

Overgeul 13
6281 BG MECHELEN

Uw brief van : 23 november 2020
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : U.21.00974

Behandeld door :
Onderwerp : principeverzoek kleine
woning Overgeul ong.
Mechelen



Dossiercode :
Bijlagen :
Verzonden : 9 april 2021

Geachte heer

U heeft op 23 november 2020 een aangepast principeverzoek ingediend. Hiermee wenst u de bouw van een kleine woning met een oppervlakte van 70 m2 aan de Overgeul mogelijk te maken op het perceel kadastraal bekend Wittem, sectie M, nummer 344. U heeft aangrenzend aan de Overgeul 13 een agrarisch bedrijf met boerderijcamping.

Wij hebben op 6 april jongstleden besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek. Daarbij is het volgende van belang. De principemedewerking is verleend aan de bouw van een kleine woning aan de Overgeul ong. te Mechelen, kadastraal bekend Wittem, sectie M, nummer 344 door een wijziging van het bestemmingsplan, onder voorwaarde van een maximaal bouwvlak van 70 m2, geen recreatieve verhuur en persoonsgebonden bewoning gedurende 5 jaar.

Graag lichten wij ons besluit nader toe. Het oorspronkelijke verzoek tot een vrijstaande woning van 25 november 2019 is uitgebreid ambtelijk voorbesproken en heeft eind 2020 geleid tot een bouwplan dat in principe past binnen het beleidskader. U wenst voor zijn zoon een zelfstandige levensloopbestendige woning met een beperkte ecologische voetdruk te realiseren. Nadat uw zoon het bedrijf overneemt wilt u zelf op termijn de bewuste nieuwe woning gaan bewonen. Het ontwerp gaat uit van een slim ruimtegebruik en een natuurlijke inpassing in de groene omgeving. Het tot wonen her te bestemmen perceel betreft agrarische gronden met twee schuurtjes. De op het bewuste perceel bestaande agrarische bebouwing(smogelijkheden) zullen verdwijnen. Per saldo wordt geen bebouwingsoppervlakte toegevoegd.

Bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Gulpen-Wittem 2009' en heeft de bestemming 'Agrarisch'. In het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse ontheffings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen om nieuwe burgerwoningen toe te voegen. Aan de hand van de beoogde permanente invulling met een woonfunctie kan de boogde herbestemming plaatsvinden door middel van een wijziging van het bestemmingsplan voor de bewuste locatie (postzegelbestemmingsplan). Gelet op de ligging buiten de rode bebouwingscontour is bouwen op de locatie slechts mogelijk tot maximaal de momenteel vergunde bebouwingsoppervlakte van 70 m2. Bovendien is het Gemeentelijk KwaliteitsMenu (GKM) van toepassing en zal het gewijzigd gebruik van deze gronden overeenkomstig de vastgestelde richtlijnen gecompenseerd en ingepast worden. De Kwaliteitscommissie Limburg zal hierover adviseren.

Beleidsafweging

Voor de inhoudelijke afweging van de toelaatbaarheid en voorwaarden is het actuele beleidskader het vertrekpunt.

De motivatie voor ons om medewerking te verlenen is gelegen in de Strategische visie Gulpen-Witterm 2009-2020 waarin staat dat we inzetten op de versterking van de kwaliteit van ons buitengebied en toekomstbestendige woonfuncties van de kernen. Om deze kwaliteit hoog te houden dient verrommeling van het landschap te worden tegengegaan en wordt alleen medewerking overwogen aan initiatieven met een kwalitatieve meerwaarde. Daarbij dient onder meer te worden aangesloten bij de Cittaslowwaarden. Toevoegen van een woning als vervanging van enkele agrarische schuurtjes op een landschappelijk open plek tussen enkele bebouwingsclusters met respect voor het landschappelijke en bebouwingskarakter van de plek past prima bij waarden als kleinschaligheid en verbeteren van de kwaliteit van leven in onze gemeente.

Tevens is voor de inpasbaarheid in het gemeentelijk beleid met name relevant het beleid Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De beleidsregel Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is door de raad op 25 februari jongstleden vervangen door de Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021. Compensatie voor het toevoegen van een extra woning aan de woningvoorraad is niet meer nodig omdat bij dit initiatief sprake is van een goed woningbouwplan. Door de realisatie van de woning is namelijk sprake van maatschappelijke meerwaarde aangezien gebouwd wordt voor een starter met een levensloopbestendige uitvoering van het bouwplan. De planologische aanvaardbaarheid blijkt onder meer uit de beperkte bouwoppervlakte, situering en bouwmassa. Bovendien is hier sprake van een kleine woning voor een starter. Ook zal het bouwplan regionaal worden afgestemd als onderdeel van de subregionale woningmarktprogrammering.

In de provinciale Omgevingsverordening 2014 is de voorkeur opgenomen voor bouwen binnen de bestaande bebouwingscontour. Het bewuste perceel ligt niet binnen de op de kaart aangegeven bebouwingscontour. Voor inbreiding op bestaande bebouwingslocaties bestaat onder de gebruikelijke planologische randvoorwaarden wel ruimte. Hier is sprake van bestaande agrarische bebouwing nabij de kern Mechelen. De wenselijkheid van nieuwbouw van een woning buiten de provinciale bebouwingscontour is medio 2020 onder meer op locatie besproken met betrokken provinciale ambtenaren en initiatiefnemer. Daarbij is aangegeven dat het beoogde bouwplan onder voorwaarde van herbenutting van de bestaande agrarische bouwoppervlakte planologisch aanvaardbaar lijkt en in principe geen aanleiding geeft om een provinciale zienswijze in te stellen. Vanuit oogpunt van een haalbare stedenbouwkundige inpassing heeft de dorpsbouwmeester een pre-advies uitgebracht waarin onder voorbehoud van aanvullend tekenmateriaal potentie wordt gezien in de gekozen situering, aard en omvang van het bouwplan.

Latere toevoeging van bijgebouwen

Het is de bedoeling dat de huidige bebouwingsoppervlakte per saldo gelijk blijft en dus niet in de toekomst wordt uitgebreid. Daarom is het bouwvlak gelimiteerd tot 70 m² en is geen bijbouwvlak voorzien. Door het benutten van vergunningsvrije bebouwingsmogelijkheden kan op termijn mogelijk ongewenste versterking ontstaan. Vanwege strijdigheid hiermee met een goede ruimtelijke onderbouwing zal daarom in het bestemmingsplan passend worden geregeld dat vergunningsvrij bouwen op het bewuste perceel niet is toegestaan. Ook zal bij de nadere uitwerking uitdrukkelijk naar de handhaafbaarheid van de regeling in het bestemmingsplan worden gekeken.

Verhuur of verkoop van de woning

Het is de bedoeling dat de bewuste woning in eerste instantie door uw zoon permanent wordt bewoond en dat geen recreatieve verhuur plaatsvindt. In samenspraak met u zal daarom aanvullend (op de bestemmingsplanregels) een aantal privaatrechtelijke afspraken in de vorm van een overeenkomst worden gemaakt. Hierin zal in combinatie met een passend boetebeding in aansluiting op de gebruiksregels van het bestemmingsplan recreatieve verhuur worden verboden. Ook zal de bewoning tijdens de eerste vijf jaar na de realisatie door uw zoon plaats dienen te vinden. Ten behoeve van onvoorziene wijzingen in omstandigheden zal een hardheidsclausule worden afgesproken.

Conclusie

Het door u beoogde plan voor herbestemming van het perceel Overgeul ong. ten behoeve van een kleine woning is gelet op de ligging en het karakter passend in het gemeentelijke beleid. Realisatie van de beoogde kleine woning voldoet aan de woningbehoefte van starters in Mechelen. De bestaande agrarische bouwoppervlakte van 70 m² zal bij de uitwerking van het bestemmingsplan als maximale bouwoppervlakte worden vastgelegd. Aanvullend worden met u in een overeenkomst afspraken gemaakt over het gebruik van de woning. Ten behoeve van de realisatie van de kleine woning en het overige gebruik van het perceel kan de herbestemming plaatsvinden aan de hand van een door u voor de gehele locatie nader uit te werken postzegelbestemmingsplan. Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met [REDACTED], telefonisch bereikbaar op 043-8800676 of via e-mail [REDACTED]@gulpen-wittern.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittern,
de secretaris, de burgemeester,

