GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Postbus 56 • 6270 AB Gulpen
Willem Vliegenstraat 12 • 6271 DA Gulpen
T 14 043
F 043 - 880 06 01
info@gulpen-wittem.nl
www.gulpen-wittem.nl

Bank Nederlandse Gemeenten 28.50.81.934
IBAN NL25 BNGH 028.50.81.934
BIC BNGHNL2G
KvK 50413872

Naar de gemeente? Wij werken op afspraak.

De heer L.R.M.R. van der Linden
Looierstraat 28A
6271 BB GULPEN

Datum:
Uw brief van:
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: U.16.06350

Behandeld door: R.M.J.G. Defaux
Onderwerp: woning Eyserbosweg

Dossiercode:
Bijlagen:
Verzonden: 26 JAN. 2017

Geachte heer Van der Linden,

Op 16 december 2016 ontvingen wij uw verzoek voor het realiseren van een woning op het perceel gelegen aan de Eyserbosweg ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Wittem sectie A nummers 6232 en 6312 inclusief het onttrekken van de planologische mogelijkheden voor het bouwen van een woning op het adres gelegen aan de Rosstraat 4a te Gulpen. Over uw verzoek kunnen wij u als volgt berichten.

Bestemmingsplan
Op basis van het vigerende bestemmingsplan kern Eys heeft het perceel gelegen aan de Eyserbosweg ong. de bestemming Groen en Centrum-1. Het realiseren van een woning is in strijd met de planregels behorend bij voornoemd bestemmingsplan omdat op het perceel geen mogelijkheden aanwezig zijn om een woning te realiseren. Om uw voornemen planologisch mogelijk te kunnen maken is derhalve een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Gelet op het gemeentelijke beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan en de intergemeentelijke structuurvisie komen karakteristieke en monumentale panden in aanmerking voor een functiewijziging/ herbestemming. Betreffend pand aan de Eyserbosweg is op 15 september 2016 door de Monumentencommissie als "karakteristiek pand" aangewezen. U wilt zich graag inzetten om het pand voor de toekomst te behouden middels een functiewijziging naar de woonbestemming waardoor uw voornemen aansluit bij dit beleid.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
In de onlangs door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is bepaald dat, gelet op de (negatieve) transformatieopgave, het toevoegen van wooneenheden gecompenseerd moet worden met direct gekoppelde sloop of onttrekking van woningen elders. Gezien het feit dat naast de toevoeging van een woning uw voornemen ook het planologisch onttrekken van een woning elders inhoudt voldoet uw voornemen ook aan dit uitgangspunt. Als gemeente zijn wij dan ook bereid dit plan op te nemen op de (concept-) regionale woningbouwprogrammering die in overleg met de regiogemeenten en de Provincie Limburg momenteel wordt opgesteld / voorbereid.

Voorlopig standpunt
Omdat uw plan voor het herbestemmen van dit karakteristieke pand past binnen voornoemde gemeentelijke uitgangspunten en uw voorstel tevens getuigt van een onttrekking van een woonbestemming aan de Rosstraat 4a te Gulpen, zijn wij bereid in beginsel medewerking te verlenen aan uw verzoek. Vooruitlopend op een aanvraag omgevingsvergunning is daarvoor op de eerste plaats een

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk (postzegelbestemmingsplan). U dient wat betreft uw voornemen verder rekening te houden met de navolgende voorwaarden:

- de karakteristieke waarden van het pand worden gerespecteerd hetgeen uiteraard betekent dat herbestemming alleen mogelijk is indien de hoofdmassa van het pand niet wordt gesloopt en bij het opstellen van het ontwerp van de woning afstemming wordt gezocht met de monumentencommissie. In ieder geval de hoofdmassa van het pand moet dus inpandig verbouwd kunnen worden;
- de herbestemming van het pand aan de Eyserbosweg wordt planologisch gekoppeld aan de onttrekking van de Rosstraat 4a en dit zal via een postzegelbestemmingsplan (voor beide adressen) gelijktijdig geregeld moeten worden;
- uit de bestemmingsplanprocedure en de bijbehorende onderzoeken moet blijken dat toekenning van een woonfunctie aan het pand planologisch aanvaardbaar is. Deze onderzoeken zijn momenteel nog niet beschikbaar en dat kunnen wij in dit stadium dus nog niet beoordelen. Aandachtspunt daarbij is in ieder geval dat onderzocht moet worden of de ligging van de woning naast het kerkhof geen belemmeringen oplevert voor een goed woon- en leefklimaat en daarnaast dient de woning te beschikken over een parkeervoorziening om te kunnen voldoen aan de parkeernorm;
- op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg moet er tevens sprake zijn van een toekomstbestendige woning (uitgangspunt = levensloopbestendig en duurzaam) en zal het plan onderdeel moeten gaan vormen van de (concept-) regionale woningbouwprogrammering;
- er een planschade/exploitatieovereenkomst wordt afgesloten waarbij eventuele planschade en/of andere kosten verband houdende met de ruimtelijke ontwikkeling voor rekening zijn van initiatiefnemer.

Voorts merken wij op dat de uiteindelijke beslissingsbevoegdheid omtrent uw voornemen is gelegen bij de gemeenteraad omdat zij het bestemmingsplan formeel moeten vaststellen.

Bestemmingsplanprocedure
Bij het volgen van een bestemmingsplanprocedure moet rekening worden gehouden met het volgende globale procedureschema:

1. Wettelijk vooroverleg
Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient het college van Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 3.1.1. Bro (Besluit ruimtelijke ordening) vooroverleg te plegen met het waterschap en met die diensten van de provincie en het Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening.

2. Verdere procedure conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)
Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dit betekent (ondermeer) dat het ontwerp-bestemmingsplan, na het wettelijk vooroverleg, gedurende 6 weken in ontwerp ter inzage wordt gelegd. Binnen deze periode kan een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

3. Besluitvorming
Vervolgens kan de gemeenteraad, met inachtneming van eventuele zienswijzen, een besluit nemen. Tegen dit besluit kan beroep worden aangetekend.

Voor de bestemmingsplanprocedure geldt dat deze moet voldoen aan de wettelijke eisen zoals gesteld in de RO Standaarden 2012. Wilt u meer weten over de RO-standaarden, bezoek dan de site http://ro-standaarden.geonovum.nl .

Na succesvolle afronding van de bestemmingsplanprocedure kunt u vervolgens via ons Omgevingsloket van de afdeling Publieksdiensten een omgevingsvergunning aanvragen voor de verbouwing / functiewijziging van het pand.

GEMEENTE
Gulpen-Wittem

Wij willen u er nog op wijzen dat deze principe-uitspraak tot 1 jaar na datum van verzending geldend is. Daarna kan op basis van voortschrijdend inzicht, veranderende omstandigheden en /of gewijzigd beleid een andere afweging c.q. andere besluitvorming van onze kant tot de mogelijkheden behoren.

Geen bezwaar mogelijk
Tenslotte willen wij u erop attenderen dat momenteel nog geen sprake is van een besluit als bedoeld in art. 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dientengevolge is het op dit moment niet mogelijk een bezwaarschrift in te dienen. Het betreft slechts een mededeling omtrent de te verwachten beslissing voor geval dat een formele aanvraag bestemmingsplanwijziging / aanvraag omgevingsvergunning zou worden ingediend.

Contactpersoon
Heeft u nog vragen, neemt u dan contact op met R.M.J.G. Defaux
via telefoonnummer 043-8800752 of e-mail Ralf.Defaux@gulpen-wittem.nl.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem,

de secretaris,	de wnd. burgemeester,
J.G.A. Kusters MCM	J.G.M.T. Ubachs