

Besluit

WIJZIGINGSPLAN WONING BEUTENAKEN, SLENAKEN 2016 TE SLENAKEN
(ex artikel 3.6 Wro)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GULPEN-WITTEM

gezien de aanvraag van De heer D.J.W. Meuzelaar
wonende Kiewegracht 9
te 6271 BN Gulpen

die is gedagtekend op 17 mei 2016
en is ontvangen op 17 mei 2016

Aanvraag

De heer Meuzelaar heeft op 17 mei 2016 een (hernieuwd) verzoek ingediend om een woning te bouwen op het perceel kadastraal bekend Witterm, sectie F nummer 120 plaatselijk bekend Beutenaken ongenummerd te Beutenaken/Slenaken.

Ten aanzien van deze aanvraag wordt het volgende overwogen:

Bestemmingsplan

Dat het perceel waarvoor de aanvraag is ingediend is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Gulpen-Witterm 2009 en de bestemming Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden heeft;

Dat het realiseren van de beoogde woning op onderhavige locatie niet rechtstreeks mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan;

Dat het vanwege de algemene wijzigingsbevoegdheid "toepassing VORm" mogelijk is om door middel van een wijzigingsprocedure het plan te wijzigen;

Dat in het bestemmingsplan Buitengebied in de planregels onder artikel 43.3 is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders, toepassing gevende aan de 'Verhandelbare Ontwikkelingsrechtenmethode (VORm; tegenwoordig Gemeentelijk Kwaliteitsmenu GKM geheten)' het plan kunnen wijzigen ten behoeve van het realiseren van één of meer burgerwoningen of andere stedelijke functies op passende locaties, in ruil voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering waarbij ingezet wordt op ecologische en maatschappelijke doelen, mits voldaan wordt aan de algemene randvoorwaarden en de specifieke voorwaarden, zoals deze zijn vermeld in de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg' (tegenwoordig POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering geheten) met dien verstande dat:

- a) zoveel als mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de in het plan opgenomen bestemmingen;
- b) ontwikkelingen niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur plaatsvinden;
- c) sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Dat met onderhavig wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de in de planregels gestelde voorwaarden kan worden voldaan en derhalve van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt;

Dat de aanvraag aldus betrekking heeft op een geval als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

Dat het plan reeds eerder in procedure is gebracht (vastgesteld d.d. 7 oktober 2014) maar op grond van een uitspraak van de Raad van State d.d. 29 juli 2015 is vernietigd omdat de compenserende maatregelen die vereist zijn wegens het bouwen in het buitengebied niet op correcte wijze in het eerdere plan waren opgenomen;

Dat het onderhavige wijzigingsplan is gerepareerd naar aanleiding van de vernoemde uitspraak van de Raad van State en het plan nu, conform deze uitspraak van de Raad van State, voorziet in compenserende maatregelen die een verbetering van de ruimtelijke omgevingskwaliteit opleveren;

Dat er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering omdat de woning enerzijds landschappelijk wordt ingepast en qua vormgeving en materiaalgebruik past binnen zijn omgeving en anderzijds het plan voorziet in diverse compenserende maatregelen die een verbetering van de omgevingskwaliteit opleveren;

Dat het, naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, gerepareerde wijzigingsplan is voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg die over het plan, onder voorwaarde, een positief advies heeft afgegeven en deze voorwaarde door initiatiefnemer is ingevuld door middel van een aangepast beheer van de te realiseren poel waardoor de ecologische waarden van de poel vergroot worden;

Dat gelet op de bij het plan behorende verbeelding, planregels, toelichting (ruimtelijke onderbouwing) met bijbehorende bijlagen er geen stedenbouwkundig-planologische belemmeringen tegen het voornemen bestaan;

Dat de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd gezien het feit dat de bouw- en exploitatiekosten geheel voor rekening komen van de heer Meuzelaar en daarnaast een planschadeovereenkomst tussen de heer Meuzelaar en de gemeente Gulpen-Wittern is overeengekomen;

Ontwerpbesluit

Het ontwerp-wijzigingsplan met bijbehorende stukken is bekendgemaakt in de Staatscourant en Heuvelland Aktueel en heeft vanaf 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016 voor eenieder in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Het ontwerp-besluit is tevens langs elektronische weg bekendgemaakt en beschikbaar gesteld via www.gulpen-wittern.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl ;

Een ieder die door dit ontwerpbesluit rechtstreeks in zijn of haar belang kan worden getroffen, is in de gelegenheid gesteld om, binnen de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gestelde termijn van zes weken, ingaande op donderdag 2 juni 2016 tot en met woensdag 13 juli 2016 tegen het ontwerpbesluit zijn of haar zienswijze in te dienen.

Zienswijzen:

Gedurende de termijn van terinzagelegging is op 13 juli 2016 een gelijklopende zienswijze over het ontwerp-wijzigingsplan ontvangen van Mw. K.P. Fischer Beutenaken 5, Mw. S.G.E. Bartelt Beutenaken 12, A.J.M.C. Beniers Beutenaken 12, W. Colen Beutenaken 13 en F.F. Goedhart Beutenaken 7. Daarnaast heeft de Provincie per email d.d. 7 juni 2016 aangegeven dat zij het plan hebben beoordeeld op de provinciale belangen zoals opgenomen in POL2014 en de Provinciale

Omgevingsverordening en geen aanleiding zien om een zienswijze tegen het wijzigingsplan in te dienen.

De gelijklopende zienswijze heeft betrekking op de navolgende aspecten:

- 1) De reparatie van het bestemmingsplan door middel van de opname van compenserende maatregelen die een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving opleveren op basis waarvan het plan opnieuw in procedure is gebracht is volgens indieners zienswijze niet mogelijk nu dat de Raad van State het wijzigingsplan (vastgesteld d.d. 7 oktober 2014) geheel heeft vernietigd.
- 2) De kwaliteitscompensatie is onvoldoende gewaarborgd omdat de gronden die voor de kwaliteitscompensatie in aanmerking komen nog geen eigendom zijn van initiatiefnemer en zij stellen zich vragen over de aard en inhoud van de privaatrechtelijke overeenkomst die ter zake is gesloten.
- 3) De bouw van de woning is in strijd met het gemeentelijk beleid en de intergemeentelijke Structuurvisie.
- 4) De uitvoering van de compenserende maatregelen zijn verboden op grond van de Flora- en Faunawet.
- 5) Het bijzondere concept van de woning wordt door indieners niet als vernieuwend gezien en heeft geen voorbeeldfunctie en gemeente heeft geen mogelijkheid om voorgestelde maatregelen van het bijzondere concept juridisch af te dwingen.
- 6) Indieners maken een vergelijk met een ander project in de naburige gemeente Voerendaal waar de portefeuillehouder vraagt tekenen bij stelt terwijl dit initiatief dat wel wordt ondersteunt;

Dat naar aanleiding van de zienswijze het volgende is overwogen:

Ad 1) Op de eerste plaats willen wij verduidelijken dat er sprake is van een nieuw ontwerp-wijzigingsplan dat opnieuw in procedure is gebracht en daarbij ook de procedure is gevolgd die artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft. Daarbij is het ontwerp-wijzigingsplan ook in zijn geheel voorgelegd aan de overlegpartners. Uiteraard is het plan alleen op onderdelen inhoudelijk gewijzigd alwaar dat, gelet op de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 juli 2015, noodzakelijk was. Omdat het plan opnieuw in procedure wordt gebracht is ter toelichting op het plan (en ter voorkoming van misverstanden) er melding van gemaakt dat het plan is "gerepareerd" naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 juli 2015. Er is dus geen sprake van een reparatieplan ex artikel 30 van de "oude" Wet ruimtelijke ordening. Het feit dat de Raad van State het plan geheel heeft vernietigd betekent niet dat er geen nieuwe procedure gevolgd kan worden.

In relatie tot die nieuwe procedure hebben wij uiteraard de beginselen van algemeen behoorlijk bestuur in acht genomen en is ons inziens het besluit deugdelijk gemotiveerd en zorgvuldig tot stand gekomen.

Verder heeft de Provincie Limburg per email d.d. 7 juni 2016 aangegeven het plan te hebben beoordeeld op de provinciale belangen zoals opgenomen in POL2014 en de Provinciale Omgevingsverordening en hebben zij geen aanleiding gezien een zienswijze over het plan in te dienen.

In relatie tot de opmerkingen over de Kwaliteitscommissie in dit kader benadrukken wij dat het plan conform de gebruikelijke procedure ter beoordeling is voorgelegd aan de onafhankelijke Kwaliteitscommissie Limburg. Op grond van de intergemeentelijke structuurvisie zijn daarbij twee mogelijkheden: fysieke compensatie dan wel financiële compensatie. Gelet op de uitspraak van de Raad van State heeft de initiatiefnemer ter compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit een plan opgesteld dat voorziet in fysieke maatregelen omdat enerzijds fysieke maatregelen op basis van de intergemeentelijke structuurvisie de voorkeur genieten boven een financiële bijdrage in het

Kwaliteitsfonds en anderzijds de fysieke compensatie beter aansluit bij de basisprincipes en doelstellingen die initiatiefnemers met deze woning voor ogen hebben. De Kwaliteitscommissie heeft ten aanzien van de onderliggende stukken en de behandeling een verslag opgesteld en heeft dit plan positief beoordeeld.

Ad 2) De fysieke en juridische uitvoering van de kwaliteitscompensatie (uitvoering en instandhouding) is in onze visie voldoende gewaarborgd door middel van de planregels in het wijzigingsplan die bepalen dat het oprichten van bebouwing en gebruik van gronden voor woondoeleinden alleen is toegestaan nadat de mitigerende maatregelen t.b.v. de das en de natuurcompensatie is uitgevoerd. Wij verwijzen naar artikel 4.2.5. en 4.2.6 en artikel 4.5.4 en 4.5.5. van de planregels. Op deze wijze is dit afdoende juridisch verankerd en kan nakoming afgedwongen worden. Daarnaast is deze compensatie (realisatie en instandhouding) ook geborgd via een privaatrechtelijke exploitatie-overeenkomst inclusief boete- en kettingsbeding. Ook zullen wij bij het verlenen van een eventuele omgevingsvergunning voor alle duidelijkheid deze voorwaarden eveneens opnemen.

Verder is het begrijpelijk dat initiatiefnemers de aankoop pas effectueren op het moment dat het wijzigingsplan definitief van kracht is. Beide aspecten zijn in dat verband natuurlijk aan elkaar gekoppeld. Voor het uitvoeren van de beoogde compensatiemaatregelen is overigens geen bestemmingswijziging noodzakelijk omdat binnen de vigerende bestemming (Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden) deze maatregelen mogelijk zijn. Overigens is ten aanzien van de kosten van de compenserende maatregelen ook een kostenoverzicht opgesteld dat ook ter beoordeling is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg om, aan de hand van normbedragen rondom het kwaliteitsmenu, te bepalen of de maatregelen in juiste verhouding staan tot de ruimtelijke ingreep en daarbij de berekeningsgrondslag correct is. Ook dat aspect is bij het advies betrokken.

Ad 3) Omdat dit onderdeel van de zienswijze eveneens uitvoerig ter sprake is gekomen bij de zitting van de Raad van State en de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 juli 2015 hieromtrent ook heel duidelijk was, verwijzen wij kortheidshalve naar de overwegingen zoals beschreven in 4.3., 4.4. en 4.5. van deze uitspraak. De strijdigheid met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in artikel 4.6. van de uitspraak wordt met dit nieuwe wijzigingsplan weggelaten. Er is dus ons inziens geen strijd met gemeentelijk beleid en de intergemeentelijke structuurvisie.

Ad 4) De compenserende maatregelen zijn juist bedoeld om het leef- en foerageergebied van de das te beschermen en verbeteren. De poel wordt immers aangelegd om te voorkomen dat de das de weg Beutenaken oversteeft. De werkzaamheden vinden plaats buiten een straal van 20m. ten opzichte van de burcht. Deze afstand wordt binnen de soortenstandaard "Das" van ministerie EZ afdeling Rijksdienst voor Ondernemend Nederland aangegeven als verstoringsgrens voor burchten. Bovendien wordt een boomgaard aangelegd zodat de das extra voedsel kan vinden bij zijn burcht. Ook wordt het bestaande braamstruweel dat zich tussen de aan te leggen poel/bomgaard en dassenburcht bevindt gehandhaafd en zullen de werkzaamheden voor zonsondergang plaatsvinden. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het Landschapsplan en het Natuurplan die integraal onderdeel uitmaken van het wijzigingsplan. Er kan derhalve geen strijd zijn met de Flora- en Faunawet.

Het argument dat de das nog geen gebruik heeft gemaakt van de mitigerende maatregelen is begrijpelijk omdat het perceel in de huidige onbebouwde toestand geen enkele belemmering vormt voor de das.

Ad 5) Het bijzondere concept van de woning uit zich niet alleen in de duurzame bouwtechnische maatregelen die genomen worden maar vooral ook in het ontwerp, architectuur en vormgeving van de woning. De stedenbouwkundige bepalingen in de planregels zijn afgestemd op het ontwerp van de woning waardoor het bijzondere concept op dat punt gewaarborgd blijft. De architect heeft daarbij ontworpen vanuit de gedachte om de woning optimaal af te stemmen op de omgevingswaarden en tevens gebruik te maken van deze waarden in zijn ontwerp wat betreft materiaalgebruik en grondbalans. In dat opzicht blijft het concept bijzonder en een voorbeeld op het gebied van duurzaam

en klimaatneutraal bouwen. In de regio worden inmiddels meer van dit soort initiatieven ontwikkeld maar dat laat onverlet dat ook de gemeente Gulpen-Wittem dit soort initiatieven verwelkomt. Toch blijven het slechts incidentele ontwikkelingen die vanuit een dergelijk oogpunt worden opgezet. Initiatiefnemer is overigens al enkele jaren bezig dit concept met duurzame energie-, en milieudoelstellingen te ontwikkelen maar heeft, mede door de gevoerde procedures, nog niet tot ontwikkeling over kunnen gaan.

Ad 6) Het initiatief waarnaar de indieners van de zienswijze verwijzen (wijdomein nabij Fromberg) is ons inziens geheel niet vergelijkbaar met onderhavig wijzigingsplan. Het wijzigingsplan gaat uit van een invulling binnen een bestaand lint alwaar rondom reeds bebouwing met een woonfunctie aanwezig is terwijl het wijdomein is voorzien op een onbebouwde dalflank van de Vrakelberg. Hierdoor ontstaat er ons inziens ook een andere planologische beoordeling en verschillen de opvattingen ten aanzien van beide projecten ten opzichte van elkaar.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de reactie van de Provincie Limburg heeft een integrale belangenafweging plaatsgevonden. De zienswijzen geven echter geen aanleiding om het wijzigingsplan niet vast te stellen.

BESLUITEN:

gelet op het vorenstaande, het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

1. De gezamenlijke zienswijzen van mw. K.P. Fischer Beutenaken 5, F.F. Goedhart Beutenaken 7, W. Colen Beutenaken 13, Mw. S.G.E. Bartelt en A.J.M.C. Beniers Beutenaken 12 ongegrond te verklaren;
2. Het wijzigingsplan "Woning Beutenaken, Slenaken 2016" voor het bouwen van een woning op het perceel kadastraal bekend Wittem, sectie F nummer 120 plaatselijk bekend Beutenaken ongenummerd te Slenaken, overeenkomstig de bij dit besluit behorende bescheiden vast te stellen.

burgemeester en wethouders van Gulpen-Wittem,
de loco-secretaris a.i., de wnd. burgemeester,



H.J.M. van Dijk



J.G.M.T. Ubachs

Bijlagen:

1. Wijzigingsplan "Woning Beutenaken, Slenaken 2016" gemeente Gulpen-Wittem incl. bijlagen