

Besluit

WIJZIGINGSPLAN BOMMERIGERWEG 21 TE MECHELEN
(ex artikel 3.6 Wro)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GULPEN-WITTEM

gezien de aanvraag van De heer A. Vastenburg
wonende Bommerigerweg 21
te 6281 BR Mechelen

die is gedagtekend op 11 november 2005
en is ontvangen op 15 november 2005

Aanvraag

De heer Vastenburg heeft op 11 november 2005 een verzoek ingediend om in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg de voormalige rundveestallen te slopen in ruil voor het kunnen bouwen van één (compensatie)woning op het perceel kadastraal bekend Wittem, sectie L nummers 192 en 193, plaatselijk bekend Bommerigerweg 21 te Mechelen.

Daaropvolgend is het ontwerp-wijzigingsplan "*Bommerigerweg 21 te Mechelen*" op 4 februari 2011 ontvangen.

Ten aanzien van deze aanvraag wordt het volgende overwogen:

Dat het perceel waarvoor de aanvraag is ingediend is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Witterm 2009 en de bestemming Wonen – Cultuur en Ontspanning heeft;

Dat het realiseren van de beoogde (compensatie)woning op onderhavige locatie niet rechtstreeks mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan;

Dat het, vanwege de aanduiding 'RvR-locatie', op de verbeelding mogelijk is om middels een wijzigingsprocedure het plan te wijzigen;

Dat in het bestemmingsplan Buitengebied in de planregels onder artikel 43.2 is opgenomen dat het college van Burgemeester en Wethouders, toepassing gevende aan de 'POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg' het plan kunnen wijzigen ten behoeve van het realiseren van één of meer burgerwoningen op passende locaties, in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van (overtollige) bedrijfsgebouwen, mits voldaan wordt aan de algemene randvoorwaarden en specifieke voorwaarden, zoals deze zijn vermeld in de 'POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg';

Dat het slopen van de voormalige rundveestallen en het realiseren van één (compensatie)woning voldoen aan de in de planregels gestelde voorwaarden en derhalve middels onderhavig wijzigingsplan van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt;

Dat de aanvraag betrekking heeft op een geval als bedoeld in artikel 3.6 juncto 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

Dat het plan past binnen de kaders van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg;

Dat het plan is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie van de Provincie Limburg die positief heeft geadviseerd over het plan;

Dat aan de gestelde voorwaarden in het Kwaliteitsadvies tegemoet is gekomen;

Dat de tegenprestatie in de vorm van beplanting tevens via een privaatrechtelijke overeenkomst is vastgelegd;

Dat gelet op de bij het plan behorende verbeelding, planregels, toelichting (ruimtelijke onderbouwing) met bijbehorende bijlagen, waaronder een zogenaamd Landschapsplan, er geen stedenbouwkundig-planologische belemmeringen tegen het voornemen bestaan;

dat de gemeenteraad op 20 mei 2009 heeft besloten om de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan, zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wro, dat hoort bij de wijziging van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a Wro, te delegeren aan het college van Burgemeester en Wethouders;

dat de voorgenomen planontwikkeling een particulier initiatief is dat in zijn geheel wordt gefinancierd door de heer Vastenburg;

dat geen exploitatieplan wordt opgesteld nu onderhavige initiatief valt onder artikel 6.2.1.a Besluit ruimtelijke ordening;

dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd gezien het feit dat de bouw- en exploitatiekosten geheel voor rekening komen van de heer Vastenburg en daarnaast tevens een planshadeovereenkomst tussen de heer Vastenburg en de gemeente Gulpen-Wittem is overeengekomen.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken is bekendgemaakt in Heuvelland Aktueel van 2 maart 2011. Het ontwerp-wijzigingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf 3 maart 2011 tot en met 13 april 2011 voor een ieder in het gemeentehuis ter inzage gelegen en is langs elektronische weg bekendgemaakt en beschikbaar gesteld via www.gulpen-wittem.nl.

Zienswijzen

Een ieder die door dit ontwerpbesluit rechtstreeks in zijn of haar belang kan worden getroffen is in de gelegenheid gesteld om, binnen de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gestelde termijn van zes weken, zijn of haar zienswijze kenbaar te maken tegen het ontwerpbesluit. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend door **de heer mr. G.F.A.M. Vromen, Weyerweg 2 te Mechelen**.

Voorname zienswijze is samengevat en beantwoord in de "Nota van beantwoording zienswijzen" en als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Gelet op het vorenstaande en al hetgeen in de "Nota van beantwoording zienswijzen" staat vermeld, bestaan er geen stedenbouwkundig-planologische belemmeringen tegen het slopen van de voormalige rundveestallen en het realiseren van één (compensatie)woning op het perceel kadastraal bekend Wittem, sectie L nummers 192 en 193, plaatselijk bekend Bommerigerweg 21 te 6281 BR Mechelen.



GEMEENTE
Gulpen-Witterm

gelet op het vorenstaande en de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

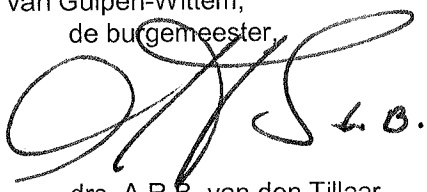
BESLUITEN:

1. De "Nota van beantwoording zienswijzen", dat als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd, vast te stellen;
2. Het wijzigingsplan voor het slopen van de voormalige rundveestallen en het realiseren van één (compensatie)woning op het perceel kadastraal bekend Witterm, sectie L nummers 192 en 193, plaatselijk bekend Bommerigerweg 21 te 6281 BR Mechelen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende bescheiden (bijlage 2) vast te stellen, onder de navolgende voorwaarden:
 - a) Uitvoering te geven aan de duurzame kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied, conform het landschapsplan "Ruimte voor Ruimteplan A. Vastenburg", getekend door Paumen Tuin- & landschapsarchitectuur bnt, van 5 november 2010. Bedoeld landschapsplan is opgenomen in bijlage 5 behorend bij het wijzigingsplan "Bommerigerweg 21 te Mechelen";
 - b) De onder a bedoelde kwaliteitsverbetering zo veel mogelijk voorafgaand en gelijktijdig met de onder 2 genoemde ontwikkeling te realiseren. De kwaliteitsverbetering is uiterlijk binnen twee jaar na de start van de realisering van de onder 2 bedoelde ontwikkeling gerealiseerd;
 - c) De gerealiseerde kwaliteitsverbetering, zoals beschreven onder a, zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. Deze instandhoudingsverplichting geldt voor onbepaalde tijd.
3. Geen exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 Wro, vast te stellen.

Gulpen-Witterm, 17 mei 2011

Burgemeester en Wethouders van Gulpen-Witterm,
de secretaris, de burgemeester,


K.H. Jeurissen


drs. A.R.B. van den Tillaar

Bilagen

1. Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij het besluit van 17 mei 2011
2. Wijzigingsplan Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' – Bommerigerweg 21 te Mechelen,



GEMEENTE

Gulpen-Witterm

Bijlage 1

Nota van beantwoording zienswijzen

Het ontwerpbesluit voor het slopen van de rundveestallenen en het realiseren van één (compensatie) woning aan de Bommerigerweg 21 te Mechelen, kadastraal bekend gemeente Witterm, sectie L nummers 192 en 193, heeft op grond van artikel 3.6 juncto artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening met ingang van donderdag 3 maart 2011 voor de duur van zes weken voor een ieder in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om tegen het ontwerpbesluit een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend door: **de heer mr. G.F.A.M. Vromen, Weyerweg 2 te Mechelen.**

De binnengekomen zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven. Dit impliceert niet, dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet in deze samenvatting worden genoemd, niet bij de beoordeling betrokken zijn. De zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld.

1. De heer mr. G.F.A.M. Vromen, Weyerweg 2 te Mechelen

Zienswijze d.d. 1 april 2011, ontvangen op 8 april 2011, kenmerk: I.11.02405

❖ Samenvatting zienswijze

1. Situering (compensatie) woning

De heer Vromen heeft geen bezwaar tegen het bouwen van een nieuwe woning zoals genoemd in het wijzigingsplan. Wél is de locatie waar deze nieuwe woning staat gepland bezwaarlijk. Mocht de woning gebouwd worden op de geplande locatie dan wordt het uitzicht vanuit het terras aan de woning Weyerweg 2 te Mechelen in de richting Epen voor een groot deel verstoord. Bovendien vindt een aanzienlijke inbreuk plaats met betrekking tot de privacy van de woning door een directe inijk op en in de richting van de woning gelegen aan Weyerweg 2. De Kwaliteitscommissie heeft bij de beoordeling van het plan onvoldoende rekening gehouden met de belangen van derden.

2. Nieuwe locatie (compensatie) woning

De heer Vromen ziet de nieuw te bouwen woning liever op de locatie van de huidige stallen die in het kader van de ruimte voor ruimte regeling worden gesloopt. Indien dit niet mogelijk is dan verzoekt de heer Vromen de huidige locatie van de nieuw te bouwen woning zo ver mogelijk navoren in de richting van de Bommerigerweg en zoveel mogelijk naar links richting de bestaande woning Bommerigerweg 21 te situeren. Een bijkomend voordeel is dan dat de hoogte van de woning enigszins wordt beperkt gezien de naar beneden lopende glooiing van het weiland en dat het uitzicht richting Epen alsook de inijk naar achteren zoveel mogelijk wordt beperkt.

3. De achterzijde van de (compensatie) woning

De heer Vromen stelt een absolute beperking voor van de ramen die aan de achterzijde van de gevel worden toegestaan, zowel in aantal alsook in grootte.

❖ Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen omtrent een voorgenomen wijziging naar voren te brengen. Om als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) te kunnen worden aangemerkt, dient een natuurlijk persoon volgens vaste jurisprudentie een voldoende objectief bepaalbaar, eigen, persoonlijk belang te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het besluit.



GEMEENTE

Gulpen-Witterm

Om in ruimtelijke kwesties als belanghebbende te kunnen worden aangemerkt, dient een omwonende te voldoen aan het afstandscriterium. Volgens de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) dient een omwonende niet op te grote afstand van het bouwplan te wonen. Onder omstandigheden kan daarbij het zichtcriterium als hulpmiddel worden betrokken.

Afstandscriterium

Gebleken is dat het perceel dat in eigendom is van de heer Vromen niet grenst aan het gebied dat wordt betreken door het wijzigingsplan.¹

De kortste afstand van het plangebied is gelegen op een afstand van 125 meter onder een scherpe hoek schuin voor de achtergevel van de woning gelegen aan de Weyerweg 2. De ruimtelijke ontwikkeling ziet aldaar op het verdwijnen van landschappelijk minder gewenste bebouwing, namelijk de sloop van twee rundveestallen. Conform het wijzigingsplan wordt de grond bestemd tot "*Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden*", zodat de ruimtelijke ontwikkeling aldaar een substantiële ontstening van het Buitengebied met zich meebrengt.²

Voorts bedraagt de afstand tussen de woning gelegen aan de Weyerweg 2 en de grens van het plangebied ter hoogte van het bouwplan (de bouw van een compensatiewoning) hemelsbreed 165 meter.

Met verwijzing naar de uitspraak van de ABRvS van 26 januari 2011 en 10 maart 2010 (zaaknummer 200910111/1/R1 resp. 200904629/1/R2) kan bij dergelijke afstanden, mede gelet op de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, niet staande worden gehouden dat de heer Vromen in directe nabijheid van (bouw)plan woonachtig is, zodat de heer Vromen niet op die grond als belanghebbende kan worden aangemerkt.

Zichtcriterium

Anders dan de heer Vromen stelt, bestaat er vanuit de woning, gelet op de opgaande begroeiing (hoogstamfruitbomen) geen danwel zeer beperkt zicht op het plangebied c.q. bouwplan. De heer Vromen verkrijgt slechts zicht op het plangebied vanuit de perceelsgrens aan zuidwest zijde, welke grond conform het bestemmingsplan Buitengebied bestemd is tot "*Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden*". Voor zover enkel vanaf de perceelsgrens zicht bestaat op het plangebied is dit van dermate geringe betekenis dat de heer Vromen niet rechtstreeks in zijn belangen wordt geraakt. Om belanghebbend te zijn moet er sprake zijn van reëel zicht, zie hiertoe de uitspraak van de ABRvS van 17 mei 2006 (zaaknummer 200507569/1).

Ruimtelijke uitstraling

Niettemin kan belanghebbendheid worden aangenomen, indien het een besluit betreft waarvan redelijkerwijs te verwachten gevolg is dat het invloed zal hebben op de woon- en leefomgeving van degenen die wonen in de nabijheid van de plaats waarop het besluit betrekking heeft. Nu het gaat om de bouw van een reguliere woning gelegen aan de Bommerigerweg is het niet aannemelijk dat het plan zal leiden tot een (aanzienlijke) verkeersintensiteit aan de Weyerweg.

De omstandigheid dat de heer Vromen een inbreuk op zijn privacy ervaart, is naar oordeel van het college van Burgemeester en Wethouders (hierna: college) evenmin voldoende voor het aannemen van een rechtstreeks persoonlijk belang dat in voldoende mate onderscheidend is ten opzichte van andere bewoners in de omgeving van het plangebied. Het college neemt hierbij in aanmerking dat het plan,

¹ Volgens vaste jurisprudentie is ten aanzien van ruimtelijke besluiten de enkele omstandigheid dat iemand eigenaar of bewoner van het naastgelegen perceel is, voldoende om diegene als belanghebbende in de zin van de wet aan te merken. Hieruit volgt dat eigenaren en bewoners van percelen die grenzen aan het perceel of gelegen zijn in een plangebied waar het betrokken besluit op ziet als belanghebbende bij dat besluit zijn.

² Zie **bijlage 1** bij deze nota.



GEMEENTE
Gulpen-Witterm

dat ziet op de bouw van een reguliere woning³, van marginale invloed is op de privacy ter plekke van de woning van de heer Vromen.

Geconcludeerd wordt dat de heer Vromen geen belanghebbende is bij onderhavig besluit en dat omwille hiervan het college niet toe komt aan een inhoudelijke beoordeling van de binnengekomen zienswijze.

Wèl acht het college van belang op te merken dat onderhavig wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied en met in achtneming van de wettelijke procedurele regels tot stand is gekomen. Voorts is het plan in overeenstemming met het provinciaal beleid, hetgeen afgeleid mag worden uit de brief van 24 maart 2011, ontvangen op 28 maart 2011, waarin provincie Limburg geen aanleiding ziet om tegen het ontwerp-wijzigingsplan een zienswijze in te dienen.

Tot slot benadrukt het college dat er geen recht op behoud van vrij uitzicht bestaat en dat de heer Vromen de mogelijkheid heeft om een planschadeverzoek in te dienen. Wat betreft mogelijke alternatieve locaties, stelt het college zich op het standpunt dat wordt beslist op een aanvraag voor deze locatie.

³ Reguliere woning: twee bouwlagen van elk maximaal 3,5 meter en 1 kap van ten hoogste 60°.

bijlage 1
bij nota

Kadastrale kaart



SCALE 1 : 1.500

