

Gedeputeerde Staten van Limburg
T.a.v. mw W.H.J. Robben en dhr. R.V.M.H. Jaspars
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

Eijsden-Margraten: 11 december 2014

Onderwerp: Pijlpijnstatus Ruimte voor Ruimte - Ontheffing Omgevingsverordening
Limburg 2014, bouwplan Kapelkesstraat 70/70 A Eijsden

Geacht college,

Inleiding - principemedewerking

Op 4 oktober 2005 is planologisch medewerking verleend aan het plan van dhr. J.P van Aubel, Kapelkesstraat 61 te Eijsden om:

- het melkveehouderijbedrijf gelegen aan de Kapelkesstraat 70/70A te verplaatsen naar een nieuw op te richten bedrijfskavel aan de Kapelkesstraat 84 (circa 160 m verder) met toepassing van de BOM+.
- met toepassing van Ruimte voor Ruimte 4 woningen te realiseren aan de Kapelkesstraat 70/70A. Dit ter compensatie van de te slopen bedrijfsgebouwen aan de Kapelkesstraat 70/70A (1120 m²) en Kapelkesstraat 61 (397 m²).

Zie voor situering van genoemde locaties bijgevoegde luchtfoto in de bijlage.

Vervolgens zijn beide planonderdelen verder uitgewerkt, dit in overleg met en advisering door de provincie (o.a. adviescommissie BOM+ en adviescommissie Ruimte voor Ruimte Zuid Limburg)

Bom+ overeenkomst

Op 8 september 2008 is er met dhr. J.P van Aubel een BOM + overeenkomst afgesloten. In deze BOM+ overeenkomst is ten aanzien van de drie genoemde locaties het volgende afgesproken:

Locatie Kapelkesstraat 84

De bestemming Kapelkesstraat 84 Agrarisch gebied met landschappelijk en/of natuurlijke waarden (ALN) wordt met toepassing van de in het bestemmingsplan Buitengebied Eijsden (oud) opgenomen wijzigingsbevoegdheid gewijzigd naar een bestemming Agrarisch Bedrijf voorzien van een bouwkavel (bouwblok) waar het te verplaatsen agrarisch bedrijf zich kan vestigen.

Behandeld door : Dhr. H. Luth
Bijlage(n) : 1
Documentnr. :



Ons kenmerk : Z/14/INTERN/000808/4632

Op 30 september 2008 is het wijzigingsplan ex artikel 11 WRO vastgesteld en d.d. 11 november 2008 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.
In november 2009 heeft de daadwerkelijke bedrijfsverplaatsing plaats gevonden en zijn de nieuwe stallen in gebruik genomen.
De agrarische bedrijfskavel (bestemming Agrarisch-Bedrijf) maakt thans onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Eijsden dat 27 april 2010 is vastgesteld.

Locatie Kapelkesstraat 70/70A

In de eerstvolgende herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied Eijsden zal de bestemming van de locatie Kapelkesstraat 70/70A gewijzigd worden in de bestemming Agrarisch gebied (A) met daaraan gekoppeld een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen. Dit is gebeurd in het op 27 april 2010 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Eijsden.
Tevens is in dit bestemmingsplan het gedeelte van de locatie Kapelkesstraat 70/70A dat buiten het plangebied van de wijzigingsbevoegdheid valt bestemd naar Wonen. Dit betreft het oude hoeve gedeelte met daarin een voormalige bedrijfswoning.

Locatie Kapelkesstraat 61

In de eerstvolgende herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied Eijsden zal de bestemming van de locatie Kapelkesstraat 61 worden gewijzigd in de bestemming Wonen conform de diepte van het naastgelegen perceel Kapelkesstraat 59 en het daarachter resterende terrein wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden. Dit is eveneens gebeurd in het op 27 april 2010 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Eijsden.

Vernietiging wijzigingsbevoegdheid

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft d.d. 19 oktober 2011 de in het bestemmingsplan Buitengebied Eijsden opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Kapelkesstraat 70/70A vernietigd.

Het vernietigen van de wijzigingsbevoegdheid betekent dat de 4 compensatie woningen alleen gerealiseerd kunnen worden wanneer er een nieuwe procedure voor een bestemmingplan of een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing wordt, doorlopen.

Kwaliteitsverbetering

Alleen vanwege het feit dat deze wijzigingsbevoegdheid is vernietigd is het planonderdeel dat met toepassing van Ruimte voor Ruimte zou worden gerealiseerd (sloop bedrijfsgebouwen + bouw 4 compensatie woningen) niet doorgegaan.

De gemeentelijke insteek van het plan is van het begin af aan geweest een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van de bedrijfslocaties Kapelkesstraat 70/70A en Kapelkesstraat 61.

Pijplijnstatus Ruimte voor Ruimte

De heer Van Aubel heeft te kennen gegeven graag als nog over te gaan tot de bouw van 4 woningen op deze locatie. Het gemeentelijk belang is dat de beoogde kwaliteitsverbetering daadwerkelijk gaat plaats vinden. Indien de afgesproken bebouwing (totaal 1517m²) niet gesloopt gaat worden betekent dat, dat de ruimtelijke kwaliteit op de vervallen bedrijfslocaties alleen maar verder achter uit zal gaan. Gelet dat enkel op genoemd feit van de vernietiging van de wijzigingsbevoegdheid het plan niet is

Behandeld door : Dhr. H. Luth
Bijlage(n) : 1
Documentnr. :



Ons kenmerk : Z/14/INTERN/000808/4632

doorgegaan, beschouwen wij het plan als een zogenaamd pijplijnplan in het kader voor Ruimte voor Ruimte. Wij verzoeken u met deze pijplijnstatus in te stemmen.

Verordening Wonen Zuid Limburg/Omgevingsverordening Limburg 2014

De 4 compensatie woningen zijn al die jaren opgenomen geweest en maken nog steeds onderdeel uit van de woningbouwprogrammering. In deze programmering zijn zij als Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen en zijn daarom aangeduid als een "hard" plan. Omdat het om het de bouw van 4 woningen gaat is de Verordening Wonen Zuid Limburg en na 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 van toepassing en is woningbouw op deze locatie in de praktijk niet meer mogelijk.

Gelet hierop alsmede vanwege het feit dat er in 2008 ten tijde van het afsluiten van de BOM+ overeenkomst nog geen sprake was van een provinciale verordening inzake wonen willen wij u om ontheffing vragen van de Verordening Wonen Zuid Limburg/ Omgevingsverordening Limburg 2014.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
Namens dezen,



M.J.E.A. Starren-Stevens
Adjunct Hoofd Strategie, Beleid & Projecten

Behandeld door : Dhr. H. Luth
Bijlage(n) : 1
Documentnr. :



Ons kenmerk : Z/14/INTERN/000808/4632

Bijlage: situering



- I = locatie Kapelkesstraat 70/70A Eijsden
- II = locatie Kapelkesstraat 61 Eijsden
- III = locatie Kapelkesstraat 84 Eijsden



Burgemeester en wethouders
van de gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG EIJSDEN-MARGRATEN

Cluster WL
Faxnummer (043) 361 80 99
Ons kenmerk 2015/12390
Bijlage(n)

Behandeld W.H.J. Robben
Doorkiesnummer (043) 389 77 14
Uw kenmerk
Maastricht 3 maart 2015

VERZONDEN - 5 MAART 2015

Onderwerp

Bestemmingsplan Kapelkesstraat 70/70a te Eijsden

Geacht college,

Wij hebben uw verzoek ontvangen om het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70/70a' te Eijsden beoordelen in verband met de in werking getreden Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, wonen Zuid-Limburg.

Aan het opstellen van het plan ging het volgende vooraf.

Dit plan kent een lange voorbereidingsfase. Het betreft hier een BOM+-plan. Het plan is destijds door de adviescommissie BOM+ en adviescommissie Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg beoordeeld. Het plan viel onder het beleid zoals beschreven in de partiële herziening Ruimte voor Ruimte (2004). In deze partiële herziening was een regeling getroffen voor in de knel zittende melkveehouderijen, die op een andere locatie hun bedrijf kunnen voortzetten. Bij bedrijfsverplaatsing kan bij de sloop van de bedrijfsgebouwen op de oude locatie toestemming gegeven worden aan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, waarbij het recht ontstaat om in ruil voor sloop van minimaal 375m² aan bedrijfsgebouwen twee compensatiewoningen te bouwen. Elke 375m² extra te slopen bedrijfsgebouwen geeft daarbij het recht op één extra compensatiewoning. Deze regeling is vervallen bij de POL-aanvulling VGK (2009).

In de op 8 september 2008 met initiatiefnemer afgesloten BOM+-overeenkomst ten behoeve van de locatie 'Kapelkesstraat 70/70a' is afgesproken dat in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Eijsden' de bestemming van de locatie zal worden gewijzigd in de bestemming Agrarisch gebied met daaraan gekoppeld een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen. Dit is gebeurd in het op 27 april 2010 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Eijsden.

2015/12386

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 43 389 99 99
Fax + 31 43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN-nummer:
NL08RABO0132575728
BIC-code: RABONL2U

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)



De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft d.d. 19 oktober 2011 de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid vernietigd. Het vernietigen van de wijzigingsbevoegdheid betekent dat de vier compensatiewoningen alleen gerealiseerd kunnen worden wanneer er een nieuwe procedure voor een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, wordt doorlopen.

Initiatiefnemer heeft de gemeente te kennen gegeven graag alsnog over te gaan tot de bouw van vier woningen op deze locatie. Het gemeentelijk belang is dat de beoogde kwaliteitsverbetering daadwerkelijk gaat plaats vinden. Indien de afgesproken bebouwing (totaal 1.517m²) niet gesloopt gaat worden betekent dat, dat de ruimtelijke kwaliteit op de vervallen bedrijfslocaties alleen maar verder achter uit zal gaan.

Beslissing

Wij zijn van oordeel dat bij dit plan sprake is van bijzondere omstandigheden zoals bedoeld onder punt C van de aanhef van de gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', waarbij de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de verordening. Op grond daarvan is de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, wonen Zuid-Limburg niet van toepassing.

Beperkte geldigheid oordeel

Omdat de maatschappij in beweging blijft en het beleid regelmatig wordt aangepast, geldt deze beoordeling voor een beperkte periode. We gaan uit van een periode van één jaar te rekenen vanaf datum verzending van deze brief. Indien in die tijd de ontwikkeling nog niet geleid heeft tot een vastgesteld bestemmingsplan kunnen er geen verdere rechten meer aan dit oordeel worden ontleend. Het vastgesteld bestemmingsplan dient een maximale termijn van realisatie van deze woningen te bevatten van vijf jaar na vaststelling bestemmingsplan.

Rechtsbescherming

Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u bezwaar maken. U moet dan binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen. Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten: de naam en het adres van de indiener; de datum; een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht alsmede de redenen van het bezwaar (motivering). Het bezwaarschrift moet worden gericht aan: Gedeputeerde Staten van Limburg, Juridische Zaken en Inkoop, team Rechtsbescherming; Postbus 5700; 6202 MA Maastricht. Voor meer informatie verwijzen wij u naar www.limburg.nl en klik vervolgens op 'e-loket'.


Als u een bezwaarschrift heeft ingediend, dan kunt u tevens een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij: de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, locatie Maastricht, sector Bestuursrecht, Postbus 1988, 6201 BZ Maastricht.



U kunt ook digitaal een verzoek indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Gedeputeerde Staten van Limburg


voorzitter


secretaris