



Kenmerk: ISchrouff 130025
Agendapunt nr.
Raadsvergadering d.d. 16 december 2013

Vaals, 15/11/2013

Aan de Raad der gemeente Vaals

Onderwerp

Bestemmingsplan Buitengebied 2013

Voorstel

- In te stemmen met de 'Zienswijzennota ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013' en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
- Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPBuitengebied2013-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren toelichting, planregels en verbeelding conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
- Geen exploitatieplan ex. Artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen.

Inleiding

Op 16 april 2012 is het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld door de gemeenteraad, als afsluiting van een proces dat al in de raadsperiode 2006-2010 met een uitgangspuntendiscussie gestart is. De complexiteit en omvang van het betreffende gebied en de vertaling daarvan in het bestemmingsplan, is vanuit dit tijdsverloop over drie raadsperiodes af te leiden. Het in april vastgestelde bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben ter inzage gelegen vanaf 18 juni tot en met 30 juli 2012. Gedurende deze periode is door 5 personen een beroepschrift ingediend bij de Raad van State. Naar aanleiding van de 5 ingediende beroepschriften, heeft er op 4 februari 2013 een hoorzitting plaatsgevonden. Op 13 maart 2013 heeft de RvS uitspraak over die beroepschriften gedaan. De interpretatie van deze uitspraak is u reeds eerder in een brief medegedeeld. De uitspraken zijn verwerkt in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan:

1. Harles 15: aanpassing verbeelding
2. Cottessen 12 en 13: gedeeltelijke aanpassing verbeelding en voorschriften
3. Holset 80: gedeeltelijk aanpassing verbeelding (2 uitspraken)
4. Lemierserberg: aanpassing verbeelding en voorschriften

Deze uitspraken zijn de eerste reden voor de voorliggende herziening maar vormen niet de volledige verklaring voor de complete herziening. Vrij spoedig na de vaststelling van het bestemmingsplan hebben we moeten constateren dat er een aantal structurele, door de technische verwerking ontstane, fouten zijn opgetreden bij de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan. Die technische verwerking is zodanig specialistisch van aard, dat de gemeente Vaals dat uitbesteed aan externe bureaus. Na constatering heeft het College besloten om de voorziene herziening als gevolg van de uitspraken van de Raad van State, aan te grijpen om een complete herziening aan u voor te leggen. Daarin zijn de uitspraken van de Raad van State, het herstel van de structurele verbeeldingsfouten én nieuwe recente ontwikkelingen meegenomen.

Die recente ontwikkelingen betreffen de volgende categorieën:

1. Beeldbepalende panden
2. Verwerking recent beleid ((archeologie, antennebeleid, afwijkingenbeleid, schuilgelegenhedenbeleid, verruiming B&B mogelijkheden)
3. Opname ruimtelijke ontwikkelingen (kermisterrein Jansen Lemiers, wijndomein Holset (34-35) Holset 62, brandweerkazerne en speelvoorziening)

De zienswijzen op het herzieningsplan

Alle zienswijzen staan samengevat, voorzien van de gemeentelijke reactie en een advies ter afdoening, in de nota van zienswijzen. Wij willen in het raadsvoorstel desondanks op een aantal aspecten ingaan.

Kamperen bij de boer

De bestaande regeling in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied wordt in de herziening gehandhaafd. De regeling maakt (uitsluitend) kleinschalig kamperen mogelijk bij agrarische bedrijven ("kamperen bij de boer") op 7 locaties in de gemeente, met een maximum van 20 kampeermiddelen per locatie. Een kampeerboer die momenteel minder dan 20 plaatsen in bedrijf heeft, kan onder voorwaarden uitbreiding aanvragen tot 20 plaatsen. Ook agrariërs die een kleinschalige kampeerboerderij willen beginnen (nieuwvestiging) kunnen tot 20 plekken aanvragen, mits het totale aantal van 7 locaties niet wordt overschreden. Zowel voor bestaande als voor nieuwe kampeerboeren geldt echter, dat (uitbreiding van) een kampeerterrein niet mogelijk is in gebieden met hoge natuur- en landschappelijke waarden (Ecologische hoofdstructuur dan wel Natura 2000-gebieden).

Vaalsershof

De eigenaar van de Vaalsershof heeft het voornemen om een nieuw gebouw met 9 recreatieve appartementen op te richten, aanvullend op de huidige 7 appartementen. Uit de zienswijzen komen een aantal bezwaren naar voren. Het College constateert dat de planontwikkeling kwalitatief getoetst is aan eerder vastgestelde gemeentelijk en provinciaal beleid. Dit betreft aspecten van de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, maar ook een toets aan de vastgestelde toeristische kwaliteitseisen. Het meest in het oog springende argument tegen het plan betreft de stelling dat de huidige voorziening hoofdzakelijk gebruikt wordt voor het huisvesten van arbeidsmigranten. In formele zin heeft deze stelling geen invloed op het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan geen beoordeling van het feitelijk gebruik betreft. Tevens zegt het feitelijk gebruik van de huidige voorziening niets over de ruimtelijke onderbouw van de nieuwe voorziening. Wel constateert het College dat, indien de bovenstaande stelling juist is, er sprake is van strijdigheid met de bestemming van de huidige voorziening. Dat is dan echter geen zaak voor het bestemmingsplan, maar voor handhaving. Hetzelfde geldt voor het feitelijk gebruik van de nieuwe voorziening. Indien dat toekomstige gebruik strijdig zal zijn met de bestemming, zal gehandhaafd worden.

Holset 80

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling in april 2012 besloten om het betreffende perceel de bestemming 'bed&breakfast' te geven. Aanvankelijk was de eigenaar van Holset 80 hierover niet tevreden, omdat hij graag de bestemming 'vakantiewoning' had willen krijgen. Het besluit van de gemeenteraad is ingegeven door het zoeken naar evenwicht tussen een aanvulling op het toeristische aanbod enerzijds, en de mogelijke overlast voor de directe burens anderzijds. Na intensieve en constructieve gesprekken tussen de eigenaar en de gemeente, is er een overeenkomst gesloten over de voorwaarden waaronder een bed&breakfast ter plaatse gerealiseerd mag/kan worden. Deze overeenkomst is ondertekend door de eigenaar en de burgemeester. Tegelijkertijd loopt er een langlopend handhavingstraject van de burens aan beide kanten van Holset 80. De overeenkomst was er juist op gericht om de eventuele overlast tot een minimum te beperken. Momenteel loopt er een intensief controleprogramma, met als resultaat dat het College concludeert dat de eigenaar van Holset 80 zich bij de exploitatie van de bed&breakfast houdt aan de voorwaarden zoals overeengekomen. Het College ziet dan ook geen reden om af te wijken van de besluitvorming van de raad in april 2012.

Cottessen 13

In april 2012 heeft de raad besloten om Cottessen 13 te bestemmen als 'recreatie' met de aanduiding 'creativiteitscentrum'. Daarmee is het mogelijk dat ook niet-verblijfgasten kunnen deelnemen aan de activiteiten ter plaatse. Daaraan gekoppeld is een verbod op iedere vorm van horeca, ook voor eigen verblijfgasten. Het College ziet geen aanleiding om het raadsbesluit van 16 april te heroverwegen.

Formele aspecten

Plangebied

Het plangebied betreft het hele grondgebied van de gemeente Vaals, behoudens de kommen Lemiers, Vaals en Vijlen. Voor de percelen Rott 21 te Vijlen en Rijksweg 120 te Lemiers is een eigen bestemmingsplan opgesteld.

Wettelijk vooroverleg

Het is gebruikelijk dat, alvorens een ontwerp-bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, eerst vooroverleg wordt gepleegd met instanties als de Provincie en het Waterschap. Dit wettelijk vooroverleg is nodig om te komen tot een goed planologisch kader en om een goede afstemming van verschillende overheden en instanties te bewerkstelligen.

Het vooroverleg met betrekking tot het bestemmingsplan Buitengebied is gepleegd voorafgaand aan de vaststelling (16 april 2012) van het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied.

In het ontwerp-bestemmingsplan zijn weliswaar meerdere wijzigingen doorgevoerd, echter allemaal van ondergeschikt belang. Overigens geldt dit niet voor bijvoorbeeld de brandweerkazerne, maar dit plan is dan ook afzonderlijk bij de provincie aangeboden.

Op grond van bovenstaand argument heeft het college op 25 juni 2013 besloten om af te zien van het voeren van vooroverleg met de gebruikelijke instanties en is direct over gegaan tot het publiceren (Vaalsers Weekblad, Staatscourant en langs de digitale weg) en ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan. Via deze publicaties hebben bedoelde instanties desgewenst kennis kunnen nemen van het ontwerp-bestemmingsplan en zijn zij in de mogelijkheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Het ontwerp-bestemmingsplan

De formele procedure voor de vaststelling van een bestemmingsplan begint met het voor een ieder ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Ter voldoening aan artikel 3.9 Wro heeft het ontwerp-bestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken vanaf 26 juli 2013 voor de duur van zes weken (tot en met 6 september 2013) voor iedereen ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens zijn de stukken digitaal beschikbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens voornoemde inzagetermijn zijn 22 zienswijzen ingediend.

In de 'Zienswijzennota ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013' staan de binnengekomen zienswijzen samengevat weergegeven en zijn van een gemeentelijke reactie voorzien. Tevens wordt aangegeven of de binnengekomen zienswijze leidt tot aanpassingen van het ontwerp-bestemmingsplan.

Bedoelde nota is als bijlage 1 bij dit voorstel gevoegd.

Ambtelijke wijzigingen

Naast de wijzigingen naar aanleiding van binnengekomen zienswijzen worden ook enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen treft u aan in paragraaf 1.4 van de 'Zienswijzennota ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013'.

Juridische consequenties

Tegen uw besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden die in de inzagetermijn géén zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, kunnen enkel beroep aantekenen tegen de wijzigingen die door de gemeenteraad zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Kosten, baten en dekking

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt, tenzij kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd of er geen sprake is van kostenverhaal.

Gezien het overwegende conserverende karakter van het bestemmingsplan is een exploitatieplan niet nodig. Mochten in de toekomst zich toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zal eerst bezien worden of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten met de initiatiefnemer. Dit is echter geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet de verwachting.

Bekendmaking en beroepstermijn

Indien de gemeenteraad besluit om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zal het raadsbesluit onverwijld langs elektronische weg aan Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg (GS) en betrokken rijksdiensten worden gestuurd op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro.

Dit is noodzakelijk omdat bij gewijzigde vaststelling het bestemmingsplan eerst bekend moet worden gemaakt aan de betrokken rijksdiensten en aan GS. Zij hebben vervolgens zes weken de tijd om op de gewijzigde vaststelling te reageren.

Pas na deze zes weken zal het raadsbesluit tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan worden gepubliceerd in de Staatscourant en het Vaalsers Weekblad. Het vaststellingsbesluit en de bijbehorende stukken worden eveneens langs de elektronische weg bekend gemaakt en beschikbaar gesteld.

Het bestemmingsplan ligt vervolgens voor de duur van zes weken (de beroepstermijn) ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep aantekenen tegen uw besluit bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Inwerkingtreding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Het instellen van beroep schorst de werking van het vastgestelde bestemmingsplan niet. Hiervoor kan tijdens de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De inwerkingtreding wordt dan in ieder geval uitgesteld tot er een beslissing op dat verzoek is genomen.

Vanaf het moment dat een bestemmingsplan in werking is getreden, dient een aanvraag om omgevingsvergunning getoetst te worden aan het nieuwe bestemmingsplan.

Korte samenvatting

In het herzieningsplan Bestemmingsplan Buitengebied zijn de uitspraken van de Raad van State, het herstel van de structurele verbeeldingsfouten én nieuwe recente ontwikkelingen meegenomen.



Mr. drs. J.H.M.J. Bertram drs. R.L.T. van Loo
Secretaris Burgemeester



Kenmerk: EU 130096
Agendapunt nr: 2013-WV-061

Onderwerp:
Herziening bestemmingsplan buitengebied

De Raad van de gemeente Vaals

BESLUIT:

- In te stemmen met de 'Zienswijzennota ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied 2013' en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
- Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPBuitengebied2013-ON01 met bijbehorende bestanden en bijgevoegde papieren toelichting, planregels en verbeelding conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen;
- Geen exploitatieplan ex. Artikel 6.12 lid 1 Wro vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 december 2013

mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier

Drs. R.L.T. Van Loo
Voorzitter

