



GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Verworpen

Voor: Nix, Franssen, Nass, J. Hendriks,
Lahey, Kistermann

Tegen: Decken, W. Hendriks, van Breemen, Cremers,
Vos, Nijssen, Duyvendak, van der Laan.

Initiatiefvoorstel ex 41 RvO

Agendapunt: A / 204

Datum: 22 augustus 2019

Raad d.d.: 24 oktober 2019

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Nieuwstraat-Burggraverweg

INITIATIEFVOORSTEL als bedoeld in artikel 41 van het Reglement van Orde voor de raad van de gemeente Gulpen-Wittem

Inleiding:

In 2015 adviseerde de Monumentencommissie het college van burgemeester en wethouders om de



twee bouwblokken Burggraverweg 3, 5, 7 en 9 en Nieuwstraat 19, 21, 23, 25, 27 en 29 als karakteristiek aan te wijzen.

Naar aanleiding van vragen ex artikel 37 RvO heeft het college dit jaar de raad laten weten dat het toenmalige college in 2015 heeft ingestemd om bij de eerstvolgende actualisering van het bestemmingsplan 'kern Gulpen', waarvan de voorbereiding toen voor 2018 gepland stond, de karakteristieke aanduiding op te nemen in het bestemmingsplan. Het huidige college wil, indien zich een voorstel aandient, de bouwblokken behandelen vanuit een integrale belangen-

afweging, waarbij zowel de karakteristieke waarde als ook de andere belangen worden meegenomen. Het college is op dit moment niet voornemens om vooruitlopend op de omgevingswet een voorbereidingsbesluit in de raad te brengen.

Inmiddels is gebleken dat de woningeigenaar Krijtland Wonen voornemens is de woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De technische staat van de woningen zou niet optimaal zijn en daarnaast voldoen de woningen niet meer aan de eisen des tijds.

Advies Monumentencommissie:

De monumentencommissie vindt dat hoewel in eerste instantie de architectonische verschijningsvorm niet erg bijzonder lijkt, er bij nader onderzoek toch blijkt dat een aantal specifieke kwaliteiten en bijzonderheden te ontdekken zijn. In het totale gevelbeeld is een interessant ritme aanwezig door de ingangspartijen, die uit de voordeur en een verticaal gangraampje bestaat, welke gekoppeld zijn

door een strakke witte horizontale uitgebouwde luifel welke de voordeur met het bovenliggende raampje doorsnijdt. De witte voordeurluifels benadrukken met de horizontale witte dakgoot het horizontalisme van het bouwblok. De grote ramen van de voorkamer staan "los in het muurvalk", maar zijn aan de bovenkant door middel van de hoogteligging met de ingangspartij "visueel" verbonden. Het horizontalisme van het bouwblok komt ook tot uiting door de subtiel aangebrachte rode tegelband die de onderkant van de ramen op de verdieping ondersteunt en verbindt. Op de hoeken zien we een verbijzondering, namelijk een kapiteelachtige bakstenen detaillering die verticaal verbonden is met de horizontale tegelrand. De ramen op de eerste verdieping zijn zo gesitueerd dat ze aan de dakgootrand verbonden zijn. Het totaalbeeld van de voorkant van het gevelblok geeft derhalve een rustige stabiel verijnde eenvoudige uitstraling waarbij de specifieke details bijzondere elementen vormen die mee de identiteit bepalen. Het volledige advies is bijgevoegd.



Burggraverweg



Nieuwstraat

Bestemmingsplan:

In het huidige bestemming plan geldt voor deze percelen de bestemming wonen. Er mogen niet meer woningen worden opgericht dan er nu zijn en er mag ten hoogste in 2 bouwlagen worden gebouwd. Het vervangen van de huidige woningen door nieuwbouw is dus onder het vigerend bestemmingsplan mogelijk.

Om deze panden te behouden is het noodzakelijk deze status te veranderen in het bestemmingsplan. Dat kan door de kwalificatie als karakteristiek panden in het bestemmingsplan op te nemen. Dit is echter op zich nog geen waarborg voor behoud. Daarvoor zullen expliciet in het bestemmingsplan voorschriften opgenomen moeten worden wat wel en niet met de bouwblokken mag gebeuren. Om het aanzien van de panden te beschermen zou in het bestemmingsplan tenminste moeten worden geregeld dat de fysieke voor- en zijgevels en het dak ongeschonden blijven. In ieder geval zullen die voorschriften moeten worden opgenomen die geheel of gedeeltelijke sloop van de woningen - waardoor het aanzien in het straatbeeld verandert - verbieden.

Initiatiefvoorstel ex 41 RvO

Het opstellen en de procedure tot vaststelling van een (wijziging van een) bestemmingsplan vergt enige tijd. Om te bewerkstelligen dat tussentijds ongewenste handelingen worden voorkomen kan de raad een voorbereidingsbesluit nemen. Met dat besluit geeft de raad te kennen een nieuw bestemmingsplan te willen opstellen. Om te voorkomen dat tussentijds ongewenste zaken geschieden kan worden bepaald dat geheel of gedeeltelijke sloop niet is toegestaan. Het voorbereidingsbesluit 'werkt' een jaar en binnen dat jaar moet het nieuwe bestemmingsplan formeel als ontwerp ter inzage worden gelegd.

Financiën:

Voor het digitaliseren van het voorbereidingsbesluit in een dataset en het opstellen van het bestemmingsplan is externe ondersteuning nodig. Deze kosten worden geraamd op € 7.500,- en kunnen worden gedekt met een eenmalige onttrekking aan de algemene reserve.

Risico:

Er is een risico dat de gewijzigde status juridische niet houdbaar zal blijken en het is niet uitgesloten dat er een planschadeclaim wordt ingediend omdat de mogelijkheden van de woningeigenaar worden beperkt.

Procedure:

We stellen voor dit voorstel te behandelen in het sprekersplein van 10 oktober en de raadsvergadering van 24 oktober 2019.

Voorstel:

Te verklaren dat een nieuw bestemmingsplan voor het onderwerpelijke gebied zal worden voorbereid en gedurende deze voorbereiden de woningen niet gesloopt mogen worden. Voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan een budget van € 7.500 beschikbaar te stellen.

De raadsleden,

Fractie Fransen

P.H.J. Fransen

R.H.E. Dautzenberg

J.J.M. Nix

Fractie CDA

J.M.G.H. Hendriks

M.J.M.H. Nass

A.H.M. Kistermann

P.M. Laheij