

GEMEENTEBESTUUR VAN GULPEN-WITTEM

Kenmerk : G.16.01132



Raadsnummer: BP/335

Dossiercode:

Onderwerp: Bestemmingsplan Hoogcruts 27 Slenaken

De raad van de gemeente Gulpen-Witterm

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2016 inzake bovengenoemd onderwerp.

Gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening

Besluit

Bepaalt

- 1) Het ontwerpbestemmingsplan Hoogcruts 27 Slenaken overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.bphoogcruts27-VG01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
- 2) Voor het perceel Hoogcruts 27 te Slenaken geen exploitatieplan vast te stellen

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gulpen-Witterm in zijn vergadering van 23 juni 2016.

de wnd. Griffier,



A.F.M. Askamp.

de wnd. voorzitter,



J.G.M.T. Ubachs.

Ons kenmerk

G.16.01129



Voorstel van college danwel burgemeester aan gemeenteraad

Raadsnummer:	BP/335	Datum collegebehandeling:	10 mei 2016
Steller:	Ralf Defaux	Portefeuillehouder:	Wethouder Franssen
Behandeling in sprekersplein:	9 juni 2016	Behandeling in raad:	23 juni 2016

Onderwerp	Bestemmingsplan Hoogcruts 27 Slenaken
------------------	---------------------------------------

Advies sprekersplein

1. Samenvatting

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de omvorming van een bestaand agrarisch bedrijf met boerderijcamping naar een minicamping (max. 60 staanplaatsen) met een agrarische neventak. Aanleiding voor de omvorming van het bedrijf vormen enerzijds persoonlijke omstandigheden van de bedrijfsvoerder en anderzijds veranderende bedrijfsomstandigheden in relatie tot de wet- en regelgeving.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 maart 2016 tot en met 4 mei 2016 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan binnengekomen. Het plan is daarnaast in het kader van het wettelijk vooroverleg besproken met onze overlegpartners (Provincie, Waterschap en Rijksdiensten) alsmede conform de principes / uitgangspunten van het POL2014 en de daaromtrent gemaakte bestuursafspraken regionaal afgestemd in de regio Maastricht-Heuvelland. Zowel de wettelijke overlegpartners als de bestuurders uit de regio kunnen instemmen met onderhavig plan.

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.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

De aanleiding voor de omvorming van het agrarisch bedrijf tot een minicamping met een beperkte agrarische neventak vormt het gegeven dat bedrijfsvoerder dhr. Jacobs gedeeltelijk arbeidsongeschikt is geraakt. Daarnaast is de structuur van het agrarisch bedrijf, door het wegvallen van 40 ha pachtgrond, de laatste jaren flink gewijzigd. Familie Jacobs heeft daarom in overleg met Accon/AVM (agrarisch bedrijfsadviesbureau) een bedrijfsplan opgesteld op basis waarvan zij de keuze hebben gemaakt om, gezien de omstandigheden en het bedrijfseconomisch toekomstperspectief, het bedrijf om te vormen tot een minicamping met agrarische neventak. Voor deze ontwikkeling is een wijziging van het bestemmingsplan nodig om zodoende ook de huidige agrarische bestemming om te zetten naar een recreatieve bestemming.

3. Relatie met bestaand beleid

Het plan van familie Jacobs-Damzo is getoetst aan het door de gemeenteraad vastgestelde kampeerbeleid. In dat beleid is geamendeerd vastgelegd dat er binnen de gemeente Gulpen-Witterm niet meer dan 1685 kampeerplekken mogen zijn inclusief 24 locaties kamperen bij de boer. In de bijlage behorende bij dit voorstel hebben wij een overzicht samengesteld van de kampeerlocaties binnen onze gemeente (campings + kamperen bij de boer) en de daarbij behorende aantallen. Uit dit overzicht blijkt dat het verzoek van familie Jacobs-Damzo past binnen deze kwantitatieve kaders. Daarnaast zijn er door de Raad ook enkele criteria in het beleid vastgelegd waaraan nieuwvestiging van een campingbedrijf moet voldoen. Ook hieraan voldoet het plan (zie paragraaf 3.3. van de toelichting van het bestemmingsplan).

Verder voldoet het plan aan de intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Witterm, Vaals en Valkenburg aan de Geul. Daarin is opgenomen dat uitbreiding van toeristisch-recreatieve voorzieningen mogelijk is mits er zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing en de uitgangspunten van het gemeentelijk kwaliteitsmenu worden toegepast. Daarbij dient ingezet te worden op kwaliteitsverbetering, seizoensverlenging en –spreiding en het beter laten aansluiten op de marktvraag. In de toelichting van het plan wordt gemotiveerd uitgelegd op welke wijze het plan hieraan voldoet.

4. Gewenst beleid, Beoogd effect en mogelijke opties

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft onderhavig perceel de bestemming "Agrarisch bedrijf" met aan aanduiding kampeerterrein (kamperen bij de boer) en de aangrenzende gronden de bestemming "Agrarisch" en "Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden". De uitbreiding van de bebouwing (sanitairgebouw, slechtweeraaccommodatie en horeca/receptiegebouwtje) en de verharding ten behoeve van de minicamping vindt plaats op het terreindeel dat momenteel de bestemming Agrarisch Bedrijf heeft. De uitbreiding van het kampeerterrein is voorzien op gronden die momenteel de bestemming "Agrarisch" hebben.

Omdat voorliggend plan voorziet in de omvorming van het agrarisch bedrijf met recreatieve neventak naar een toeristisch-recreatief bedrijf met agrarische neventak is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig postzegelbestemmingplan voorziet daarin.

Vanuit stedenbouwkundig-planologisch oogpunt achten wij deze ontwikkeling acceptabel en toelaatbaar omdat de planontwikkeling integrale kwaliteitswinst voor de omgeving oplevert. In het kader van het LKM/GKM is het plan ook voorgelegd aan de onafhankelijke kwaliteitscommissie die over het plan en de daarbij behorende tegenprestatie een positief advies heeft afgegeven. De kwaliteitswinst komt tot uitdrukking in de volgende aspecten:

Op de eerste plaats voorkomt de omvorming van het bedrijf dat er grootschalige bedrijfsgebouwen worden opgericht en zal tevens een verleende vergunning voor een bedrijfsloods van 300m² niet worden uitgevoerd en ingetrokken. Daarnaast zullen de teeltondersteunende voorzieningen (tunnels) worden verwijderd (3800m²) en verdwijnt een semiverharde weg/koeienpad (400 m²). Door het afstoten van de melkveetak neemt de ammoniakdepositie op het nabijgelegen Natura2000-gebied af en biedt dat ook weer kansen voor andere melkveehouderijen die wel toekomstperspectief hebben.

Naast de landschappelijke inpassing van het kampeerterrein voorziet het plan tevens in de aanleg van een wijngaard, de opwaardering van een voetpad en het aanleggen van 10.000m² kruiden- en faunarij grasland. Tot slot zullen enkele vleesvee-koeien zorgen voor de extensieve beweiding van deze gronden en is daarmee eveneens het behoud van de koe-in-de-wei gewaarborgd.

Uiteraard is de aanleg en instandhouding van de inpassing en tegenprestatie zowel publiekrechtelijk (voorwaardelijk in bestemmingsplan) als privaatrechtelijk (kwalitatieve overeenkomst) vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

5. Samenwerking / Strategische visie:

Het plan past binnen de strategische visie omdat er sprake is van een duurzame versterking en ontwikkeling van het buitengebied en ontwikkelingen volgens het "ja'mits-principe" moeten worden behandeld. Het plan wordt daarnaast zorgvuldig ingepast en draagt bij aan het realiseren van een zelfredzame samenleving.

Het plan is meermaals (voor)besproken met de Provincie Limburg en mede op grond van de uitgangspunten van het POL2014 en de daaromtrent gemaakte bestuursafspraken tevens regionaal afgestemd middels het PHO Ruimte en Wonen Maastricht-Heuvelland d.d. 14 september 2015. De Provincie Limburg alsmede de regionaal bestuurlijk overleg Maastricht-Heuvelland kunnen instemmen met voorliggend plan. Verder is het plan ter beoordeling voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg die op 13 december 2015 een positief advies hebben gegeven.

6. Aanbestedingen

N.v.t.

7. Financiën (Kosten, Baten en Dekking)

Het plan wordt voor rekening en risico van initiatiefnemer uitgevoerd. Daarnaast is een planschade/exploitatie-overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten inhoudende dat alle bouw- en exploitatiekosten die met het plan gemoeid zijn alsmede eventuele planschadekosten voor rekening van initiatiefnemer komen. In de overeenkomst is tevens de nakoming van de inpassing en tegenprestatie privaatrechtelijk verankerd met daarbij opgenomen een boete- en kettingbeding. Uiteraard is er in het bestemmingsplan zelf eveneens een bestuursrechtelijke verankering van de inpassing/tegenprestatie opgenomen. De gemeente draagt geen financieel risico.

Omdat deze anterieure exploitatie/planschade overeenkomst met familie Jacobs is afgesloten is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen.

8. Bevoegdheid

De vaststelling van het bestemmingsplan betreft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.

9. Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in Heuvelland Aktueel en de Staatscourant. Daarnaast zal het bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar zijn via onze website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De wijze waarop bestemmingsplannen moeten worden bekendgemaakt is wettelijk voorgeschreven.

10. Argumenten, Afweging en advies

Voor de omvorming van het agrarisch bedrijf met boerderijcamping naar een toeristisch-recreatief bedrijf (minicamping) met agrarische neventak is een postzegelbestemmingsplan nodig omdat het huidige bestemmingsplan niet voorziet in de realisatie daarvan. Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Kampeernota en de intergemeentelijke structuurvisie. Het plan is conform de vereisten van het LKM/GKM-beleid voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg die positief heeft geadviseerd over het plan. Op basis van het POL2014 en daaraan gekoppelde regionale bestuursafspraken is het plan regionaal afgestemd, voldoet het plan aan de principes van het dynamisch voorraadbeheer en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan getuigt van een integrale kwaliteitsverbetering van het perceel en de omgeving. Op basis van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend en heeft overleg plaatsgevonden met Provincie, Waterschap en Rijksdiensten. Voor de verdere argumentering verwijzen wij naar paragraaf 4 van dit voorstel en de toelichting van het bestemmingsplan.

11. Draagvlak

Het bestemmingsplan heeft van 24 maart 2016 tot en met 4 mei 2016 ter inzage gelegen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Er zijn geen zienswijze ingediend tegen het plan hetgeen er op wijst dat er geen bezwaren tegen het plan bestaan. Het plan is afgestemd met de regio Maastricht-Heuvelland, Provincie, Waterschap en de overige Rijksdiensten.

12. Risicoparagraaf (financieel, juridisch, milieu)

Tegen het raadsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State door mensen die een zienswijze hebben ingediend dan wel degene die aantoonbaar kunnen maken dat zij hiertoe niet in staat zijn geweest.

13. Vervolgprocedure / voortgang / aanpak / realisatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan wederom gepubliceerd en tegen het vaststellingsbesluit kan gedurende 6 weken beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Dit recht is voorbehouden aan degene die ook een zienswijze heeft ingediend.

Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan vervolgens een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de te realiseren gebouwen en zal tevens de vergunning van de nog niet gerealiseerde loods worden ingetrokken.

14. Evaluatie

N.v.t.

15. Voorstel / Besluit

1. Het ontwerpbestemmingsplan Hoogcruts 27 Slenaken overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1729.bphoogcruts27-VG01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren verbeelding, regels en toelichting conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vaststellen;
2. Voor het perceel gelegen Hoogcruts 27 te Slenaken geen exploitatieplan vast te stellen

Achterliggende documenten

Bestemmingsplan Hoogcruts 27 Slenaken (verbeelding, planregels en toelichting) en de exploitatie-overeenkomst zijn beschikbaar via het raadsinformatiesysteem.

Het bestemmingsplan is eveneens beschikbaar via www.gulpen-witterm.nl (onder Bouwen, wonen en plannen / bestemmingsplannen / ontwerpbestemmingsplan Hoogcruts 27 Slenaken)

Overzicht kampeerlocaties Gulpen-Witterm en bijbehorende aantallen