

RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

- overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan Honthem 52 vanaf donderdag 26 januari 2012 tot en met woensdag 7 maart 2012 ter inzage heeft gelegen;
 - overwegende dat het bestemmingsplan ingevolge de Wet ruimtelijke ordening voldoende bekend gemaakt is;
 - overwegende dat er geen zienswijzen zijn ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan;
 - overwegende dat er een planschadeovereenkomst is opgesteld en ondertekend;
 - overwegende dat er een overeenkomst in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg is opgesteld en ondertekend;
 - overwegende dat wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan aangezien er sprake is van een kruimelgeval;
-
- gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
 - gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit :

1. het bestemmingsplan Honthem 52 (NI.IMRO.1903BPLBUI01005-VG01) vast te stellen;
2. af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 mei 2012

De griffier,

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

De voorzitter,

D.A.M. Akkermans

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

- 1: Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Honthem 52.
- 2: Voorstel tot het niet vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.

2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting

Het bestemmingsplan Honthem 52 vast te stellen.

3. Inleiding

Op 12 december 2006 heeft het college van de voormalige gemeente Margraten medewerking verleend om op de locatie Honthem 52 de bestemming te wijzigen van agrarische bedrijfsdoeleinden naar een woonbestemming met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling.

In 2006 is dit verzoek positief beoordeeld door de provinciale Kwaliteitscommissie: het toepassen van de ruimte voor ruimteregeling en het omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning en het behouden van 2 beeldbepalende schuren. Alle overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt.

In 2008 hebben aanvragers een gewijzigd verzoek ingediend inhoudende om ook de 2 beeldbepalende schuren om te zetten in 2 burgerwoningen, dus in totaal 4 woningen (dit i.v.m. de financiële haalbaarheid).

De provinciale Kwaliteitscommissie heeft op 2 november 2010 aangegeven van mening te zijn dat het omvormen van de 2 beeldbepalende schuren tot woningen tot gevolg heeft dat de schuren behouden blijven en een zinvolle bestemming krijgen.

Voorwaarde die de provincie hierbij stelde was dat verdere versterking wordt tegengegaan en dat daarom mogen er geen bijgebouwen bij worden gebouwd. De eventueel noodzakelijk bijgebouwen moeten dan in de bestaande bouw worden gerealiseerd.

In totaal gaat het om vier woningen. Het plan is uit het volgende opgebouwd:

- Toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling met betrekking tot de sloop van circa 815 m2 stallen c.q. bedrijfsgebouwen op het adres Honthem 52;
- Als compensatie voor de sloop van 815 m2 stallen c.q. bedrijfsgebouwen mag een woning ter plekke gerealiseerd worden;
- De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning;
- De twee beeldbepalende schuren worden gehandhaafd door de herbestemming hiervan tot twee burgerwoningen.



Planologie

Op de gronden behorende bij de locatie Honthem 52 is het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 14 december 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden hebben de bestemmingen: Agrarisch –Bedrijf en de dubbelbestemmingen Waterstaat- Erosie, Waarde- Landschapselement en Waarde-Archeologie.

Het plan voldoet niet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009, dus kan niet worden volstaan met een wijzigingsplan. Daarom is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Uitgangspunt voor de regels zijn de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Hierin zijn de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch met waarden" opgenomen. De bestemming "Wonen" maakt de realisering van vier woningen mogelijk. Op het achterste gedeelte van het perceel geldt de bestemming "Agrarisch met waarden". Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Verder gelden er de volgende dubbel bestemmingen: "Waterstaat-Erosie", Waarde-Landschapselement" en "Waarde-Archeologie".

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Honthem 52 heeft vanaf donderdag 26 januari 2012 tot en met woensdag 7 maart 2012 ter inzage gelegen.

Dit na voorafgaande publicatie in de Etalage, Heuvelland Aktueel, Staatscourant en langs elektronische wijze. Gedurende de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

4. **Relatie met bestaand beleid, beleidsvisie en kaderstelling**

Uit volkshuisvestelijk oogpunt is er sprake van een toename van drie woningen. Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning heeft geen invloed op de woningvoorraad.

Op 13 juli 2010 heeft de raad van de voormalige gemeente Margraten de kadernota woningbouwprogrammering 2010-2020 vastgesteld. In dit programma is een zogenaamde "ijzeren" voorraad opgenomen van 39 woningen.

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van deze voorraad. Het plan past derhalve binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

5. **Motivering van het voorstel en de kaders, die de Raad ter zake zou kunnen hanteren**

Overeenkomsten

Planschadeovereenkomst:

Er is een planschadeovereenkomst opgesteld, welke reeds ondertekend is door de aanvragers. De eventuele planschade wordt hierdoor op hun afgewenteld.

Overeenkomst Ruimte voor Ruimte:

Van gemeentewege is ook een overeenkomst Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg opgesteld. Ook deze overeenkomst hebben de aanvragers reeds ondertekend.

Hierin is geregeld dat de aanvragers zich verplichten ook daadwerkelijk de aangegeven opstallen te slopen en afstand te doen van hun milieuvergunning van het agrarische bedrijf. Verder hebben de aanvragers zich hierin verplicht om binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de planologische medewerking, de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan, genoemd een blik in de verte d.d. juni 2011, te hebben gerealiseerd.

6. **Financiële en personele aspecten**

Bij vaststelling van een bestemmingsplan voor een bouwplan als het onderhavige, is de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wro verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij;

- a. kostenverhaal anderszins is verzekerd, of niet verplicht is; en
- b. het bepalen van een tijdvak (waarbinnen de exploitatie zal plaatsvinden) of fasering niet noodzakelijk is; en
- c. het stellen van nadere locatie eisen/regels (omtrekt bouwrijp maken, aanleg nutsvoorzieningen, inrichting openbare ruimte, uitvoering, gebruik van de grond en woningbouwcategorieën) niet noodzakelijk is.

Voor het vermelde onder c hoeft in deze geen exploitatieplan te worden opgesteld. Er is geen openbare ruimte in het exploitatiegebied die wordt overgedragen aan de gemeente en civieltechnisch zijn de regels van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voldoende.

Het bepalen van een tijdvak of fasering is ook niet noodzakelijk, omdat het een relatief klein bouwplan betreft waarvan voorzienbaar is dat het binnen de planperiode (10 jaar) zal worden gerealiseerd.

Uw raad kan in deze dus besluiten om van het vaststellen van een exploitatieplan af te zien als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, of niet verplicht is. Kostenverhaal, in een geval als dit waarbij dat de exploitatiegronden in eigendom van de exploitant zijn, kan anderszins worden verzekerd middels een anterieure overeenkomst (bevoegdheid college).

Kostenverhaal is niet verplicht indien er sprake is van een "kruimelgeval" als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro. Er is sprake van een kruimelgeval indien:

- a. het totaal van de te verhalen kosten minder bedraagt dan € 10.000,--; en/of
- b. er geen te verhalen kosten zijn voor kostensoorten b t/m f in de limitatieve kostensoortenlijst vermeld in artikel 6.2.4 Bro;
 - bodemsanering en grondwerken (kostensoort b)
 - aanleg voorzieningen (kostensoort c)
 - maatregelen/plannen en rechtshandelingen om belemmeringen in het exploitatiegebied ten gevolge van functie die in of buiten het exploitatiegebied gehandhaafd worden weg te nemen, zoals vestiging erfdienstbaarheid e.d. (kostensoort d)
 - buitenplanse kosten: aan de exploitatie toerekenbare kosten die gemaakt worden buiten het exploitatiegebied (kostensoort e)
 - toekomstige grondexploitaties (kostensoort f); en/of
- c. de verhaalbare kosten op de hierboven bedoelde 5 kostensoorten uitsluitend de kosten van de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreft.

In dit geval is sprake van een kruimelgeval, omdat aan de hierboven onder a en c vermelde voorwaarden wordt voldaan. De verhaalbare kostensoorten in dit geval zijn:

- aansluiting van het bouwperceel op nutsvoorzieningen/openbare ruimte (kostensoort c); welke ook indien geen anterieure overeenkomst wordt gesloten zijn te verhalen o.g.v. de Verordening op de heffing en de invordering van rechten voor gemeentewege te verlenen diensten onder, in of op de openbare weg Eijsden-Margraten 2011
- begeleiding en apparaatskosten;

Met betrekking tot de begeleiding en apparaatskosten kan worden opgemerkt dat mevrouw Ackermans jr. zelf werkzaam is bij een gemeentelijke overheid en derhalve zowel de begeleiding als de hiermee samenhangende apparaatskosten beperkt zijn gebleven. Zij overschrijden zeker niet het bedrag van € 10.000,--.

Dat betekent dus dat het totaal van de te verhalen kosten minder bedraagt dan € 10.000,--.

Uit voorgaande volgt dat in deze sprake is van een kruimelgeval als bedoeld in artikel 6.2.1a sub a en c Bro en dat uw raad dus op grond daarvan zou kunnen besluiten om van kostenverhaal af te zien en geen exploitatieplan vast te stellen.

Tot op heden zijn bij vergelijkbare bouwplannen (kruimelgevallen) gelegen in het Buitengebied geen kosten verhaald. Om die reden wordt in deze geadviseerd om geen anterieure overeenkomst op te stellen en uw raad voor te stellen om te besluiten om bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen. De raadsbesluiten tot vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit tot (afzien) van kostenverhaal moet door de gemeenteraad tegelijkertijd bekend worden gemaakt.

Gelet op het bovenstaande, wordt voorgesteld om op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening jo. artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening bij de vaststelling van het bestemmingsplan, te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen en daarmee af te zien van kostenverhaal.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd.

Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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.

8. Communicatie

Publicatie vaststelling bestemmingsplan in de Etalage, Heuvelland Aktueel, Staatscourant en langs elektronische wijze.

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. H.J.M. van Dijk

D.A.M. Akkermans