

**Wijzigingsplan
'Hoofdstraat 59 te Mechelen'
gemeente Gulpen-Wittem**

status: vastgesteld
datum: 30 juli 2013
projectnummer: 404677R.2001
adviseurs: Rve

vastgesteld, 30 juli 2013



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

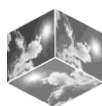
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



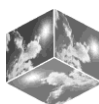
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

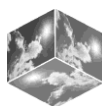
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

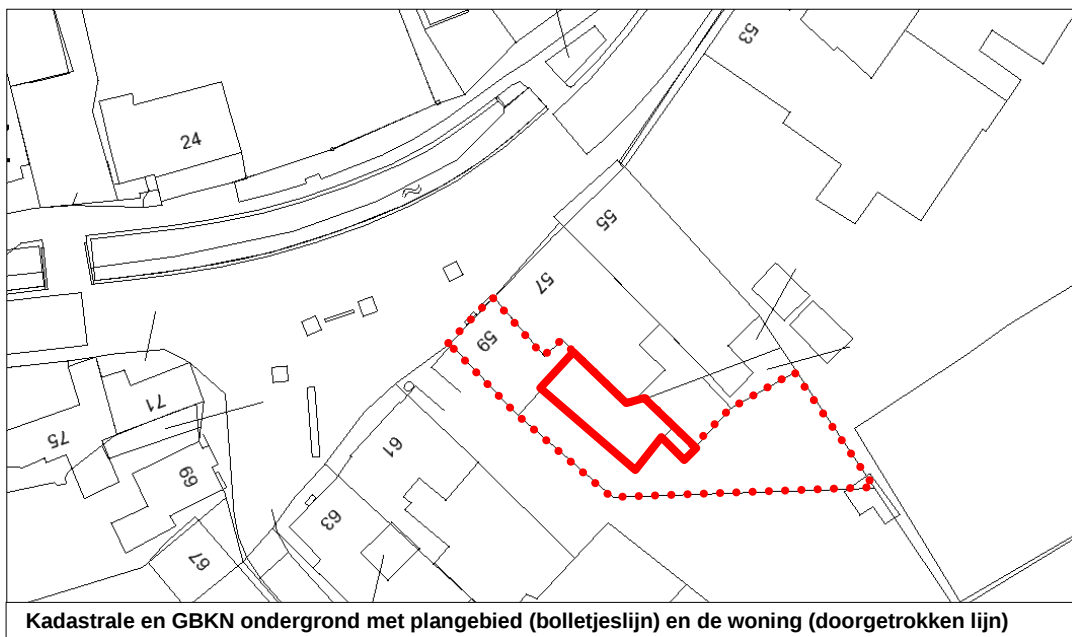


Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 De noodzaak van een wijzigingsplan	1
1.2 Plangebied	2
1.3 Geldend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	5
2 Beleid	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Rijksbeleid	6
2.3 Provinciaal beleid	6
2.4 Gemeentelijk beleid	8
3 Projectprofiel	12
3.1 Gebiedsbeschrijving	12
3.2 Plangebied	14
3.3 De te legaliseren woning	14
3.4 Conclusie	18
4 Juridische aspecten	19
4.1 Algemeen	19
4.2 De verbeelding	19
4.3 De regels	19
5 Uitvoerbaarheid	20
5.1 Economische uitvoerbaarheid	20
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
5.3 Conclusie	20
6 Procedure	21
6.1 Algemeen	21
6.2 Ontwerp wijzigingsplan	21
6.3 Vastgesteld wijzigingsplan	21
	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.







1 Inleiding

1.1 De noodzaak van een wijzigingsplan

Al sinds 2003 spelen diverse procedures ter plaatse van de Hoofdstraat 59 met betrekking tot de uitbreiding van de bebouwing ter plaatse en de dubbele bewoning van het karakteristieke pand (een uitgebreide uiteenzetting van de voorgeschiedenis is opgenomen in paragraaf 3.2 van deze toelichting). In 2004 is een bouwvergunning verleend voor het plaatsen van een stalling/berging en een carport. Er is echter nooit een vergunning verleend voor de dubbele bewoning van het karakteristieke pand. In de feitelijke situatie wordt het gebouw weliswaar dubbel bewoond, dit is geen legale (planologische) situatie. Ter plaatse is namelijk maximaal 1 woning toegestaan.

De gemeente Gulpen-Wittern staat echter positief tegenover het legaliseren van een 2^{de} woning binnen de karakteristieke bebouwing. In het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Mechelen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee extra woningen binnen karakteristieke bebouwing mogelijk kunnen worden gemaakt. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt ook voor de Hoofdstraat 59.

Gezien de illegale situatie en het feit dat er nog geen wijzigingsplan was ingediend heeft de gemeente Gulpen-Wittern begin 2013 een handhavingprocedure opgestart. Naar aanleiding van deze handhavingprocedure en in overleg met de gemeente heeft de eigenaar van het betreffende pand een principeverzoek ingediend ten behoeve van de legalisering van de extra woning. De gemeente heeft middels een brief d.d. 8 februari 2013 aangegeven dat zij medewerking kunnen verlenen aan de legalisering van de woning. Hiervoor dient echter wel een wijzigingsplan opgesteld te worden conform de wijzigingsbevoegdheid binnen het vigerende bestemmingsplan. In onderhavige toelichting wordt dan ook voornamelijk ingegaan op de wijzigingsvoorwaarden.





luchtfoto plangebied

1.2 Plangebied

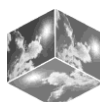
Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Mechelen, aan de zuidzijde van de Hoofdstraat, de hoofdontsluitingsweg van de kern. Hier zijn twee woningen gelegen. Het betreft een legale woning welke direct ontsloten wordt op de Hoofdstraat en een, op basis van het bestemmingsplan, illegale woning die via de achterzijde wordt ontsloten. Het pand wordt dus in de bestaande situatie (illegaal) dubbel bewoond. Conform het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het hier karakteristieke bebouwing.

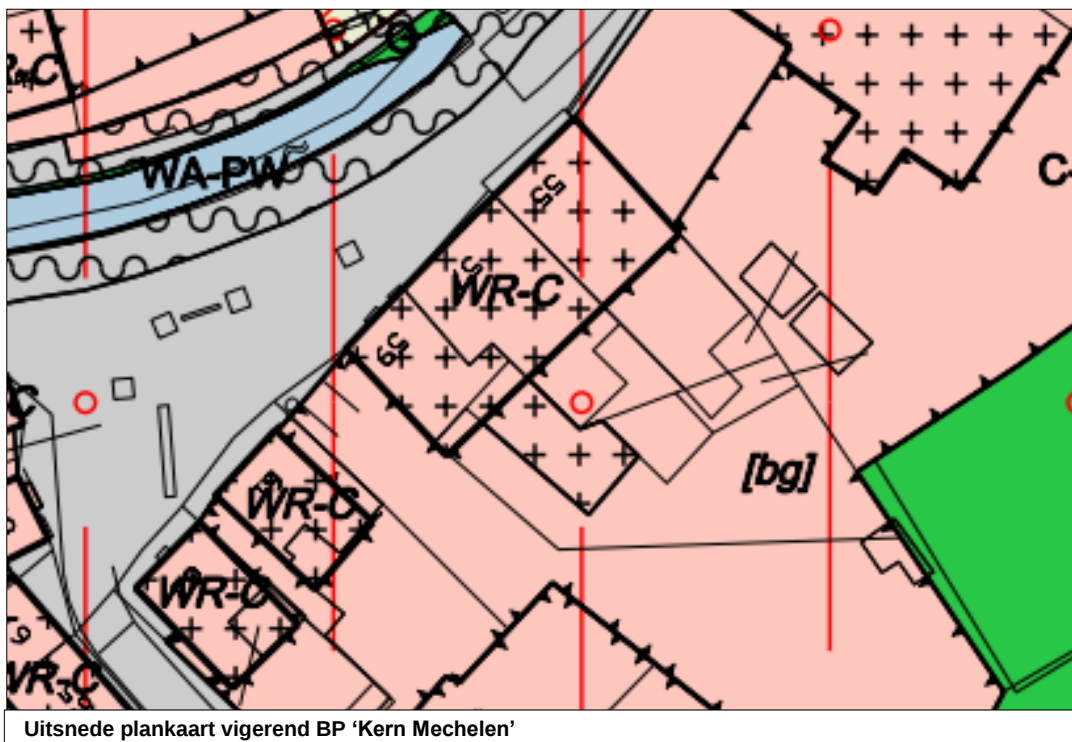
Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Gulpen-Wittem, sectie C, perceelsnummer 9963.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Kern Mechelen' dat door de raad van de gemeente Gulpen-Wittem is vastgesteld d.d. 19 mei 2011. Op de volgende pagina is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart opgenomen.

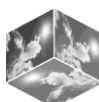
Op basis van dit bestemmingsplan is ter plaatse van de te legaliseren extra woning de bestemming 'Centrum – 1' van kracht. De als 'Centrum – 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, daaronder mede begrepen aan huis gebonden beroepen en mantelzorg.





Ter plaatse van de te legaliseren woning is voor een klein gedeelte een bouwvlak aanwezig waar onder andere de volgende regels gelden:

- a. per bouwvlak mogen niet meer woningen worden opgericht dan:
 1. het aantal woningen dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 2. er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór inwerkingtreding van het bestemmingsplan verleende bouwvergunning;
 3. tenzij geen woning aanwezig is, dan is maximaal één nieuwe woning toegestaan;
 4. mits het monumentale of karakteristieke gebouwen betreft, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, zijn binnen deze gebouwen één of meerdere nieuwe (zelfstandige) woningen toegestaan, onder de voorwaarden dat:
 - de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen niet in het geding komen;
 - geen onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;
 - er geen verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
 - op eigen terrein voldoende in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
 - er geen negatieve effecten ontstaan op de waterhuishouding.
- b. het bouwvlak mag geheel worden bebouwd;
- c. de voorgevel zal in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens worden gebouwd.



Aangezien het grootste gedeelte van de te legaliseren woning is gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' kan niet voldaan worden aan de regels onder a, punt 4, op basis waarvan een extra woning binnen karakteristieke panden mogelijk zou zijn.

Wel is de te legaliseren woningen gelegen binnen de aanduiding 'bijgebouwen' en binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Binnen deze dubbelbestemming zijn alle monumenten én karakteristieke panden (waaronder de betreffende woning) beschermd met dien verstande dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundige waardevolle elementen en patronen. Binnen deze dubbelbestemming mag niet worden gebouwd. De legalisatie van de woning aan de achterzijde van de Hoofdstraat 59 voorziet ook niet in de nieuwbouw van een woning maar in het behoud van karakteristieke bebouwing en is derhalve niet in strijd met de regels van deze dubbelbestemming.

De combinatie van de aanduiding 'bijgebouwen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' biedt de mogelijkheid om voor de legalisatie van de woning gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 6.7 van het vigerende bestemmingsplan. Conform deze wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders het gebruik van monumentale of karakteristieke bijgebouwen wijzigen en één of meerdere nieuwe (zelfstandige) woningen toestaan. Hiervoor gelden echter wel de volgende voorwaarden:

- a. de woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande bijgebouw dat bestemd is als 'Waarde - Cultuurhistorie';
- b. geen (gedeeltelijke) sloop van monumentale en/of karakteristieke bebouwing plaatsvindt;
- c. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen niet in het geding komen;
- d. geen onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat;
- e. het bestaande oppervlakte aan bijgebouwen niet mag toenemen;
- f. geen verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt;
- g. op eigen terrein voldoende in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- h. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- i. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);
- j. zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde onder 6.2 van deze regels (bouwregels bestemming 'Centrum – 1').

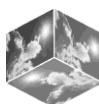
Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid volgen burgemeester en wethouders de procedure zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 6).



1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk worden eerst kort de beleidskaders van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de omgeving van het plangebied en het plangebied zelf en wordt beschreven in hoeverre het planvoornemen aan de wijzigingsvoorwaarden voldoet. Onderdeel van de wijzigingsvereisten zijn onder andere milieuhygiënische aspecten. Daarom wordt ook hier aandacht aan besteed in hoofdstuk 3.

Hoofdstuk 4 bestaat uit een juridische beschrijving van de verbeelding en regels van het wijzigingsplan. Tenslotte wordt aandacht besteed aan de haalbaarheid en de procedure, die onderhavig wijzigingsplan moet doorlopen.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Het vigerende beleid met betrekking tot onderhavig planvoornemen is in het moederplan 'Kern Mechelen' reeds ruimschoots aan bod gekomen. Het heeft geen toegevoegde waarde om in dit hoofdstuk nogmaals in te gaan op het algemeen geldende beleid. Wel wordt ingegaan op het specifiek voor de ontwikkeling geldende beleid.

2.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid is vervat in:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012);
- Belvedere (1999);
- Verdrag van Malta (1992);

Vanuit deze beleidsdocumenten is het uitgangspunt dat mits de kernkwaliteiten behouden of versterkt worden (ja, tenzij principe) er binnen de nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. In dit wijzigingsplan wordt aan de hand van de wijzigingsvereisten aangetoond dat het planvoornemen voorziet in het behoud en de versterking van de kernkwaliteiten. Het planvoornemen voorziet met name in de instandhouding van de cultuurhistorische waarde van het pand en sluit daarmee aan op het rijksbeleid.

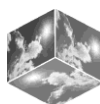
De beleidsnotitie Belvedere, beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. De kern Mechelen is cultuurhistorisch gezien van grote betekenis, vanwege zijn geografische ligging, aanwezige rijksmonumenten en karakteristieke panden. Het planvoornemen voorziet in de instandhouding van een karakteristiek pand waarmee wordt aangesloten op dit beleid. Het verdrag van Malta vraagt zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Aangezien ter plaatse geen gronden worden geroerd is het planvoornemen niet in strijd met het verdrag van Malta.

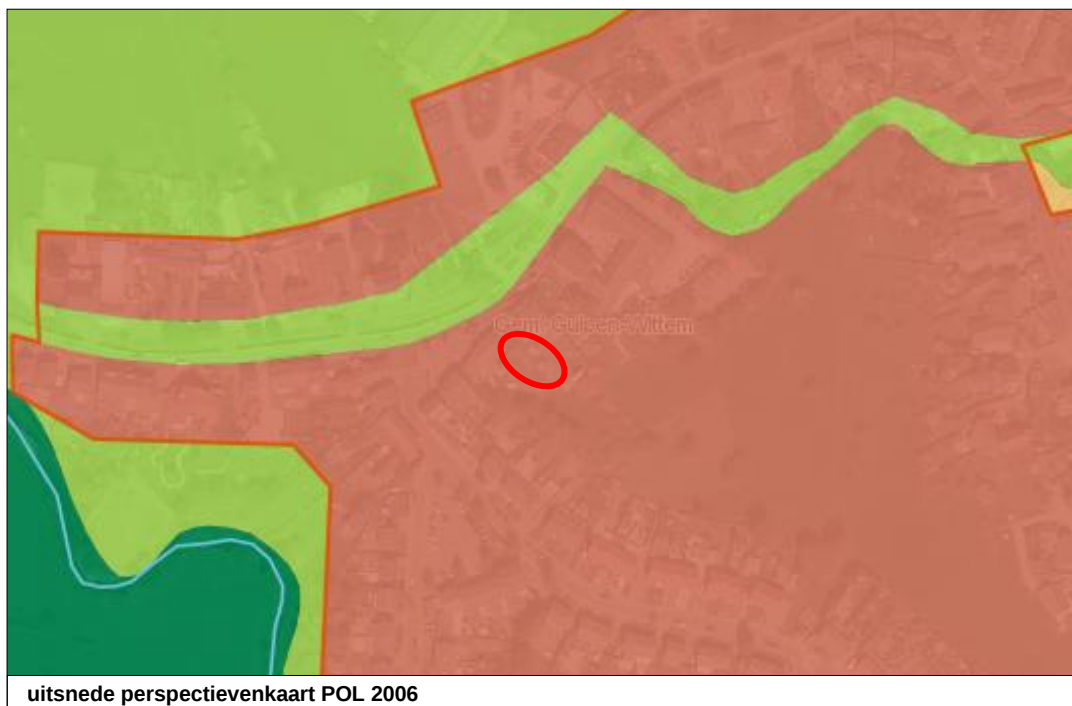
2.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is hoofdzakelijk vastgelegd in:

- Ruimte voor Limburg, Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL 2006, laatste actualisatie 2011);

In het POL heeft de provincie Limburg haar beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en water samengebracht. De kern Mechelen is een kern met een vastgestelde contour die omringd wordt door kwalitatief hoogwaardig buitengebied. Een belangrijke beleidsopgave betreft de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. In het kristallen raamwerk is Mechelen gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. Het groene raamwerk begrenst Mechelen met de ecologische hoofdstructuur (EHS) en de provinciale ontwikkelingszone groen (POG). Hierin staat de ontwikkeling en het beheer van natuur in combinatie met de bescherming van de landbouwgebieden voorop.

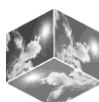




Ten westen en oosten van de kern is een ecologische verbindingszone gelegen. Binnen deze zone is het beleid gericht op realisatie van de verbindingszones die de verspreiding, migratie en uitwisseling tussen natuurgebieden in de EHS en POG mogelijk maken. Ter bescherming van de watersystemen is het blauwe raamwerk vastgelegd. Mechelen grenst ten oosten aan het beekdal van de Geul. Deze maakt onderdeel uit van de EHS en de POG. Het beleid is zorgen voor behoud en herstel van het hoogste ecologische kwaliteitsniveau, de natuurlijke waterkwaliteit, natuurlijke-systeemeigen processen en beekcontinuïteit. Tevens zal bij herinrichting van de beek het ecologisch functioneren en de verbindende functie met natuurgebieden versterkt moeten worden.

Rondom de kern Mechelen is een rode contour gelegen waarbinnen ontwikkelingsmogelijkheden met bebouwing mogelijk zijn. Het plangebied is gelegen binnen deze contour.

Daarnaast maakt Mechelen onderdeel uit van het Nationaal Landschap. Behoud, herstel en duurzaam beheer van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten is hierbij uitgangspunt. Onderhavig wijzigingsplan heeft geen invloed op de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Er wordt namelijk geen extra bebouwing toegevoegd. Het planvoornemen, waarbij een bestaande woning binnen een karakteristiek pand wordt gelegaliseerd, is niet in strijd met het beleid van de provincie Limburg. Het planvoornemen heeft geen invloed op de waarden binnen de op afstand gelegen EHS en POG. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de rode contour waar ontwikkelingen mogelijk zijn. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap worden door het planvoornemen op geen enkele wijze aangetast.



2.4 Gemeentelijk beleid

Het beleid dat de gemeente nastreeft is voornamelijk vastgelegd in:

- Strategische visie (2009);
- Intergemeentelijke structuurvisie (2012);
- Woonplan 2010 – 2020.

2.4.1 Bestuurlijk programma 2011-2014

Het college en de raad van de gemeente Gulpen-Wittem hebben hun ambities vastgelegd in een bestuurlijk programma. Met betrekking tot de kernen is bepaald dat de kracht van de kern de kracht van de gemeente bepaald.

De kracht van de kern wordt bepaald door de dynamiek. Daarbij ligt voor de gemeente een belangrijke rol, dat een goede infrastructuur moet worden geboden op een breed veld van aandachtsgebieden (wonen, welzijn en zorg). Er moet sprake zijn van een grote samenhang en spreiding in de aanpak. Met nadrukkelijke mogelijkheden voor actieve participatie vanuit de kernen.

De kaders die daarvoor gelden zijn:

- voorzieningen (zorg, toneel, sport e.a.) in kern(en) behouden;
- inzetten op eigen karakter van kern(en).

Onderhavig planvoornemen draagt bij aan het behoud van het eigen karakter door de instandhouding van een (voor de kern Mechelen) karakteristiek pand.

2.4.2 Strategische visie

Uit de dialoog tussen de gemeente Gulpen-Wittem en haar burgers en het maatschappelijk middenveld, zijn de volgende hoofdlijnen gedestilleerd:

- het onderscheidend vermogen (unique selling point);
- de centrale missie (mission statement);
- de te volgen koers (ontwikkelingsscenario);
- de primaire strategische keuzes.

Unique selling point

Gulpen-Wittem beschikt over een uniek kwalitatief hoogwaardige combinatie van natuurlandschappelijk, cultuurhistorisch en sociaal-maatschappelijk basiskapitaal en ligt centraal in het grensoverschrijdende stroomgebied van de Geul, dat is ingeklemd tussen het stedelijk netwerk Aachen, Maastricht, Liège, Heerlen en Sittard-Geleen. Dit maakt de gemeente Gulpen-Wittem een unieke gemeente om in te leven en te ondernemen.

Mission statement

De gemeente Gulpen-Wittem benut haar centrale ligging in het groene grensoverschrijdende hart van het euregionale stedelijk netwerk om de kwalitatief hoogwaardige combinatie van natuur- en cultuurlandschappelijk, sociaal-maatschappelijk



en cultuurhistorisch basiskapitaal in haar unieke samenhang verder door te ontwikkelen ten behoeve van haar inwoners, ondernemers en bezoekers. De gemeente maakt consistente keuzes, uitgaande van het 'ja, mits'- en duurzaamheidsprincipe, en werkt als daadkrachtige en stimulerende regisseur op kern-, gemeentelijk en regionaal niveau nauw samen met haar publieke en private partners.

Ontwikkelingsscenario en centrale doelstellingen

Het ontwikkelingsscenario van de gemeente Gulpen-Wittem heeft een duurzaam karakter. Hoewel de strategische visie een doorlooptijd kent van 12 jaar, ligt de werkelijke horizon veel verder. Het scenario geeft de koers aan die in 2009 wordt (of deels al is) ingezet richting 2020 en later, maar bevat geen zogenaamde piketpalen. Vrijwel alle strategische keuzes hebben een continu karakter en kunnen dus niet tussentijds worden afgesloten.

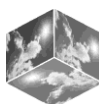
Om de koers te kunnen bewaken is het uiteraard belangrijk dat bij het vertalen van de strategische doelstellingen in tactische en operationele doelstellingen alsnog piketpalen worden geslagen.

Kernen

Om de leefbaarheid in de kernen duurzaam op peil te houden en te versterken, kiest de gemeente Gulpen-Wittem ervoor om in haar spreidingsbeleid betreffende de thema's wonen, zorg, verenigingen, economie, onderwijs en voorzieningen uit te gaan van een drietrapsbenadering en de uitgangspunten van de dynamische erfgoedstrategie. Vanuit het algemene belang van de gemeente Gulpen-Wittem worden, door middel van een proactieve, integrale benadering van deze beleidsthema's, locatiekeuzes gemaakt. Alleen voor beleidsonderdelen waarvoor geldt dat een verantwoorde decentrale invulling organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) niet mogelijk is, wordt gekozen voor een spreiding over enkele kernen. En alleen voor beleidsonderdelen waarvoor zelfs deze schaalgrootte organisatorisch, ruimtelijk en/of financieel (op termijn) ontoereikend is, wordt gekozen voor centralisatie in de hoofdkern Gulpen. Het voorgaande betekent dat te allen tijde naar het geheel gekeken wordt en nooit alleen naar één van de tien kernen. Om voorgaande te kunnen realiseren, gaat de gemeente bij de uitvoering van dit beleid in de kernen de verantwoordelijkheid delen met de lokale gemeenschap, maar houdt zij de regie over het geheel.

Planvoornemen

Het planvoornemen voorziet in de legalisering van een bestaande woning die is gesitueerd binnen de bestaande bebouwing van een karakteristiek pand. De legalisering van de betreffende woning draagt bij aan de instandhouding van dit cultuurhistorisch waardevolle pand. De legalisering van de woning heeft niet tot gevolg dat er ruimtelijke aanpassingen worden doorgevoerd. Het betreft uitsluitend de functionele wijziging. Een van de speerpunten bij de actualisatie van de bestemmingsplannen binnen de kernen van Gulpen-Wittem was het bieden van mogelijkheden voor woonfuncties in karakteristieke en monumentale panden. Het planvoornemen sluit hier nadrukkelijk op aan.



2.4.3 Woonplan 2010-2020

De gemeente Gulpen-Wittem wil dat de mensen kunnen wonen in de woning van hun keuze, in de kern van hun keuze, in een omgeving van hun keuze, tegen een betaalbare prijs (koop of huur), in leefbare kernen, met behoud van welvaart en welzijn. De verwachting is dat er over 20 jaar minder huishoudens zijn terwijl er nu al te veel woningen zijn om het aantal huishoudens in onder te brengen. Dit betekent dat in de toekomst ieder nieuw huis er straks een te veel is. Wel zijn de woningtype en kwaliteit die de oudere huishoudens vragen nu niet voorhanden. Nieuwbouw voor deze groep oudere huishoudens is dan ook gewenst. Het planvoornemen voorziet hier nadrukkelijk in.

Dit betekent tegelijkertijd doorstroming waarmee de eengezins-koopwoningen (die de oudere huishoudens zullen achterlaten) beschikbaar komen voor de jonge huishoudens (<35 j.) en de huishoudens van de middengroep (35 – 55 j.) (starters en koopstarters). Deze keuze gaat gepaard met de keuze voor het toepassen van interveniërende instrumenten om deze voorraad bestaande woningen bereikbaar en betaalbaar maken voor de huishoudens met lagere inkomens. In het woonbeleid staan diverse beleidsvoornemens opgenomen die de beoogde doorstroming bevorderen.

De gemeente ondersteunt daarbij de primaire doelgroep (doelgroep die vanwege het inkomen is aangewezen op huurwoningen in de sociale sector) door met de woningbouwcorporaties te waken over de omvang van het gewenste woningbestand en de ijzeren voorraad (omvang woningvoorraad dient minstens zo groot te zijn als omvang primaire doelgroep). De gemeente ondersteunt de doelgroep starters en koopstarters met de nieuwbouw van woningen die tevens geschikt zijn voor bewoning door deze doelgroep.

ONTWIKKELING HUISHOUDENS 2010 – 2030

absoluut

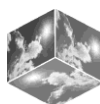
Huishoudens	2010	2020	2030
<35 j	593	619	498
35 - 54 j.	2372	1661	1339
>55 j	3238	4100	4248
Totaal	6.203	6.380	6.085

relatief

Huishoudens	2010	2020	2030
<35 j	10%	10%	8%
35 - 54 j.	38%	26%	22%
>55 j	52%	64%	70%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: E'til bevolkingsprognose Gulpen-Wittem, 2008

De gemeente wil de bereikbaarheid van nieuwbouw en bestaande voorraad bevorderen met het door doorstroming beschikbaar krijgen van eengezins-koopwoningen in de



bestaande voorraad; met de inzet door de woningbouwcorporaties van koopgarant; met de starterslening; met een haalbaarheidstoets voor een of meerdere cpo-projecten (collectief particulier opdrachtgeverschap).

Het planvoornemen voorziet in de legalisering van een woning binnen de bestaande bebouwing van een karakteristiek pand. Het betreft dus feitelijk een (planologisch) nieuwe woning. De legalisering draagt bij aan het behoud van karakteristieke bebouwing in de kern Mechelen. Daarbij draagt het indirect bij aan de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de bestaande woningvoorraad.

2.4.2 Intergemeentelijke structuurvisie

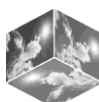
In de 'Intergemeentelijke structuurvisie' van de gemeente Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul wordt specifiek ingegaan op het beleid met betrekking tot wonen. Gestreefd wordt naar de totstandkoming van een woningvoorraad in de kernen van de 3 gemeenten, die aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige bevolking en die door het nemen van een aantal maatregelen ook in staat is toekomstige demografische ontwikkelingen op te vangen. Voor de woningmarktregio Maastricht en Mergelland en de daarbinnen gelegen landelijke gemeenten Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul, betekent dit het transformeren van een deel van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste omvang, samenstelling en kwaliteit.

De woningmarkt is tot op heden steeds uitgegaan van groei. Krimp is een fenomeen dat pas sinds enkele jaren daadwerkelijk meespeelt in het woningmarktbeleid en nog niet altijd bij alle beleidsmakers tussen de oren zit. Van een groei- / aanbodmarkt zal er een transformatie plaatsvinden naar een krimp- / vraagmarkt. Het woningaanbod zal zich dus moeten aanpassen aan de vraag.

Voor de plattelandskernen binnen de regio geldt dat er geen ruimte zal worden geboden aan de ontwikkeling van nieuwe uitleglocaties buiten de contouren rondom de kernen. Op basis van de jaarlijks daadwerkelijk gebouwde woningen zal per gemeente steeds worden bekeken in hoeverre bijstelling van het programma noodzakelijk is.

De weinige nieuwbouw die nog wordt gerealiseerd, dient gericht te zijn op voldoende diversiteit in het woningaanbod, aansluiting bij de doelgroepen en op doorstroming binnen de woningvoorraad. Dat betekent dat deze vooral bedoeld is voor de vergrijzende bevolking. In veel grotere mate dient te worden ingezet op herstructurering van de bestaande voorraad. Een meer evenwichtige situatie in de regionale voorraad draagt bij aan verbetering van de leefbaarheid op het platteland.

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in de bouw van een nieuwe woning maar in de legalisering van een woning binnen de bestaande bebouwing van een karakteristiek pand. Het planvoornemen is dan ook niet in strijd met het beleid uit de intergemeentelijke structuurvisie.





luchtfoto plangebied



topografische kaart plangebied

3 Projectprofiel

3.1 Gebiedsbeschrijving

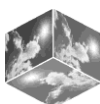
Het plangebied is gelegen binnen de kern Mechelen in het zuidoosten van de gemeente Gulpen-Witterm. De kern heeft zo'n 1970 inwoners en 1000 woningen. Mechelen is ontstaan op het kruispunt waar de Mechelderbeek in de Geul vloeit en ligt ten zuiden van de Rijksweg, de weg tussen Maastricht en Vaals. De kern is gelegen op het kruispunt van de weg Partij/Wahlwiller naar Epen en de weg Mechelen naar Vijlen.

Karakteristiek voor het straatbeeld van Mechelen is de duidelijke aanwezigheid van de Mechelderbeek en de karakteristieke bebouwing. Binnen de voormalige gemeente Witterm was Mechelen de voornaamste kern. In deze kern is dan ook centraal het voormalige gemeentehuis gelegen. Direct naast het gemeentehuis ligt de kerk. Aan de oostzijde van de kern is de kloosterhoeve Maria ter Engelen gelegen.

3.2 Voorgeschiedenis

D.d. 21 mei 2003 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente voor de dubbele bewoning van het pand aan de Hoofdstraat 59 te Mechelen. Het object was destijds in gebruik als woonhuis met 2 gastenwoningen. Het verzoek was om de gastenwoningen te verbouwen en te gaan gebruiken als een permanente woning. Bij dat verzoek werd duidelijk aangegeven dat er geen uitbreiding van de bestaande bebouwing zou plaatsvinden.

Per brief d.d. 4 juni 2003 heeft de gemeente Gulpen-Witterm kenbaar gemaakt medewerking aan dit plan te willen verlenen. De gemeente gaf aan in beginsel bereid te zijn de gevraagde medewerking te verlenen met toepassing van artikel 19 lid 2 van de Wet Ruimtelijke Ordening (de toenmalige bestemming achtertuin voorzag niet in het gebruik van de achterbouw voor woondoeleinden) en met gebruikmaking van de inpandig bouwenregeling. Voorwaarde daarbij was dat voldaan moest worden aan de eisen van het



Bouwbesluit en de Bouwverordening. Een en ander moest door middel van bouwkundige tekeningen aangetoond worden.

Op 18 september 2003 heeft vervolgens een gesprek plaatsgevonden tussen de architect en de gemeente Gulpen-Wittem. Uit de bouwtekeningen bleek dat er wel sprake was van uitbreiding van de bestaande bebouwing (het geheel plaatsen van een stalling/berging en een carport). Deze uitbreiding van de bebouwing was niet passend binnen het toenmalige bestemmingplan aangezien het oppervlak van de bijgebouwen het maximale toelaatbare oppervlak overschrijdt. Voor deze overschrijding moest een procedure artikel 19 lid 3 WRO doorlopen worden. Geadviseerd werd destijds om vóór de indiening van de bouwvergunning eventueel te bezien of er een gesplitste aanvraag moest worden ingediend (ten behoeve van dubbele bewoning).

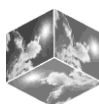
Op 8 december 2003 is een bouwvergunning aangevraagd met vrijstelling ex artikel 19 lid 3 voor het gedeeltelijk veranderen van een woning en het geheel plaatsen van een stalling/berging en een carport. Deze vergunning is d.d. 20 februari 2004 is verleend. Uiteindelijk is dus gekozen om de aanvraag te splitsen waarbij de aanvraag van 8 december 2003 ziet op het uitbreiden van de bebouwing. Een vergunningsaanvraag voor dubbele bewoning van het pand is echter nooit ingediend.

Ondanks het feit dat er nooit een vergunning is aangevraagd voor de dubbele bewoning en een dergelijke procedure dus nooit is doorlopen, staat de gemeente wel positief tegenover het voornemen van dubbele bewoning op de Hoofdstraat 59 te Mechelen. Op basis van deze positieve grondhouding heeft de gemeente in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Mechelen dan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid van dubbele bewoning op onder andere de Hoofdstraat 59, te Mechelen.

In 2011 is de toenmalige eigenaar van het pand er nogmaals op gewezen dat óf artikel 19 lid 2 doorlopen dient te worden ten behoeve van dubbele bewoning, óf dat er een ruimtelijke onderbouwing opgesteld moest worden voor een rechtstreeks bestemming in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Mechelen.

Tot op heden is er echter noch een vergunningsaanvraag ingediend, noch een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, noch een wijzigingsplan ingediend. Door de gemeente Gulpen-Wittem is dan ook een handavingsprocedure opgestart teneinde een einde te maken aan de illegale situatie. Resultaat van deze handavingsprocedure is onderhavig wijzigingsplan.

Middels dit wijzigingsplan wordt beoogde de situatie te legaliseren en de 2^{de} woning binnen het karakteristieke pand aan de Hoofdstraat 59 planologisch mogelijk te maken.



3.2 Plangebied

In de huidige situatie is de te legaliseren woning reeds aanwezig. Het betreffende pand is gebouwd in de jaren '30 van de vorige eeuw en heeft lange tijd dienst gedaan als boerderij. Door de gemeente Gulpen-Wittem is de bebouwing aan de Hoofdstraat 59 aangewezen als karakteristieke bebouwing die van belang is voor de cultuurhistorische waarden binnen de kern Mechelen.

Sinds het jaar 2004 is de bebouwing ingericht ten behoeve van twee zelfstandige woningen. Dit is planologisch echter nooit vastgelegd. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.3 De te legaliseren woning

Het planvoornemen voorziet in de legalisering van een woning binnen een bestaande karakteristiek pand. Burgemeester en wethouders hebben reeds in 2004 een bouwvergunning verleend ten behoeve van de verbouwing van dit gedeelte van het karakteristieke pand ten behoeve van een extra woning. De woning aan de voorzijde van het pand vormt zowel ruimtelijk als functioneel sinds die tijd een afzonderlijke woning.

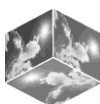
Het feit dat binnen het pand aan de Hoofdstraat 59 twee woningen zijn gesitueerd is echter nooit planologisch vastgelegd. Wel is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee extra woningen binnen karakteristieke panden kunnen worden gerealiseerd. De te legaliseren woning dient echter wel te voldoen aan de wijzigingsvoorwaarden. Deze voorwaarden worden hierna uitgeschreven en onderbouwd.

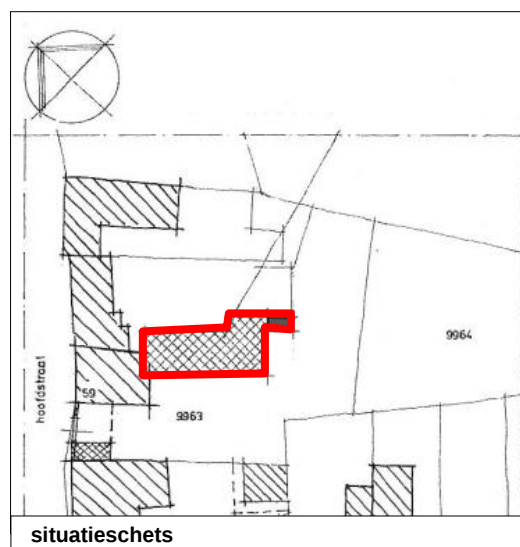
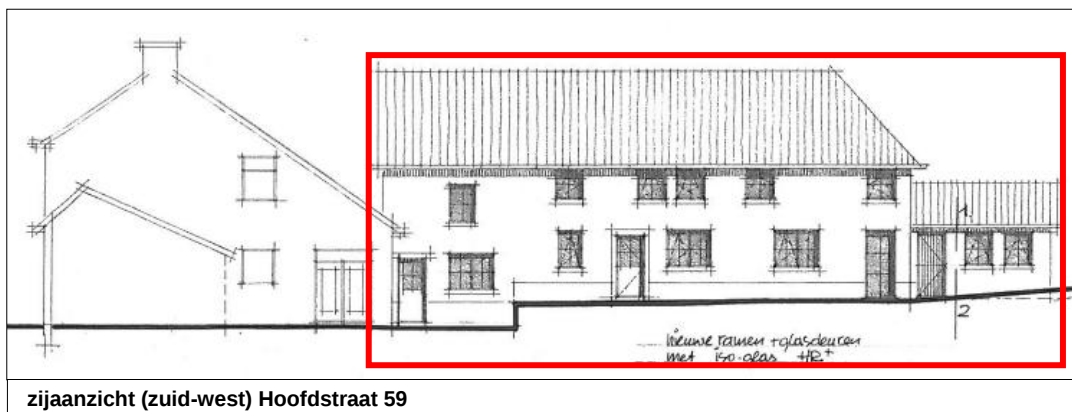
3.3.1 De woning wordt gerealiseerd binnen het bestaande bijgebouw dat bestemd is als 'Waarde - Cultuurhistorie'

In de bestaande, te legaliseren situatie is de betreffende woning reeds gesitueerd binnen het bestaande bijgebouw (binnen de aanduiding 'bijgebouwen') dat tevens is bestemd als 'Waarde – Cultuurhistorie'. In deze situatie zijn geen wijzigingen voorzien.

3.3.2 Geen (gedeeltelijke) sloop van monumentale en/of karakteristieke bebouwing plaatsvindt

Het planvoornemen bestaat uit de legalisering van een bestaande woning binnen een karakteristiek pand. De woning is reeds binnen dit pand gesitueerd. Er zal dan ook geen (gedeeltelijke) sloop van de karakteristieke bebouwing gaan plaatsvinden. De karakteristieke waarden van het pand zullen intact blijven.





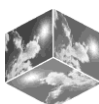
3.3.3 De landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, karakteristieke en/of architectonische waarden van de (aangrenzende) gronden en gebouwen niet in het geding komen

Aangezien de te legaliseren woning zich binnen de bestaande bebouwing bevindt, is er geen sprake van in het geding zijn van landschappelijke-, natuurlijke-, cultuurhistorische-, karakteristieke- en/of architectonische waarden van de aangrenzende gronden en gebouwen. Er worden geen wijzigingen aan de bebouwing aangebracht. De legalisering heeft geen invloed op de betreffende waarden.

3.3.4 Geen onevenredig negatief effect op de omgeving ontstaat

Ter plaatse is sprake van een reeds bestaande woning. De woning is hier reeds sinds 2004 gesitueerd conform een verleende bouwvergunning. De te legaliseren woning is gelegen naast een café. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' geldt voor dergelijke functies dat er een indicatieve afstand van 10 meter (i.v.m. geluid) tot woningen aangehouden moet worden. De woning is echter gelegen in een centrumgebied. Hier komen diverse functies voor zoals:

- Consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven;
- Detailhandelsbedrijven;



- Dienstverlenende bedrijven;
- Horeca;
- Kantoren;
- Maatschappelijke doeleinden;
- Kleinschalige recreatieve voorzieningen;
- Wonen.

Gezien de grote diversiteit aan functies in het centrumgebied is sprake van een gemengde omgeving waarbij de indicatieve afstanden met één afstandstap mogen worden verkleind naar 0 meter. Hierdoor is er totaal geen sprake van belemmering van bedrijfsvoering van het café. Op grotere afstand van de woning is nog een fietsenhandel, een VVV-kantoor en een slagerij gelegen. De afstand tot deze bedrijven is (rekening houdende met de gemengde omgeving) voldoende groot. Deze bedrijven worden dan ook niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Andersom hebben de bedrijven geen invloed op de leefbaarheid in de woning.

Bovendien is een woning geen geluidsbron in het kader van de Wet geluidhinder. Er vindt geen significante geluidsemissie plaats vanuit de te legaliseren woning. Daarnaast zal uit de hierna volgende paragrafen blijken dat er geen verkeersoverlast zal optreden als gevolg van de legalisering en dat de noodzakelijke parkeerplaatsen voor de woning op eigen terrein zijn gerealiseerd.

Op basis van bovenstaande kan met zekerheid worden gesteld dat er geen sprake is van een onevenredig negatief effect op de omgeving.

3.3.5 Het bestaande oppervlak aan bijgebouwen niet mag toenemen

Het planvoornemen voorziet in de legalisering van een bestaande woning binnen een karakteristiek pand. Hierbij zijn geen nieuwe bijgebouwen voorzien. Er is dan ook geen sprake van een toename van het oppervlak aan bijgebouwen.

3.3.6 Geen verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt

Het planvoornemen voorziet in de legalisering van een bestaande woning binnen een karakteristiek pand. Vanuit de woning worden maximaal 8 voertuigbewegingen per dag gegenereerd, uitgaande van 2 auto's die maximaal 2x per dag van en naar de woning zullen rijden. De woning wordt ontsloten via de Hoofdstraat. Gezien de bestaande intensiteiten op deze weg heeft de legalisering van de woning geen tot nauwelijks invloed op de afwikkeling van het verkeer op deze weg. De capaciteit van de Hoofdstraat is voldoende om het aantal van maximaal 8 (extra) verkeersbewegingen per dag op te vangen. Er zijn dan ook geen infrastructurele maatregelen noodzakelijk.



3.3.7 Op eigen terrein voldoende in de parkeerbehoefte wordt voorzien

Conform de beleidsnota 'Parkeernormen en Parkeerplaatsen Gulpen-Wittem' geldt voor een eengezinswoning een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen. Bij de realisering van de woning binnen het karakteristieke pand is op het perceel reeds rekening gehouden met de realisering van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm.

3.3.8 Uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik

In deze paragraaf wordt beoordeeld of de gronden ter plaatse geschikt zijn voor het te legaliseren gebruik van het karakteristieke pand als woning.

In 2004 is door de gemeente Gulpen-Wittem een bouwvergunning verleend voor de inpandige verbouwing van het karakteristieke pand aan de Hoofdstraat 59 ten behoeve van het gebruik als (extra) woning. Aangezien het een inpandige verbouwing betrof is hiervoor geen bodemonderzoek vereist. Het pand was reeds in gebruik als woning en de betreffende gronden zijn dan ook geschikt gebleken voor dit gebruik.

Bij bestemmingswijzigingen is het conform de Wet milieubeheer verplicht om middels onderzoek aan te tonen dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het gewijzigde gebruik. Aangezien er geen sprake is van een gewijzigd gebruik en de bestemming ter plaatse niet gewijzigd wordt, is het niet noodzakelijk om een bodemonderzoek uit te voeren.

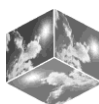
Er zullen geen bodemingrepen plaatsvinden. Derhalve komt er geen grond vrij en vindt geen verstoring plaats van eventueel aanwezige archeologische waarden. Derhalve is het evenmin noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

3.3.9 De effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets)

Het is verplicht om in de toelichting bij een wijzigingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit staat gegeven in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Het plangebied is in de bestaande situatie al geheel verhard. Het planvoornemen, waarbij wordt voorzien in de legalisatie van een bestaande woning binnen een karakteristiek pand, heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Bovendien is de locatie van de te legaliseren woning slechts ongeveer 110 m² groot. Eventuele maatregelen zouden gezien de beperkte oppervlakte niet zinvol zijn. Een uitgebreide verantwoording in het kader van de waterhuishouding is dan ook niet noodzakelijk.

3.3.10 Zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde onder 6.2 van de regels van het bestemmingsplan kern Mechelen (bestemming 'Centrum – 1')

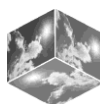
Onderhavig wijzigingsplan wordt vergezeld van regels. Deze regels sluiten 1 op 1 aan op de regels van de bestemming 'Centrum – 1' van het bestemmingsplan 'Kern Mechelen'



met uitsluitend de uitzondering dat de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is toegevoegd. Hiermee wordt vastgesteld dat ter plaatse van het karakteristieke pand aan de Hoofdstraat 59 maximaal 2 woningen mogen worden gesitueerd. Daarmee wordt ook aan deze eis uit de wijzigingsbevoegdheid voldaan.

3.4 Conclusie

In paragraaf 3.3 is aangegeven dat aan alle vereisten uit de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Onderhavig wijzigingsplan voor de legalisatie van de 2^{de} woning in het pand aan de Hoofdstraat 59, is dan ook in overeenstemming met de voorwaarden zoals in de wijzigingsbevoegdheid gesteld.



4 Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In een wijzigingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige wijzigingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een 4-tal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- Het vigerende bestemmingsplan 'Kern Mechelen';
- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek van de gemeente Gulpen-Wiitem aangehouden.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelaten worden welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan.

4.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

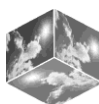
- de grens van het plangebied;
- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden: 'Centrum -1';
- de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie';
- het bouwvlak;
- de gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour';
- de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen worden opgericht.

4.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De aanleiding tot de vervaardiging van dit wijzigingsplan ten behoeve van de legalisering van de bestaande woning aan de Hoofdstraat 59 ligt bij de eigenaar van het betreffende pand.

Aan de legalisering zijn uitsluitend de kosten voor het volgen van de planologische procedure verbonden. De initiatiefnemer zal deze kosten voor zijn rekening nemen.

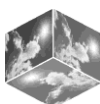
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de financiële uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Gezien het feit dat de wijzigingsbevoegdheid reeds in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Gulpen' was opgenomen en er destijds geen zienswijzen zijn ingebracht met betrekking tot deze wijzigingsbevoegdheid, mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Bovendien betreft het een reeds lange tijd bestaande (illegale) situatie en zijn er geen bezwaren tegen het gebruik bekend.

Onderhavig wijzigingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

5.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een waardevolle invulling van de plangebied. De gronden binnen het plangebied worden bestemd tot 'Centrum – 1' met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.



6 Procedure

6.1 Algemeen

De procedure voor de vaststelling van een wijzigingsplan is vervat in artikel 3.9a Wro en luidt als volgt:

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan, na behandeling in het college van burgemeester en wethouders, wordt gepubliceerd in 'Heuvelland Aktueel' en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan wordt ook digitaal raadpleegbaar beschikbaar gesteld op de site van de gemeente Gulpen-Wittem en via www.ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen moet het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vaststellen. Daarbij worden de eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Ontwerp wijzigingsplan

Het wijzigingsplan heeft van 29 mei 2013 tot en met 10 juli 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend. Middels een brief d.d. 5 juni 2013 (zie bijlage 1 bij deze toelichting) heeft de Provincie Limburg kenbaar gemaakt dat het plan niet leidt tot het maken van opmerkingen. De provincie ziet dan ook geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Het wijzigingsplan wordt dan ook ongewijzigd vastgesteld.

