

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

- 1. Onderwerp**
Voorstel tot vaststelling van het bestemmingplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015.
- 2. Beslispunt(en)**
 1. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015 (planidentificatienummer NL.IMRO.1903.BPLKOM13001-ON01) ontvankelijk te verklaren;
 2. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen met overneming van het standpunt van het college de zienswijze van familie Van den Boorn ongegrond te verklaren en de zienswijze van de heer J.M. Huijnen gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren;
 3. Het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015, te wijzigen zo als omschreven onder punt 3.2 van het raadsvoorstel;
 4. Het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015 (NL.IMRO.1903.BPLKOM13001-VG01) gewijzigd vast te stellen;
 5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015;
 6. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015 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.



3. Aanleiding / motivering

Inleiding

Het vigerende bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis is vastgesteld op 9 juni 2005 en goedgekeurd op 13 september 2005. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat een bestemmingsplan één keer in de tien jaar geactualiseerd dient te worden. Gelet hierop is het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015 opgesteld. Het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis is een zogenaamd conserverend bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat behoudens enkele kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden (flexibiliteit) er geen nieuwe ontwikkelingen in worden opgenomen.

Doelstelling

De doelstelling van deze bestemmingsplanactualisatie is het bieden van een actueel, uitvoerbaar en handhaafbaar planologisch kader voor de kernen Mariadorp, Mesch en Withuis. Het huidige bestemmingsplan zal met de vaststelling van dit bestemmingsplan komen te vervallen. Hiervoor in de plaats zal het geactualiseerde nieuwe bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015 in werking treden.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van inspraak van donderdag 18 december 2014 tot en met woensdag 28 januari 2015 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is er één inloopmiddag gehouden voor belangstellenden.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan aan diverse instanties toegezonden in het kader van het wettelijke vooroverleg (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening)

Er zijn 6 reacties ingediend in het kader van het vooroverleg.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de 'Nota inspraak en overleg' (bijlage).

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 12 juni 2015 tot en met woensdag 22 juli 2015 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in de Staatscourant, De Etalage, Heuvelland Actueel en via elektronische wijze.

Zienswijzen

Zienswijzen

Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn er 2 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn van:

1. Familie L. van den Boorn
Klokkestraat 11
6245 KL Mesch
2. Dhr. J.M. Huijnen namens mevrouw A.M.J. Huynen-Debey
Langstraat 3
6245 KK Mesch

Opmerking: de heer Huijnen heeft in eerste instantie de zienswijze mondeling kenbaar gemaakt (d.d. 3 juli 2015) en heeft vervolgens het verslag van deze zienswijze na goedkeuring als schriftelijke zienswijze ingediend.

De twee zienswijzen zijn tijdens de terinzage legging ingediend. Voorgesteld wordt om beide zienswijzen ontvankelijk te verklaren.

Onderstaan worden de zienswijzen samengevat en wordt het standpunt weergegeven van het college ter vaststelling door uw raad.

3.1.1 Zienswijze Familie L. van den Boorn d.d. 20 juli 2015

Samenvatting zienswijze

De locatie Klokkestraat 15 wordt wat betreft bestemming aangeduid als Hoveniersbedrijf. Bedrijf is gelegen middenin de woonkern Mesch. De uitbreiding van het bedrijf in 2013 met de derde loods, grenzend aan het buitengebied heeft geresulteerd in een bedrijfsvoering met

alsmaar groeiende permanente aan- en afvoer en bedrijvigheid ter plaatse. De bedrijfslocatie is hiermee geworden tot een serieus bedrijventerrein middenin de woonkern Mesch. Als bewoners en uitbaters van een B&B (Klokkestraat 11) grenzend aan de locatie Klokkestraat 15 ervaren reclamanten dagelijks meer en meer overlast van de bedrijvigheid. Eerst in 2000 is het Hoveniersbedrijf opgestart met 1 à 2 man personeel, kleinschalig in en aard en omvang, absoluut niet te vergelijken met de situatie nu. (12 personeel met navenant materieel in bedrijf). De aard en omvang van het hoveniers- aannemersbedrijf is zodanig dat de impact op het woongenot in dit gedeelte van Mesch van absolute negatieve overlast veroorzakende aard is.

De overlast bestaat o.a. uit geluidsoverlast. Geluidsoverlast door de heftrucks die worden gebruikt bij het laden en lossen van goederen en materialen. Dit omdat op de locatie Klokkestraat 15 van de straatzijde naar achteren toe een hoogteverschil overbrugd dient te worden. Geluidsoverlast door schudden van containers bij de puin- en afvalverwerking. Daarnaast is op willekeurige momenten in- en uitrijden (Klokkestraat 11) niet mogelijk omdat toeleveranciers parkeren in de Klokkestraat. Een ander aspect is dat meer en meer bedrijfsterrein ingewonnen is en als zodanig gebruikt wordt in het buitengebied aan de noordzijde. Op dit gedeelte is omwille van ruimte op de formeel bestemde bedrijfslocatie in het buitengebied een verharde parkeerplaats gerealiseerd, vindt er opslag van puin en afval (containers) en andere materialen plaats.

Daarnaast heeft men vernomen dat er plannen zijn om een 4^e loods pal achter de in 2013 gerealiseerde 3e loods te realiseren. Dit betekent dat een verdere groei van het bedrijf met nog meer impact op de woonomgeving in het verschiets ligt en het bedrijf de thans illegaal in gebruik zijnde buitengebied locatie nog meer in gebruik zal nemen.

Het Hoveniersbedrijf is uit zijn voegen gegroeid en behoort volgens reclamanten qua aard en omvang (in de praktijk een gecombineerd hoveniers- en aannemersbedrijf) inmiddels thuis op een bedrijventerrein.

Reclamanten verzoeken serieus naar genoemde geschetste situatie te kijken en met het oog op de toekomst passende beheer(s)maatregelen te laten nemen.

Standpunt gemeente

In 1999 is op het perceel Klokkestraat 15 het hoveniersbedrijf gestart als eenmansbedrijf. Op dat moment was het bestemmingsplan Mesch 1993 van kracht en had het perceel de bestemming Agrarische Doeleinden, Bouwperceel A(b). Een passende invulling van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie.

In het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2005 heeft de locatie Klokkestraat 15 de bestemming Agrarisch Bouwblok met toegesneden bestemming zijnde Hoveniersbedrijf gekregen. Uitgangspunt bij het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2005 was de op dat moment bestaande bedrijven in Mesch positief te bestemmen en deze te regelen met een specifieke planologische regeling (toegesneden bedrijfsbestemming, bedrijfsbestemming op maat). Dit in afstemming op de woonomgeving om zo planologisch een goed woon en leefklimaat te kunnen waarborgen. Wat betreft het bouwblok op het perceel Klokkestraat 15 is in 2005 het bouwblok één op één overgenomen uit het bestemmingsplan Mesch 1993. Er heeft geen vergroting van het bouwblok plaatsgevonden. Ook in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015 is het uitgangspunt geweest de bestaande planologische regeling zo veel mogelijk één op één over te nemen. Dit betekent dat de locatie Klokkestraat 15 in Mesch wederom een toegesneden bestemming heeft gekregen zijnde Agrarisch – Hoveniersbedrijf. Tevens is ook nu niet het bouwvlak vergroot. Dit betekent dat binnen de kaders van het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015 een uitbreiding met een 4e loods niet mogelijk is.

Deze 4^e loods zou dan achter de 3^e loods moeten komen. Echter deze is geprojecteerd buiten het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mag geen bebouwing worden opgericht. De gronden buiten het bouwvlak binnen de bestemming Agrarisch – Hoveniersbedrijf zijn bedoeld voor laden en lossen, opslag van materialen en parkeren. Reclamanten doelen voorts op bedrijfsactiviteiten die in het buitengebied plaatsvinden. Deze activiteiten vinden plaats op gronden die buiten het plangebied van het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015 plaatsvinden en zijn derhalve in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Een afweging hieromtrent zal in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied moeten plaatsvinden.

Mocht het hoveniersbedrijf verder willen uitbreiden dan is dit binnen het plangebied en de regels van het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015 praktisch gezien onmogelijk. Er zal bij een initiatief hieromtrent een nieuwe afweging moeten worden gemaakt

waarbij het aspect van het waarborgen van een goed woon en leefklimaat en de inpassing in de omgeving een belangrijke rol zal hebben. Nagegaan zal moeten worden of dit mogelijk is. Mocht de conclusie zijn dat dit niet het geval is dan betekent dit dat een uitbreiding van het Hoveniersbedrijf op deze locatie niet mogelijk is en uitbreiding alleen elders op een daartoe geschikte locatie kan plaatsvinden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

3.1.2 Zienswijze dhr. J.M. Huijnen

Samenvatting zienswijze

Het perceel Langstraat 3 te Mesch is in het ontwerpbestemmingsplan volledig bestemd als 'Horeca' terwijl in het nog vigerende bestemmingsplan een gedeelte van dit perceel (ca 600 m2 van de 4.228 m2 bestemd is als "woondoeleinden". Reclamant wil graag dat de vigerende bestemming wordt overgenomen. Reclamant vreest dat de wijziging naar de bestemming Horeca van negatieve invloed is op de waarde van het perceel.

Standpunt college

In het vigerende bestemmingsplan Mesch-Mariadorp-Withuis 2005 heeft een gedeelte van het perceel Langstraat 3 (perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden Sectie K perceelnummer 45) de bestemming "woondoeleinden". Het betreffende gedeelte heeft geen bouwvlak. Dit betekent dat er ter plaatse geen bebouwing mogelijk is.

Het betreffende gedeelte maakt een onlosmakelijk geheel uit van het totale perceel behorende bij de Laathof (horecagelegenheid) Langstraat 3.

Er is geen onderscheid tussen het onbebouwde gedeelte van het terrein wat een woonbestemming zonder bouwvlak heeft in het bestemmingsplan Mesch-Mariadorp-Withuis 2005 en het onbebouwde gedeelte van het perceel Langstraat 3 dat in dit bestemmingsplan de bestemming Horecadoeleinden zonder bouwvlak heeft.

Gelet hierop is gekozen om in het ontwerpbestemmingsplan Mesch-Mariadorp-Withuis 2015 het gehele onbebouwde gedeelte van het perceel Langstraat 3 de bestemming Horeca (zonder bouwvlak) te geven.

Reclamant geeft aan graag het betreffende gedeelte weer als wonen bestemd te zien.

Het bestemmen als wonen (zonder bouwvlak) heeft als gevolg dat de gronden bestemd zijn voor woondoeleinden.

Wonen zonder bouwvlak betekent bijvoorbeeld het in gebruik als een tuin kunnen nemen. Het huidige gebruik als parkeerterrein behorende bij de Laathof (horeca) is in strijd met de bestemming wonen. Deze strijdigheid mag worden voortgezet echter bij een volgende bestemmingsplan actualisatie (over 10 jaar) dient deze strijdigheid opgeheven te zijn met andere woorden het betreffende gedeelte mag dan niet meer als parkeerterrein ten behoeve van de Laathof gebruikt worden maar dient in overeenstemming met de regels behorende bij de bestemming wonen in gebruik te zijn, bijvoorbeeld als een tuin. Het kan bij een volgende bestemmingsplan actualisatie niet nog een keer als wonen bestemd worden terwijl het betreffende perceelsgedeelte nog steeds deel uitmaakt en als zodanig in gebruik is als parkeervoorziening ten behoeve van de horecagelegenheid de Laathof.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

Reclamant heeft geconstateerd dat het perceel aan de achterzijde van het adres Langstraat 3 (locatie Kerkplein 8) is gewijzigd van de bestemming bedrijfdoeleinden naar de bestemming wonen. Reclamant geeft aan dat hij hier niet van op de hoogte was en daardoor ook geen gelegenheid heeft gehad hier bezwaren tegen in te brengen. Reclamant is van mening dat hij door deze wijziging in zijn bedrijfsvoering kan worden beperkt, omdat de bewoners van Kerkplein 8 kunnen klagen over de horeca-activiteiten die op het adres Langstraat 3 worden uitgeoefend

Standpunt college (vervolg)

Voor het bouwplan Kerkplein 8 te Mesch (omvormen voormalige timmerwerkplaats tot één woning is een procedure voor een wijzigingsplan (ex artikel 3.6 lid 1a Wet ruimtelijke ordening) doorlopen. In het kader van deze procedure heeft het ontwerp van het wijzigingsplan voor een ieder na voorafgaande publicatie in de gemeentelijke bladen Heuvelland Aktueel, de Etalage, het elektronisch gemeenteblad en in de Staatscourant

gedurende 6 weken ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Het op 9 december 2014 vastgestelde wijzigingsplan Kerkplein 8 Mesch is inmiddels onherroepelijk geworden, en is gelet hierop overgenomen in het bestemmingsplan Mesch-Mariadorp-Withuis 2015.

Door het omvormen van de voormalige timmerwerkplaats tot één woning wordt de bedrijfsvoering van de horecagelegenheid van reclamant niet beperkt. De afstand van de nieuwe woning (gevoelig object) is op een afstand van meer dan 60 meter van de horecagelegenheid gelegen.

Gelet op de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) blijkt voor de (hoofd)categorie 'Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking' een maximale richtafstand van 50 meter in acht te worden genomen (voor het aspect geluid). Deze afstand geldt voor de categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' waarvan in casu geen sprake is. Voor de categorie 'restaurants cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' geldt een grootste richtafstand van 10 meter (geur, geluid en gevaar). De nieuw te realiseren woning ligt derhalve ruimschoots buiten de te hanteren richtafstanden zodat enerzijds een goed woon en leefklimaat voor de nieuwe woning kan worden gewaarborgd en anderzijds reclamant niet wordt aangetast in zijn bedrijfsvoering.

Samenvatting zienswijze

Reclamant constateert verder dat de provinciale rode contourlijn van Kerkplein 8 is gewijzigd en wil graag weten op welke manier deze wijziging tot stand is gekomen en of de provincie hier instemming voor heeft gegeven.

Standpunt college (vervolg)

In het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015 zijn de gronden die gelegen zijn buiten de 'rode contour' aangeduid met de gebiedsaanduiding Overige zone – buiten rode contour. Dat wil zeggen dat op deze gronden het Gemeentelijk kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten (GKM) vastgesteld d.d. 17 december 2013 van toepassing is. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen waaraan medewerking wenselijk wordt geacht en gelet op beleid en regelgeving ook mogelijk is deze ontwikkeling alleen mag plaatsvinden indien wordt voldaan aan hetgeen in het GKM is opgenomen (landschappelijke inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling en eventueel afhankelijk van de ontwikkeling een kwaliteitsbijdrage). Dit om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te kunnen waarborgen en daar waar mogelijk te verbeteren.

De begrenzing van deze 'rode contour' is conform de Contouren atlas Zuid Limburg die op 11 mei 2010 door Gedeputeerde Staten van Limburg is vastgesteld.

Het GKM is de opvolger van het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM).

De provincie heeft tegen het ontwerp van het GKM (status: structuurvisie) geen zienswijze ingebracht en daarmee haar instemming gegeven aan het GKM en het toepassingsgebied binnen de gemeente Eijsden-Margraten

Reclamant geeft aan dat de rode contour in het ontwerpbestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015 wat betreft het perceel Kerkplein 8 is verschoven ten opzichte van de rode contour in het vigerende bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2005.

Dit klopt en is gelegen in het feit dat de rode contour in het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis gebaseerd is op de streekplanherziening openruimte en bufferzonebeleid Zuid-Limburg van december 1999. Toen de provincie in 2010 de rode contour weer opnieuw vaststelde in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu hebben er bij de herbegrenzing enkele kleine aanpassingen plaatsgevonden. Dit betrof veelal het iets logischer trekken van de lijnen, o.a. minder dwars door bouwvlakken heen. Dit is wat betreft de verschuiving van de lijn op het perceel Kerkstraat 8 ook het geval geweest.

Onduidelijk is wat het belang in deze is voor reclamant.

Voor reclamant heeft de verschuiving van de contour op dit perceel geen gevolgen.

Conclusie

De zienswijze van reclamant is ongegrond met uitzondering van hetgeen betrekking heeft op het gedeelte van het perceel Langstraat 3 te Mesch dat in het bestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2005 de bestemming Wonen (zonder bouwvlak) en in het ontwerpbestemmingsplan Mariadorp-Mesch-Withuis 2015 de bestemming Horeca (zonder bouwvlak) heeft.

De zienswijze leidt tot aanpassing van de bestemming in die zin dat in het vast te stellen bestemmingplan weer de bestemming Wonen (zonder bouwvlak) zal worden opgenomen.

3.2 Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is ambtshalve nogmaals doorlopen. De volgende ambtelijke wijziging wordt voorgesteld.

Regels Artikel 21.3 Overige zone – buiten rode contour

De omschrijving van Overige zone – buiten rode contour is aangepast in die zin dat, de zinsnede, “zoals opgenomen in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering d.d. 18 december 2009” is komen te vervallen. Dit omdat met de vaststelling van het POL 2014 deze provinciale beleidsnota is komen te vervallen. Er wordt derhalve alleen verwezen naar het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten vastgesteld d.d. 17 december 2013 dat buiten de rode contour van toepassing is.

4. Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Bestemmingsplannen dienen één keer in de tien jaar te worden geactualiseerd. Dit bestemmingsplan geeft uitvoering hieraan.

5. Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Raadplegen

Gedurende de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan bestond de mogelijkheid tot het indienen van een inspraakreactie en gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestond de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. In het kader van de participatieladder is dit raadplegen.

6. Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Kostenverhaal

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (ex artikel 6.12) dient een exploitatieplan bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Het bestemmingsplan “Mariadorp-Mesch-Withuis 2015” heeft een conserverend karakter. In het plangebied zijn geen (woning)bouwprojecten aanwezig waar kostenverhaal aan de orde is.

Uw raad dient bij vaststelling van het bestemmingsplan expliciet te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan “Mariadorp-Mesch-Withuis 2015” In dit kader wordt dan ook voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Personele aspecten

Niet van toepassing.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Planning

Het bestemmingsplan wordt op 29 september 2015 aan de raad voorgelegd.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan 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 zullen het verzoek vervolgens per omgaande in behandeling nemen en hierover berichten.

Tijdens de terinzage termijn kunnen belanghebbende een beroepschrift, alsmede een verzoek om een voorlopige voorziening 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 van het vastgestelde bestemmingsplan in de Staatscourant, Heuvelland Aktueel en Elektronische gemeentebblad. Het vastgestelde bestemmingsplan zal ter beschikking worden gesteld via de gemeentelijke website en de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Het college van Eijdsden-Margraten,
De secretaris, De voorzitter,

Mathea Severeijns

Dieudonné Akkermans