

Mevrouw B.A.J. van Houtem
Wilhelminastraat 28
6285 AV Epen

Uw brief van : 4 december 2020
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : D2022-02-000347

Behandeld door : F. Janssen
Onderwerp : Brief besluit
Dossiercode : 2021-000140
Bijlagen : 14
Verzonden : 8 februari 2022

Geachte mevrouw Van Houtem,

Ontvangst aanvraag

Op 4 december 2020 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op het herbestemmen bestaande vakwerkschuur tot woning op de locatie Overgeul 1a te Mechelen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2021-000140.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omschreven activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wabo);

Bevoegd gezag

Uit de beoordeling van uw aanvraag is gebleken dat wij het bevoegde gezag zijn voor de afhandeling van uw aanvraag.

Vergunningplicht

De aanvraag is getoetst aan bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In deze bijlage zijn (bouw)activiteiten opgenomen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Gebleken is dat uw aanvraag omgevingsvergunningplichtig is.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze getoetst op volledigheid op grond van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor).

Gebleken is dat uw aanvraag, nadat deze is aangevuld, ontvankelijk is. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag inclusief aanvulling voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving.

Procedure

Gebleken is dat de door u aangevraagde activiteit valt onder de uitgebreide procedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet hierop hebben wij op 18 december 2020 conform artikel 3.8 van de Wabo kennis gegeven van de aanvraag op de site van de gemeente (www.gulpen-witterm.nl) en in het plaatselijke huis-aan-huisblad Gulpen en Geul.

Ter inzage legging

Vanaf 30 oktober 2021 tot en met 11 december 2021 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Overwegingen

Bij de totstandkoming van het besluit zijn de volgende overwegingen gemaakt:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo):
 - De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Gulpen-Witterm'. Van toepassing is de bestemming 'Horeca'. Gebleken is dat het plan hier niet aan voldoet;
 - De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het plan d.d. 2 september 2021 akkoord bevonden is door de monumentencommissie district Mergelland;
 - De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012. In uw aanvraag heeft u voldoende aannemelijk gemaakt dat de activiteit voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Wel dient u te voldoen aan de in de bijlage opgenomen voorschriften;
 - De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening. Gebleken is dat uw aanvraag hieraan voldoet. Wel dient u te voldoen aan de in de bijlage opgenomen voorschriften.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo):
 - Het perceel Overgeul 1A te Mechelen is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Gulpen-Witterm', de gronden behorende bij de oogstschuur zijn gelegen binnen de bestemming 'Horeca' binnen een bijbouwvlak met de lettertekenaanduiding 'monument rijk';
 - Dat aanvrager voornemens is de oogstschuur inpandig te verbouwen tot één woning zonder bijgebouwen;
 - Dat het perceel is gekoppeld aan het bestemmingsvlak rond de hoofdbouw rond Hoeve de Pley en de te verbouwen oogstschuur is gelegen in het bijbouwvlak;
 - Dat binnen het bestemmingsvlak in totaal slechts één bedrijfswoning is toegestaan binnen het hoofdbouwvlak. Dit betekent dat de beoogde nieuwe inpandige woning niet rechtstreeks is toegestaan;
 - Dat het initiatief voor een nieuwe woning positief regionaal is afgestemd in het kader van de Beleidsregel ruim baan;
 - Dat de monumentencommissie district Mergelland op 2 september 2021 een positief advies heeft afgegeven op het realiseren van het bijgebouw;
 - Dat het college op 6 november 2018 heeft besloten in beginsel medewerking te verlenen aan uw verzoek, voor het realiseren van een woonhuis in een bestaande monumentale schuur op de locatie tegenover Overgeul 1a te Mechelen;
 - Dat de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing laat zien dat geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving ontstaan;
 - Dat de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlage integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit en op deze plaats verder naar (de inhoud van) dit document wordt verwezen;
 - Het plan heeft gedurende 6 weken vanaf 30 oktober 2021 voor eenieder ter inzage gelegen;
 - Dat een passende planschadeverhaalsovereenkomst wordt afgesloten.
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wabo):
 - Het monument is ingeschreven in het monumentenregister onder nummer 39238;
 - Voor de wijzigingen die worden uitgevoerd is geen adviesplicht door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vereist;
 - Voor de wijzigingen die worden uitgevoerd is geen adviesplicht door Gedeputeerde Staten van Limburg vereist;
 - Op 2 september 2021 is advies aan de monumentencommissie district Mergelland gevraagd voor de zorgvuldig gekozen wijzigingen aan het rijksmonument. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de bepalingen genoemd in de Erfgoedwet en adviseert om met het voorlegde plan akkoord te gaan.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GULPEN-WITTEM BESLUITEN

Gelet op bovenstaande aanvraaggegevens en overwegingen, alsmede het bepaalde in artikel 2.1 van de Wabo:

- de aangevraagde omgevingsvergunning voor het herbestemmen van de bestaande vakwerkschuur tot woning op de locatie Overgeul 1a te Mechelen, kadastraal bekend gemeente Witterm, sectie M, nummer 371 aan u **te verlenen**;
- dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:
 - Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
 - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
 - Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wabo);
- dat aan deze omgevingsvergunning de volgende voorwaarden zijn verbonden:
 - De zuid- en westgevel dienen als een dove gevel te worden uitgevoerd. Eventuele toekomstige aanpassingen aan deze gevels in een later stadium zijn dus niet mogelijk!
- dat de totstandkoming van het besluit is gebaseerd op de documenten/bijlagen die bij deze aanvraag zijn ingediend. Deze documenten/bijlagen maken dan ook integraal onderdeel uit van dit besluit.

Beroep

Wat als u het niet eens bent met onze beslissing? Neem dan eerst telefonisch contact op met Juridische Zaken (tel. 043-880 06 00). De medewerkers van Juridische Zaken kunnen samen met u de brief doornemen. Komen we er niet uit? Dan kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Limburg (Sector Bestuursrecht), Postbus 950, 6040 AZ Roermond. Doe dit wel binnen 6 weken geteld vanaf de dag na het ter inzage leggen van dit besluit (bij afd. 3.4 Awb).

Zorg ervoor dat de datum, uw naam, handtekening, adres, een omschrijving van deze brief (of een kopie) en de reden waarom u het niet eens bent met onze beslissing, in uw brief staan.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).

Soms is er sprake van spoed, in dat geval kunt u bij de rechter een voorlopige voorziening vragen. Zie voor meer informatie www.rechtspraak.nl.

Wilt u meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer F. Janssen, telefoonnummer 0438800749.

Datum besluit: 8 februari 2022

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,
teamleider Omgeving,

mr. N. Abbas