

HVNArchitecten BV
Australielaan 60
6199 AA MAASTRICHT-AIRPORT

Datum: 21 oktober 2014
Uw brief van: 24 september 2014
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: U.14.04757



Behandeld door: R.M.J.G. Defaux
Onderwerp: aanvraag bouwinitiatief

Dossiercode:

Bijlagen:

Verzonden:

23 OKT 2014

Geachte heer/mevrouw ,

Op 29 september 2014 ontvingen wij uw verzoek, namens dhr. L.J.H.V. Hochs, voor het realiseren van een woning met stalling op het perceel gelegen aan de Schweibergerweg 31 te Mechelen, kadastraal bekend gemeente Witterm sectie L nummer 746. Over uw verzoek kunnen wij u als volgt berichten.

Op basis van uw plan en het vooroverleg met onze medewerkers heeft u ons te kennen gegeven dat de familie Hochs heeft besloten om de agrarische bedrijfsvoering te beëindigen en vanuit die overweging aan u de vraag is voorgelegd om te onderzoeken welke ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel aanwezig zijn, rekening houdend met de wensen van de familie Hochs. In dat kader is er een plan ontwikkeld voor de bouw van een woning met stalling waarbij dhr. Hochs jr., mede met het oog op een toekomstige mantelzorgsituatie, kan terugkeren naar zijn ouderlijk huis en omgeving, voor dhr. Hochs sr. de mogelijkheid blijft bestaan om op hobbymatige wijze de landerijen te blijven onderhouden en de overvloedige bebouwing en betonverhardingen worden gesloopt.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Gulpen 2009 heeft onderhavig perceel de bestemming Agrarisch bedrijf. Het realiseren van een woning met stalling op dit perceel is in strijd met de planregels behorend bij voornoemd bestemmingsplan. Daarnaast is uw plan eveneens in strijd met de binnenplanse wijzigingsmogelijkheden omdat er sprake is van een toevoeging van de woning buiten de bestaande (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing.

Het door u ontwikkelde plan getuigt ons inziens van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering vanwege o.a. de sloop van de overvloedige niet-beeldbepalende bebouwing en de landschappelijke herinrichting van het perceel en de landerijen. Daarnaast past de voorgestelde woning met stalling en de door u daarvoor gebruikte referentiebeelden ons inziens binnen het stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch beeld zoals dat typerend is voor Schweiberg en omgeving. Doordat het beheer en onderhoud van de landschappelijk waardevolle landerijen gewaarborgd blijft en daarnaast dhr. Hochs jr. kan terugkeren naar zijn ouderlijk huis en omgeving en daarbij tevens in een toekomstige situatie mantelzorg kan verlenen is er naast de ruimtelijke kwaliteitsverbetering ook sprake van een win-win-situatie vanuit sociaal en volkshuisvestelijk oogpunt.

Voorlopig standpunt

Gelet op bovenstaande overwegingen zijn wij bereid de planologische haalbaarheid van uw plan nader te gaan onderzoeken. Omdat er sprake is van de toevoeging van een woning in het buitengebied en op basis van de provinciale Verordening Wonen Zuid-Limburg en de bijbehorende beleidsregel in Zuid-Limburg in beginsel geen ruimte meer is voor het uitbreiden van de woningvoorraad, zullen wij in

overleg moeten treden met de Provincie Limburg om de planologische haalbaarheid van uw plan nader te onderzoeken. Ook op basis van de zogenaamde "ladder voor duurzame verstedelijking" zal een uitbreiding van de woningvoorraad in het buitengebied nader onderbouwd moeten worden. Tot slot zijn er binnen de regio Maastricht en Mergelland bestuurlijke afspraken omtrent het bouwen van woningen op basis waarvan uw plan binnen dit bestuurlijk overlegorgaan besproken moet worden. Mocht het overleg met de Provincie Limburg c.q. de Regio Maastricht en Mergelland tot een positief resultaat leiden, dan zijn wij bereid in beginsel medewerking te verlenen aan uw initiatief middels een aanpassing van het bestemmingsplan (postzegelbestemmingsplan). Daarbij dient u onder meer rekening te houden met de navolgende voorwaarden:

1. ten behoeve van de realisatie van de woning met stalling zal er op basis van het gemeentelijk kwaliteitsmenu (module woningbouw) zoals verankerd in de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Witterm, Vaals en Valkenburg een tegenprestatie moeten worden geleverd ter compensatie van de inbreuk op de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden (rood-voorgroen). In dat kader zal het plan inclusief de tegenprestatie (compensatieplan) worden voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg die een positief advies over het plan zal moeten afgeven. De kosten voor behandeling van het plan in de Kwaliteitscommissie bedragen €1350 die bij u in rekening zullen worden gebracht.
2. In verband met de bestemmingsplanwijziging zal er een exploitatie/planschadeovereenkomst worden afgesloten, inhoudende dat eventuele planschade en/of andere exploitatiekosten in relatie tot de wijziging voor uw rekening komen.
3. Omtrent de stalling zijn wij van mening dat deze erg omvangrijk is. Wij begrijpen dat voor het onderhoud en beheer van de landerijen stallingsruimte is benodigd. Toch willen wij u verzoecken nogmaals kritisch naar deze omvang te kijken. Bij een woonbestemming hanteren wij normaliter een maximale norm van 120 m² aan bijgebouwen. Indien er meer ruimte nodig is, verzoeken wij u dat nader te motiveren.
4. De uiteindelijke beslissingsbevoegdheid omtrent uw plan is gelegen bij de gemeenteraad omdat zij het bestemmingsplan formeel moeten vaststellen.

Bestemmingsplanprocedure

Bij het volgen van een bestemmingsplanprocedure moet rekening worden gehouden met het volgende globale procedureschema. Pas nadat de bestemmingsplanprocedure succesvol is afgerond kan er een omgevingsvergunning worden aangevraagd:

1. Wettelijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient het college van Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 3.1.1. Bro (Besluit ruimtelijke ordening) vooroverleg te plegen met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening.

2. Verdere procedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dit betekent (ondermeer) dat het ontwerp-bestemmingsplan, na het wettelijk vooroverleg, gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage wordt gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

3. Besluitvorming

Vervolgens kan de gemeenteraad, met inachtneming van eventuele zienswijzen, een besluit nemen. Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend.

Voor de bestemmingsplanprocedure geldt dat deze moet voldoen aan de wettelijke eisen zoals gesteld in de RO Standaarden 2012. Wilt u meer weten over de RO-standaarden, bezoek dan de site <http://ro-standaarden.geonovum.nl>.

Tot slot willen wij u er op wijzen dat deze principe-uitspraak tot 1 jaar na datum van verzending geldend is. Daarna kan op basis van voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden en /of gewijzigd beleid een andere afweging c.q. andere besluitvorming van onze kant tot de mogelijkheden behoren.

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met de heer R.M.J.G. Defaux via telefoonnummer 043-8800752 of e-mail Ralf.Defaux@Gulpen-Witterm.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,
de secretaris, de burgemeester,



K.H. Jeurissen



drs. A.R.B. van den Tillaar

EINDE DOCUMENT

EINDE DOCUMENT