

## **GEMEENTEBESTUUR VAN GULPEN-WITTEM**

**Kenmerk :** G.16.00225



**Raadsnummer:** BP/323

**Dossiercode:**

**Onderwerp:** bestemmingsplan Schweibergerweg 31 Mechelen

### **De raad van de gemeente Gulpen-Witterm**

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 januari 2016 inzake bovengenoemd onderwerp.

Gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening

### **Besluit**

Bepaalt

- 1) Het ontwerpbestemmingsplan Schweibergerweg 31 Mechelen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.bpschweibergerwg31-VG01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
- 2) Voor het perceel gelegen aan de Schweibergerweg 31 te Mechelen geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 25 februari 2016.

de wnd. griffier,



A.F.M. Askamp.

de voorzitter,



drs. A.R.B. van den Tillaar.

Ons kenmerk

G.16.00223



## Voorstel van college danwel burgemeester aan gemeenteraad

---

|                                      |                 |                                  |                    |
|--------------------------------------|-----------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>Raadsnummer:</b>                  | BP/323          | <b>Datum collegebehandeling:</b> | 12 januari 2016    |
| <b>Steller:</b>                      | Ralf Defaux     | <b>Portefeuillehouder:</b>       | wethouder Franssen |
| <b>Behandeling in sprekersplein:</b> | 3 februari 2016 | <b>Behandeling in raad:</b>      | 25 februari 2016   |

---

**Onderwerp** Bestemmingsplan Schweibergerweg 31 Mechelen

---

### Advies sprekersplein

---

#### 1. Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een woning met stalling inclusief landschappelijk inpassingsplan in ruil voor de beëindiging van het ter plaatse gelegen agrarisch bedrijf en de sloop van de overtollige landschapsontsierende agrarische bebouwing. Het plan is opgesteld conform de principes van de voormalige ruimte-voor-ruimte-regeling en het beleid omtrent vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) zoals door uw Raad ook onderschreven in de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Witterm, Vaals en Valkenburg en het bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Witterm. Momenteel zijn deze regelingen integraal ondergebracht in het Limburgs Kwaliteitsmenu en verder uitgewerkt in de modules van het gemeentelijk kwaliteitsmenu zoals in de intergemeentelijke structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 november 2015 tot en met 23 december 2015 er inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan binnengekomen. Het plan is daarnaast in het kader van het wettelijk verplicht vooroverleg besproken met onze overlegpartners (Provincie, Rijksdiensten en Waterschap).

Nu dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen dient de gemeenteraad op basis van de Wet ruimtelijke ordening te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **2. Situatie / Aanleiding / Probleem**

Familie Hochs is voornemens haar agrarische activiteiten met betrekking tot het runnen van een melkveehouderij op het perceel gelegen aan de Schweibergerweg 31 te Mechelen om bedrijfseconomische redenen te beëindigen. De oorspronkelijke bedrijfsvoerder is op leeftijd en er is geen bedrijfsopvolger aanwezig. Het bedrijfshoofd wil wel graag de landerijen behorende tot zijn voormalig agrarisch bedrijf blijven beheren en onderhouden, maar dan vanuit een hobbymatig perspectief. Door de beëindiging van het agrarisch bedrijf worden een aantal opstallen op het terrein overbodig.

De zoon van het bedrijfshoofd, momenteel woonachtig in Sittard, wil graag terugkeren naar zijn ouderlijk huis en omgeving en heeft het plan opgevat om in ruil voor de beëindiging van het agrarisch bedrijf en de sloop van de overvloedige agrarische bebouwing een woning met stalling op te richten. Hierdoor kan terplekke een behoorlijke kwaliteitsslag worden gemaakt. Daarnaast kan op deze wijze ook nu en in de toekomst mantelzorg worden geleverd aan de ouders die inmiddels op leeftijd zijn geraakt. Verder blijven de landerijen rondom het voormalig agrarisch bedrijf op juiste wijze onderhouden en beheerd hetgeen vanuit landschappelijk oogpunt een pre is en vanuit het perspectief van de ouders vindt er een zinvolle tijds- en dagbesteding plaats omdat ze hun vertrouwde levensstijl kunnen doorzetten hetgeen een nadrukkelijke wens is.

## **3. Relatie met bestaand beleid**

Het plan is opgesteld conform de principes van de voormalige ruimte-voor-ruimte-regeling en het beleid omtrent vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) zoals ook is opgenomen en vastgesteld in de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg. Deze verschillende regelingen zijn momenteel ondergebracht binnen het zogenaamde LKM-beleid en verder uitgewerkt in de intergemeentelijke structuurvisie.

## **4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties**

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft onderhavig perceel de bestemming "Agrarisch bedrijf". In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, bij beëindiging of gedeeltelijke beëindiging van het agrarisch bedrijf de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Het toevoegen van woningen is binnen deze wijzigingsbevoegdheid gekoppeld aan bestaande karakteristieke en/of monumentale bebouwing. Omdat in onderhavig geval er een nieuwe woning wordt gebouwd (dus niet wordt toegevoegd in karakteristieke/monumentale bebouwing) kan van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik gemaakt worden. In de bestaande karakteristieke/monumentale bebouwing woont momenteel de agrariër en is tevens een vakantiewoning gelegen. Omdat de oorspronkelijke bedrijfsvoerder terplekke wil blijven wonen is het toevoegen van een nieuwe duurzame en levensloopbestendige woning binnen de hoofdbouw niet mogelijk. Vandaar dat wij middels een postzegelbestemmingsplan aan dit initiatief uitvoering kunnen geven. Daarbij zal aldus de agrarische bestemming verdwijnen en plaats maken voor een maatwerkregeling waarbij de woonfunctie kan worden ingevuld.

De ontwikkelgedachte sluit echter wel aan bij de wijzigingsbevoegdheid. Het plan resulteert in een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van de overvloedige niet karakteristieke bebouwing. In ruil daarvoor wordt er hoogwaardige nieuwbouw gerealiseerd die voor een kwalitatieve opwaardering van de stedenbouwkundige en landschappelijke situatie en bijdraagt aan een betere uitstraling van het geheel. In totaal wordt 555 m<sup>2</sup> gesloopt en vindt er 300 m<sup>2</sup> nieuwbouw plaats. Er vindt aldus een afname plaats van 45% van de bebouwingsoppervlakte. Wij verwijzen graag naar de toelichting van het bestemmingsplan alwaar een en ander ook visueel is uitgewerkt (oude versus nieuwe situatie) in het inrichtingsvoorstel.

De agrarische bestemming zal verdwijnen en de agrarische activiteiten zullen in beperkte mate (hobbymatig) door de gepensioneerde heer Hochs sr. worden voortgezet waardoor de landerijen welke tot het bedrijf horen onderhouden en beheerd zullen blijven. Daarnaast kan Hochs jr. vanuit de nieuwe woning op de langere termijn ook mantelzorg verlenen aan zijn ouders.

Het erf en de landerijen worden op "groene" wijze heringericht waardoor ook het landschap een kwaliteitsverbetering ondergaat. Dit komt mede tot uiting in het verwijderen van de betonnen erfverharding en herplant van hoogstamfruitbomen in de aangrenzende landerijen alsmede het onderhoud en herstel van de aanwezige landschapselementen.

De nieuwe inrichting van het perceel sluit verder stedenbouwkundig en architectonisch aan bij de karakteristieke bebouwing van de belendende percelen en sluit qua vormgeving en materialisatie aan bij de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Zie de referentiebeelden in de bijlage.

Omdat het LKM/GKM-beleid op deze casus van toepassing is heeft ook de Kwaliteitscommissie Limburg over het plan geadviseerd. De Kwaliteitscommissie heeft positief geadviseerd over het plan en bijzondere waardering uitgesproken over de hoogwaardige stedenbouwkundige en architectonische invulling. Daarnaast heeft de Kwaliteitscommissie nog een aanvullende tegenprestatie geëist omdat de hoogte van de bijdrage in beginsel ontoereikend was. Initiatiefnemer heeft op basis daarvan

aanvullende maatregelen getroffen conform het advies van de Kwaliteitscommissie. Ook de dorpsbouwmeester heeft zich al positief uitgesproken over het stedenbouwkundig plan.

#### **5. Samenwerking / Strategische visie:**

Het plan past binnen de strategische visie omdat er sprake is van een duurzame versterking en ontwikkeling van de kwaliteit van ons buitengebied en bijdraagt aan het realiseren van een zelfredzame samenleving doordat het plan ook inspeelt op een eventuele toekomstige mantelzorgsituatie.

#### **6. Aanbestedingen**

N.v.t.

#### **7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)**

Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast is een planschade/exploitatie-overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het project gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. In de exploitatie-overeenkomst is eveneens de nakoming van de tegenprestatie privaatrechtelijk verankerd met een boete- en kettingbeding. Uiteraard is er in het bestemmingsplan zelf ook een bestuursrechtelijke verankering van de tegenprestatie opgenomen. De gemeente draagt geen financieel risico.

Omdat deze anterieure exploitatie/planschadeovereenkomst met dhr. Hochs is afgesloten, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

#### **8. Bevoegdheid**

De vaststelling van een bestemmingsplan betreft op grond van artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.

#### **9. Communicatie**

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Heuvelland Aktueel en de Staatscourant. Daarnaast zal het bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar zijn via onze website en de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De wijze waarop bestemmingsplannen moeten worden bekendgemaakt is wettelijk voorgeschreven.

#### **10. Argumenten, Afweging en advies**

Voor de realisatie van de woning met stalling is een postzegelbestemmingsplan nodig omdat het huidige bestemmingsplan (inclusief de binnenplanse wijzigingsbevoegdheden) niet voorziet in de realisatie daarvan. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de intergemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan buitengebied. Het plan is conform de vereisten van het LKM/GKM-beleid voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg die positief heeft geadviseerd. Het plan getuigt van een kwaliteitsverbetering van het perceel en de nabije omgeving. Op basis van het ontwerp-bestemmingsplan zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend en heeft overleg plaatsgevonden met Provincie, Waterschap en overige Rijksdiensten. Voor de verdere argumentering verwijzen wij naar paragraaf 4 van dit voorstel en de toelichting van het bestemmingsplan.

#### **11. Draagvlak**

Het bestemmingsplan heeft van 12 november 2015 tot en met 23 december 2015 ter inzage gelegen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Initiatiefnemer heeft het plan zelf met de naastgelegen burens besproken. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan hetgeen er op wijst dat er geen bezwaren tegen het plan bestaan.

#### **12. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)**

Tegen het raadbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door mensen die een zienswijze hebben ingediend dan wel degene die aantoonbaar kunnen maken dat zij hiertoe niet in staat zijn geweest.

#### **13. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan wederom gepubliceerd en tegen het vaststellingsbesluit kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit recht is voorbehouden aan degene die ook een zienswijze heeft ingediend.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan wederom gepubliceerd en tegen het vaststellingsbesluit kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit recht is voorbehouden aan degene die ook een zienswijze heeft ingediend.

Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de realisatie van het initiatief en de sloop van de overtollige agrarische bebouwing.

#### **14. Evaluatie**

N.v.t.

#### **15. Voorstel / Besluit**

1. Het ontwerpbestemmingsplan schweibergerweg 31 Mechelen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.bpschweibergerwg31-VG01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
2. Voor het perceel gelegen aan de Schweibergerweg 31 te Mechelen geen exploitatieplan vast te stellen.

#### **Achterliggende documenten**

Bestemmingsplan schweibergerweg 31 Mechelen (verbeelding, planregels en toelichting) en de planschade-exploitatieovereenkomst zijn beschikbaar via het raadsinformatiesysteem.

Het bestemmingsplan is eveneens raadpleegbaar via [www.gulpen-witterm.nl](http://www.gulpen-witterm.nl) (onder Bouwen, wonen en plannen / bestemmingsplannen / ontwerpbestemmingsplan schweibergerweg 31 Mechelen).