

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

Vaststelling bestemmingsplan 'Bruisterbosch 27-29 te Sint Geertruid'

2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting

Het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 27-29 te Sint Geertruid' vast te stellen.

3. Inleiding

Op verzoek van de heer M. Huntjens, Bruisterbosch 28 te St. Geertruid heeft Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu een bestemmingsplan 'Bruisterbosch 27-29 te St. Geertruid' opgesteld. Het plan maakt de realisatie van drie extra woningen mogelijk op het perceel Bruisterbosch 27-29 te St. Geertruid, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie N, nr. 601 (ged.).

De heer M. Huntjens, wonende Bruisterbosch 28 te Sint Geertruid, heeft op 27 september 2006 om principemedewerking verzocht voor het omvormen van het boerderijcomplex Bruisterbosch 27-29 tot woningen. Dit boerderijcomplex, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie N, nr. 601, was niet meer in gebruik en toe aan een grondige renovatie.

De voormalige gemeente Margraten heeft bij brief van 22 januari 2007 onder voorwaarden principemedewerking verleend aan het bouwplan van de heer Huntjens. Eén van de voorwaarden was dat ter plekke maximaal vijf wooneenheden mochten worden gerealiseerd, waarvan één in de voormalige bedrijfswoning. Een belangrijke voorwaarde was dat de wooneenheden binnen de bestaande bebouwing moesten worden gerealiseerd. Tevens was als voorwaarde gesteld dat de vrijstaande schuur gesloopt diende te worden, in het kader van de ruimtelijke kwaliteit en ontstening van het buitengebied. Per brief van 29 oktober 2007 is deze laatste voorwaarde vervallen. De betreffende schuur is namelijk belangrijk voor de bedrijfsvoering van de heer Huntjens. De gemeente heeft dan ook aangegeven akkoord te gaan met de aanpassing/verbouwing van de schuur.

In 2008 is een ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19, lid 2 WRO opgesteld ten behoeve van het inpandig verbouwen van een gedeelte van de panden met als doel één woning te realiseren. Dit bouwplan is inmiddels gerealiseerd. Ook de reeds bestaande bedrijfswoning is inmiddels gerestaureerd en in gebruik als woning.

De heer Huntjens beoogt om binnen afzienbare tijd de rest van het boerderijcomplex (inpandig) te gaan verbouwen en daarmee de drie extra – middels principebesluit gecommuniceerd per brief d.d. 22 januari 2007 toegezegde – woningen te realiseren.



Het bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 (inclusief 1^e herziening).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 12 april 2012 tot en met woensdag 23 mei 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ontvangen van de heer C.A. Henny, Bruisterbosch 25 te Sint Geertruid 1 dag na afloop van de inzage termijn. De zienswijze is derhalve ontvankelijk op grond van artikel 6.9 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 Awb van toepassing. In artikel 3:16 Awb staat dat op schriftelijk naar voren gebrachte zienswijzen de artikelen 6:9 en 6:10 van overeenkomstige toepassing zijn.

In artikel 6:9 lid 2 Awb staat dat bij verzending per post een bezwaar- of beroep schriftelijk tijdig is ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De datum van de poststempel geldt naar vaste rechtspraak als de datum van ter post bezorging. Daar de envelop niet meer voorhanden is, is de poststempel niet meer te achterhalen. Omdat de brief de 24^e mei (1 dag na afloop van de termijn) bij de gemeente is ontvangen, mag ervan worden uitgegaan dat de brief binnen de termijn is gepost.

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

5.1 Zienswijze

Met betrekking tot de ingediende zienswijze wordt het volgende overwogen:

**De heer C.A. Henny, Bruisterbosch 25, 6265 NK Sint Geertruid, d.d. 25 april 2012
(ontvangen op 24 mei 2012)**

Punt 1 t/m 4: Reclamant vraagt zich af het bouwplan overeenkomt met de verwachte woningbehoefte en dit plan niet tot leegstand leidt gelet op de bevolkingskrimp.

Standpunt college

Het onderhavige bouwplan past in het hergeprogrammeerd gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2010-2022. Deze herprogrammering is gebaseerd op de bevolkingsprognoses van Etil 2010 en 2011 voor de periode tot 2041. Regionaal zijn afspraken gemaakt over de uitvoering van de hergeprogrammeerde woningbouwprogramma's. Deze afspraken hebben betrekking op het aanbieden van een vraaggericht bouwprogramma in plaats van een aanbodgericht programma. Zodoende wordt de uitvoering van het bouwprogramma zo goed mogelijk afgestemd op de woonbehoefte die gebaseerd is op bevolkingsprognoses voor de komende decennia.

Sturen op kwaliteit hangt veelal af van de marktsituaties op dat moment. Op basis van bevolkingsprognoses kan hierover weliswaar een indicatie worden gevormd, maar daadwerkelijk hierop sturen, hangt veelal af van de economische marktsituatie op dat moment en hierdoor is sturing niet gewenst voor de langere termijn. De markt bepaald of de prijs/kwaliteit van de woningen voldoende zijn om leegstand te voorkomen. Als leegstand dreigt, is het aan de eigenaar om hierop al dan niet in te spelen. Vrees voor meer verloederings is niet aan de orde, omdat ter plaatse van de geplande woningen momenteel leegstaande schuur- en stalgebouwen staan, die hun functie al enige tijd hebben verloren. Een niet functionele herbestemming zal het verloederingsproces versnellen. Investerings in een herbestemming zullen dit proces verminderen dan wel uitsluiten.

Punt 5: Reclamant geeft aan dat de toename van verkeersbewegingen wordt onderschat en in de berekening geen rekening wordt gehouden met bezoekers, meerdere auto's per bewonersgroep en activiteiten van de bewoners en bezoekers.

Standpunt college

Voor het aantal verkeersbewegingen als gevolg van een bouwplan hanteert de gemeente de kencijfers van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek). Het CROW is een onafhankelijke organisatie die kennis over verkeer en vervoer bundelt.

Het aantal woningen dat vanaf onderhavig plangebied zal worden aangesloten op de te realiseren straat bedraagt in totaal vijf, waarvan er twee reeds bestaand zijn.

Op basis van de CROW-publicatie nummer 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8,2 ritten per woning per werkdagemaal. Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 3 nieuwe woningen. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 24,6 verkeersbewegingen per etmaal. Deze toename van verkeer is niet van dien aard dat hierdoor verkeerstechnische problemen in de omgeving van het plangebied zijn te verwachten.

Punt 6: Reclamant geeft aan dat een nieuwe toegangsweg dient te worden gerealiseerd, omdat de bestaande toegangsweg over het erf van een derde gaat.

Standpunt college

De huidige inrit is niet in eigendom van de initiatiefnemer, maar behoort bij huisnummer 31. De parkeerplaatsen worden gerealiseerd aan de zuidzijde of oostzijde van het object. Voor de ontsluiting van de parkeerplaatsen en het achterterrein zal aan de zuidzijde een nieuwe inrit worden aangelegd. Deze inrit wordt gesitueerd op het perceel dat in eigendom is van de initiatiefnemer tot de bestemmingsplanherziening. De nieuw aan te leggen inrit zal ook de toegang tot de wooneenheden vormen. Op voorhand wordt niet ingezien waarom de inrit negatieve effecten heeft voor de verkeersveiligheid of het woon- en leefklimaat.

Punt 7: Reclamant geeft aan dat de lichtvervuiling toeneemt, wat een verstorend effect heeft op de vogelstand en andere diersoorten.

Standpunt college

Het planvoornemen ziet op het intern realiseren van wooneenheden in een bijna carré-setting. De noodzakelijke ramen en gevelopeningen zijn dan ook hoofdzakelijk gericht op de carré. Van lichtoverlast in een mate dat diersoorten hier ernstige overlast van zullen hebben, is dan ook geen sprake.

Punt 8: Reclamant voorziet een aanzienlijke waardevermindering van zijn woning als gevolg van de bouwplannen te Bruisterbosch 27-29.

Standpunt college

Indien reclamant meent dat een waardevermindering van zijn woning optreedt als gevolg van het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 27-29', dan wordt door de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid geboden een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen bij de gemeente.

Punt 9: Reclamant stelt dat de woningen te Bruisterbosch 27-29 ook vakantieruimten mogen zijn/worden, wat indruist tegen de plannen en standpunten van de gemeente Eijsden-Margraten om de groei aan vakantiehuizen tegen te gaan.

Standpunt college

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van vakantiewoningen niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen in artikel 3.6.3

van het bestemmingsplan. Indien de initiatiefnemer vakantiehuizen/vakantieappartementen wenst te realiseren, dient voldaan te worden aan de hiervoor opgenomen voorwaarden. Tevens dient de procedure voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te worden doorlopen. De procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning voorziet in een bezwaar- en beroepsmogelijkheid voor belanghebbenden.

Punt 10 t/m 12: Reclamant uit zijn zorgen over de ongewone bebouwingssituatie ter plekke. Door de ligging van het westelijke bouwdeel wordt geluidsoverlast verwacht.

Standpunt college

Het is een feit dat de objecten Bruisterbosch 25 en Bruisterbosch 27-29 aan de voorzijde aan elkaar zijn gebouwd. Dit ter plekke van de onderdoorgang (poort) van het object Bruisterbosch 25. Het planvoornemen ziet echter op het intern realiseren van drie wooneenheden ter plaatse van Bruisterbosch 27-29, in eigendom van de heer M. Huntjens. Twee wooneenheden grenzen aan het erf van de woning Bruisterbosch 25.

Ten aanzien van de bebouwing zal moeten worden voldaan aan het Bouwbesluit. Hierin zijn normen opgenomen voor de isolatiewaarden naar burens. Tevens gaat het Bouwbesluit in op instroom- en uitstroomopeningen naar naburige erven. In het kader van de bestemmingsplanprocedure kan dan ook nog niet worden ingegaan op bouwtechnische bezwaren. Dit aspect wordt getoetst op het moment dat de door initiatiefnemer ingediende omgevingsvergunning wordt beoordeeld door de bouwplantoetsers. Voor belanghebbenden bestaat vervolgens de mogelijkheid bezwaar te maken tegen de omgevingsvergunning. Ten aanzien van ramen en deuren dient te worden voldaan aan het Burgerlijk Wetboek. Hierin zijn burenrechtelijke bepalingen opgenomen, welke in acht moeten worden genomen.

Door de van elkaar gescheiden ligging van de wooneenheden wordt de vrees voor een verslechterd woon- en leefklimaat niet gedeeld. Doordat de wooneenheden rondom de binnenplaats zijn gesitueerd, ontstaat het karakter van een hofje. De toekomstige huurders/bewoners van de te realiseren wooneenheden te Bruisterbosch 27-29 dienen zelf de afweging te maken of dit in hun woonwensen past.

Conclusie

Gelet op hetgeen hiervoor overwogen is, acht het college de zienswijze ongegrond.

5.2 Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is nogmaals doorlopen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

Toelichting

- Op blz. 3 '9. Bijlagen' is historisch bodemonderzoek gewijzigd in aanvullend bodemonderzoek.

- Paragraaf 8.4.2 Zienswijzen is als volgt gewijzigd:

'Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 12 april tot en met 23 mei 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze is bijgevoegd in **bijlage 3**. De samenvatting en de beantwoording van de ingekomen zienswijze is in het raadsvoorstel opgenomen.'

Als gevolg hiervan is bijlage 3 toegevoegd.

Verbeelding

Op de verbeelding is het driehoekje, perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie N, nr. 555, verwijderd omdat dit geen eigendom is van de heer Huntjens, maar van de buurman, de heer Conjarts, Bruisterbosch 31. Dit perceel maakt derhalve geen deel meer uit van het plangebied met als gevolg dat het plangebied kleiner is geworden.

5.3 Planschadeovereenkomst

Er is een aparte planschadeovereenkomst afgesloten.

6. Financiële en personele aspecten

Dit plan betreft een particulier initiatief van de heer Huntjens en wordt door hem financieel gedragen.

Artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

In casu is artikel 6.2.1 onder d van het Bro relevant. Hierin is opgenomen dat als bouwplan wordt aangewezen een bouwplan voor 'de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd.'

Aangezien 3 extra wooneenheden worden gerealiseerd in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, valt voorliggend bouwplan niet onder een bouwplan ingevolge artikel 6.2.1 onder d van het Bro en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden dan wel een exploitatieovereenkomst afgesloten te worden.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling wordt het bestemmingplan voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Omdat er wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, dient op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de bekendmaking pas plaats te vinden 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan.

De provincie biedt de mogelijkheid om de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan te versnellen. Hiertoe dient in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek te worden opgenomen om het besluit eerder bekend te mogen maken. Omdat de wijzigingen geen provinciale belangen raken, wordt voorgesteld dit verzoek in het besluit tot vaststelling op te nemen.

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wro dienen burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten te zenden. Dit geschiedt per e-mailbericht. Hierin zal ook het verzoek van de raad om het besluit eerder bekend te mogen maken, meegenomen worden. Gedeputeerde Staten zal het verzoek vervolgens per omgaande in behandeling nemen en hierover berichten.

Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 Wro). Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking wanneer er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en hierop nog niet is beslist (artikel 8.4 Wro).

8. Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats in 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

Ter inzage:

- Bestemmingsplan 'Bruisterbosch 27-29 te Sint Geertruid';
- Zienswijze van dhr. C.A. Henny, Bruisterbosch 25 te Sint Geertruid;
- Planschadeovereenkomst.

RAADSBSLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Bruisterbosch 27-29 te Sint Geertruid' vanaf donderdag 12 april 2012 tot en met woensdag 23 mei 2012 voor een ieder ter inzage gelegen;

overwegende dat het bestemmingsplan ingevolge de wet ruimtelijke ordening voldoende bekend gemaakt is;

overwegende het standpunt van het college van Burgemeester en wethouders ten aanzien van de zienswijze, die is ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan en zoals weergegeven onder punt 5.1 van het raadsvoorstel;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het advies van de raadscommissie Grondgebiedzaken;

Besluit :

1. De ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijze met overneming van het standpunt van het college van Burgemeester en Wethouders zoals weergegeven onder punt 5.1 van het raadsvoorstel:
 - 2.1 De zienswijze van de heer C.A. Henny ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 27-29 te Sint Geertruid' te wijzigen zoals omschreven onder punt 5.2 van het raadsvoorstel;
4. Het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 27-29 te Sint Geertruid' met het identificatienummer NL.IMRO.1903.BPBUI1008-VG01 gewijzigd vast te stellen;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 27-29 te Sint Geertruid' eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, 6 weken na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bepaald is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 september 2012

De griffier,

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter,

D.A.M. Akkermans