

De heer en mevrouw
Wigman-Crott
Overheek 2
6343 PC KLIMMEN

Datum: 4 april 2018
Uw brief van: 26 februari 2018
Uw kenmerk:

Ons kenmerk: U.18.00760
U.18.00760

Behandeld door: A. Huynen
Onderwerp: Principeverzoek voor het realiseren
van een burgerwoning Elkenraderweg
8 te Wijlre

Dossiercode:
Bijlagen:

Verzonden:

Geachte heer/mevrouw Wigman-Crott,

Op 26 februari 2018 ontvingen wij van bureau Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu b.v. namens u het verzoek voor het realiseren van een woning met een kantoor (aan-huis-verbonden) op het perceel gelegen aan de Elkenraderweg 8 te Wijlre, kadastraal bekend gemeente Gulpen-Wittem sectie D en nummer 2907 inclusief het onttrekken van de planologische mogelijkheden voor het realiseren van een woning op het adres gelegen aan Parallelweg 20/Stationsweg 7 te Wijlre. Danwel het verzoek wanneer er geen alternatieve compensatie woning beschikbaar is de optie een financiële bijdrage in het sloopfonds te doen.

Over uw verzoek kunnen wij u als volgt berichten.

Bestemmingsplan

Op basis van het vigerend bestemmingsplan Kern Wijlre heeft het perceel gelegen aan de Elkenraderweg 8 de bestemming "Kantoor". Het realiseren van een woning is in strijd met de planregels behorende bij voornoemd bestemmingsplan omdat op het perceel een bedrijfswoning conform de regels uitgesloten is.

In het bestemmingsplan is voor het college van burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, onder voorwaarden, om de bestemming "kantoor" te wijzigen in de bestemming "wonen-1", conform artikel 14.6.1. Deze mogelijkheid is alleen toe te passen wanneer gekozen wordt voor financiële compensatie.

De voorkeur gaat echter naar een compensatiewoning, het perceel gelegen aan de Stationsweg 7 te Wijlre zal komen te vervallen en zal worden ingezet voor Elkenraderweg 8 te Wijlre. Dit zal planologisch via een postzegelbestemmingsplan (voor beide adressen) gelijktijdig moeten worden geregeld.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In de onlangs door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is bepaald dat, gelet op de (negatieve) transformatieopgave, het toevoegen van wooneenheden gecompenseerd moet worden met direct gekoppelde sloop, onttrekking van woningen elders of financiële bijdrage in het sloopfonds. Gezien het feit dat naast de toevoeging van een woning uw voornemen ook het planologisch onttrekken van een woning elders inhoudt voldoet uw voornemen ook aan dit uitgangspunt. Als gemeente zijn wij dan ook bereid dit plan op te nemen op de (concept-) regionale woningbouw-programmering die in overleg met de regiogemeenten en de Provincie Limburg momenteel wordt opgesteld/voorbereid.

Voorlopig standpunt

Omdat uw plan voor het herbestemmen van dit pand past binnen voornoemde gemeentelijke uitgangspunten en uw voorstel tevens getuigt van een onttrekking van een woonbestemming aan de Stationweg 7 te Wijlre, zijn wij bereid in beginsel medewerking te verlenen aan uw verzoek. Vooruitlopend op een aanvraag omgevingsvergunning is daarvoor op de eerste plaats een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk (postzegelbestemmingsplan).

U dient wat betreft uw voornemen verder rekening te houden met de navolgende voorwaarden:

- de herbestemming van het pand aan de Elkenraderweg 8 te Wijlre wordt planologisch gekoppeld aan de onttrekking van de Stationsweg 7 te Wijlre en dit zal via een postzegelbestemmingsplan (voor beide adressen) gelijktijdig geregeld moeten worden;
- uit de bestemmingsplanprocedure en de bijbehorende onderzoeken moet blijken dat toekenning van een woonfunctie aan het pand planologisch aanvaardbaar is. Deze onderzoeken zijn momenteel nog niet beschikbaar en dat kunnen wij in dit stadium dus nog niet beoordelen.
- dat de ligging burgerwoning met een aan huis-verbonden-beroep geen belemmeringen oplevert voor een goed woon- en leefklimaat en daarnaast dient de woning te beschikken over een parkeervoorziening om te kunnen voldoen aan de parkeernorm volgens de beleidsnota Parkeernorm Parkeerfonds Gulpen-Wittem;
- op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg moet er tevens sprake zijn van een toekomstbestendige woning (uitgangspunt = levensloopbestendig en duurzaam) en zal het plan onderdeel moeten gaan vormen van de (concept-) regionale woningbouwprogrammering;
- er een planschade/exploitatieovereenkomst wordt afgesloten waarbij eventuele planschade en/of andere kosten verband houdende met de ruimtelijke ontwikkeling voor rekening zijn van initiatiefnemer.

Voorts merken wij op dat de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid omtrent uw voornemen is gelegen bij de gemeenteraad omdat zij het bestemmingsplan (postzegebepbestemmingsplan) formeel moeten vaststellen.

Bestemmingsplanprocedure

Bij het volgen van een bestemmingsplanprocedure moet rekening worden gehouden met het volgende globale procedureschema:

1. Wettelijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient het college van Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 3.1.1. Bro (Besluit ruimtelijke ordening) vooroverleg te plegen met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening.

2. Verdere procedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dit betekent (ondermeer) dat het ontwerp-bestemmingsplan, na het wettelijk vooroverleg, gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage wordt gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

3. Besluitvorming

Vervolgens kan de gemeenteraad, met inachtneming van eventuele zienswijzen, een besluit nemen. Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend.

Voor de bestemmingsplanprocedure geldt dat deze moet voldoen aan de wettelijke eisen zoals gesteld in de RO Standaarden 2012. Als imro-codering van deze dataset kunt u de code NL.IMRO.1729BpElkenraderweg8-xxx gebruiken. Wilt u meer weten over de RO-standaarden, bezoek dan de site <http://ro-standaarden.geonovum.nl>.

Na succesvolle afronding van de bestemmingsplanprocedure kunt u vervolgens via ons Omgevingsloket van de afdeling Publieksdiensten een omgevingsvergunning aanvragen voor de verbouwing / functiewijziging van het pand.

Voornoemd standpunt en bestemmingsplan procedure heeft de voorkeur om in beginsel mee te werken aan uw voornemen. Wanneer echter een compensatiewoning niet haalbaar is, is het college bereid medewerking te verlenen aan uw tweede optie om een financiële bijdrage in het sloopfonds te laten doen. En middels een de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in het bestemmingsplan "Kern Wijlre", onder voorwaarden, de bestemming "Kantoor" te wijzigen in de bestemming "Wonen-1" conform artikel 14.6.1.

Wij willen u er nog op wijzen dat deze principe-uitspraak tot 1 jaar na datum van verzending geldend is. Daarna kan op basis van voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden en /of gewijzigd beleid een andere afweging c.q. andere besluitvorming van onze kant tot de mogelijkheden behoren.

Geen bezwaar mogelijk

Tenslotte willen wij u erop attenderen dat momenteel nog geen sprake is van een besluit als bedoeld in art. 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dit moment niet mogelijk een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft slechts een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor geval dat een formele aanvraag bestemmingsplanwijziging / aanvraag omgevingsvergunning zou worden ingediend.

Contactpersoon

Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met A.J.S.A. Huynen via telefoonnummer 14043 of e-mail Anita.Huynen@gulpen-wittem.nl.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem,
directeur Beleid en Projecten,

J.W.W. Lennartz