

de gemeenteraad Gulpen-Witterm
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Naar de gemeente? Wij werken op afspraak.

Uw brief van: 23 september 2019
Uw kenmerk: I.19.01822
Ons kenmerk: U.19.02321



Behandeld door: E. Vervuren-Lemmen
Onderwerp: initiatiefvoorstel: Voorbereidingsbesluit
Nieuwstraat-Burggraverweg

Dossiercode:

Bijlagen:

Verzonden:

4 OKT, 2019

Geachte raadsleden,

Op 23 september 2019 ontvingen wij het initiatiefvoorstel van fractie Franssen en fractie CDA inzake het 'Vorbereidingsbesluit Nieuwstraat-Burggraverweg'. Het College wil haar bedenkingen inzake het initiatiefvoorstel aan uw raad kenbaar te maken en uw raad het voorstel ontraden.

Het College heeft haar bedenkingen inzake het beoogde doel dat wordt nagestreefd en denkt dat dit niet bereikt zal worden met dit initiatiefvoorstel. Het College constateert verder dat in de genoemde risico's een aantal hiaten zitten. Met onderstaande overwegingen wil het college haar standpunt toelichten.

Overwegingen:

Beoogde doelen

In het door uw gemeenteraad vastgestelde Woonplan 2018-2025 is als actiepoint opgenomen dat we met name passend aanbod moeten creëren voor de oudere doorstromers, die bij voorkeur naar de kern Gulpen willen verhuizen vanwege de aanwezige voorzieningen. Transformatie van bestaand vastgoed en/of beperkte nieuwbouw is nodig om dit te kunnen realiseren. Levensloopbestendigheid en duurzaamheid zijn daarbij belangrijke te realiseren woningkwaliteiten. In de raadsvergadering van 26 september jongstleden heeft uw raad bij de behandeling van de tijdelijke versoepeling Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg het college nog opgeroepen actief gebruik te maken van de tijdelijk versoepelde regeling en huisvesting voor starters en senioren te bevorderen.

Daarnaast staat de gemeente aan de lat voor de energietransitie en moeten ook de woningcorporaties aan de slag met het verduurzamen van hun woningbestand.

Het college is van mening dat de locatie Nieuwstraat-Burggraverweg vanwege de onmiddellijke omgeving van voorzieningen uitermate geschikt zou zijn om te voorzien in huisvesting voor de oudere doorstromers en dat met het vernieuwen van de woningen en het uitbreiden van het aantal woningen een slag kan worden gemaakt ten aanzien van duurzaamheid en doorstroming binnen de woningvoorraad. Met de beoogde bestemmingsplanwijziging waarin zodanige voorschriften moeten worden opgenomen dat de fysieke voor- en zijgevels en het dak ongeschonden blijven en het aanzien ongewijzigd blijft, wordt het praktisch en economisch onmogelijk gemaakt om de woningen aan te passen aan de woonwensen van senioren en aan de huidige duurzaamheidseisen en is het niet mogelijk woningen toe te voegen.

Juridisch risico's

Bij de vaststelling van de huidige reeks bestemmingsplannen zijn de 'karakteristieke panden' geïntroduceerd. Hiertoe zijn indertijd criteria opgesteld en gehanteerd om te komen tot de huidige lijst van karakteristieke panden. In het vigerende bestemmingsplan kern Gulpen (2011) zijn de betreffende woningen niet aangeduid als karakteristiek pand.

De indertijd gehanteerde criteria zijn niet vastgelegd in een (erfgoed)verordening of ander beleidsstuk en zijn ook niet als dusdanig gepubliceerd. Daardoor ontbreekt formeel de juridische grondslag, waaraan de monumentencommissie kan toetsen om panden als karakteristiek aan te wijzen.

Uw raad zou derhalve éérst de criteria en het beleid omtrent karakteristieke panden moeten vastleggen in een verordening, alvorens u de panden aan de Burggraverweg-Nieuwstraat als dusdanig kan aanwijzen. Overigens is dit een actiepoint dat in de aanloop naar de inwerkingtreding van de omgevingswet, de omgevingsvisie en de omgevingsplannen zal worden opgepakt.

Zoals hierboven reeds is aangegeven zijn de woningen in het vigerende bestemmingsplan kern Gulpen niet aangeduid als karakteristiek pand. Om de woningen op dit moment te kunnen slopen is slechts een sloopmelding benodigd omdat de sloop meer dan 15m³ betreft en er waarschijnlijk asbest aanwezig is. Een dergelijke aanvraag sloopmelding moet indien deze compleet is, binnen 4 weken worden geaccepteerd.

Het lijkt in dit geval niet nodig in het voorbereidingsbesluit op te nemen dat slopen in zijn geheel verboden is. Op dit moment zijn er geen concrete plannen om te slopen en het is niet aannemelijk dat, als die plannen er wel zijn, op korte termijn wordt overgegaan tot sloop. Immers, de woningen worden nog bewoond. Het is dan ook beter op te nemen dat slopen alleen mogelijk is na verlening van een sloopvergunning. Slopen blijft dan mogelijk, maar pas na afgifte van een sloopvergunning. Dat geeft ons de controle, zonder dat de woningstichting met handen en voeten is gebonden.

De planologische regeling over karakteristieke panden in de huidige bestemmingsplannen geven in zoverre bescherming dat pas "iets" kan of mag gebeuren met karakteristieke panden, nadat de monumentencommissie hierover heeft geadviseerd. Dat betekent dus dat voor de panden, die nu reeds de karakteristieke status in de bestemmingsplannen hebben, sloop vergund kan worden als de monumentencommissie positief adviseert over de sloop en vervangende herbouw of als burgemeester en wethouders na zorgvuldige belangenafweging aantonen dat het belang van sloop groter is dan het belang van instandhouding van de bebouwing.

In het initiatiefvoorstel wordt het college opgedragen zodanige voorschriften in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen dat de fysieke voor- en zijgevels en het dak ongeschonden blijven en dat het aanzien van het bouwblok ongewijzigd blijft. Deze voorschriften geven dus een verregaandere beperking dan elders in de gemeente ten aanzien van karakteristieke panden het geval is.

De bepaling is bovendien dusdanig beperkend, dat het voor de eigenaar economisch erg onrendabel wordt om iets aan de woningen te vernieuwen en verduurzamen, terwijl de staat van de woning dusdanig is dat er wel iets moet gebeuren.

In het initiatiefvoorstel wordt niet gemotiveerd waarom voor deze specifieke locatie een ander planologisch beschermingsregime moet gelden dan elders in de gemeente ten aanzien van karakteristieke panden. Ook dat kan juridisch moeilijk uit te leggen zijn, mocht het tot procedures leiden.

Als iets echt belangrijk is om te behouden, dan zou de gemeente de bebouwing eigenlijk moeten voordragen als rijks- of gemeentelijk monument. Dat laatste kennen we niet in onze gemeente, dus dat ligt niet voor de hand. En de woningen lijken onvoldoende waarde te hebben om in aanmerking te komen voor een rijks monumentale status.

Er moet, indien de bestemmingsplanwijziging wordt verwezenlijkt, rekening gehouden met een verzoek tot planschade van de woningstichting. Om inzichtelijk te krijgen wat de financiële consequenties hiervan zijn, zou uw raad een risicoanalyse planschade moeten laten uitvoeren, alvorens de wijziging bestemmingsplan vast te stellen. Hiervoor zou uw raad een bedrag van circa €2500,-- beschikbaar moeten stellen. Als uit de analyse blijkt dat de woningstichting planschade kan claimen moet voorts bij de vaststelling van het bestemmingsplan ook dat bedrag door uw raad beschikbaar worden gesteld.

Het initiatiefvoorstel voorziet qua financiën enkel in het opstellen van het voorbereidingsbesluit en het bestemmingsplan en niet in opstellen van een planschade risicoanalyse of de planschade zelf.

Alternatief

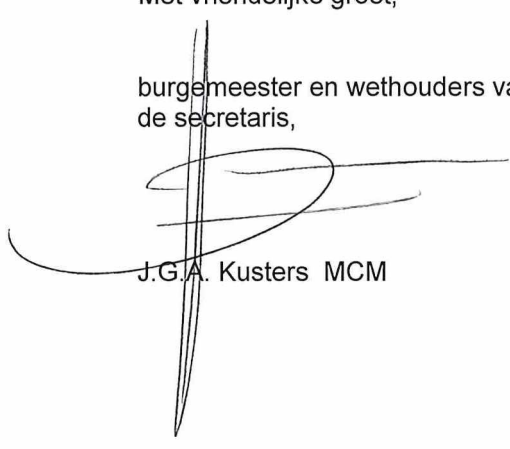
Het college heeft reeds in haar beantwoording van de artikel 37 vragen 'Verzet tegen sloop' van mei dit jaar aangegeven dat het college met betrekking tot deze locatie in overleg met de monumentencommissie wil onderzoeken wat met deze locatie mogelijk is en vervolgens een zorgvuldige integrale belangenafweging wil maken, waarbij zowel de karakteristieke waarde als ook de andere belangen worden meegenomen, geheel volgens de door uw raad opgestelde kaders en richtlijnen.

Naar aanleiding van deze artikel 37 vragen heeft ook een overleg met de woningstichting plaatsgevonden, waarin deze hebben aangegeven te kunnen instemmen met dit plan van aanpak.

Op deze wijze meent een college in goed overleg tot een gedragen plan te kunnen komen, terwijl het voorgestelde initiatief zal leiden tot juridische procedures.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Gulpen-Witterm,
de secretaris,



J.G.A. Kusters MCM

de burgemeester,



Ing. N.H.C. Ramaekers-Rutjens