

Ons kenmerk
G.18.02725
G.18.02725

Voorstel van college danwel burgemeester aan gemeenteraad

Raadsnummer:	BP/370	Datum collegebehandeling:	11 september 2018
Steller:	Anita Huynen	Portefeuillehouder:	
Behandeling in sprekersplein:	11 oktober 2018	Behandeling in raad:	25 oktober 2018

Onderwerp	Bestemmingsplan Elkenraderweg 8 - Parallelweg 20/Stationsweg 7
------------------	--

Advies sprekersplein

1. Samenvatting

Initiatiefnemers hebben een principeplan ingediend voor de verbouwing van een kantoor tot burgerwoning met daarbij een kantoor aan huis passend, binnen de regeling voor aan-huis-verbonden beroepen aan de Elkenraderweg 8 te Wijlre. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan "Kern Wijlre" en heeft de bestemming "Kantoor", een bedrijfswoning is volgens de regels op onderhavige locatie uitgesloten.

Op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg moeten nieuwe woningbouw initiatieven gecompenseerd worden. De initiatiefnemers hebben gezocht naar te onttrekken woninglocaties binnen onze gemeente Gulpen-Wittern. Dit zijn de Twee locaties Parallelweg 20/Stationsweg 7 te Wijlre. Dit zijn twee rechtsgeldige woningen, maar er bestaat geen binnenplans en geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid om de bestemming zodanig te wijzigen dat er nog sprake mag zijn van 1 woning. Dit kan enkel middels een separate bestemmingsplanprocedure (postzegelbestemmingsplan).

De woning gelegen aan de Stationsweg 7 wordt onttrokken.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem Het voormalige Rabobankkantoor op de locatie Elkenraderweg 8 te Wijlre is gelegen in het bestemmingsplan "Kern Wijlre" en heeft de bestemming "kantoor", een bedrijfswoning is conform de regels uitgesloten. Initiatiefnemers hebben het woning contingent Stationsweg 7 te Wijlre verworven en willen dit contingent inzetten om in het voormalige Rabobankkantoor op de locatie Elkenraderweg 8 te Wijlre een burgerwoning met daarbij een kantoor aan huis, passend binnen de regeling voor aan-huis-gebonden beroepen, te vestigen.

Na het principe akkoord van het college d.d. 27 maart 2018 is het plan in het kader van de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' voorgelegd aan de regio Maastricht-Heuvelland, deze heeft op 14 mei 2018 positief over het woningbouwplan geadviseerd. Ook het waterschap is akkoord met de voorliggende stukken (B.18.01684).

3. Relatie met bestaand beleid

De herbestemming van het pand op de locatie Elkenraderweg 8 te Wijlre wordt planologisch gekoppeld aan de onttrekking van de Stationsweg 7 te Wijlre en zal via een postzegelbestemmingsplan (voor beide adressen) gelijktijdig geregeld moeten worden. Daarbij wordt voor zowel de locatie Elkenraderweg 8 als de locatie Parallelweg 20 de bestemming "Wonen-1" ten behoeve van één woning vastgelegd. Het adres Stationsweg 7 te Wijlre komt te vervallen en wordt ingezet ter compensatie van Elkenraderweg 8 te Wijlre.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In oktober 2016 is door de gemeenteraad de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld en is deze visie een formeel toetsingskader. Op grond van deze structuurvisie moeten nieuwe woningbouw initiatieven gecompenseerd worden.

4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties

Beoogd wordt een juridisch-planologische regeling te treffen (postzegelbestemmingsplan) waardoor het mogelijk is in het voormalige Rabobankkantoor op de locatie Elkenraderweg 8 te Wijlre een nieuwe (zelfstandige) woning toe te staan, welke conform vastgelegd in de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg wordt gecompenseerd.

5. Samenwerking / Strategische visie

Het plan past binnen de strategische visie aangezien hierin is uitgegaan van een flexibele inrichting van wonen en werken, het plan bijdraagt aan het realiseren van een zelfredzame samenleving en omdat particulieren initiatieven vanuit een ja-mits principe worden behandeld.

6. Aanbestedingen:

N.v.t.

7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)

Het plan geschiedt geheel voor rekening en risico van initiatiefnemer. Er zal voor definitieve besluitvorming een exploitatie/planschadeovereenkomst worden afgesloten (G.18.02677)

8. Bevoegdheid

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

9. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt via de wettelijk verplichte kanalen (staatscourant, Via Gulpen-Wittem, website en www.ruimtelijkeplannen.nl)

10. Argumenten, Afweging en advies

Zie punt 1 en 2.

11. Draagvlak

Gedurende de ter inzagelegging van 12 juli 2018 tot en met 22 augustus 2018 zijn er geen zienswijze ontvangen.

12. Risicoparaagraaf (financieel, juridisch, milieu)

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

Met de initiatiefnemers is een exploitatie/planschade overeenkomst overeengekomen inhoudende dat alle bijkomende kosten (planschade, ontwikkelkosten etc.) voor hun rekening is. De gemeente draagt geen financieel risico.

Omdat deze anterieure exploitatie/planschadeovereenkomst wordt afgesloten, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

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 in beginsel voorbehouden aan degene die ook zienswijze heeft ingediend.

14. Evaluatie

N.v.t.

15. Voorstel / Besluit

- Het ontwerpbestemmingsplan "Elkenraderweg 8-Parallelweg 20/Stationsweg 7 te Wijlre" overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPElkenraderweg8-ON01 met bijbehorende bestanden conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen.

Achterliggende documenten

Bestemmingsplan Elkenraderweg 8-Parallelweg 20/Stationsweg 7 (verbeelding, planregels en toelichting) zijn beschikbaar via het raadsinformatiesysteem.

Het bestemmingsplan is eveneens raadpleegbaar via www.gulpen-wittem.nl/bestemmingsplannen/ontwerpbestemmingsplan