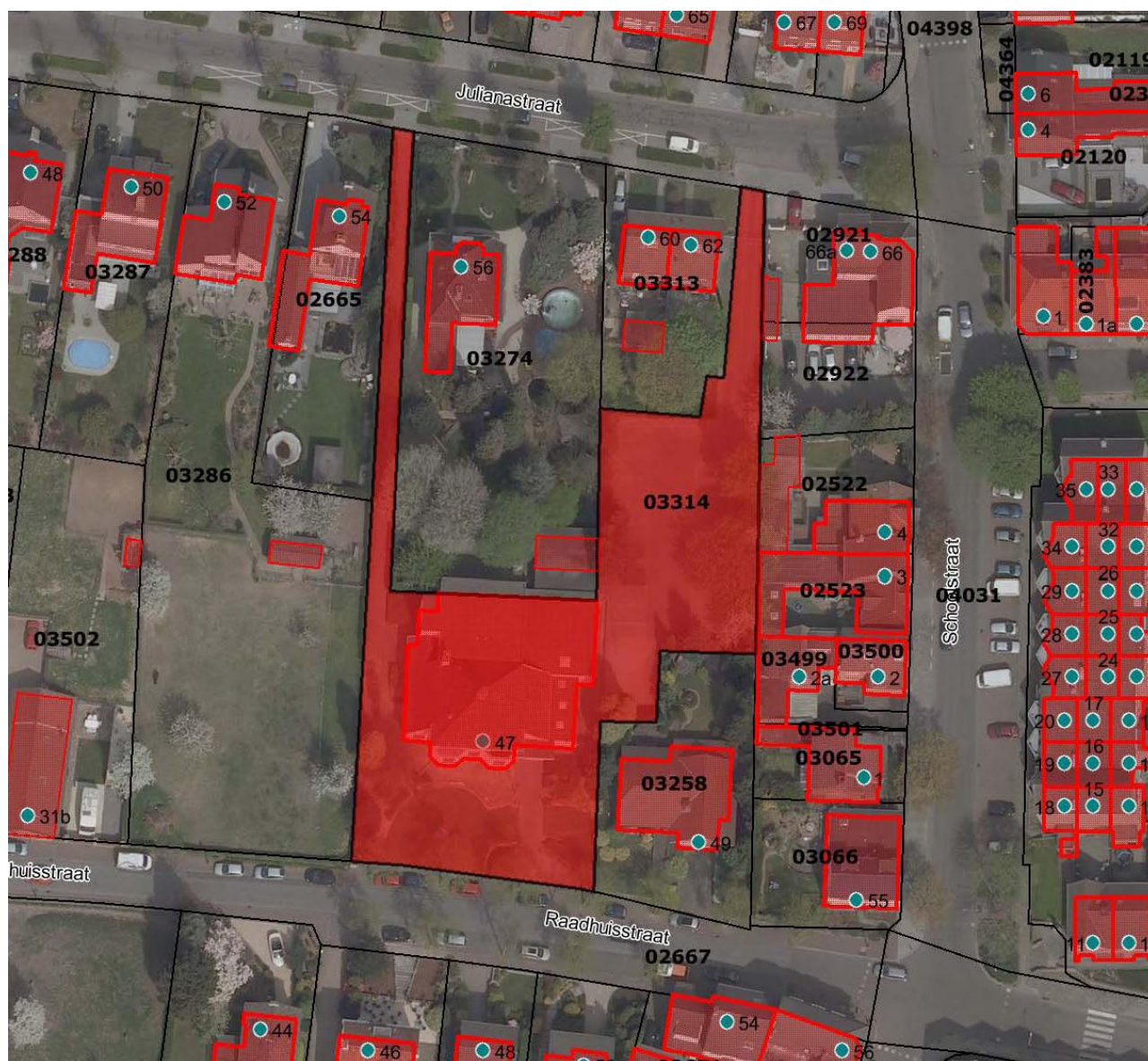


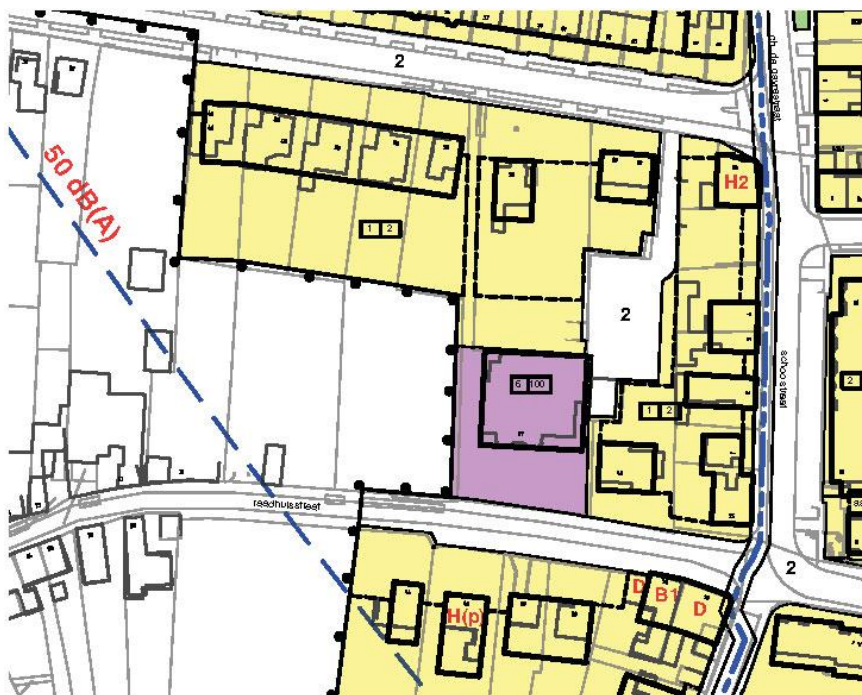
Ruimtelijke onderbouwing

Raadhuisstraat 47 te Elsloo



Bestemmingsplan “kern Elsloo”

Het betreffende perceel is kadastraal gelegen in de gemeente Elsloo, sectie C, kadastraalnummer 3314 en plaatselijk gelegen aan de Raadhuisstraat 47, 6181 HA te Elsloo. Onderstaande afbeelding geeft de plankaart weer van het ter plekke vigerend bestemmingsplan “Kern Elsloo”.



Het pad aan de noord-westzijde heeft de bestemming woondoeleinden (geel). De voormalige bibliotheek en de voor- en zijtuin heeft de bestemming maatschappelijke doeleinden (paars). Het parkeerterrein en bijbehorende ontsluiting richting Julianastraat heeft de bestemming verkeersdoeleinden 2 –verblijfsgebied (wit).

Het gehele bestemmingsplan kan worden geraadpleegd via de internetsite van de gemeente Stein: www.gemeentestein.nl -> Actueel -> Bestemmingsplannen -> Elsloo Kern.

Voorgenomen gebruik

Het voornemen bestaat om het voormalig gemeentehuis (nu bibliotheek) inclusief bijbehorende percelen als volgt te gebruiken: Als woning en bijbehorende tuin, met dien verstande dat een gedeelte van de woning gebruikt zal worden als kantoor aan huis. Het kantoorgedeelte bevindt zich hoofdzakelijk op de eerste verdieping (circa 134 m2) en beperkt op de begane grond (circa 37 m2). Ter plaatse van het huidige parkeerterrein worden de benodigde parkeerplaatsen (circa 10 stuks) gerealiseerd ten behoeve van deze kantoorfunctie.

Voorname functiewijziging is in strijd met de huidige bestemmingen “maatschappelijke doeleinden” en “verkeersdoeleinden 2” uit het vigerende bestemmingsplan Kern Elsloo.

Wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan voorziet in artikel 25 in een algemene wijzigingsbevoegdheid waarbij de bestemming “maatschappelijke doeleinden” gewijzigd kan worden in “woondoeleinden”.

Artikel 25 Algemene wijzigingsbevoegdheid

1. *Burgemeester en wethouders kunnen de bestemmingen bedrijfsdoeleinden 1 en maatschappelijke doeleinden wijzigen ten behoeve van woondoeleinden onder de volgende voorwaarden:*
 - a. *de bouwhoogte mag maximaal 15 m. bedragen;*
 - b. *er mogen zowel grondgebonden als gestapelde woningen worden gerealiseerd met een dichtheid van maximaal 40 woningen per ha;*
 - c. *parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd;*
 - d. *de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen mogen niet onevenredig worden geschaad;*
2. *Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor zover het betreft de bestemmingsgrenzen tot maximaal 2.00 m. indien dat noodzakelijk is voor een efficiënte*

planontwikkeling en de belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen niet onevenredig worden geschaad.

3. *Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid zijn de bepalingen van afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.*

Uitgebreide omgevingsvergunningprocedure

Voorname wijzigingsbevoegdheid voorziet enkel in de wijziging van "maatschappelijke doeleinden" in "woondoeleinden". Het wijzigen van het gebruik van het parkeerterrein en het toestaan van het kantoorgedeelte kan niet met deze wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan. Hiervoor zijn weer andere procedures noodzakelijk. Vandaar dat gekozen is voor 1 procedure, zijnde een uitgebreide omgevingsvergunningaanvraag, in plaats van twee of drie afzonderlijke procedures met diverse doorlooptijden.

In de algehele herziening van het huidige bestemmingsplan "kern Elsloo" zal de voornoemde functiewijziging worden vastgelegd. Deze herziening staat gepland voor 2012.

Regionale structuurvisie wonen

Net als de gehele regio ontkomt ook de gemeente Stein niet aan de gevolgen van de demografische bevolkingskrimp. Een en ander heeft geresulteerd in de inmiddels vastgestelde regionale structuurvisie Wonen. Doel van deze structuurvisie is enerzijds de groei van het aantal woningen te stoppen (op termijn zelfs afname van het totale woningaantal) en anderzijds een transformatie van de bestaande woningvoorraad te bewerkstelligen.

Onderhavig planvoornemen voorziet in de toevoeging van 1 woning. Op deze wijze wordt een passende invulling gecreëerd voor dit karakteristieke pand in deze buurt (met overwegend woon karakter), dat eveneens aansluit bij de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Onder het mom van "1 woning erbij is 1 woning eraf" wordt de nieuwe woning gecompenseerd op gemeentelijk niveau doordat een tweetal bouwtitels gelegen aan de Meerser Eindstraat te Meers (momenteel gemeente-eigendom), worden teruggebracht tot 1 bouwtitel.

Ad parkeren

Conform de Nota Parkeerbeleid van de Gemeente Stein (2006) zijn er per fte 0,55 parkeerplaatsen nodig bij een kantoor zonder baliefunctie. Het plan voorziet in een tiental parkeerplekken ter plaatse van het huidige parkeerterrein. Dit is ruim voldoende voor de in beginsel voorgestelde kantoorbezetting van 3 personen. Hierbij dient nog te worden opgemerkt dat hiervan twee personen ter plaatse woonachtig zijn en de woning zelf beschikt over een tweetal garages.

Activiteit bouwen

Op de eveneens bijgevoegde tekeningen (bestaande en nieuwe toestand) worden de met name in pandige wijzigingen alsook de beperkte wijzigingen aan de buitenzijde aangegeven. De bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid. Op de perceelsgrens langs de Raadhuisstraat zal een erfafscheiding worden gerealiseerd die nadrukkelijk verwijst naar de oorspronkelijke erfafscheiding.

Conclusie

Gezien het huidige gebruik van het pand en bijbehorend perceel als zijnde openbare bibliotheek en parkeerterrein, zal de voorgestelde functiewijziging geen afbreuk doen aan het karakter van het aanwezige gebouw en aan het (woon)karakter van de buurt. Sterker nog; het aantal verkeersbewegingen zal naar verwachting afnemen en het bestaande pand wordt zoveel mogelijk in oude staat (historisch) hersteld.

Tevens wordt er geen ontoelaatbare milieuhinder veroorzaakt en zijn er geen extra verkeersmaatregelen of parkeervoorzieningen noodzakelijk. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.