

■■■■■ ■■■■■
Bommerigerweg 38
■■■■■ MECHELEN

Uw brief van	:	21 december 2023	Behandeld door	:	■■■■■
Uw kenmerk	:		Onderwerp	:	Brief besluit uitgebreid
Ons kenmerk	:	D2025-00001007	Dossierscode:	:	Z2023-00000536
			Bijlagen	:	
			Verzonden:	:	12-2-2025

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 (tegenover 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.gulpenwittem.nl) en in het plaatselijke huis-aan-huisblad Gulp en Geul.

Overwegingen

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

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
 1. 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.
 2. De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het plan op 16 januari 2024 akkoord is bevonden is door de welstandskamer van de gemeentelijke adviescommissie Mergelland.
 3. 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.
 4. 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);
 - o 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'.
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o Het planvoornemen voor het bieden van coachingsactiviteiten voor zorgbehoevende cliënten uit de omgeving sluit aan op de Cittaslow-gedachte.
 - o De bestaande paardenhouderij wordt in de huidige omvang voortgezet en wordt niet verder uitgebreid, bijvoorbeeld naar een publieksgerichte paardenhouderij (manege).
 - o 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.
 - o Dat het woningbouwplan ingevolge voornoemde regeling is afgestemd waarbij de regio positief geadviseerd over het onderhavig plan.
 - o De nieuwe bedrijfswoning geeft een passende stedenbouwkundige invulling en sluit aan bij de bestaande monumentale en karakteristieke bebouwing in Bommerig.
 - o 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 het ontwerpbesluit vanaf 21 december 2024 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen. Tijdens deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.
- 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 bestemming W-Co naar Maatschappelijk en het toevoegen van een bedrijfswoning op de locatie WTM00 L 194 (Bommerigerweg ong. te Mechelen) aan u te verlenen;
2. 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);
3. dat aan deze omgevingsvergunning de volgende **voorwaarden** zijn verbonden:
 1. de landschappelijke inpassing moet gerealiseerd en in standgehouden worden.
 2. De goedkeuring aan het plan is mede gebaseerd op de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'. De nieuwe woningen moeten binnen 3 jaar nadat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering en de verleende omgevingsvergunning wordt dan opnieuw beoordeeld.
4. 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 hebben van 21 december 2024 tot en met 31 januari 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Rechtsbescherming

Als u het niet eens bent met deze beslissing 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.

Inwerkingtreding

Uw omgevingsvergunning treedt in werking 6 weken na bekendmaking. Bekendmaking aan de aanvrager (aan u) heeft plaatsgevonden middels publicatie van dit besluit. U mag dus pas na het verstrijken van de beroepstermijn gebruik maken van deze vergunning. Houdt u er rekening mee dat binnen de beroepstermijn (6 weken na bekendmaking) de vergunning nog niet onherroepelijk is. Dat wil zeggen dat de vergunning in bezwaar vernietigd kan worden. Na deze termijn van 6 weken, waarbinnen geen bezwaar is gemaakt, is sprake van een onherroepelijke vergunning en kunt u uitvoering geven aan deze vergunning.

Start- en gereedmelding

Verder wordt u erop gewezen dat het verplicht is om de start- en gereedmelding van de werkzaamheden schriftelijk of digitaal te melden aan de gemeente. U doet dit gemakkelijk en snel via de gemeentelijke website www.gulpen-wittern.nl. Klik op 'bouwen en verbouwen' en daarna op 'start- en gereedmelding bouwwerkzaamheden'. Via de groene button start u vervolgens het digitale formulier.

Wilt u meer informatie?

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

Met vriendelijke groet,

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

[REDACTED]

Deze brief is digitaal aangemaakt 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.

Let op:

Wij attenderen u erop dat u verplicht bent de verleende omgevingsvergunning inclusief bijlagen en voorwaarden strikt na te leven. Wanneer tijdens het toezicht door een gemeentelijk toezichthouder afwijkingen ten opzichte van de verleende vergunning en/of de voorwaarden worden geconstateerd, kunnen de werkzaamheden worden stopgelegd of kan de vergunning zelfs worden ingetrokken.

Datum besluit: **12 februari 2025**