



Uw brief van	:	28 november 2022	Behandeld door	:	[Redacted]
Uw kenmerk	:		Onderwerp	:	Eindadvies
Ons kenmerk	:	D2022-00000432	Dossierscode:	:	Z2022-00000009
			Bijlagen	:	
			Verzonden:	:	31-1-2023

Geachte [Redacted]

Op 28 november 2022 hebben wij uw principe-verzoek ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op herbestemming van de bedrijfslocatie naar woondoeleinden op de locatie Bommerigerweg 8 en 8A, 6281 BS Mechelen. Uw principe-verzoek is geregistreerd onder dossiernummer Z2022-00000009.

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 vergunningsplichtig.

Bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Kern Mechelen'. Het plan is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Na toetsing blijkt dat het plan hieraan niet voldoet. Het plan is strijdig met artikel 3.2.2 onder e van voornoemd bestemmingsplan, waarin is bepaald dat het aantal woningen niet uitgebreid mag worden.

Beleidsregel

Op 25 augustus 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders de beleidsregel "Buitenplanse Afwijkingsmogelijkheden gemeente Gulpen-Witterm 2015" vastgesteld. In deze beleidsregels zijn op basis van onder andere stedenbouwkundige-planologische afwegingen de uitgangspunten geformuleerd waaronder het college toepassing kan geven aan de buitenplanse afwijkingsmogelijkheden zoals opgenomen in Wet algemene bepaling omgevingsrecht (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo juncto artikel 2.12 lid 1a onder 2 en bijlage II, hoofdstuk IV, artikel 4 van het Bor).

Op 6 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders een addendum op deze beleidsregel vastgesteld waarmee de wijziging van gebruik van bestaande bouwwerken binnen de bebouwde kom naar wonen zijn verruimd.

Met toepassing van artikel 12.6 van voornoemde beleidsregel zijn nieuwe woningen (binnen de bebouwde kom) toegestaan onder de voorwaarden dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van een kwalitatief goed plan van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en de parkeerbehoefte niet in het geding komt.

Er heeft inmiddels regionale afstemming plaatsgevonden met betrekking tot het planvoornemen. Het plan is door de regio akkoord bevonden.

Met toepassing van:

- artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo (buitenplanse afwijking, kruimelgevallen extra leges € 284,-) kan een omgevingsvergunning worden verleend voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan'.

Terugkoppeling intaketafel

In verband met de beëindiging van de agrarische activiteiten / zorgboerderij acht de intaketafel de voorgenomen herontwikkeling van het perceel naar een 4-tal woningen ruimtelijk inpasbaar binnen de omgeving. Het bedrijf is gelegen aan de rand van de kern Mechelen binnen de rode contour waardoor woningbouw tot de mogelijkheden behoort. Het opheffen van het agrarisch bedrijf levert ook een verbeterde milieusituatie (woon- en leefklimaat) op voor de omgeving. Geur, Geluid en verkeersbewegingen als gevolg van het agrarisch bedrijf (voor zover daar overlast van werd ervaren) zullen verdwijnen. Het perceel sluit qua voorgestelde herontwikkelingsrichting ook aan bij de omgeving die overwegend een woonfunctie kent. Ook de schaal en maat van de herontwikkeling is goed in te passen in de bestaande stedenbouwkundige en functionele structuur van de omgeving. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van bestaande (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing voor de realisatie van de woningen en bijbehorende voorzieningen en vindt verder sloop van overbodige bebouwing en verharding plaats. Daardoor ontstaat tevens een duurzame en toekomstbestendige herinrichting van het perceel. Vanuit sociaal perspectief draagt het plan bij aan de realisatie van een zelfredzame en inclusieve samenleving. Er is sprake van een seniorenwoning voor de oorspronkelijke op leeftijd zijnde bewoner (ouder), 2 gezinswoningen (voor de kinderen) van waaruit tevens in mantelzorg kan worden voorzien en nog een nieuwe levensloopbestendige woning.

De intaketafel acht het initiatief dan ook passend en wenselijk. De intaketafel geeft nog de volgende procedurele aandachtspunten mee voor het vervolgproces:

- Toevoegen van de extra woningen (2) t.o.v. de bestaande situatie moet regionaal worden afgestemd.
- Borgen van de parkeervoorzieningen en hemelwaterafvoer op eigen terrein.
- Rekening houden met c.q. onderzoek doen naar eventuele zonering/milieucirkel i.v.m. naastgelegen timmerbedrijf.
- Verduurzaming van de gebouwen i.v.m. toekomstbestendige woonfunctie (zonnepanelen, isolatie etc.).
- Goed laten beoordelen welke gebouwen wel/niet cultuurhistorisch waardevol zijn i.v.m. geplande sloop.

Civil- en Cultuurtechniek (CCT)

Parkeren

Er dient in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te worden voorzien voor zowel de bestaande woningen als de nieuwe woningen. In onderstaande tabel is geïnventariseerd wat de parkeereis wordt, op basis van de vastgestelde parkeernorm Gulpen-Wittern, in de nieuwe situatie.

Functie	Parkeernorm	Oppervlak/aantal	Parkeereis
Woning 8	1,8 per woning	1 st.	1,8
Woning 8a	1,8 per woning	1 st.	1,8
Seniorenwoning 8b	1,8 per woning	1 st.	1,8
Levensloopbestendige woning 8c	1,8 per woning	1 st.	1,8
Opslag/hobbyruimte	0,7 per 100m2	170m2	1,2
TOTAAL			8,4

Tabel: parkeereis nieuwe situatie

Bereikbaarheid, verkeerscirculatie en verkeersveiligheid

Het is op de tekeningen niet duidelijk zichtbaar waar de inritten voor de diverse wooneenheden zijn gepland. Deze input is benodigd voor een toets op verkeersveiligheid.

Milieu

Ten aanzien van uw plan is ook nagegaan of bepaalde milieuaspecten van toepassing zijn. Voor uw plan zijn de volgende aspecten op uw plan van toepassing.

Bodem

Er dient een bodemonderzoek (eindonderzoek bodem) uitgevoerd te worden vanwege het beëindigen van het bedrijf waar bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarnaast dient onderzocht te worden of de gronden geschikt zijn om woningbouw op te realiseren (verkennend bodemonderzoek).

Stikstof

Er dient een stikstofberekening (Aerius) uitgevoerd te worden voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Beëindigen agrarische activiteit

Voor het beëindigen van het agrarisch bedrijf dient een melding activiteitenbesluit ingediend te worden.

Cultuurhistorie

Ten aanzien van het plan om de aanbouw van de rundveestal te slopen is nagevraagd in hoeverre de karakteristieke bebouwing betrekking heeft op de gehele stal. Vanuit erfgoed is de volgende terugkoppeling ontvangen.

De bestaande woning met huisnummer 8 staat geregistreerd als rijksmonument en de woning met huisnummer 8A is bestemd als karakteristieke bebouwing. De rundveestal vormt een ensemble met beide woningen, waardoor de rundveestal ook als karakteristiek is opgenomen. De stal heeft ook historische waarde en zou zodoende ook vergunningsplichtig zijn.

Er moet in kaart worden gebracht middels een bouwhistorisch onderzoek met onderbouwing van een deskundige architect welk deel van de rundveestal karakteristiek is. Met het onderzoek en de onderbouwing kan de vertaalslag gemaakt worden of het deel van de stal gesloopt kan worden.

Haalbaarheidstoets

Gelet op bovenstaande is uw plan haalbaar, met inachtneming van onderstaande voorwaarden:

1. Verantwoording benodigde parkeerplekken op eigen terrein en inritten;
2. Eindonderzoek bodem;
3. Verkennend bodemonderzoek;
4. Aeries-berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase;
5. Melding activiteitenbesluit t.b.v. beëindigen agrarisch bedrijf;
6. Bouwhistorisch onderzoek met onderbouwing voor het slopen van een deel van de rundveestal.

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 moet u beschikken over de daartoe strekkende omgevingsvergunning. Hiertoe dient u een formele aanvraag in te dienen. De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten:

- Afwijken van het bestemmingsplan;
- Het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk op grond van ruimtelijke regels;

Hiervoor dient u een aanvraagformulier omgevingsvergunning in te vullen en de bestektekeningen 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.

Beleidsregel ruim baan voor goede woningbouwplannen

Aan uw plan wordt (principe)medewerking verleend 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 worden beoordeeld. Voor meer informatie zie www.goedewoningbouwplannenzuidlimburg.nl

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 kunnen er voor het behandelen van uw plan kosten in rekening worden 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.

Wilt u meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED] telefoonnummer [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,
Team Omgeving, Ondersteuning RO

[REDACTED]