

Stichting Krijtland Wonen

In 't Oord 18
6291 VP VAALS

Uw brief van : 19 oktober 2023
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : D2024-00003126

Behandeld door :
Onderwerp : Brief besluit uitgebreid
Dossierscode: : Z2023-00000428
Bijlagen :
Verzonden: : 8-7-2024

Op 19 oktober 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van 20 levensloopbestendige appartementen op de locatie kadastrale gemeente Gulpen, sectie A, nummer 4583 (hoek Burggraverweg / Nieuwstraat). Deze aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer Z2023-00000428.

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

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 'kern Gulpen'. Van toepassing is de enkelbestemming 'Wonen-1'. Gebleken is dat het plan niet voldoet aan de planregels;
 - De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het plan 7 november 2023 akkoord bevonden is door de dorpsbouwmeester welstand district 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.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
 - De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'kern Gulpen' en de locatie heeft de enkelbestemming 'Wonen-1';
 - Het realiseren van onderhavig bouwplan voor 20 levensloopbestendige appartementen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan omdat:
 - de hoofdgebouw deels gebouwd wordt buiten het aangegeven bouwvlak;
 - er meer woningen worden gebouwd dan er bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 - er in meer dan 2 bouwlagen wordt gebouwd;
 - het gebouw plat wordt afgedekt.
 - het peil hoger wordt dan 0,20 meter boven de hoogte van de kruin van de woningontsluitingsweg ter plaatse van de hoofdtoegang.
 - 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);
 - Op locatie staan nu 10 verouderde grondgebonden sociale huurwoningen, welke niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd;
 - De vervangende nieuwbouw voorziet in 20 levensloopbestendige, nultreden appartementen in de vorm van sociale huurwoningen. Op basis van de STEC-kaders blijkt dat in Gulpen-Witterm behoefte is aan deze voor senioren geschikte woningen dicht bij alle voorzieningen van het centrum;
 - Het plan voldoet aan de criteria van het vastgestelde beleid 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen';

- Het plan opgenomen is in de woningbouwprogrammering en is op basis van het regionaal afwegingskader positief beoordeeld;
- Het plan sluit aan bij de strategische visie en de structuurvisie van de gemeente Gulpen-Wittem omdat daarin ingezet wordt op de realisatie van levensloopbestendige woningen, woningen voor de vergrijzende bevolking;
- Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat door het terug liggende bouwvlak er meer ruimte aan de voorzijde ontstaat bij de Gulp, het geheel in een groene aankleding wordt geplaatst en ook de doorkijk naar de rommelige achterzijden verdwijnt;
- Het college d.d. 31 mei 2023 ontheffing heeft verleend op de geldende parkeernorm, waardoor de parkeerbehoefte van de nieuwbouw kan worden opgevangen in de parkeervoorziening Cour de Galoupe. En dat de woningstichting daarnaast ook nog op het terrein direct bij de nieuwbouw 6 parkeerplaatsen realiseert voor bezoekers, zorgverleners, het opladen van elektrische auto's e.d.;
- Dat de dorpsbouwmeester welstand district Mergelland d.d. 7 november 2023 positief heeft geadviseerd over het plan;
- Het peil van de nieuwbouw wordt in verband met hoogwater 20cm hoger aangelegd dan de bestaande woningen. Door de ligging aan de Gulp kan bij overmatige (regionale) regenval sprake zijn van hoogwater van de Gulp. Door het verhogen van het peil van de woningen wordt de kans dat tijdens calamiteiten Gulpwater de woningen instroomt verkleind;
- Dat parallel aan deze procedure, een hoge grenswaarde procedure wordt doorlopen;
- Dat 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;
- Dat er een planschade-verhaalovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is afgesloten;
- Dat gelet op bovenstaande overwegingen geen stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning;
- Uit de inhoudelijke beoordeling kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de op deze activiteit van toepassing zijnde regelgeving.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit en de bijlagen hebben van 23 maart 2024 tot en met 3 mei 2024 gedurende zes weken tijdens ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn bestond voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn binnen de gestelde termijn door de gemeente een tweetal zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn dan ook ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen zijn nagenoeg gelijklopend en worden hierna beknopt weergegeven en beantwoord. Voor zover bij de samenvatting van zienswijzen onderdelen van de betreffende reacties niet of niet geheel worden genoemd, betekent dit niet dat deze buiten beschouwing zijn gebleven. De zienswijzen zijn als geheel beoordeeld.

Samengevat betreft het de volgende zienswijzen:

De beide zienswijzen richten zich op stedenbouwkundige en planologische bezwaren vanwege de bestaande en te verwachten parkeer problematiek.

1. Onvoldoende parkeerplaatsen

Het plan voldoet niet aan de geldende parkeernorm. De ontheffing van de parkeernorm, verleend op 31 mei 2023, is problematisch omdat niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. De aanvrager meent dat slechts 13 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit is gebaseerd op een parkeernorm van 1,3 per appartement uitgaande van een saldering waarbij de bestaande 10 wooneenheden worden afgetrokken. Aangezien deze oude woningen geen parkeerplaatsen hadden, klopt deze berekening niet en zijn er 26 parkeerplaatsen nodig. Zelfs als mag worden uitgegaan van 13 parkeerplaatsen op eigen terrein gaat dat niet lukken omdat ook een aantal gastenplekken moeten worden ingevuld.

2. Alternatief parkeren

De aanvrager stelt voor om voor het parkeren door bewoners uit te wijken naar de nabijgelegen (betaalde) parkeergarage met 24 vrije plaatsen. Er wordt betwijfeld of de bewoners hier gebruik van gaan maken gezien de gratis of goedkopere alternatieven in het openbare gebied, met extra parkeeroverlast tot gevolg.

3. Er is mogelijk sprake van privaatrechtelijke belemmeringen

Parkeerplaatsen in de garage worden aangeboden middels een aparte huurovereenkomst die niet ondenkbaar dat een bewoner, ook na zijn verhuizing de betreffende parkeerplaats wil aanhouden. In dat geval kan een nieuwe bewoner geen parkeerplaats worden aangeboden in de parkeergarage.

Beantwoording zienswijzen:

1. De veronderstelling dat het plan niet voldoet aan de parkeernorm is onjuist. De verleende ontheffing ziet niet op een vrijstelling van het aantal parkeerplaatsen maar in een vrijstelling voor het parkeren op eigen terrein.

Volgens de Beleidsnota parkeernormen en parkeerfonds Gulpen-Witterm wordt de parkeerbehoefte bepaald door eerst te kijken naar de gesloopte panden. In dit geval hadden de 10 woningen een parkeerbehoefte van 1,3 per woning, oftewel 13 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (de woningen hadden geen eigen parkeergelegenheid). Voor de nieuwbouw (20 appartementen) geldt een norm van 1,3 per appartement, wat neerkomt op 26 parkeerplaatsen. Opgemerkt dient te worden dat de norm van 1,3 per appartement ook het bezoekersaandeel (0,4) omvat.

Omdat de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte behouden blijven, moet voor de nieuwbouw $26 \text{ (totaal nodig)} - 13 \text{ (bestaande)} = 13$ parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden.

Het college kan vrijstelling verlenen voor het parkeren op eigen terrein mits de initiatiefnemer beschikt over voldoende parkeercapaciteit binnen een acceptabele loopafstand van 250 meter. Door uit te wijken naar de parkeergarage van Cour de Galoupe (ca. 80 meter van de locatie en eigendom van de aanvrager), wordt hieraan voldaan. Deze parkeergarage, gebouwd in 2009, heeft momenteel 24 vrije (niet verhuurde) plekken en geen wachtlijst.

Met deze oplossing komen er dubbel zoveel parkeerplaatsen beschikbaar dan vereist: 6 parkeerplaatsen direct bij de nieuwe appartementen en 20 in de parkeergarage Cour de Galoupe.

Door de parkeercapaciteit in de parkeergarage onder te brengen, kan bij de nieuwbouw een ontmoetingsplek en veel meer groen worden gecreëerd. Deze groenbeleving draagt vervolgens ook bij aan het tegengaan van hittestress en betere hemelwaterinfiltratie. Dit is niet mogelijk als alle parkeerplekken binnen het plangebied worden gerealiseerd.

2. De parkeernota richt zich alleen op het beschikbaar stellen van parkeerplaatsen. Dit betekent niet dat de gemeente kan afdwingen dat bewoners deze parkeerplaatsen gebruiken, net zoals bewoners van omliggende straten niet verplicht kunnen worden om alleen op hun eigen terrein te parkeren.

Bovendien is het gebruikelijk dat woningcorporaties een extra huurbijdrage vragen voor het gebruik van een parkeerplaats, zelfs als deze parkeerplaatsen bij het complex zijn gerealiseerd.

3. Hoewel het privaatrechtelijk aspect niet relevant is voor de beoordeling van de aanvraag door de gemeente, reageert de aanvrager als volgt:

Het is gebruikelijk om voor een parkeerplaats een aparte huurovereenkomst af te sluiten, omdat hier andere regels op van toepassing zijn. In de huurovereenkomsten kan de verhuurder een koppeling maken, zodat de parkeerplaats onlosmakelijk aan de woning verbonden is. Dit betekent dat bij opzegging van de huur van de woning ook de huur van de parkeerplaats wordt beëindigd. Als dit niet voldoende is, kan de huur van de parkeerplaats eenzijdig worden opgezegd met een opzegtermijn van één maand.

Conclusie:

Om bovengenoemde redenen acht het college het in haar belangenafweging een goede oplossing om de ongebruikte parkeercapaciteit in de parkeergarage Cour de Galoupe te benutten.

De gemeente ziet gelet op vorenstaande geen aanleiding om het ontwerp aan te passen of om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Op basis van bovenstaande overwegingen heeft het College van Burgemeester en Wethouders de zienswijzen beoordeeld en de verschillende belangen afgewogen:

- De ingekomen zienswijzen worden ontvankelijk verklaard;
- De zienswijzen worden ongegrond verklaard;

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 de nieuwbouw van 20 levensloopbestendige appartementen op de locatie kadastrale gemeente Gulpen, sectie A, nummer 4583 (hoek Burggraverweg / Nieuwstraat), 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:
 - de (draaiende delen van de) buitenkozijnen die voorzien zijn van een (te lage) borstwering, als getekend in detail V.03 mogen enkel in de kiepstand te openen zijn (de draaistand moet vergrendeld worden). Daarnaast dient het glas i.v.m. doorvalgevaar uitgevoerd te worden in veiligheidsglas;
 - Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden zoals opgenomen in de ontheffing van de parkeernota, te weten:
 - op het terrein direct bij de Nieuwbouw worden 6 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers, zorgverleners, het opladen van auto's, e.d.;
 - er in beginsel 20 parkeerplaatsen in de parkeergarage beschikbaar zijn;
 - deze parkeerplaatsen na de 1e verhuur van de woningen nog 1 jaar gereserveerd blijven voor deze bewoners;
 - bij mutatie van een appartement de huurovereenkomst van de parkeerplaats eenzijdig door verhuurder wordt ontbonden;

- de nieuwe huurder de mogelijkheid wordt geboden om deze parkeerplaats te huren;
- indien de vertrekkende huurder geen parkeerplaats had, de nieuwe huurder met voorrang de eerste parkeerplaats krijgt die beschikbaar komt.
- Ten tijde van het ter inzage leggen van dit ontwerpbesluit vind er nog afstemming met het waterschap plaats. Vóór uitvoering van de werkzaamheden dient u te beschikken over de noodzakelijke watervergunning;
- Conform vastgesteld Programma van Eisen “opgraven variant begeleiding” dient, voor de start van de bouwwerkzaamheden, aanvullend archeologisch onderzoek (middels opgraving variant archeologische begeleiding) ter plaatse uitgevoerd te worden;
- De berekeningen van de fundering zijn gebaseerd op een oriënterend funderingsadvies van Geonius, Uiterlijk 3 weken voor start bouw dient het definitief funderingsadvies ingediend te worden, samen met de constructietekeningen en -berekeningen gebaseerd op het definitieve funderingsadvies.
- 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.

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

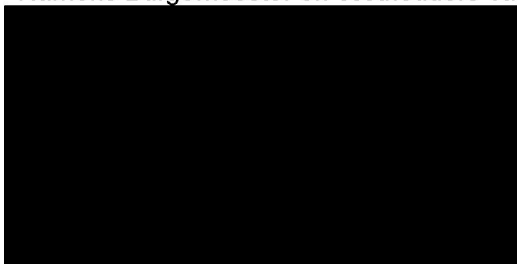
Verder wordt u erop gewezen dat het verplicht is om de start- en gereedmelding van de werkzaamheden schriftelijk of digitaal te melden aan de gemeente. U doet dit gemakkelijk en snel via de gemeentelijke website www.gulpen-wittem.nl. Klik op ‘bouwen en verbouwen’ en daarna op ‘start- en gereedmelding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

Wilt u meer informatie?

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,



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: **8 juli 2024**