



G.23.01441 **Raadsvoorstel**

Raadsnummer: OG/043

Steller: M. van Mullekom

Portefeuillehouder: Wethouder Franssen

Behandeling college: 9 mei 2023

Behandeling Commissie: 7 juni 2023

Behandeling gemeenteraad: 22 juni 2023

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Slenakerweg 5 Gulpen

Samenvatting

Op 12 juli 2022 hebben burgemeester en wethouders ingestemd met het verzoek om middels een postzegelbestemmingsplan de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' van de bedrijfswoning met privé gronden op de locatie Slenakerweg 5 Gulpen om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. De bestemmingswijziging is mogelijk geacht onder de voorwaarde dat er géén nieuwe bedrijfswoning mag worden opgericht bij het agrarisch bedrijf en er géén nieuwe bijgebouwen mogen worden opgericht.

Ten behoeve van de benodigde planologische inpassing is een ontwerpbestemmingsplan voorbereid. Daarnaast is een passende anterieure overeenkomst opgesteld. Het bestemmingsplan is in ontwerp ter inzage gelegd. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid gehad om van 11 februari 2023 tot en met 25 maart 2023 zienswijzen in te dienen. Er zijn in die periode géén zienswijzen ingediend.

Het college van Burgemeester en Wethouders stelt de gemeenteraad voor conform voorliggend raadsvoorstel en bijgaand raadsbesluit het ontwerpbestemmingsplan 'Slenakerweg 5 Gulpen' en de daarbij horende regels, verbeelding, en bijlagen vast te stellen.

Beslispunt(en)

1. Het bestemmingsplan 'Slenakerweg 5 Gulpen' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPslenakerweg5-VG01 met bijbehorende verbeelding, regels en toelichting vast te stellen;

2. Geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding	Initiatiefnemer is reeds meer dan 20 jaar eigenaar van het recreatieverblijf 'Pinkers vakantiewoningen'. Door de jaren heen is de voormalige karakteristieke boerderij omgebouwd tot een recreatiebedrijf bestaande uit 6 vakantiewoningen. Het voornemen is dat de zoon van initiatiefnemer het recreatiebedrijf stapsgewijs overneemt. Initiatiefnemer heeft de wens om met zijn vrouw op korte termijn kleiner te gaan wonen. De zoon kan dan met zijn gezin intrek nemen in de bedrijfswoning. De eerste stappen voor de overname van het bedrijf en de verhuizing zijn inmiddels gezet, echter kan het privé gedeelte van de locatie met woonhuis niet als regulier wonen worden getaxeerd. Het gevolg daarvan is dat een NWWI taxatie niet door de bank wordt gevalideerd. Om deze beoogde woonfunctie mogelijk te maken, dient de bestemming te worden gewijzigd. Hiervoor is een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor het wijzigen van het gebruik. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 februari 2023 tot en met 25 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijze tegen het plan binnengekomen. Nu dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen dient de gemeenteraad op basis van de Wet ruimtelijke ordening te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.
Beoogd effect	Het beoogd effect is het vaststellen en planologisch-juridisch mogelijk maken van deze ontwikkeling.
Argumenten	1. Het bestemmingsplan 'Slenakerweg 5 Gulpen' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als in het GML-bestand NL.IMRO.1729.BPslenakerweg5-VG01 met bijbehorende verbeelding, regels en toelichting vast te stellen; <u>1.1 Er kan voldaan worden aan een 'goede ruimtelijke ordening'.</u> De huidige situatie betreft een bedrijfswoning dat bij de inrichting (het recreatiebedrijf) hoort. Nu wordt het een reguliere woning die in principe los staat van het recreatiebedrijf. De bedrijfswoning behoorde bij het bedrijf en is daarmee geen geluidsgevoelige woning ten opzichte van het recreatiebedrijf. Nu gaat het van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en krijgt het dus wel een beschermde status. De reguliere woning wordt gezien als geluidgevoelig ten opzicht van het recreatiebedrijf. Gelet op voorgaande heeft er een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Gebleken is dat er voldaan wordt aan de gestelde normen. Op het gebied van bouwen, civiel- en cultuurtechniek vinden geen wijzigingen plaats. De provincie heeft kennis genomen van het plan en ziet verder geen aanleiding om hieromtrent een zienswijze in te dienen.

1.2 In de huidige situatie wordt er al gewoond

De huidige situatie betreft een bedrijfswoning waar Dhr. Pinkers senior en zijn vrouw reeds wonen. Het pand heeft daarmee al de functie 'wonen'. In principe wordt er geen woning toegevoegd, de woning wijzigt alleen naar een reguliere gezinswoning.

1.3 Onderhavig planvoornemen is voorgelegd aan de intake tafel en zij gaan akkoord, onder voorwaarden.

Vanuit de intake tafel wordt aangegeven dat het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en een zelfstandige exploitatie van de vakantie-appartementen niet per definitie als een ongewenste ontwikkeling wordt gezien. Er zijn immers meer vakantiecomplexen die zonder bedrijfs-/beheerderswoning worden geëxploiteerd. Denk hierbij onder andere aan de Beaujaen Vacances-formule. Wel acht de intake tafel de volgende voorwaarden van toepassing:

- er moet een goed woon- en leefklimaat worden aangetoond voor de permanente woning;
- er kan geen aanspraak worden gemaakt op een nieuwe bedrijfs-/beheerderswoning (wordt contractueel geregeld);
- afsplitsing van de woning mag niet leiden tot een toename van nieuwe bebouwing (bijgebouwen).

Voorgenoemde voorwaarden zijn in acht genomen tijdens het opstellen van het postzegelbestemmingsplan.

1.4 Onderhavig plan voldoet aan de strategische visie en het coalitieakkoord

Het initiatief past binnen de strategische visie omdat in de visie wordt uitgegaan van de dynamische erfgoedstrategie, waarbij voor wat betreft economische en ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied, een 'ja, mits'-principe wordt gehanteerd. Onderhavig initiatief draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden in het buitengebied omdat door het omzetten van de bestemming naar wonen de het recreatiebedrijf in de huidige vorm kan worden voortgezet. Het initiatief past tevens binnen het coalitieakkoord 2022-2026, omdat hierin is aangegeven dat de gemeente inzet op het toevoegen van onder andere doorgroeiwoningen. Door de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' kan een senior vertrekken uit zijn te grote woning en een gezin hier naartoe verhuizen. Tevens wordt op deze manier een reguliere woning toegevoegd aan het totaal aantal woningen in Gulpen-Wittem zonder dat er versterking plaatsvindt. Ook sluit onderhavig plan aan op de visie van de coalitie op het toerisme. Doordat het familiebedrijf kan worden voortgezet, blijft hier het verblijfs-toerisme bestaan.

1.5 Alleen een bestemmingsplanwijziging maakt het mogelijk dat het familiebedrijf kan worden voortgezet

Onderhavige locatie, Slenakerweg 5 te Gulpen, is gelegen in het bestemmingsplan 'Slenakerweg 5 te Gulpen'. Hierin heeft het de enkelbestemming 'Verblijfsrecreatie'. Er zijn geen binnenplanse

	afwijdings- of wijzigingsregels opgenomen die gebruikt kunnen worden. Een kleine buitenplanse ontheffing of projectafwijdingsbesluit is onvoldoende voor de taxatie. De taxatie kan pas worden gevalideerd als er een bestemming 'Wonen' op de bedrijfswoning met privé gronden rust. Door de bestemmingsplanwijziging kan het familiebedrijf worden voortgezet 2. Geen exploitatieplan vast te stellen; <u><i>2.1 Het kostenverhaal is anderszins geregeld, er is geen exploitatieplan nodig.</i></u> Met de initiatiefnemers is een anterieure- en planschadeovereenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Voor dit plan hoeft daarom geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.
Kanttekeningen	<i>Risico's</i> Gedurende zes weken na vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen belanghebbenden kunnen beroep instellen. <i>Exploitatieplan</i> In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In algemene zin is in het voorliggende bestemmingsplan geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Daarmee kan worden geconcludeerd dat voor dit plan geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan dient te worden opgesteld. <i>Anterieure overeenkomst</i> Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over planschade. Tevens zijn hierin afspraken gemaakt met betrekking tot het niet mogen oprichten van een nieuwe bedrijfswoning. Op het niet naleven van deze verplichtingen is een boetebepaling opgenomen.
Kosten en dekking	Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast is een exploitatie- en planschadeovereenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. De gemeente draagt geen financieel risico. Voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan zullen legeskosten worden verhaald op initiatiefnemer.

Uitvoering en communicatie

Procedure:

De wijze waarop bestemmingsplannen moeten worden bekendgemaakt is wettelijk voorgeschreven. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Slenakerweg 5 Gulpen' volgt hierna de wettelijke Wro-procedure. Het bestemmingsplan wordt na de vaststelling wederom voor zes weken ter inzage gelegd. Tegen het raadsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van Staten.

Publicatie:

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Via Gulpen-Witterm en het Gemeentebblad. Het bestemmingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn via onze website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast zullen de indieners van zienswijzen een afschrift van het raadsbesluit ontvangen.

Bijlage(n)

Onderwerp	Poststuknummer en zaakdossier
Raadsbesluit	G.23.01441
Vast te stellen bestemmingsplan 'Slenakerweg 5 Gulpen' - Verbeelding	G.23.01556
Vast te stellen bestemmingsplan 'Slenakerweg 5 Gulpen' - Toelichting	G.23.01558
Vast te stellen bestemmingsplan 'Slenakerweg 5 Gulpen' – Regels	G.23.01557
Vast te stellen bestemmingsplan 'Slenakerweg 5 Gulpen' – Bijlage 1 – Akoestisch rapport	G.23.01559