als extra kwaliteitswinst in het kader van het GKM.

Haalbaarheidstoets

Gelet op bovenstaande is uw plan, onder voorbehoud van nadere (milieukundige) onderzoeken en een verdere ruimtelijke onderbouwing, gewenst. Wij merken op dat onderhavige beoordeling van uw verzoek geen besluit is in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voor het realiseren van uw plan dient ten behoeve van de nieuwe woning een buitenplanse procedure te worden doorlopen. Dit kan door middel van een herziening van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan). Voor de platte aanbouw bij de rustende boervoorziening en de overige verbouwingen moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Daarnaast dient u te beschikken over de overige daartoe strekkende omgevingsvergunningen. Hiertoe dient u een formele aanvraag in te dienen. De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten:

- Het (gedeeltelijk) (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een monument;

Hiervoor dient u een aanvraagformulier omgevingsvergunning in te vullen en de bestektekeningen, ruimtelijke onderbouwing en overige op de aanvraag van toepassing zijnde stukken bij te voegen. Het aanvraagformulier kunt u samenstellen via het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). De complete aanvraag kunt u versturen naar de gemeente via het omgevingsloket.

Het feit dat u in de gelegenheid wordt gesteld om een aanvraag in te dienen wil niet zeggen dat de aanvraag ook zal worden verleend. Na ontvangst van een aanvraag zal deze getoetst worden aan de wettelijke regels.

Participatie

Gelet op onze participatiesamenleving alsmede in verband met maatschappelijk verantwoord ondernemerschap adviseren wij u het plan, voorafgaand aan het indienen van de formele omgevingsvergunningaanvraag, met de buurtbewoners te bespreken om zodoende de buurt vooraf te informeren over (de uitvoering van) uw plan. Het vooraf bespreken van uw plannen met de buurt zal

een bijdrage leveren aan het draagvlak voor de beoogde ontwikkeling en kan daardoor het totale vergunning traject bespoedigen.

Legeskosten

Op grond van de geldende legesverordening worden er voor het behandelen van uw plan kosten in rekening gebracht. Hierover wordt u middels een aparte brief geïnformeerd. De actuele legesverordening kunt u op onze website www.gulpen-witterm.nl raadplegen.

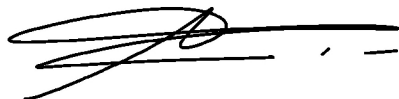
Geen bezwaar mogelijk

Deze brief is geen besluit van een bestuursorgaan als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat het niet mogelijk is om een bezwaar in te dienen naar aanleiding van deze brief.

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met M. van Mullekom via telefoonnummer 043-8800757 of e-mail Mathijs.vanMullekom@gulpen-witterm.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,
Teamleider Omgeving,



A.J.M. van den Boorn