

Gemeentebestuur van Gulpen-Witterm

Kenmerk: G.13.01214 Raadsnummer: BP/251
Onderwerp Bestemmingsplan Hoogh Gullepe

De Raad van de gemeente Gulpen-Witterm

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2013.

Gelet op

De anterieure exploitatie-overeenkomst die is afgesloten tussen gemeente Gulpen-Witterm en Vastgoedontwikkelingscentrum B.V.;

Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogh Gullepe' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPLKOM01001-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
2. Gelet op de aanwezigheid van een anterieure exploitatie-overeenkomst voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Hoogh Gullepe geen exploitatieplan vast te stellen;

Vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 23 mei 2013.

De wnd. griffier,



drs. S.W.J. Amkreutz.

De voorzitter,



drs. A.R.B. van den Tillaar

Ons kenmerk

G.13.01214



Voorstel van college danwel burgemeester aan gemeenteraad

Raadsnummer:	BP/251	Datum collegebehandeling:	16 april 2013
Steller:	Ralf Defaux	Portefeuillehouder:	Jan Bormans
Behandeling in sprekersplein:	8 mei 2013	Behandeling in raad:	23 mei 2013

Onderwerp	Bestemmingsplan Hoogh Gullepe
-----------	-------------------------------

Advies sprekersplein

1. Samenvatting

Vastgoed Ontwikkelingscentrum BV (VOC) heeft het terrein van het voormalige dr. Ackenshuis van Sevagram verworven met als doel terplekke woningbouw te plegen.

Aan Sevagram is reeds op 11 maart 2008 een bouwvergunning verleend voor de bouw van 48 woningen en deze ontwikkeling is ook vertaald in het bestemmingsplan kern Gulpen.

VOC heeft het bestaande vergunde bouwplan voor de realisatie van 48 woningen kwantitatief en kwalitatief omgevormd tot een consumentgericht en marktconform woningbouwplan voor de realisatie van 24 woningen. Het bouwplan "Hoogh Gullepe" bestaat uit 24 kavels, waarvan 19 kavels projectmatig zullen worden ontwikkeld en 5 eigenbouw kavels worden uitgegeven. Voor de herinrichting van het terrein en de kwalitatieve opwaardering van het woningbouwplan is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig.

Middels dit raadsvoorstel verzoeken wij u het bestemmingsplan "Hoogh Gullepe" vast te stellen om zodoende de geplande ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Nadat het nieuwe zorgcentrum aan de Oude Maastrichterweg in gebruik is genomen, is het voormalige bejaardenhuis buiten gebruik geraakt. Door Sevagram, destijds eigenaar van de grond/gebouw, is een bouwplan ontwikkeld voor de bouw van 48 woningen (22 appartementen en 26 patiowoningen) dat op 11 maart 2008 is vergund. Deze ontwikkeling is vervolgens ook planologisch vertaald in het bestemmingsplan kern Gulpen dat op 19 april 2010 is vastgesteld.

Door de ontstane financiële crisis en de woningmarktcrisis bleek dit plan niet uitvoerbaar. Daarnaast kregen zorginstellingen zoals Sevagram vanuit het Rijk opgedragen zich weer te beperken tot hun “core-business” en zich minder bezig te houden met commerciële ontwikkelingsprojecten.

Het dr. Ackenshuis kwam als gevolg daarvan leeg te staan met alle nadelige gevolgen van dien (overlast, criminaliteit, ongedierte, onkruid etc.). Na veel soebatten is het dr. Ackenshuis uiteindelijk gesloopt en heeft Sevagram het terrein verkocht aan VOC. VOC heeft vervolgens een nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de bouw van een aantal woningen.

Dit stedenbouwkundig plan moet juridisch-planologisch verankerd worden in een nieuw bestemmingsplan.

3. Relatie met bestaand beleid

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan kern Gulpen alwaar op deze locatie reeds een bouwtitel is gelegen voor de bouw van 48 woningen. Ook in de intergemeentelijke structuurvisie is deze locatie opgenomen als inbreidingslocatie.

Ook in het bouwprogramma behorende bij de regionale woonvisie Maastricht en Mergelland is deze ontwikkeling opgenomen en daarnaast voldoet het bouwprogramma aan de uitgangspunten van het Woonplan 2010-2020 van de gemeente Gulpen-Witterm.

Vanuit ruimtelijk-volkshuisvestelijk oogpunt is woningbouwontwikkeling op deze locatie al reeds lange tijd in door de gemeenteraad vastgestelde beleidsstukken opgenomen en voldoet de ontwikkeling aan de daarin opgenomen uitgangspunten.

4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties

De realisatie van 24 woningen waarbij conform de uitgangspunten van het door de gemeenteraad vastgestelde Woonplan 2010-2020 eveneens ruimte is opgenomen voor de realisatie van starterswoningen.

5. Samenwerking / Strategische visie:

Het onderliggend bouwprogramma heeft VOC in samenspraak met de gemeente ontwikkeld waarbij er afspraken zijn gemaakt over o.a. de bouw van starterswoningen en civieltechnische inrichting van het gebied. Deze afspraken zijn vastgelegd in een exploitatie-overeenkomst.

Het plan past binnen de Strategische visie omdat er sprake is van een kwalitatieve invulling op een inbreidingslocatie binnen de kern Gulpen. De ontwikkeling versterkt de leefbaarheid binnen de wijk en draagt mede bij aan het realiseren van een zelfredzame samenleving op kernniveau.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)

Ten behoeve van de realisatie van het plan is een exploitatie-overeenkomst met VOC afgesloten inhoudende dat er afspraken zijn gemaakt over het bouw- en woonrijp maken van terrein en eventuele planschadetekosten voor rekening en risico van VOC zijn. Wij verwijzen graag naar bijgaande exploitatie-overeenkomst die in het bestemmingsplan is opgenomen.

8. Bevoegdheid

Het vaststellen van een bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.

9. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan moet conform wettelijke verplichtingen worden bekendgemaakt in diverse media (Heuvelland Actueel, Staatscourant, RO-online en gemeentelijke website).

Daarnaast is op 23 januari 2013 een voorlichtingsavond georganiseerd door VOC en gemeente waarbij het nieuwe stedenbouwkundig plan door omwonenden en belangstellenden positief zijn ontvangen.

10. Argumenten, Afweging en advies

Zoals hierboven reeds vermeld is voor de locatie hoek Oude Maastrichterweg en Willem Beekmanstraat al op 11 maart 2008 een bouwvergunning verleend voor de bouw van 48 woningen. VOC heeft het terrein van Sevagram overgenomen en heeft een nieuw marktconform en consumentgericht bouwplan ontwikkeld. Gelet op de huidige woningmarktcrisis heeft VOC gekozen voor een minder intensieve bebouwing. Het aan Sevagram vergunde bouwplan is tegen deze achtergrond kritisch bekeken en heeft een kwalitatieve opwaardering ondergaan naar een plan voor de ontwikkeling van 24 woningen.

Het bouwplan "Hoogh Gullepe" bestaat uit 24 kavels, waarvan 19 kavels projectmatig zullen worden ontwikkeld en 5 eigen bouw kavels worden uitgegeven. De geprojecteerde bouwmassa's zijn ontworpen rekening houdend met de in het terrein voorkomende hoogteverschillen. Voor een beeld van de nieuwe woningen verwijzen wij graag naar het bestemmingsplan en de bijlagen alwaar impressies van de nieuwe bebouwing zijn opgenomen.

De eerste fase betreft het realiseren van 3 starters- en 4 starters+woningen. Deze woningen zullen het bestaande straatbeeld langs de Willem Beekmanstraat afronden. De huidige parkeerplaats aan de Willem Beekmanstraat wordt helemaal vernieuwd en vormt tevens de ingang naar het hoger gelegen plangebied. Daar zijn 2 starterswoningen, 4 starters+woningen en 6 halfvrijstaande souterrainwoningen gepland. Aan de zijde van de Oude Maastrichterweg zijn de eigenbouw kavels gelegen.

Het plan geeft invulling aan een inbreidingslocatie voor woningbouw die al in diverse beleidsstukken (o.a. structuurvisie 2003, intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg) is opgenomen en draagt bij aan de wens van de Raad zoals opgenomen in het Woonplan 2010-2020 om starterswoningen te realiseren. De prijs van de 5 starterswoningen is in de exploitatie-overeenkomst vastgelegd op €170.000 v.o.n. De andere woningen worden op basis van marktconforme prijzen verkocht waarbij ons inziens de projectbouwwoningen, gelet op de huidige woningmarktsituatie, eveneens in het bereik van starters zullen zijn gelegen.

Daarnaast geeft het plan invulling aan een braakliggend terrein en zorgt voor een stedenbouwkundige afronding en opwaardering van de wijk hetgeen bijdraagt aan de leefbaarheid van de kern. Ter vergroting van de stedenbouwkundige kwaliteit is er, ten opzichte van het aan Sevagram vergunde bouwplan, sprake van een verdunning middels een reductie van het aantal woningen (van 48 woningen naar 24 woningen). Omdat er sprake is van een reductie van het bouwprogramma en een kwalitatieve opwaardering van het plan in type woningen, doelgroepbenadering en omgevingskwaliteit is het plan ook vanuit volkshuisvestelijk oogpunt verantwoord. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de regionale woonvisie Maastricht en Mergelland en voldoet ook aan de Provinciale Woonvisie Limburg. In dit geval levert het plan een reductie op van 24 woningen (t.o.v. de vergunde 48 woningen) en kan daardoor de regionale en provinciale instemming verkrijgen.

In relatie tot het bestemmingsplan zijn ook diverse deelonderzoeken uitgevoerd zoals verkeersonderzoek, archeologie, bodem, water etc. op basis waarvan de ruimtelijke onderbouwing van het project nader wordt gefundeerd.

11. Draagvlak

Tijdens de voorlichtings- en informatieavond is het plan positief ontvangen door de omgeving.

Het plan heeft van 14 februari 2013 tot en met 27 maart 2013 ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen tegen het plan binnengekomen. Ook de Provincie kan instemmen met het plan en heeft geen zienswijze ingediend.

Het Waterschap heeft het plan eveneens beoordeeld en een wateradvies afgegeven waarmee in de uitvoering van het plan rekening wordt gehouden middels de geplande aanleg van een gescheiden rioolstelsel en buffervoorziening (bergingsriool).

12. Kan WSW worden ingeschakeld bij werkzaamheden die in kader van dit raadsvoorstel moeten worden uitgevoerd?

(
N.v.t.

13. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)

Met VOC is een exploitatie-overeenkomst overeengekomen inhoudende dat alle bijkomende kosten (planshade, ontwikkelkosten, aansluiting nutsvoorzieningen etc.) voor rekening van VOC zijn. VOC draagt tevens financieel bij aan de ontwikkeling van een gescheiden rioolstelsel in de wijk. De gemeente draagt geen financieel risico. Na realisatie van de ontwikkeling zal de gemeente eigenaar worden van de in het plangebied aan te leggen openbare gronden (weg, trottoir circa 690 m²). De gemeente draagt enkele kleine reststrookjes in het plangebied over naar VOC (circa 44 m²). Deze ruil zal met gesloten beurzen geschieden.

Omdat er een anterieure exploitatie/planshadeovereenkomst is afgesloten, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

14. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan opnieuw worden gepubliceerd en bestaat er de mogelijkheid om hoger beroep in te stellen tegen dit besluit. Dit recht is voorbehouden aan personen die tijdig een zienswijze hebben ingediend dan wel een "verschoonbare" reden hiervoor hebben. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend is dit niet te verwachten. Zes weken na bekendmaking van het besluit treedt het bestemmingsplan in werking (mits geen voorlopige voorziening is gevraagd). Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning door VOC worden aangevraagd voor de daadwerkelijke nieuwbouw.

15. Evaluatie

N.v.t.

16. Voorstel / Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogh Gullepe' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPLKOM01001-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
2. Gelet op de aanwezigheid van een anterieure exploitatie-overeenkomst voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan Hoogh Gullepe geen exploitatieplan vast te stellen;

Achterliggende documenten

- Bestemmingsplan Hoogh Gullepe met bijbehorende bijlagen (o.a. exploitatie-overeenkomst)
- Impressie / animatie nieuwe bebouwing

Deze stukken zijn raadpleegbaar via www.gulpen-witterm.nl (onder Bouwen, wonen en plannen / bestemmingsplannen / ontwerpbestemmingsplan bungalowpark Euverem)

Tevens ligt een volledig analoog exemplaar van het bestemmingsplan ter inzage in de fractiekamer.