



Uw brief van	:	29 december 2023	Behandeld door	:	
Uw kenmerk	:		Onderwerp	:	Brief ontwerpbesluit
Ons kenmerk	:	D2024-00006078	Dossierscode:	:	Z2023-00000544
			Bijlagen	:	
			Verzonden:	:	21-11-2024

Geachte 

Op 29 december 2023 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het renoveren van een monumentale hoeve tot 2 reguliere woningen en 1 bedrijfswoning op de locatie kadastrale gemeente Wittern, sectie N, nummer 377 (bij Hilleslagerweg 45 in Mechelen). Deze aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer Z2023-00000544.

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);
- Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1, eerste lid, onder f, 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 4 januari 2024 conform artikel 3.8 van de Wabo kennis gegeven van de aanvraag op de site van de gemeente (www.gulpen-wittem.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 'Gulpen-Wittem buitengebied'. Van toepassing is de enkelbestemming 'Bedrijf-Toegesneden'. Gebleken is dat het plan niet voldoet aan de planregels.
 - De aanvraag is getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Gebleken is dat het plan d.d. 25 juli 2024 akkoord bevonden is door de erfgoedkamer van de gemeentelijke adviescommissie 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 (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);
 - De monumentale hoeve op de locatie Hilleslagerweg 45 Mechelen is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en heeft de enkelbestemming 'Bedrijf – Toegesneden' met de aanduiding 'Grondverzet en loonbedrijf'.
 - Op de locatie zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan.
 - Het planvoornemen voorziet in het verbouwen van een stal tot 2 levensloopbestendige woningen en het renoveren/vergroten van de bestaande bedrijfswoning die ten dienste staat van het op het perceel gelegen bedrijf.
 - Het deels wijzigen van de bestemming door het toevoegen van twee reguliere wooneenheden is in strijd met de planregels van het bestemmingsplan omdat het pand niet bestemd is voor wonen, behoudens in een bedrijfswoning.
 - Dat het toevoegen van de woningen in rijksmonumentale bebouwing voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daarvan onderdeel uitmakende Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen.
 - Dat het woningbouwplan ingevolge voornoemde regeling is afgestemd waarbij de regio positief heeft geadviseerd over het onderhavige plan.
 - Het plan 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 het plan ziet op het behoud en versterking van cultuurhistorisch erfgoed door het rijksmonumentale pand van een passende herbestemming te voorzien.
 - Dat de bij de aanvraag behorende rapporten gezamenlijk de ruimtelijke onderbouwing van het plan vormen en aantonen dat geen onevenredige nadelige effecten op de omgeving

- ontstaan. De rapporten en overige bijlagen integraal onderdeel uitmaken van dit besluit en op deze plaats verder naar de inhoud van de rapporten/documenten wordt verwezen.
- Dat er tussen initiatiefnemer en gemeente een planschadeovereenkomst wordt afgesloten.
 - Dat gelet op bovenstaande overwegingen geen stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren bestaan tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.
 - Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wabo);
 - Het monument is ingeschreven in het monumentenregister onder nummer 39192.
 - Voor de wijzigingen die worden uitgevoerd is advies aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed vereist. Deze heeft, onder voorwaarden, positief geadviseerd.
 - Voor de wijzigingen die worden uitgevoerd is geen adviesplicht door Gedeputeerde Staten van Limburg vereist.
 - Op 25 juli 2024 is advies aan de erfgoedkamer van de gemeentelijke adviescommissie Mergelland gevraagd voor de zorgvuldige gekozen wijzigingen aan het rijksmonument. De commissie is van mening dat het plan voldoet aan de bepalingen genoemd in de Erfgoedwet en adviseert om akkoord gaan met het voorgelegde plan.

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 renoveren van een monumentale hoeve tot 2 reguliere woningen en 1 bedrijfswoning op de locatie kadastrale gemeente Wittem, sectie N, nummer 377 (bij Hilleslagerweg 45 in Mechelen);
- 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);
 - Het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument (artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wabo).
- dat aan deze omgevingsvergunning de volgende voorwaarden zijn verbonden:
 - Om het behoud van de vakwerkconstructie te waarborgen, zal ten tijde van de ontmanteling van de vak-vullingen per onderdeel de technische staat als ook de monumentale waarde in relatie tot de bouwgeschiedenis van dit onderdeel vastgesteld moeten worden.
Bij elke controlemoment wordt bekeken of bouwhistoricus, monumentencommissie, rijksdienst voor het cultureel erfgoed, constructeur, architect en/of erfgoedambtenaar hierbij aanwezig is.
Controlemomenten:
 - verwijderen van de niet historische binnenafwerking, waarna bepaald kan worden welke historische waarde onderdelen bezitten en al dan niet behouden moeten blijven;
 - het verwijderen en/of herstellen van de al dan niet historische vak-vulling;

- het demonteren en nummeren dan wel het stutten aan de binnenzijde van de vakwerkconstructie, waarna bepaalt kan worden welke onderdelen behouden blijven dan wel vervangen gaan worden;
 - het herstellen van de gemetselde voorgevel;
 - bij de demontage moet aandacht zijn voor de constructieve standzekerheid; Betrokkenheid van een constructeur in deze fase is noodzakelijk;
 - van elk onderdeel zal een verslag door de opdrachtgever ter goedkeuring overlegd moeten worden.
- 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 liggen van 30 november 2024 tot en met 10 januari 2025 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-Wittern, Postbus 56, 6270 AB Gulpen.

Als u mondeling een zienswijze wilt indienen dan kunt u met [REDACTED] telefoonnummer [REDACTED] een afspraak maken. Een kopie van de stukken is tegen vergoeding beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

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

[REDACTED]

Datum ontwerpbesluit: 21 november 2024

Deze brief is elektronisch ondertekend 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.