

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

1. Vaststelling bestemmingsplan Paviljoenstraat Noorbeek
2. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening.

2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting

Het bestemmingsplan Paviljoenstraat Noorbeek vast te stellen.

3. Inleiding

Het voorliggende plan is ingediend door Bas Robberts, Advies in Ruimtelijke Ordening, namens de initiatiefnemer, de heer P. Demollin. Het betreft het bouwen van één woning aan de Paviljoenstraat, naast de bestaande woningen op de Paviljoenstraat 2 en 2a te Noorbeek en vormt daarmee een logisch geheel richting de kern van Noorbeek.

De projectie van de woning is binnen de POL-contour en binnen de kern van Noorbeek. Er is dus geen sprake van bebouwing in het buitengebied.

Het agrarische bedrijf ter plaatse (Pley 7a) is door een bedrijfsverplaatsing met bedrijfswoning in het kader van een BOM+overeenkomst d.d. 04.09.2006 verplaatst naar Klein Heugdeweg 4 te Noorbeek.

Op 8 november 2011 heeft het college besloten om principemedewerking te verlenen voor de realisatie van een nieuwe woning op het weiland achter de woning Pley 7, plaatselijk gelegen aan de Paviljoenstraat ong. te Noorbeek. Medewerking verlenen aan woningbouw aldaar is alleen mogelijk via een bestemmingsplanprocedure.

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Noorbeek", vastgesteld op 15 december 2009. In verband met een in acht te nemen spuitvrije zone is een deel van het plangebied, kadastraal bekend als sectieY, nummer 461, teven gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Het voornemen tot het bouwen van een woning past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan waarin het perceel een agrarische bestemming heeft. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

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**
Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek heeft vanaf donderdag 21 februari 2013 tot en met woensdag 3 april 2013 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in de Etalage, Heuveland Aktueel, Staatscourant en langs elektronische wijze. Gedurende de ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is naar alle betrokken instanties gezonden en deze zijn allemaal akkoord. Ook de Provincie heeft aangegeven geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen.

Spuitsvrije zone

De voorliggende locatie is gelegen op een terrein, dat op basis van het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming heeft. Aangezien alleen de nader aangegeven locatie planologisch wijzigt, blijft de agrarische bestemming op het omliggende terreindeel liggen.

Op dit agrarische terreindeel is in principe de realisering van fruitteelt mogelijk. Op basis van deze planologische mogelijkheid dient in principe rekening gehouden te worden met een spuitcirkel van 50 meter.

Het planologische regime op het achterliggende terreindeel (agrarisch met waarden) is aangepast in die zin dat onder verboden gebruik valt: het aanleggen en het in exploitatie nemen van nieuwe boomgaarden en boomkwekerijen, behoudens voor zover het betreft hoogstambomen indien geen gebruik wordt gemaakt van niet natuurlijk bestrijdingsmiddelen.

Exploitatieplan

Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6. **Financiële en personele aspecten**

Bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan voor een bouwplan als het onderhavige (een "aangewezen bouwplan" ex artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) moet uw raad in beginsel (ingevolge artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening) een exploitatieplan vaststellen, onder meer, om het verhaal van publiekrechtelijke kosten verbonden aan het mogelijk maken van het bouwplan te verzekeren. Uw raad kan (ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening) besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien;

1. het een zogenoemd kruimelgeval (ex artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening) betreft; of indien
2.
 - het kostenverhaal anderszins verzekerd is (middels een anterieure overeenkomst); en
 - het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
 - het niet noodzakelijk is om eisen te stellen voor de (uitvoering van) werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied en voor de uitwerking van regels omtrent de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Het onderhavige geval is een zogenoemd kruimelgeval, omdat de totale verhaalbare grondexploitatiekosten minder dan € 10.000,-- zijn.

Toch zijn de verhaalbare kosten in deze anderszins verzekerd. In 8.6 van de Nota Grondbeleid Gemeente Eijsden-Margraten 1012 heeft uw raad immers bepaald dat bij kruimelgevallen waarbij de totale verhaalbare kosten lager dan € 10.000,-- bedragen, in een anterieure overeenkomst wordt afgesproken dat alleen die grondexploitatiekosten worden verhaald welke bij niet aangewezen bouwplannen ook kunnen worden verhaald via een (leges)verordening. Aldus is in dit geval ook gebeurd. Het college heeft d.d. 12 maart jl. een anterieure overeenkomst gesloten met de exploitant. Ingevolge die overeenkomst dient de exploitant voor vaststelling van het bestemmingsplan een bedrag ad € 2.650,-- te betalen voor de kosten van de (begeleiding bij) het opstellen van het bestemmingsplan (zijnde het bedrag dat daarvoor is opgenomen in artikel 2.6.1 van de Tarieventabel behorend bij de

Legesverordening). Daarnaast is middels de anterieure overeenkomst afgesproken dat de exploitant bij toewijzing van een aanvraag om een rioolaansluiting het bedrag dat daarvoor is opgenomen in de alsdan geldende verordening betaalt.

Voor het overige zal het gehele bouwplan voor rekening en risico van de exploitant worden gerealiseerd. Voor zover nodig zijn in de anterieure overeenkomst bepalingen opgenomen over, onder meer, tijdvak en fasering, eisen voor de (uitvoering van) werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de uitwerking van regels omtrent de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

In dit geval is dus aan de voorwaarden vermeld in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening voldaan, op grond waarvan uw raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Na de vaststelling op 25 juni 2013 wordt het bestemmingsplan voor eenieder gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Wanneer geen verzoek voor het treffen van een voorlopige voorziening bij de Raad van State wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan na afloop van de periode van de ter inzage legging in werking.

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

RAADSBSLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op het advies van de raadscommissie Grondgebiedzaken;

Besluit :

1. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Het bestemmingsplan Paviljoenstraat Noorbeek, NL.IMRO.1903.BPLKOM07003-VG01, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 juni 2013

De griffier,

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

De voorzitter,

D.A.M. Akkermans