Voorstel Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nuth

Datum vergadering	:	13 november 2018	**Datum stuk**	: 05-11-2018	**Lijst:**
Opsteller	:	Maurice Eijpe	**Afdeling**	: Publieke Dienstv.	☑ A (openbaar)
Dossier.- Doc.nr.	:	Z/18/122308 INT.184025	**Agendanummer:**		☑ B (intern) ☐ C (vertrouwelijk)
Onderwerp	:	**Wijzigingsplan Zandbergweg 1 en 2 Vaesrade**			

Het college van burgemeester en wethouders wordt geadviseerd om te besluiten om:
1. Medewerking verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar Wonen
2. Geen procedureleges te heffen, gelet op eerdere vergunningverlening
3. Initiatiefnemer berichten middels bijgevoegde conceptbrief

☐ **Financiële gevolgen**	☐ **Benodigd bedrag** : ☐ Restantbudget : ☐ t.l.v. productnummer : ☐ Productomschrijving :	☐ Dekking binnen product Toelichting onder"Financiën"
Medeadvies: J.Lennerts, coördinator Bouwen en Wonen		
☐ **Juridische zaken** ☐ Akkoord, paraaf ☐ Toelichting onder:	☐ **P&O** ☐ Akkoord, paraaf ☐ Toelichting onder:	☐ **Funct.Gegevensbescherming** ☐ Akkoord, paraaf ☐ Toelichting onder:
☐ **Managementteam** ☐ Akkoord, paraaf ☐ Zie bijgev. notitie	☐ **Medezeggenschap** ☐ Advies ☐ Instemming / Overeenstemming	☑ **Ruimte en Samenleving** ☑ Akkoord, paraaf ☐ Zie bijgev. notitie
☐ **R.T.G.** d.d.	☐ **Raad** d.d.	☑ **Communicatie** Toelichting onder "Communicatie"

Gezien	Portefeuillehouder :					Hoofd :	Prog.manager:
Akkoord met advies	Secr mro ab.i.	Burg slr	Weth bkk	Weth hus	Weth pms	Weth snn	☐ Afschrift aan ☐ Publicatie
Te bespreken	Secr	Burg slr	Weth bkk	Weth hus	Weth pms	Weth snn	
Besluit na bespreking:							
Voor akkoord na bespreking :	Secr						

Voorstel Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nuth

Datum vergadering	:	13 november 2018	**Datum stuk**	:	05-11-2018	**Lijst:**
Opsteller	:	Maurice Eijpe	**Afdeling**	:	Publieke Dienstv.	☑ A (openbaar)
Dossier.- Doc.nr.	:	Z/18/122308 INT.184025	**Agendanummer:**			☑ B (intern) ☐ C (vertrouwelijk)
Onderwerp	:	**Wijzigingsplan Zandbergweg 1 en 2 Vaesrade**				

Inleiding

In februari 2018 is door de familie Hermans een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van het gebruik van de voormalige bedrijfswoning aan de Zandbergweg te Vaesrade. De bedrijfsvoering in dit pand is al jaren geleden gestaakt, maar er rust nog steeds de bestemming "Dienstverlening" op. Echter, omdat bij de vergunningaanvraag gebruik is gemaakt van het oude kadastrale nummer (vóór de kadastrale splitsing) en de gemeente Nuth dit heeft overgenomen in de verleende omgevingsvergunning, is onduidelijk voor welke woning de vergunning nu is verleend.

De feitelijke situatie is nu zo, dat het woonhuis te koop staat en zich een kandidaat koper heeft gemeld bij de familie Hermans. Om echter een hypothecaire lening te kunnen verkrijgen eist de bank dat op het woonhuis de bestemming "Wonen" rust. Omdat niet duidelijk is op welk pand de verleende vergunning betrekking heeft, weigert de bank deze financiering. Concreet betekent dit dat er een bestemmingswijziging noodzakelijk is geworden. Dit verzoek wordt nu aan uw college wordt voorgelegd.

Beoogd resultaat / doelstelling

Wijziging van de vigerende bedrijfsbestemming op het perceel Zandbergweg 1 en 2 te Vaesrade ten behoeve van de bestemming "Wonen".

Het voorstel heeft een relatie met:

☐ herindeling
☐ nieuwe relatie gemeente-gemeenschap
☐ excellent wonen en vitale kernen
☐ landschappelijke ontwikkeling als kans voor lokale en regionale opgaven
☐ duurzame economische ontwikkeling
☑ geen van bovenstaande

Kernboodschap

Argumenten

1.1 Bestemmingsplan Kern Vaesrade

Volgens de eigenaren van beide panden, tevens de aanvragers van de bestemmingswijziging, is de situatie ter plaatse al sinds 1993 zo, dat in het pand Zandbergweg 2 enkel gewoond wordt en er van bedrijvigheid geen sprake is. Het pand Zandbergweg 1 kent naast de woonfunctie ook nog het gebruik als kunstatelier.
Eigenaren hebben echter verzuimd om, gedurende de bestemmingsplanprocedure van Kern Vaesrade (2010), te ageren tegen de bestemming "dienstverlening" ter plaatse, waardoor deze onherroepelijk is geworden.

1.2 Aanpassing van de bestemming doet recht aan feitelijke gebruik en het beoogde rechtsgevolg van de verleende vergunning

In mei 2018 is door de gemeente Nuth een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik van het pand aan de Zandbergweg ten behoeve van "wonen". Omdat in de aanvraag omgevingsvergunning echter gebruik is gemaakt van het oude kadastrale nummer, terwijl het perceel kadastraal gesplitst is, is niet af te leiden voor welk van de twee panden nu de omgevingsvergunning is verleend.
Deze onduidelijkheid heeft er toe geleid dat de bank aan de potentiële koper van Zandbergweg 2 heeft medegedeeld dat er geen financiering mogelijk is zolang niet duidelijk is dat er ter plaatse gewoond mag worden, zonder dat hier bedrijvigheid aanwezig is.

1.3 omzetting bedrijfswoning naar reguliere woning past binnen Structuurvisie Wonen Zuid Limburg

Voorstel Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nuth

Datum vergadering	:	13 november 2018	**Datum stuk**	: 05-11-2018	**Lijst:**
Opsteller	:	Maurice Eijpe	**Afdeling**	: Publieke Dienstv.	☑ A (openbaar)
Dossier.- Doc.nr.	:	Z/18/122308 INT.184025	**Agendanummer:**		☑ B (intern) ☐ C (vertrouwelijk)
Onderwerp	:	**Wijzigingsplan Zandbergweg 1 en 2 Vaesrade**			

In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. Dit betekent, dat ontwikkelingen altijd worden getoetst aan de transformatieopgave, zodat elke gemeente kan worden aangesproken op de manier waarop wordt omgegaan met die opgave en nieuwbouw kwalitatief niet meer concurreert met de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt is hierbij, dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en niet tot 'meer van hetzelfde', waardoor een balans ontstaat tussen vraag en aanbod.
Per saldo kampen de gemeenten met een overschot aan plancapaciteit en ligt er een opgave om deze terug te dringen. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een regulier woonbestemming heeft geen invloed op de woningvoorraad en past derhalve binnen het provinciale- en gemeentelijke woonbeleid.

Kanttekeningen
De wijze waarop door de gemeente d.d. 01-05-2018 de omgevingsvergunning is verleend, is mede debet aan de ontstane situatie ter plaatse van Zandbergweg 1 en 2 te Vaesrade.
Omdat het bestemmingsplan "kern Vaesrade" niet voorziet in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van wonen, is een partiële bestemmingsplanherziening noodzakelijk om aan de onduidelijkheid een einde te maken.
Dit is niet alleen de meest aangewezen weg, maar ook de meest prijzige gelet op de plankosten en procedurekosten.
De gemeente zou initiatiefnemers enigszins tegemoet kunnen komen door af te zien van de procedureleges in deze. De plankosten blijven voor rekening van de initiatiefnemers.

Vervolgtraject en uitvoering
Na besluitvorming door het college kan het ontwerpplan in procedure worden gebracht. Indien zich geen onverwachte zaken voordoen, kan het bestemmingsplan vervolgens door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Financiën
Met de aanvrager zal een anterieure overeenkomst worden gesloten v.w.b. de ambtelijke kosten, met dien verstande dat de eerder betaalde legeskosten voor de omgevingsvergunning in mindering worden gebracht, en een planschadeverhaalsovereenkomst.

Juridische zaken
Op het bestemmingsplan is de procedure ex artikel 3.6 Wro jo. afdeling 3.4 Awb van toepassing
Omdat er een theoretische kans bestaat op planschade zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden overeengekomen alvorens de procedure wordt gestart.

Communicatie
Initiatiefnemer wordt middels bijgevoegde conceptbrief in kennis gesteld van de planologische procedure.
Verder wordt het plan gepubliceerd in de Beekdaeler en de Staatscourant en voor eenieder ter inzage gelegd.

Bijlagen
-

Voorstel Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nuth

Datum vergadering	:	13 november 2018	**Datum stuk**	: 05-11-2018	**Lijst:**
Opsteller	:	Maurice Eijpe	**Afdeling**	: Publieke Dienstv.	☑ A (openbaar)
Dossier.- Doc.nr.	:	Z/18/122308 INT.184025	**Agendanummer:**		☑ B (intern) ☐ C (vertrouwelijk)
Onderwerp	:	**Wijzigingsplan Zandbergweg 1 en 2 Vaesrade**			

Bespreken beslispunt(en):	Niks invullen. Als er een te bespreken beslispunt is, dan schrijven zij dit er zelf bij.

Burgemeester **Mevr. D.H. Schmalschläger**	
Wethouder **Dhr. G. Bakker**	
Wethouder **Dhr. A.H.M. Heuts**	
Wethouder **Dhr. A.A.B. Pluijmaekers**	
Wethouder **Dhr. A.J.P.M.E. Slangen**	
Secretaris **Drs. H.M.J. Van Mierlo**	