

Gemeentebestuur van Gulpen-Wittem

Kenmerk: G.12.01752

Raadsnummer:

BP/232

Onderwerp

Bestemmingsplan Haasstad 5 Wijlre

De Raad van de gemeente Gulpen-Wittem

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 augustus 2012.

Gelet op

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

Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Haasstad 5 te Wijlre' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPHaasstad5-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
2. Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Wijlre, sectie B nummer 2368 geen exploitatieplan vast te stellen;

Vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem in zijn vergadering van 27 september 2012.

De wnd. griffier,



drs. S.W.J. Amkreutz.

De voorzitter,



drs. A.R.B. van den Tillaar

Ons kenmerk

G.12.01752



Voorstel van college danwel burgemeester aan gemeenteraad

Raadsnummer:	BP/232	Datum collegebehandeling:	21 augustus 2012
Steller:	Ralf Defaux	Portefeuillehouder:	Jan Bormans
Behandeling in sprekersplein:	13 september 2012	Behandeling in raad:	27 september 2012

Onderwerp	Bestemmingsplan Haasstad 5 Wjlre
-----------	----------------------------------

Advies sprekersplein

1. Samenvatting

Dhr. Verdooren is eigenaar van de recreatiewoning gelegen Haasstad 5 te Stokhem/Wjlre. Deze recreatiewoning is al geruime tijd in gebruik (circa 50 jaar) maar kent op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 geen positieve bestemming. Dit is waarschijnlijk vanwege de excentrische ligging op de grens met de gemeente Valkenburg aan de Geul (Keutenberg) ontsnapt aan de aandacht. De toenmalige eigenaar die het pand heeft verkocht aan dhr. Verdooren heeft ook niet gereageerd op de bestemmingsplanprocedure m.b.t. bestemmingsplan Buitengebied.

Dhr. Verdooren wil het pand graag enerzijds positief bestemmen en daarnaast over kleine afstand verplaatsen. Dit vanwege incidenteel overstromingsgevaar van de Geul alsmede onderhoudswerkzaamheden aan de Geul door het waterschap. Hieromtrent heeft hij de goedkeuring van het Waterschap.

Om het pand positief te kunnen bestemmen is een postzegelbestemmingsplan opgesteld dat ter vaststelling nu voorligt bij de gemeenteraad. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met enkele belangrijke ruimtelijke uitgangspunten zoals landschappelijke inpassing, zuinig ruimtegebruik en meanderzone van de Geul.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Dhr. Verdooren heeft enkele maanden geleden de recreatiewoning gelegen op het perceel Haasstad 5 gekocht. Deze recreatiewoning is al geruime tijd als zodanig in gebruik (circa 50 jaar) maar kent op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 geen positieve bestemming. Dit is waarschijnlijk vanwege de excentrische ligging op de grens met de gemeente Valkenburg aan de Geul (Keutenberg) ontsnapt aan de aandacht.

Dhr. Verdooren wil het pand graag positief bestemmen en, na overleg met het Waterschap, over kleine afstand verplaatsen. Dit vanwege incidenteel overstromingsgevaar van de Geul alsmede onderhoudswerkzaamheden aan de Geul door het waterschap.

3. Relatie met bestaand beleid

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied. Normaal gesproken worden vakantiewoningen positief bestemd in het bestemmingsplan. Abusievelijk heeft deze vakantiewoning geen positieve bestemming gekregen en heeft de voormalige eigenaar zich ook niet gemeld in de bestemmingsplanprocedure.

4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties

Positief bestemmen van de vakantiewoning waardoor er een juridisch-planologisch duidelijke situatie ontstaat op basis waarvan het mogelijk wordt tevens de vakantiewoning te verplaatsen en herbouwen in verband met overstromingsgevaar van de Geul.

5. Samenwerking / Strategische visie:

Op basis van het postzegelbestemmingsplan is overleg gevoerd met de Provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas. Deze kunnen zich vinden in het plan.

Het plan past binnen de strategische visie omdat ontwikkelingen positief worden ontvangen mits ze zorgvuldig worden ingepast (ja, mits-principe).

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)

De ontwikkeling van het bestemmingsplan geschiedt voor rekening en risico van dhr. Verdooren.

8. Bevoegdheid

De gemeenteraad is wettelijk verplicht op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening te besluiten over de vaststelling van een bestemmingsplan

9. Communicatie

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

10. Argumenten, Afweging en advies

Het bestemmingsplan ziet op het positief bestemmen van de recreatiewoning aan de Haasstad 5 te Wijre/Stokhem op basis van een postzegelbestemmingsplan. De vakantiewoning is per abuis niet opgenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Pand is al 50 jaar aanwezig, heeft een rioolaansluiting, er wordt WOZ-belasting geheven en er wordt forensenbelasting afgedragen. Met andere woorden de gemeente erkent de terplaatse aanwezige recreatiewoning. Vanuit dat oogpunt is een positieve bestemming van de recreatiewoning ook legitiem. In overleg met het Waterschap is herbouw en verplaatsing van het huisje verder weg van de waterkant gewenst.

Het principeverzoek is ook voorbesproken met onze rayonplanoloog van de Provincie Limburg. Bij het opstellen van het postzegelbestemmingsplan zijn de volgende ruimtelijke voorwaarden als uitgangspunt genomen:

a) landschappelijke inpassing en natuurlijk materiaalgebruik

- b) geen grotere oppervlakte dan de huidige omvang van de vakantiewoning (ca. 40 m²)
- c) in het kader van clustering bebouwing / zuinig ruimtegebruik is verplaatsing alleen mogelijk naar de rand van het perceel in de richting van de bebouwing gelegen aan de Keutenberg buiten de Natura2000-zone (zie bijlage).
- d) de bestaande vakantiewoning wordt gesloopt.

Deze voorwaarden zijn planologisch verankerd in het onderhavige bestemmingsplan dan wel opgenomen in de exploitatie-overeenkomst.

11. Draagvlak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

12. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)

Met dhr. Verdooren is een exploitatie-overeenkomst overeengekomen inhoudende dat alle bijkomende kosten (planschade, ontwikkelkosten, aansluiting nutsvoorzieningen etc.) voor zijn rekening zijn. De gemeente draagt geen financieel risico.

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

13. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie

In eerste instantie dient er een postzegelbestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld te worden waarin de recreatiewoning bestemd wordt. Nadat dit plan door de gemeenteraad is vastgesteld en in werking is getreden kan op basis van een omgevingsvergunning de recreatiewoning daadwerkelijk verplaatst worden. Tevens zal de bestaande recreatiewoning dan worden gesloopt.

14. Evaluatie

N.v.t.

15. Voorstel / Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Haasstad 5 te Wijlre' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPHaasstad5-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
2. Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Wijlre, sectie B nummer 2368 geen exploitatieplan vast te stellen;

Bijlagen (ter inzage)

Postzegelbestemmingsplan Haasstad 5

Exploitatie-overeenkomst

De stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage in de fractiekamer. Het digitale plan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl, alsmede via onze website www.gulpen-witterm.nl (ontdek Gulpen-Witterm / Bouwen, wonen en plannen / Bestemmingsplannen : ontwerp bestemmingsplan Haasstad 5 Wijlre

Achterliggende documenten