

Betreft Raadsvoorstel inzake Vaststelling bestemmingsplan "Diverse bouwtitels gemeente Stein"

Vergaderdatum 28 november 2018

Zaaknummer 097197479

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

- het bestemmingsplan "Diverse bouwtitels gemeente Stein" met identificatienummer NL.IMRO.0971.BPdivbouwtit-ON01 vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde bijlagen (verbeeldingen, regels, toelichting, bijlagen);
- op grond van artikel 6.12, tweede lid Wet ruimtelijke ordening te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 18 april 2018 is door ons college een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een vrijstaand woonhuis (Stationsstraat 12a) op de hoek van de Stationsstraat en de Mgr. Kerckhofsstraat te Elsloo. Het woonhuis Stationsstraat 12 en het voormalige postkantoor zijn enige tijd geleden ten behoeve daarvan gesloopt. Op het resterende gedeelte van het perceel is het mogelijk een 2e vrijstaande woning te realiseren.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet op de eerste plaats in de inpassing van beide vrijstaande woningen.

Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Kern Elsloo zijn ter plaatse in totaal 7 woon-eenheden toegestaan. Met de nu gestarte invulling van deze locatie komen dus 5 bouwtitels te vervallen. Daarvan worden er 4 ingezet in de gemeente Beek.

De 5e bouwtitel wordt aangewend om de bestaande "recreatiewoning" op het perceel Raadhuisstraat 31b te Elsloo als "reguliere" woning te kunnen gebruiken. Ook deze woning wordt met dit bestemmingsplan ingepast.

Tenslotte heeft het bestemmingsplan betrekking op 2 niet ingevulde bouw mogelijkheden, aan de Nieuwstraat en de Molendijk in Stein, die eerder al zijn ingezet ten behoeve van de verbouwing van het voormalige kantoor van Maaskant Wonen aan de J. Rivijsstraat te Elsloo. Met de vaststelling van het bestemmingsplan komen ook deze bouwtitels te vervallen.



Argumentatie

In het geldende bestemmingsplan Kern Elsloo, vastgesteld in 2013, is de op dat moment nog bestaande woning Stationsstraat 12 opgenomen en is op het aangrenzende perceel (nu Stationsstraat 12a) voorzien in de bouw van 6 gestapelde woningen. Met het verlenen van de omgevingsvergunning voor een vrijstaande woning ter plaatse is het geldende plan voor dit onderdeel praktisch niet langer uitvoerbaar en is de noodzaak tot herziening ontstaan. De nog te bouwen vrijstaande woning Stationsstraat 12 wordt daardoor eveneens mogelijk gemaakt.

Als gevolg hiervan komt een vijftal bouwtitels ter plaatse te vervallen. De perceel eigenaar heeft 4 bouwtitels overgedragen ten behoeve van een woningbouwontwikkeling binnen de gemeente Beek.

De nog resterende bouwtitel is overgedragen aan de eigenaar van de percelen Raadhuisstraat 31, 31a en 31 b te Elsloo (Bourgondische Hoeve).

Deze percelen zijn ingevolge het geldende bestemmingsplan voor "Gemengd" aangewezen. In de regels is bepaald dat ter plaatse maximaal 1 (bedrijfs)woning is toegestaan. Wel is het mogelijk het pand 31 b als recreatiewoning (groepsaccommodatie) te gebruiken.

De overgedragen bouwtitel maakt het mogelijk deze recreatiewoning als "reguliere" woning te gaan gebruiken. Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat binnen de bestemming "Gemengd" ter plaatse nu maximaal 2 (bedrijfs)woningen worden toegestaan.

Op 5 december 2016 heeft ons college vergunning verleend het verbouwen van de voormalige kantoorruimte van Maaskant Wonen aan de J. Riviusstraat te Elsloo tot 3 wooneenheden. Ten behoeve van de uitvoering van dit bouwplan heeft de initiatiefnemer als compensatie o.a. 2 niet ingevulde bouwtitels in Stein (Nieuwstraat en Molendijk) verworven en zich verplicht deze te laten vervallen. De planologische vertaling daarvan heeft tot op heden niet plaatsgevonden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet ook daarin.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en digitaal raadpleegbaar conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012. Het plan bestaat uit een drie verbeeldingen, een set regels, een toelichting en een aantal bijlagen.

Het ontwerpplan is vanaf 7 september 2018 zes weken lang ter inzage gelegd. Van de mogelijkheid zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken lang ter inzage gelegd én digitaal ontsloten op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de ter visielegging kan alleen nog beroep bij de Raad van State worden ingesteld door degenen die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest tijdig een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Indien geen beroep wordt ingesteld, wordt het plan direct na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.



Financiële onderbouwing

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022:

Met de vaststelling van het bestemmingsplan neemt het aantal bouwmogelijkheden binnen de gemeente Stein per saldo af (-4) en wordt bijgedragen aan een meer evenwichtige ontwikkeling van de woningmarkt.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

De volgende bijlagen zijn aan dit voorstel gevoegd:

- Het concept-raadsbesluit strekkende tot vaststelling van het bestemmingsplan "Diverse bouwtitels gemeente Stein"
- De verbeeldingen, regels en toelichting van het bestemmingsplan "Diverse bouwtitels gemeente Stein" inclusief bijlagen;

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

