

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

1. Vaststellen bestemmingsplan "Wilhelminastraat 44a, te Eijsden"
2. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting

Door mevrouw Theunissen-Wetzels, Spauwenstraat 11 te Eijsden, is een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming van het pand Wilhelminastraat 44 te Eijsden, kadastraal bekend gemeente Eijsden sectie D nr. 6845. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Eijsden en heeft hierin de bestemming "Detailhandel". Middels het bijgevoegde bestemmingsplan wordt de bestemming "Detailhandel" gewijzigd in "Wonen".

3. Inleiding

Het pand Wilhelminastraat 44 te Eijsden, kadastraal bekend gemeente Eijsden sectie D nr. 6845 is gelegen in het bestemmingsplan Eijsden en heeft hierin de bestemming "Detailhandel". Tot voor kort was ter plaatse een bloemenzaak aanwezig. Voor de sloop van de winkel is op 15 juni 2011 een omgevingsvergunning verleend. Middels het bijgevoegde bestemmingsplan wordt de bestemming "Detailhandel" gewijzigd in "Wonen" met de aanduiding dat ter plaatse één woning mag worden gebouwd.

4. Relatie met bestaand beleid, beleidsvisie en kaderstelling

n.v.t.

5. Motivering van het voorstel en de kaders, die de Raad ter zake zou kunnen hanteren

Het pand Wilhelminastraat 44 is gelegen in het bestemmingsplan Kern Eijsden en heeft hierin de bestemming "Detailhandel". In het bestemmingsplan Eijsden is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming detailhandel te wijzigen in wonen. Middels het bijgevoegde concept bestemmingsplan wordt de bestemming "Detailhandel" gewijzigd in "Wonen" met de aanduiding dat ter plaatse één woning mag worden gebouwd. Met mevr. Theunissen is op haar uitdrukkelijk verzoek afgesproken dat voor de wijziging van het bestemmingsplan niet gewacht wordt op het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor de kern Eijsden, maar dat dit middels een partiële herziening in procedure wordt gebracht. Het onderhavige perceel is gelegen binnen de zgn. rode contour van de kern Eijsden. Ruimtelijk gezien bestaan er dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen bouw van de woning.

Voorts is van belang dat de bedrijfswoning nog niet als burgerwoning gebruikt kan worden, omdat in artikel 13, lid B, sub 1.4 is bepaald dat "wanneer de detailhandelsfunctie



gedurende een periode van 2 jaren daadwerkelijk niet is gebruikt de bestemming uitgaat van woondoeleinden alleen". Naar verwachting wordt medio 2012 het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Eijsden ter inzage gelegd. In dit plan zal ook voor de bedrijfswoning de bestemming "Wonen" worden opgenomen.

Bodem

Op 7 november 2011 is door de initiatiefneemster een bodemonderzoekrapport ingediend voor de onderhavige locatie. Gebleken is dat de aangetoonde sterke verontreiniging met zink beneden de vastgestelde achtergrondgrenswaarde voor deze zone ligt, zodat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering is voor wijziging van de bestemming. Daar de omvang van de verontreiniging meer dan 25 m³ bedraagt, moet voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een zgn. BUS melding of saneringsplan worden ingediend bij de provincie.

Planschadeovereenkomst

Met de initiatiefneemster is op 28 februari 2012 een planschadeovereenkomst gesloten.

6. Financiële en personele aspecten

Het plan betreft een particulier initiatief en wordt door verzoekster financieel gedragen. De wijziging heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming detailhandel naar wonen. Gelet op het bepaalde in artikel 6.2.1, lid d van het Besluit ruimtelijke ordening is een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst eerst aan de orde wanneer de wijziging van het bestemmingsplan betrekking heeft op 10 of meer woningen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft de bouw van slechts één woning.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet binnen twee weken openbaar bekend gemaakt worden. Wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad afgeweken van het ontwerpbestemmingsplan, dan mag op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling pas na 6 weken gepubliceerd en ter inzage gelegd worden.

8. Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan en uw besluit om geen exploitatieplan vast te stellen vindt plaats in de Staatscourant, de Etalage, Heuvelland Aktueel en op de website.

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. H.J.M. van Dijk

D.A.M. Akkermans

