



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Langstraat 3 Mesch.

Beslispunt(en)

1. Het bestemmingsplan Langstraat 3 Mesch (NL.IMRO.1903.BPKOM6245KK3-VG01) ongewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Toelichting

Aanleiding / motivering

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een functiewijziging te realiseren op het adres Langstraat 3 te Eijsden (Mesch). Op de locatie exploiteerden de voormalige eigenaren een horecagelegenheid onder de naam 'Feesthoeve De Laathof', waarbij diverse vormen van feesten en bijeenkomsten werden gehouden. De initiatiefnemer (nieuwe eigenaar) heeft het voornemen de horecafunctie te beperken tot een lunchcafé en daarnaast twee bedrijfswoningen, twee reguliere woningen en een vakantieappartement in de rijksmonumentale carréhoeve te vestigen. In het bijbehorend bakhuis wordt tevens een vakantieappartement gerealiseerd en op het buitenterrein een camperterrein (max. 10 campers).

De hoofdfunctie wijzigt van grote horecavoorziening (feesthoeve) naar een meer toeristisch/recreatief karakter (lunchroom, camperplaatsen, vakantieappartementen) en woonfunctie. Op deze wijze krijgt het rijksmonument en de bijbehorende buitenruimte een passende herbestemming.

Deze ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, aangezien ter plaatse de bestemming "Horeca" en "Wonen" (zonder bouwvlak) aanwezig is. Om de realisatie van het plan mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Mariadorp, Mesch en Withuis 2015", dat op 29 september 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad. Tevens geldt op een deel van het plangebied (daar waar de spuitvrije zone wordt opgelegd) het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 27 april 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Eijsden. Met de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan komen deze delen van de geldende bestemmingsplannen ter plaatse te vervallen.

Vooroverleg

Over het plan is wettelijke vooroverleg gevoerd met de provincie en waterschap. De provincie en het waterschap hebben beiden aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en zij zijn derhalve akkoord.

Toetsing deelaspecten

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.

Het aspect geluid vergt de nodige aandacht in het plan, omdat met het plan meerdere functies (geluidsgevoelig en geluidsbelastend) naast elkaar worden gerealiseerd. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen in en om het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor alle onderdelen. Hieruit volgt dat maatregelen benodigd zijn (dove gevels en horeca eindtijd van 19.00 uur). Deze maatregelen zijn geborgd in het bestemmingsplan. Daarnaast is een maatwerkvoorschrift voor de toekomstige (milieukundige) inrichting benodigd. De procedure voor een maatwerkvoorschrift is een separate procedure naast deze bestemmingsplanprocedure.

Vanwege de functiewijziging in relatie tot spuitzones zijn in de 50 meter zone rondom de locatie Langstraat 3 de agrarische gronden betrokken bij de planvorming. In deze zone wordt middels dit bestemmingsplan een beperking opgelegd voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen met driftveroorzakende spuittechnieken. Deze beperking is overeengekomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemers en agrarische grondeigenaren.

Ingetrokken zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, met ingang van 9 december 2021 tot en met woensdag 19 januari 2022 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de ter inzage legging is één zienswijze ontvangen. Vervolgens zijn tussen de initiatiefnemer en de reclamant onderling nadere afspraken gemaakt over de uiteindelijke invulling van het plangebied. Deze afspraken hebben ertoe geleid dat de reclamant de zienswijze heeft ingetrokken.

Door de intrekking is het behandelen van de zienswijze niet meer aan de orde.

Exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wro dient bij een bestemmingsplan, waarin een bouwplan is voorzien een exploitatieplan worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval worden, conform de Nota Grondbeleid, uitsluitend de verhaalbare kosten middels de (leges)verordening in rekening gebracht en is geen exploitatieplan benodigd. Gelet hierop wordt voorgesteld om te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Er hoeft geen anterieure overeenkomst te worden gesloten. Compenserende maatregelen in het kader van het woonbeleid zijn niet aan de orde. Er is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, waarin is afgedekt dat eventuele planschade, voortvloeiend uit dit bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer is.

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

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zijn omwonenden geïnformeerd over de planvorming in hoofdlijnen door de initiatiefnemer.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de ter inzage legging is één zienswijze ontvangen. Vervolgens zijn tussen de initiatiefnemer en de reclamant onderling nadere afspraken gemaakt over de uiteindelijke invulling van het plangebied. Deze afspraken hebben ertoe geleid dat de reclamant de zienswijze heeft ingetrokken.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Dit voorstel heeft geen financiële en personele gevolgen.

Planning, uitvoering en evaluatie

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

- De vaststelling is voorzien in de raadsvergadering van 24 mei 2022.
- 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).

Besluitvormende vergadering op 7 juni 2022..

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. Belanghebbenden kunnen vervolgens beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan.

Maatschappelijke effecten

Het plan levert een bijdrage aan het toeristisch/recreatief aanbod en een bijdrage aan het invullen van de woonbehoefte, waarmee tegelijkertijd het rijksmonument en de bijbehorende buitenruimte een passende herbestemming verkrijgen.

Privacy

De documenten van het bestemmingsplan zijn waar nodig geanonimiseerd. Verder geen bijzonderheden.

Risico's

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, waarin wordt afgedekt dat eventuele planschade, voortvloeiend uit dit bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer is.

Het college van Eijssden-Margraten
De gemeentesecretaris,

De voorzitter,

Drs. M.A.G. Gerits

Drs. G.J.M. Cox

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Langstraat 3 Mesch (NL.IMRO.1903.BPKOM6245KK3-VG01) ongewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 juni 2022.

De griffier,

Mr. M. Verbeet

De voorzitter,

Drs. G.J.M. Cox