

De heer H.J.J.T. Schoenmakers  
Akerstraat 1  
6281 NZ Mechelen

**Uw brief van** : 3 maart 2022  
**Uw kenmerk** : 6764795  
**Ons kenmerk** : D2022-10-000500

**Behandeld door** : M Janse  
**Onderwerp** : Brief ontwerpbesluit  
**Dossiercode** : 2022-000243  
**Bijlagen** : 17  
**Verzonden** : 31 oktober 2022

Geachte heer Schoenmakers,

#### **Ontvangst aanvraag**

Op 3 maart 2022 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk ontvangen. Uw aanvraag heeft betrekking op het verbouwen en uitbreiden van een bestaande boerderijwoning op de locatie Akerstraat 1, 6281NZ te Mechelen. Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 2022-000243.

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

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
- 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).

- 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 18 maart 2022 conform artikel 3.8 van de Wabo kennis gegeven van de aanvraag op de site van de gemeente ([www.gulpen-witterm.nl](http://www.gulpen-witterm.nl)) en in het plaatselijke huis-aan-huisblad Gulp en Geul.

#### **Advies, aanwijzing minister, VVGB**

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Omdat het hier een geval

betreft als vermeld in artikel 6.5 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. Volgens hetzelfde artikel van deze wet kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet vereist is. Op 14 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Gulpen-Witterm besloten gebruik te maken van deze bevoegdheid en een lijst van categorieën vastgesteld waarbij geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist. Onderhavige aanvraag valt onder punt 2 van deze lijst en derhalve is geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van Gulpen-Witterm vereist voor deze aanvraag omgevingsvergunning.

### Overwegingen

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

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
  - De aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied'. Van toepassing is de enkelbestemming 'Wonen-Cultuur en ontspanning'. De volgende dubbelbestemmingen zijn van toepassing: 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Waarde-Ecologie', 'Waarde-Landschapselement'. Er is sprake van de volgende gebiedsaanduidingen: 'Milieuzone - Bodembeschermingsgebied', 'POG'. Gebleken is dat: de beoogde ontwikkeling hieraan niet voldoet;
  - Op 24 maart 2022 is uw plan door de 'Welstands- en monumentencommissie' (district: "Mergelland") getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. De commissie heeft aan het college advies uitgebracht. Het advies luidt: 'akkoord onder de voorwaarde dat het raam ter plaatste van de noordgevel-nieuw, wordt voorzien van tussenstijlen zodat de samenhang met de andere kozijnen wordt versterkt'. Voorgaande opmerking is verwerkt op de bij dit besluit behorende stukken. Gelet op de aanpassing is welstand akkoord.
  - 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;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
  - De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Gulpen-Witterm buitengebied';
  - In de bestaande situatie kent Akerstraat 1 de enkelbestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning';
  - De volgende dubbelbestemmingen zijn van toepassing: 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Waarde-Ecologie', 'Waarde-Landschapselement';
  - De volgende gebiedsaanduidingen zijn van toepassing: 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied', 'POG';
  - De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen (renoveren) en uitbreiden van een bestaande boerderijwoning op de locatie Akerstraat 1, 6281NZ te Mechelen. Door de uitbreiding wordt er een verbinding gerealiseerd tussen de bebouwing;
  - Tevens zal er in pandig een naaiatelier worden toegevoegd, dit is op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan.
  - De uitbreiding van de bestaande boerderijwoning aan de Akerstraat 1 is in strijd met de planregels van het vigerend bestemmingsplan.
  - De aanvraag is strijdig met art. 25.2.2, lid a van het vigerend bestemmingsplan. Voorgenoemd artikel bepaald dat bouwwerken enkel kunnen worden opgericht in het bouwvlak.
  - De aanvraag is strijdig met art. 25.2.2, lid e van het vigerend bestemmingsplan. Voorgenoemd artikel bepaald dat iedere afzonderlijke bouwlaag ten hoogste 3,50m mag bedragen.
  - De aanvraag is strijdig met art. 29.2.2 van het vigerend bestemmingsplan voorgenoemd artikel bepaald dat er geen wezenlijke veranderingen gedaan mogen worden aan de gevel- en raamindeling van karakteristieke bebouwing.
  - De beoogde ontwikkeling voldoet niet aan de voorgenoemde artikelen en het vigerend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om het beoogd initiatief, binnenplans, te realiseren.

- Het college van burgemeester en wethouders kan met toepassing van artikel 2.1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht medewerking aan het plan verlenen (projectafwijkingbesluit);
- Door het wegvallen van de voormalige agrarische functie is er sprake van leegstand van de bestaande schuren. Door de uitbreiding ontstaat de mogelijkheid er om deze bestaande schuren deels bij de woning te betrekken.
- Door de beoogde ontwikkeling kunnen de schuren in stand gehouden worden en meer leefbaar zijn. Het karakteristieke pand heeft hier baat bij, maar ook het wooncomfort van de huidige- en de toekomstige bewoners hebben hier baat bij.
- Door de uitbreiding is het vervolgens ook mogelijk om de woning levensloopbestendig uit te voeren.
- Er zijn geen belemmeringen geconstateerd op het gebied van archeologie, milieu, verkeer, ecologie en externe veiligheid.
- De aanvraag is akkoord m.b.t. de discipline water/riolering, met als voorwaarde dat: eventuele kosten voor nieuwe aansluitingen op het rioolstelsel voor rekening van de initiatiefnemer komen.
- De dorpsbouwmeester heeft op d.d. 24 maart 2022 positief geadviseerd over het plan, onder de voorwaarde dat: het raam, ter plaatse van de noordgevel-nieuw, wordt voorzien van tussenstijlen zodat de samenhang met de andere kozijnen wordt versterkt. Voorgaande opmerking is verwerkt op de bij dit besluit behorende stukken. Gelet op de aanpassing is welstand akkoord.
- Er is een planschade-verhaalovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente gesloten;
- De ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende bijlage integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit en op deze plaats verder naar (de inhoud van) dit document wordt verwezen;
- Gelet op bovenstaande overwegingen er 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:

- de aangevraagde omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden boerderijwoning op de locatie Akerstraat 1, 6281NZ Mechelen / kadastrale gemeente Witterm , sectie L, nummer 101, aan u **te verlenen**;
- dat de vergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten en werkzaamheden:
  - Het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
  - Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
- dat aan deze omgevingsvergunning de volgende voorwaarden zijn verbonden:
  - Alle ramen, deuren en puizen zonder borstwering dienen in veiligheidsglas uitgevoerd te worden;
  - eventuele kosten voor nieuwe aansluitingen op het rioolstelsel voor rekening van de initiatiefnemer komen.
  - Zo spoedig mogelijk doch minimaal 3 weken vóór het aanbrengen van beton-, staal-, hout- en/of metselwerkconstructies dienen de bijbehorende constructieberekeningen en -tekeningen te worden overgelegd.
  - dat de totstandkoming van het besluit is gebaseerd op de documenten/bijlagen die bij deze aanvraag zijn ingediend. De bijgaande gewaarmerkte documenten/bijlagen maken dan ook integraal onderdeel uit van dit besluit;

### **Ter inzage legging ontwerpbesluit**

Het ontwerpbesluit en de bijlagen liggen van 5 november 2022 tot en met 16 december 2022 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-Witterm, Postbus 56, 6270 AB Gulpen.

Als u mondeling een zienswijze wilt indienen dan kunt u met de heer M Janse, telefoonnummer 0438800600 een afspraak maken. Een kopie van de stukken is tegen vergoeding beschikbaar.

**Wilt u meer informatie?**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer M Janse, telefoonnummer 0438800600.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,  
teamleider Omgeving,

mr. N. Abbas