

Uw brief van : 21 december 2023
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : D2024-00006536

Behandeld door :
Onderwerp : Brief ontwerpbesluit
Dossierscode: : Z2023-00000536
Bijlagen :
Verzonden: : 10-12-2024

Geachte

Op 21 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de W-Co bestemming naar Maatschappelijk en het toevoegen van een bedrijfswoning op de locatie WTM00 L 194 (Bommerigerweg ong. Mechelen). Deze aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer Z2023-00000536.

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

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, 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).

1. 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 28 december 2023 aanvraag conform artikel 3.8 van de Wabo kennis gegeven van de aanvraag op de site van de gemeente (www.gulpen-wittem.nl) en in het plaatselijke huis-aan-huisblad Gulp en Geul.

Overwegingen

Bij het totstandkomen van het (ontwerp)besluit zijn de volgende overwegingen gemaakt:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
 - De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Van toepassing is de bestemming 'Wonen-Cultuur en ontspanning (W-Co)'. Gebleken is dat het plan niet voldoet aan de planregels.
 - De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het plan d.d. 16 januari 2024 akkoord is bevonden door welstandskamer van de gemeentelijke adviescommissie 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
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
 - Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en heeft de enkelbestemming 'Wonen-Cultuur en ontspanning' (W-Co) met de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie' en gebiedsaanduiding 'POG'.
 - Het planvoornemen voorziet in het wijzigen van de bestemming 'W-Co' naar 'Maatschappelijk' voor het bieden van coachingsactiviteiten met behulp van paarden aan kinderen en volwassenen met (psychische) stoornissen en het toevoegen van een bedrijfswoning.
 - Het wijzigen van de bestemming en het toevoegen van een bedrijfswoning is in strijd met de planregels van het bestemmingsplan omdat er geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming te wijzigen naar Maatschappelijk en geen bouwvlak is aangeduid voor het toevoegen van een (bedrijfs)woning.
 - In 20026 is een milieuvergunning verleend voor het houden van paarden in de bestaande schuur op de locatie kadastraal bekend Wittem, sectie L nummer 194. Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit milieu (Abm) is de verleende milieuvergunning vervallen en valt het houden van paarden sindsdien rechtstreeks onder het Abm.
 - Het planvoornemen voor het bieden van coachingsactiviteiten voor zorgbehoevende cliënten uit de omgeving sluit aan op de Cittaslow-gedachte.
 - De bestaande paardenhouderij wordt in de huidige omvang voortgezet en wordt niet verder uitgebreid, bijvoorbeeld naar een publieksgerichte paardenhouderij (manege).

- Dat het toevoegen van een bedrijfswoning voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daarvan onderdeel uitmakende Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen.
- Dat het woningbouwplan ingevolge voornoemde regeling is afgestemd waarbij de regio positief heeft geadviseerd over het onderhavig plan.
- De nieuwe bedrijfswoning geeft een passende stedenbouwkundige invulling en sluit aan bij de bestaande monumentale en karakteristieke bebouwing in Bommerig.
- Dat bij de aanvraag de ruimtelijke onderbouwing en overige rapporten aantonen dat geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving ontstaan.
- Dat de ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlagen integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit en op deze plaats verder naar (de inhoud van) deze documenten wordt verwezen;
- Het planvoornemen sluit tevens aan bij de strategische visie en de structuurvisie van de gemeente Gulpen-Wittem, omdat daarin ingezet wordt op het behoud, versterken en ontwikkelen van karakteristieke, natuur- en cultuurlandschappelijke en cultuurhistorische waarden in het buitengebied.
- Dat vanwege de ligging in het buitengebied het plan landschappelijk dient te worden ingepast op basis van het gemeentelijke kwaliteitsmenu. Dat het plan op 29 november 2024 ter advisering aan de landschapskamer van de adviescommissie Mergelland is voorgelegd. En dat de Commissie positief geadviseerd heeft over de aanvraag.
- Dat er tussen initiatienemer en gemeente een planschadeovereenkomst en grondexploitatieovereenkomst wordt afgesloten.
- Dat gelet op bovenstaande overwegingen geen stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GULPEN-WITTEM BESLUITEN

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

1. de aangevraagde omgevingsvergunning voor het wijzigen van de W-Co bestemming naar Maatschappelijk en het toevoegen van een bedrijfswoning op de locatie WTM00 L 194 (Bommerigerweg ong. te Mechelen).
1. dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:
 1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
 2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
2. dat aan deze omgevingsvergunning de volgende voorwaarden zijn verbonden:
 1. de landschappelijke inpassing moet gerealiseerd en in standgehouden te worden
3. 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.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijlagen liggen van 21 december 2024 tot en met 31 januari 2025 gedurende zes weken tijdens de openingstijden in het gemeentehuis ter inzage. Tijdens deze termijn kan een

ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. Een zienswijze is een reactie op het ontwerpbesluit. Schriftelijke zienswijzen kunt u sturen naar het college van burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittern, Postbus 56, 6270 AB Gulpen.

Als u mondeling een zienswijze wilt indienen dan kunt u met Ilona ten Donkelaar, telefoonnummer +31438800738 een afspraak maken. Een kopie van de stukken is tegen vergoeding beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Wittern,
Team Omgeving, teamleider



Deze brief is elektronisch ondertekend en is daarom niet zichtbaar voorzien van een handtekening. Indien twijfel bestaat over de echtheid van de brief en de ondertekening, vanwege de afwezigheid van een handgeschreven handtekening, kan dit worden nagegaan bij de gemeente.

Datum ontwerpbesluit: 10 december 2024