

\ Raadsvoorstel

Zaak 41981

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Waalheimerweg 2/2a te Klimmen"

Openbaarheid: Openbaar

Portefeuillehouder: Wethouder Thomas

Datum Raad: 21 december 2017

Nummer: 2017/8/12

\ Samenvatting

Op dit moment wordt de voormalige carréboerderij op de locatie Waalheimerweg 2/2a te Klimmen te koop aangeboden. Gebleken is dat de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" is, in plaats van de uitgeoefende functie "Woondoeleinden". Dat betekent dat bij het opstellen van het bestemmingsplan "Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o." het wijzigingsplan uit 2006 per abuis niet is opgenomen. Gelet hierop is de gemeente voornemens het bestemmingsplan te repareren. Met het oog hierop heeft met ingang van 5 oktober 2017 het ontwerp-bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Dat houdt in dat het bestemmingsplan (ongewijzigd) door de gemeenteraad kan worden vastgesteld.

\ Conceptbesluit

- Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Waalheimerweg 2/2a te Klimmen" (bijlage 1) met als identificatienummer NL.IMRO.0986.BPwaalheimerweg2-VG01;
- Geen exploitatieplan vast te stellen voor de locatie Waalheimerweg 2/2a te Klimmen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

\ Aanleiding

Omstreeks 2006 heeft de gemeente medewerking verleend aan een wijzigingsplan ex. artikel 11 van de Wet ruimtelijke ordening op de locatie Waalheimerweg 2/2a te Klimmen. Aanleiding hiervoor was de legalisatie van een illegaal gebouwde en in gebruik genomen woning in de ter plaatse aanwezige carréboerderij. Aan het wijzigingsplan werden de voorwaarden gesteld, dat de agrarische bedrijfsvoering beëindigd moest worden, de milieuvergunning ingetrokken moest worden en het tuinhuis en de schuur gesloopt moesten worden. Hieraan is ook voldaan.

Op dit moment wordt de voormalige carréboerderij te koop aangeboden. Gebleken is dat de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" is. Dat betekent dat het wijzigingsplan niet is opgenomen in het bestemmingsplan "Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o."

De oorzaak ligt waarschijnlijk bij de brand van het gemeentehuis in 2010, toen nog niet alle bestemmingsplannen digitaal beschikbaar waren en de formele documenten zijn vernietigd. Gelet hierop is de gemeente voornemens het bestemmingsplan te repareren.

\ Doel

Het repareren van het juridisch-planologisch regime op de locatie Waalheimerweg 2/2a te Klimmen. Het resultaat is dat de huidige en potentiële kopers rechtszekerheid wordt geboden over het toegestane gebruik van de voormalige carréboerderij als twee woningen.

\ Argumenten

Tegen de reparatie van het bestemmingsplan bestaan geen bezwaren. Enerzijds is gebleken dat de gemeente de locatie Waalheimerweg 2/2a te Klimmen ten onrechte niet heeft verwerkt in het bestemmingsplan "Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.". Anderzijds blijkt dat het wijzigingsplan uit 2006 ruimtelijk aanvaardbaar was en nog steeds is. Daarbij wordt gewezen op het volgende:

1. De locatie Waalheimerweg 2 te Klimmen is gelegen aan de rand van de bebouwde kom in een overwegend woongebied en markeert de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. Door de functieverandering neemt de bebouwing niet toe en is er geen aantasting van de ruimtelijke structuur.
2. In de directe omgeving liggen een agrarisch bedrijf (gemengd bedrijf VOF Meurs Dolberg 3) en een metaalbedrijf (Electric Motor Technology-Arka BV Dolberg 4a). Het agrarisch bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit en is geclassificeerd als type C. Het metaalbedrijf valt eveneens onder het activiteitenbesluit en is geclassificeerd als type B. De kortste afstand van de voormalige carréboerderij tot de agrarische bedrijfsgebouwen is circa 34m. De kortste afstand tot de bedrijfsgebouwen van het metaalbedrijf is circa 47m. Omdat reeds op kortere afstand woningen zijn gelegen, worden de bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering.
3. Ook is er geen reden om aan te nemen dat er als gevolg van de aanwezigheid van de bedrijven geen goed woon- en leefklimaat in de voormalige carréboerderij kan worden gegarandeerd:
 - a) Op grond van de Verordening geurhinder en veehouderij Voerendaal 2011 bedraagt de afstand tussen het emissiepunt van de stal waar melkvee wordt gehouden en het gevoelig object binnen de bebouwde kom, tenminste 50m. In casu bedraagt die afstand circa 60m.
 - b) Op grond van de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering bedraagt de grootste afstand tussen een bedrijf in de handel, reparatie en/of service van (elektro)motoren en een gevoelig object vanwege geur, stof, geluid en gevaar 30m. In casu bedraagt die afstand circa 47m.
4. Tenslotte vormt de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geen belemmering. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd, want de woningen zijn reeds fysiek aanwezig.

Ook uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er, mede gelet op het feit dat er sprake is van een reparatie, geen bezwaren bestaan. Om eventuele planschadeclaims te voorkomen, is er een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

\ Kanttekeningen

Zie argumenten.

\ Relaties met programmabegroting en/of visiedocument

Niet van toepassing.

\ Financiële, juridische en organisatorische consequenties

Omdat er sprake is van een gebrek/omissie in het bestemmingsplan waarmee de huidige bewoners en potentiële kopers in redelijkheid geen rekening hoeven te houden, heeft de gemeente besloten dat de kosten voor het bestemmingsplan door de gemeente worden vergoed en dat er tevens geen leges in rekening worden gebracht voor de planologische procedure (bijlage 2). Dit geldt uiteraard uitsluitend voor het in overeenstemming brengen van de feitelijke en juridische situatie, waarbij de laatste herziening van het bestemmingsplan uit 2006 als uitgangspunt dient.

Het niet in rekening brengen of op nihil stellen van de leges is een bevoegdheid van het college en gebaseerd op artikel 63 van de Algemene wet inzake Rijksbelastingen. De kosten om het bestemmingsplan te vergoeden worden ten laste gebracht van ECL 680101.1 (Bestemmingsplan) en FCL 38900 (Overige diensten). Op basis van de ontvangen offerte bedragen deze kosten € 3.450,- (exclusief BTW).

\ Uitvoering

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de termijn voor het instellen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien gedurende de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan opgeschort.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN VOERENDAAL

De secretaris

De burgemeester


H.H.M. Timmermans


W. Houben

\ Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan "Waalheimerweg 2/2a te Klimmen" (Digitaal beschikbaar en ter inzage)

\ Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Waalheimerweg 2/2a te Klimmen"
Openbaarheid: Openbaar
Datum Raad: 21 december 2017
Nummer: 2017/8/12

\ Samenvatting

De raad van de gemeente Voerendaal;

Gezien het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Voerendaal met als zaaknummer 41742;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

\ Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Waalheimerweg 2/2a te Klimmen" met als identificatienummer NL.IMRO.0986.BPwaalheimerweg2-VG01 ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de locatie Waalheimerweg 2/2a te Klimmen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 21 december 2017.

De griffier,

mr. drs. S.H.H.J. Dormans-Simons

De voorzitter,

W. Houben