



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Groot Welsden 72-72a Margraten

Beslispunt(en)

1. Conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Groot Welsden 72-72 Margraten, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen van reclamanten ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan Groot Welsden 72-72a Margraten;
3. In het bestemmingsplan de wijzigingen zoals verwoord in de Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan Groot Welsden 72-72a Margraten, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, aan te brengen;
4. Het bestemmingsplan Groot Welsden 72-72a Margraten, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting, gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPGrootWelsden72-CC02);
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Groot Welsden 72-72a Margraten 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;
6. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Toelichting

Aanleiding / motivering

In september 2020 is principemedewerking verleend aan het plan voor het herbestemmen van een voormalig agrarisch bedrijf tot "Wonen – Cultuur en ontspanning". Het plan omvat het bestemmen van de voormalige bedrijfswoning tot een reguliere burgerwoning en het toevoegen van drie huurwoningen en vier vakantieappartementen op het perceel. Om de realisatie van de huurwoningen en de vakantieappartementen mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009", dat op 14 december 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten. Met de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan komt dit deel van het bestemmingsplan "Buitengebied Margraten 2009" te vervallen.

Het adres Groot Welsden 72-72a betreft een Rijksmonumentale hoeve waarin een agrarisch bedrijf gevestigd is geweest. Het initiatief wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, waardoor er geen toename van versterking is. Een verblijfsfunctie in de vorm van (recreatief) wonen betekent een verbetering ten opzichte van een agrarisch bedrijf. Tevens draagt het toevoegen van de betreffende functies bij aan de instandhouding van het Rijksmonument en zorgt daarmee voor de kwaliteitsborging van cultureel erfgoed. Ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.

Verder zijn alle deelaspecten zoals, woonbeleid, milieu, bodem, geluid, parkeren, luchtkwaliteit, water, flora & fauna, externe veiligheid en archeologie getoetst en akkoord bevonden en deze zijn verankerd in het bestemmingsplan.

Spuitsirkel

Vanwege de ligging van het plangebied binnen een richtafstand van 50 meter van agrarische percelen waar op grond van het bestemmingsplan het gebruik van drift veroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen is toegestaan, is een spuitbeperking opgenomen voor alle agrarische gronden binnen die richtafstand van 50 meter. Door het planologisch opnemen van de spuitbeperking kan voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Het woon- en leefklimaat is gegarandeerd indien er een afstand van 50 meter kan worden aangehouden tussen het gevoelige object en agrarische percelen waar op grond van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen is toegestaan. In dat geval hoeven er geen voorzieningen te worden getroffen. In dit plan wordt de spuitbeperking geregeld met een richtafstand van 50 meter, waarmee wordt voldaan aan bovenstaande.

Initiatiefnemer heeft een schriftelijke spuitsirkelovereenkomst gesloten met de eigenaren van de betreffende agrarische gronden binnen 50 meter van de planlocatie. Op deze gronden mogen dus geen drift veroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. De overeenkomst wordt publiekrechtelijk geborgd door deze vast te leggen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. Hiermee is het goede woon- en leefklimaat op het perceel voor dit aspect gewaarborgd.

Volkshuisvesting/wonen

In de linkervleugel van de Rijksmonumentale carréhoeve kunnen drie levensloopbestendige huurwoningen in het goedkope en middeldure huursegment worden gerealiseerd alsmede vier recreatiewoningen. Het realiseren van levensloopbestendige woningen past binnen de uitgangspunten van de lokale woonvisie. De beoogde doelgroep hierbij zijn starters en/of doorstromers op de woningmarkt. Het beoogde type woning kan vanwege zijn kwaliteit en verwacht prijssegment als aanvullend worden beschouwd. Compensatie o.g.v. de SVWZL is niet vereist, vanwege de Rijksmonumentale status van het pand.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, met ingang van donderdag 9 september 2021 tot en met woensdag 20 oktober 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de ter inzage legging zijn twee zienswijzen over het plan ontvangen (geanonimiseerd bijgevoegd).

Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de geanonimiseerde "Nota van zienswijze bestemmingsplan Groot Welsden 72-72a Margraten (bijgevoegd)". Deze zal na de vaststelling onderdeel uitmaken van het vastgestelde bestemmingsplan en voor een ieder digitaal raadpleegbaar en beschikbaar zijn.

Ambtshalve wijziging

In het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan 4 ambtshalve wijzigingen aangebracht. De wijzigingen zijn opgenomen in de 'Nota ambtshalve wijziging bestemmingplan Groot Welsden 72-72a Margraten'.

Wij stellen uw raad voor om met inachtneming van het gestelde in deze nota de ambtshalve wijziging door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

Exploitatieplan

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ex artikel 6.12 dient een exploitatieplan bij een bestemmingsplan te worden gevoegd. Dit hoeft echter niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval worden, conform de Nota Grondbeleid, uitsluitend de verhaalbare kosten middels de (leges)verordening in rekening gebracht en is geen exploitatieplan benodigd. Eventuele planschade wordt afgedekt door middel van het afsluiten van een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Er hoeft geen anterieure overeenkomst te worden gesloten m.b.t. compenserende maatregelen in het kader van het woonbeleid, aangezien compenserende maatregelen niet aan de orde zijn. De raad dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet

te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. In dit kader wordt dan ook voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Het raadsprogramma 2018-2021, het bestuursakkoord "Anders durven doen 2018-2022", de lokale woonvisie "Samen bouwen aan de toekomst 2020-2025" en gelet op de vastgestelde beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021".

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Verwezen wordt naar de voorgaande paragraaf "Zienswijzen", zoals voorgaand in dit voorstel is weergegeven.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Dit voorstel heeft geen financiële en personele gevolgen.

Planning, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een ieder gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Omdat er een wijziging in het bestemmingsplan is 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. Voorgesteld wordt om dit verzoek in het besluit tot vaststelling te nemen.

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wro dienen burgemeester en wethouders na vaststelling onverwijld langs elektronische wijze 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 zullen het verzoek vervolgens per omgaande in behandeling nemen en hierover berichten.

Het bestemmingsplan doorloopt de daarvoor geldende procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in:

- De vaststelling is voorzien voor de raadsvergadering van 14 december 2021;
- Vervolgens wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gaat het bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage;
- Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende(n) 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).

Beeldvormende vergadering op 6-12-2021.

Besluitvormende vergadering op 14-12-2021.

Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft, conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving voor een ieder ter inzage gelegen. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt, conform de wettelijke verplichting, gepubliceerd. De indieners van de zienswijzen zullen op de hoogte worden gesteld van het raadsbesluit. Belanghebbenden kunnen vervolgens beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan.

Maatschappelijke effecten

Het plan draagt bij aan de instandhouding van de Rijksmonumentale hoeve ter plaatse en levert een bijdrage aan de volkshuisvestelijke woonbehoefte binnen Margraten.

Privacy

De Nota van zienswijzen is geanonimiseerd opgesteld en deze geanonimiseerde Nota van Zienswijzen maakt deel uit van het bestemmingsplan Groot Welsden 72-72a Margraten.

Risico's

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten worden waarmee alle kosten, voortvloeiend uit dit bestemmingsplan, voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Het college van Eijsden-Margraten
De gemeentesecretaris,

De voorzitter,

Drs. M.A.G. Gerits

Drs. G.J.M. Cox

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Beeldvormende vergadering en Raadsvergadering

Besluit:

1. Conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Groot Welsden 72-72 Margraten, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen van reclamanten ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan Groot Welsden 72-72a Margraten;
3. In het bestemmingsplan de wijzigingen zoals verwoord in de Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan Groot Welsden 72-72a Margraten, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, aan te brengen;
4. Het bestemmingsplan Groot Welsden 72-72a Margraten, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting, gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPGrootWelsden72-CC02);
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Groot Welsden 72-72a Margraten 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;
6. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 december 2021.


De griffier,
Mr. M. Verbeet


De voorzitter,
Drs. G.J.M. Cox