

## GEMEENTEBESTUUR VAN GULPEN-WITTEM

**Kenmerk** : G.18.02744

**Raadsnummer:** BP/372

**Dossiercode:**

**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'Eyserbosweg ongenummerd te Eys'

### De raad van de gemeente Gulpen-Witterm

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 september 2018 inzake bovengenoemd onderwerp.

Gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening

### Besluit

Bepaalt

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Eyserbosweg ongenummerd te Eys' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPeysersbosweg-VG01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
2. Voor het perceel gelegen Eyserbosweg ongenummerd te Eys geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 25 oktober 2018.

de wnd. griffier,

drs. W.H.M. Voorter.

de voorzitter,

Ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens.

## Voorstel van college danwel burgemeester aan gemeenteraad

---

Raadsnummer:	BP/372	Datum collegebehandeling:	11 september 2018
Steller:	M. Godschalk	Portefeuillehouder:	Wethouder Last
Behandeling in sprekersplein:	11 oktober 2018	Behandeling in raad:	25 oktober 2018

---

Onderwerp Bestemmingsplan 'Eyserbosweg ongenummerd te Eys'

---

### Advies sprekersplein

---

#### 1. Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het realiseren van een woning op het perceel gelegen aan de Eyserbosweg ongenummerd (ong.) te Eys, kadastraal bekend gemeente Wittem, sectie A, nummers 6232 en 6312. Gelijkijdig voorziet dit bestemmingsplan in de onttrekking van de planologische mogelijkheid om een woning te kunnen realiseren aan de Rosstraat 4a te Gulpen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 juli 2018 tot en met 29 augustus 2018 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen tegen het plan binnengekomen. Het plan is niet formeel ter vooroverleg aangeboden, doch alle wettelijke overlegpartners zijn over de ter inzagelegging van het (ontwerp)bestemmingsplan geïnformeerd. De provincie heeft aangegeven dat zij geen aanleiding zag om een zienswijze in te dienen.

Nu dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen dient de gemeenteraad op basis van de Wet ruimtelijke ordening te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Aanvullend op het ontwerpbestemmingsplan, heeft tevens een ontwerpbesluit hogere grenswaarde ter inzage gelegen aangezien de gevelbelasting op de woning hoger is dan de voorkeurswaarde (48 dB), doch lager is dan de maximale norm (63 dB). Tegen dit ontwerpbesluit zijn eveneens geen zienswijzen ingebracht. Een definitief besluit hogere grenswaarde zal worden gepubliceerd, zodat het plan voldoet aan de plicht van een goede ruimtelijke ordening.

## **2. Situatie / Aanleiding / Probleem**

De initiatiefnemer heeft onderhavig plangebied aangekocht en de wens uitgesproken om het aanwezige, karakteristieke pand een nieuwe bestemming te mogen geven. Hij zou het pand graag willen herbestemmen tot een woning, omdat het pand dicht bij zijn familie en in de nabijheid van het familiebedrijf, de Eyserhof, is gelegen. Omdat het pand als karakteristiek is aangewezen komt het pand op grond van het gemeentelijk beleid in beginsel voor een herbestemming / functiewijziging in aanmerking. Hiervoor dient dan wel het bestemmingsplan aangepast te worden en zal in het kader van de bestemmingsplanprocedure onderzocht moeten worden of een herbestemming planologisch haalbaar is.

## **3. Relatie met bestaand beleid**

Voorliggend bestemmingsplan past binnen de afspraken voortvloeiend uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Voorliggend plan maakt de verbouwing van een karakteristieke, niet meer voor wonen bestemde, locatie mogelijk. Het bouwplan voor de te realiseren woning betreft een toevoeging aan het bestaande woningmarktprogramma en dient 1 op 1 gecompenseerd te worden door elders een woning te slopen of te onttrekken. De initiatiefnemer heeft een woningbouwcontingent verworven van een woning aan de Rosstraat 4a te Gulpen, welke is gesloopt om plaats te maken voor een bouwplan van de Gulpener Bierbrouwerij. Tevens is het plan opgenomen in de planvoorraad Maastricht-Heuvelland die op 28 september 2017 is vastgesteld in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte Wonen.

Het plan van de initiatiefnemer voldoet het plan aan de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Witterm, Vaals en Valkenburg aan de Geul. Daarin wordt ook ingegaan op het beleid voor de dorpskernen. Het beleid binnen dorpskernen is in grote mate afhankelijk van de demografische ontwikkelingen, in casu een (sterke) bevolkingsdaling in combinatie met een toenemende vergrijzing en ontgroening. Hiermee samenhangend zal er behoefte gaan ontstaan naar andere woningtypes. De initiatiefnemer beoogt een levensloopbestendige woning te bouwen, waarbij de belangrijkste voorzieningen op de begane grond zijn gesitueerd. Naar dit type woningen is vraag, gelet op de vergrijzing. Tevens wordt elders in de gemeente een woning onttrokken aan de voorraad.

In het kader van de Wet geluidshinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de geluidsbelasting op de gevels van de woning boven de voorkeursgrens (48dB) uitkomt. De Wet geluidshinder biedt de mogelijkheid om een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursnorm toe te staan, mits de geluidsbelasting onder de maximale grenswaarde (63 dB) blijft en een afwegingsproces heeft plaatsgevonden. Ten behoeve van onderhavig plan wordt een hogere grenswaardeprocedure doorlopen om de gewenste wijziging van de bestemming mogelijk te maken. Het definitieve besluit voor de hogere grenswaardeprocedure is vastgesteld.

## **4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties**

De initiatiefnemer heeft de gemeente in december 2016 verzocht om medewerking te verlenen aan zijn voornemen om in een karakteristiek pand, een voormalige boerenwoning, een woning te mogen realiseren. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Eys' hebben onderhavige percelen de bestemming "Groen" en "Centrum-1". Het voornemen van de initiatiefnemer is in strijd met de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan.

Omdat het onderhavige bouwwerk als karakteristiek is aangewezen, komt het pand op grond van het gemeentelijk beleid in beginsel voor een herbestemming / functiewijziging in aanmerking. Hiervoor dient dan wel het bestemmingsplan 'Kern Eys' te worden aangepast. Vanuit Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is het toevoegen van wooneenheden alleen mogelijk indien deze gecompenseerd worden. Ter compensatie wordt het wooncontingent van de Rosstraat 4a te Gulpen (reeds gesloopt) ingebracht en onttrokken. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in de benodigde wijziging van de percelen aan de Eyserbosweg ong. te Eys en de Rosstraat 4a te Gulpen.

Vanuit stedenbouwkundig-planologisch oogpunt achten wij deze ontwikkeling acceptabel en toelaatbaar, omdat de initiatiefnemer bouwt binnen de 'footprint' van de bestaande bebouwing en de karakteristieke elementen van de bouwmassa worden behouden. De verbouwing zal een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de locatie opleveren, omdat als gevolg van een lange periode van leegstand verval is opgetreden. Het wederom realiseren van een woonfunctie in de bestaande bouwmassa maakt het mogelijk noodzakelijke investeringen te doen en de kwaliteit van de locatie te verbeteren.

## **5. Samenwerking / Strategische visie:**

Het plan past binnen de strategische visie, omdat ontwikkelingen met het "ja, mits principe" moeten worden benaderd en er sprake is van het versterken van de leefbaarheid in de kernen.

## **6. Aanbestedingen**

N.v.t.

## **7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)**

Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast is een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico.

Omdat er een planschadeverhaalsovereenkomst is afgesloten met de initiatiefnemers is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

## **8. Bevoegdheid**

De vaststelling van het bestemmingsplan betreft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.

## **9. Communicatie**

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in VIAGulpen-Witterm en de Staatscourant. Daarnaast zal het bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar zijn via onze website en de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). De wijze waarop bestemmingsplannen moeten worden bekendgemaakt is wettelijk voorgeschreven.

## **10. Argumenten, Afweging en advies**

Voor de realisatie van de woning (en de onttrekking van de bouwmogelijkheid aan de Rosstraat 4a te Gulpen) is een (postzegel)bestemmingsplan noodzakelijk, omdat het vigerende bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid om dit plan te realiseren. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de intergemeentelijke structuurvisie. Het plan getuigd van een integrale kwaliteitsverbetering van het perceel en de omgeving. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Voor de verdere argumentering verwijzen wij naar paragraaf 4 van dit voorstel en de toelichting van het bestemmingsplan.

## **11. Draagvlak**

Het bestemmingsplan heeft van 19 juli 2018 tot en met 29 augustus 2018 ter inzage gelegen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Er zijn geen zienswijze ingediend tegen het plan hetgeen er op wijst dat er geen bezwaren tegen het plan bestaan. Het plan is afgestemd met de Provincie Limburg, het Waterschap en de overige Rijksdiensten.

## **12. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)**

Tegen het raadbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door mensen die een zienswijze hebben ingediend dan wel door diegene die aantoonbaar kunnen maken dat zij hiertoe niet in staat zijn geweest.

## **13. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan wederom gepubliceerd en tegen het vaststellingsbesluit kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit recht is voorbehouden aan degene die ook een zienswijze heeft ingediend.

Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de realisatie van de woning.

## **14. Evaluatie**

N.v.t.

## **15. Voorstel / Besluit**

1. Het ontwerpbestemmingsplan Slenakerweg 5 te Gulpen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPSlenakerweg5-VG01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
2. Voor het perceel gelegen Slenakerweg 5 te Gulpen geen exploitatieplan vast te stellen.

**Achterliggende documenten**

- Bestemmingsplan Eyserbosweg ongenummerd te Eys (verbeelding, planregels en toelichting) en de planschadeverhaalsovereenkomst zijn beschikbaar via het raadsinformatiesysteem.
- Het bestemmingsplan is eveneens beschikbaar via [www.gulpen-witterm.nl](http://www.gulpen-witterm.nl) (onder Bouwen, wonen en plannen/bestemmingsplannen / ontwerpbestemmingsplan Eyserbosweg te Eys)
- Besluit hogere grenswaarde