

Documentnummer : 21.0004475


Agendapunt nr. : 2021-WV-036/7
Raadsvergadering d.d. : 12 juli 2021

Vaals, 3 juni 2021

Aan de Raad der gemeente Vaals

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Domein Holset 34-36' te Lemiers

Voorstel

- bijgevoegde zienswijzenota vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Domein Holset 34-36 te Lemiers' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPDomeinHolset3436-VG01, met de bijbehorende regels, verbeelding en toelichting;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Inleiding

Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan vormt het nieuwe planologisch kader voor Wijdomein Holset en maakt een gedeeltelijke uitbreiding / intensivering van functies in het plangebied mogelijk.

Gelet op de aard, omvang en de frequentie van de aangevraagde activiteiten en functies komt de ondergeschiktheid aan de bestaande woonfunctie onder druk te staan, zodat een nieuw kader noodzakelijk is.

In hoofdlijnen gaat het bij de uitbreiden functies om in pandige toevoeging van:

- twee recreatiewoningen;
- het uitbreiden van de workshops naar de zakelijke sector;
- het realiseren van een proeflokaal en
- een beperkte vergroting van de landwinkel.

De wijzigingen in de functies zijn als volgt:

- De woonfunctie van Holset 34 wordt verplaatst naar de verdieping van de veldschuur.
- De bestaande zes bed & breakfast-kamers worden als 'vakantielodges' onderdeel van de recreatieve hoofdfunctie en worden verdeeld over het hoofdgebouw (5x) en de leemschuur (1x).
- Er worden twee recreatiewoningen toegevoegd in het gebouwdeel van de voormalige woning Holset 34.
- De bestaande kelder van dit gebouwdeel, waaronder meer de technische ruimten zijn, wordt in gebruik genomen voor opslag van de wijnvoorraad en opslag ten behoeve van de landwinkel.

- In het hoofdgebouw wordt de landwinkel vergroot tot 100 m² en de aanpalende ruimte, waar ook de ontbijt- en lounge ruimte voor de gasten van de vakantielodges is gesitueerd, wordt gebruikt als proeflokaal waarbij ook kleinschalige horeca (geen restaurantfunctie) zal plaatsvinden.

Het plan kent een uitgebreide voorgeschiedenis en is als zodanig eerst in voorontwerp gelegd, waarop uit de buurt diverse inspraakreacties zijn ontvangen. Het college heeft daarop in mei 2019 met inachtneming van de ingekomen inspraakreacties, richting initiatiefnemer kenbaar gemaakt dat het plan verder kan worden uitgewerkt naar een ontwerpbestemmingsplan. De reacties van de inwoners zijn beantwoord. De inspraaknota treft u aan bij de zienswijzenota.

Zoals bekend heeft initiatiefnemer met de bewoners uit Holset een uitgebreid mediationtraject doorlopen, waarvan de afspraken zijn vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. De uitgangspunten uit deze overeenkomst vormen (met uitzondering van 2 punten, zie hierna) ook de planologische uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

Doel/meetbaar effect

Het vaststellen van een (gewijzigd) planologisch kader voor het perceel Holset 34-36 te Lemiers

Argumenten

1. (gewijzigde) uitgangspunten ontwerp-bestemmingsplan in relatie tot voorontwerp/vaststellingsovereenkomst

Gedurende het doorlopen traject van de bestemmingsplanprocedure, zijn de planologische uitgangspunten ten opzichte van het voorontwerp op een paar punten veranderd.

- *‘evenementen’ niet planologisch geregeld*

In een eerdere fase voorzag de planvorming nog in het houden van evenementen, waarbij bijvoorbeeld gedacht werd aan een weekend in september ten behoeve van ‘open dagen’. Dergelijke jaarlijks incidentele, maar terugkerende evenementen hebben ruimtelijke impact en dienen als zodanig bij een ruimtelijke ontwikkeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden verantwoord en onderzocht. Uitzondering vormen evenementen die ‘kortdurend en incidenteel zijn’, omdat volgens jurisprudentie een bestemmingsplan zich niet verzet tegen kortdurend en incidenteel gebruik in strijd met dat plan.

Uiteindelijk heeft initiatiefnemer besloten af te zien van het houden van deze open dagen. Het huidige bestemmingsplan ‘Domein Holset 34-36’ voorziet derhalve niet in planregels die evenementen mogelijk maken. Het voorgaande houdt in dat indien initiatiefnemer een activiteit/evenement wil organiseren met ruimtelijke uitstraling naar de omgeving, dat niet geldt als ‘kortdurend en incidenteel’, hiervoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Bij de beoordeling van de aanvraag zal aan de hand van de ruimtelijke uitstraling primair moeten worden getoetst in hoeverre het evenement ruimtelijk aanvaardbaar is en of in zoverre van het bestemmingsplan kan worden afgeweken, met inachtneming van alle relevante belangen.

- *Workshops / zakelijke bijeenkomsten*

In het kader van de Wet natuurbescherming dient de uitstoot van stikstof op natuurgebieden in beeld te worden gebracht. Initiatiefnemer heeft daarvoor een zogenaamde Aeries berekening bij de planstukken gevoegd. In het voorontwerp en vaststellingsovereenkomst werd uitgegaan van

maximaal 2 workshops / zakelijke bijeenkomsten per dag (max. 15 pp). Daarbij bleek echter dat in dat geval sprake zou zijn van een kleine toename aan stikstofdepositie op stikstofgevoelige natuurgebieden.

Daarom is besloten om het aantal bijeenkomsten in het ontwerp te maximaliseren op 1 per dag van maximaal 20 personen, waardoor het aantal verkeersbewegingen van de workshops/bijeenkomsten en daarmee de stikstofdepositie, afneemt.

2. Aanpassing planvoorschriften

Naar aanleiding van enkele zienswijzen over onduidelijkheid in de planvoorschriften, zijn deze op een aantal punten aangepast. Zo is naar aanleiding van enkele opmerkingen omtrent de rondleidingen in de wijngaard, het begrip ‘extensieve dagrecreatie’ verduidelijkt.

Initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijze toegelicht dat - naast de 20 personen van de workshop of zakelijke bijeenkomst - de landwinkel met proeflokaal open is voor bezoekers en dat deze bezoekers, indien daar behoefte aan is, op afgesproken tijden in groepen van maximaal 20 personen begeleid worden rondgeleid op het terrein, om aansluitend in de winkel te proeven.

Om het ‘extensieve’ karakter van dergelijke rondleidingen te benadrukken, wordt in de planregels opgenomen dat dergelijke rondleidingen als extensieve dagrecreatie worden beschouwd, mits het maximaal 20 bezoekers betreft. Daarbij wordt de relatief kleinschalige opzet van de landwinkel (100 m²) betrokken in relatie tot de omvang van de wijngaard (ca. 2.5 ha). Volledigheidshalve wordt – ook voor de overige aanpassingen – verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota.

Kantttekeningen

Juridische consequenties

Tegen de besluiten inzake de vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep (en eventueel voorlopige voorziening) worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ten aanzien van de wijzigingen kan iedereen beroep instellen.

Het bestemmingsplan vormt vanaf het moment van inwerkingtreding het juridische toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen en de handhaving.

Kosten, baten en dekking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Conform deze lijst wordt het voorliggende plan niet gezien als een bouwplan, omdat het niet voorziet in de bouw van nieuwe woning of ander hoofdgebouw (betreft enkel functiewijzigingen).

Over eventuele planschade zijn met initiatiefnemer (ook) afspraken gemaakt in de afgesloten anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Planning

Het bestemmingsplan wordt op de voorgeschreven wijze bekend gemaakt (staatcourant, vaalser weekblad, website en op ruimtelijkeplannen.nl). Tevens wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie/rijksdiensten/waterschap (art. 3.8 lid 3 Wro).

Communicatie

Zie voorgaand

Evaluatie controle

nvt

Korte samenvatting

Het voorliggende bestemmingsplan vormt het nieuwe planologisch kader voor Wijndomein Holset 34-36 en maakt een gedeeltelijke uitbreiding / intensivering van functies in het plangebied mogelijk. Het plan ligt thans ter vaststelling voor.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals,

mr. drs. J.H.M.J. Bertram
Secretaris

mr. H.M.H. Leunessen
Burgemeester



**gemeente
vaals**

Documentnummer : 21.0004478



Agendapunt nr. : 2021-WV-036/7

Raadsvergadering d.d. : 12 juli 2021

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Domein Holset 34-36 te Lemiers'

De Raad van de gemeente Vaals

B E S L U I T:

- De zienswijzennota bij het bestemmingsplan 'Domein Holset 34-36 te Lemiers' vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Domein Holset 34-36 te Lemiers' op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0981.BPDomeinHolset3436-VG01, met de bijbehorende regels, verbeelding en toelichting;
- geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 12 juli 2021

mr. B.G.P. Hoevenagel
Griffier

mr. H.M.H. Leunessen
Voorzitter