



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Vaststelling Bestemmingsplan Waterrijk 3 Gronsveld

Beslispunt(en)

1. Het bestemmingsplan Waterrijk 3 Gronsveld (NL.IMRO.1903.BPLKOM1101-VG01) gewijzigd vast te stellen;
2. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Waterrijk 3 Gronsveld" eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald is;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Toelichting

Aanleiding / motivering

In maart 2020 is principemedewerking verleend aan het plan van aanvrager om één woning toe te voegen binnen de bestaande bebouwing van het rijksmonument gelegen op het adres Waterrijk 3 Gronsveld.

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom én ligt binnen een richtafstand van 50m van agrarische percelen waar, op grond van het bestemmingsplan, het gebruik van driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen is toegestaan. Om een goed woon- en leefklimaat voor deze nieuwe woning te kunnen garanderen, moet de spuitcirkelproblematiek planologisch worden verankerd.

Gelet op de spuitzoneproblematiek en het feit dat de locatie buiten de bebouwde kom ligt, is de gevraagde wijziging alleen mogelijk via een uitgebreide procedure, in dit geval een bestemmingsplanprocedure.

Op 8 juni 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan "Waterrijk 3 Gronsveld" voor het toevoegen van één woning binnen de bestaande bebouwing van het rijksmonument in procedure te brengen.

Van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Waterrijk 3 Gronsveld" ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Gebleken is dat in het ontwerpbestemmingsplan de spuitzone-problematiek niet voldoende is geborgd. Vandaar dat het plan op dit punt moest worden aangepast.

Kort gezegd zijn de volgende aanpassingen gedaan: in de toelichting is de tekst betreffende de spuitzone uitgebreid met een stuk inzake het noodzakelijke onderzoek. De bijlage betreffende het spuitonderzoek (bijlage 3 bij de toelichting) is aangepast. De regels voor de bestemming 'Wonen' is aangepast met relevante spuitzone-problematiek (voorwaardelijke verplichting). De bijlage betreffende

de positionering van de hagen (bijlage 3 bij de regels) is aangepast. Op de verbeelding is een spuitvrijzone toegevoegd.

Motivering

Het adres Waterrijk 3 Gronsveld betreft een groot Rijksmonumentaal pand waar op dit moment één woning in is gevestigd. Het pand is groot genoeg om meer dan één woning te kunnen herbergen. Bovendien draagt het toevoegen van een functie, in dit geval in de vorm van één woning, bij aan de instandhouding van het rijksmonument. Het initiatief wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing, waardoor er geen toename van verstening is. Ruimtelijk en stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen een richtafstand van 50 meter van diverse agrarische percelen waar op grond van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen is toegestaan, is een spuitbeperking voor alle agrarische gronden binnen die richtafstand van 50m noodzakelijk.

Door het planologisch opnemen van de spuitbeperking kan voor de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Om de spuitbeperking op te kunnen leggen, is overeenstemming nodig tussen de initiatiefnemer en de eigenaar van de agrarische grond, bijvoorbeeld in de vorm van een verklaring (waar ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog mee werd gewerkt). Deze verklaringen maken geen deel uit van het bestemmingsplan.

In de verbeelding behorende bij het ontwerpbestemmingsplan werd een spuitbeperking opgenomen met een richtafstand van 50m, waarmee werd voldaan aan bovenstaande. Vervolgens is het plan ter inzage gelegd. Op grond van die verbeelding mocht worden geconcludeerd dat de spuitbeperking voldoende was geborgd.

Plan is gewijzigd

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan bleek dat niet alle percelen met spuitbeperking correct waren weergegeven ten opzichte van de verbeelding. Daarom is de planverbeelding deels aangepast en is er middels een locatie specifiek onderzoek (hierna: LSO) aangetoond dat mét het treffen van voorzieningen in combinatie met de afstand, de spuitzoneproblematiek beter is geborgd en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor de nieuwe woning (bijlage 3 bij de regels).

Het plan is daarom zowel in de toelichting, (inclusief één bijlage), als in de regels (inclusief één bijlage) als op de verbeelding aangepast.

Volkshuisvesting/ wonen

In een gedeelte van de Rijksmonumentale hoeve wordt een levensloopbestendige woning in het duurdere huur- of koopsegment gemaakt. Het realiseren van levensloopbestendige woningen past binnen de uitgangspunten van de lokale woonvisie. De exact beoogde doelgroep zijn bijvoorbeeld expats (bij huur) of de doorstromer in het koopsegment. Het beoogde type woning kan vanwege zijn kwaliteit en verwacht prijssegment als aanvullend worden beschouwd. Compensatie o.g.v. de SVWZL is niet vereist, vanwege de Rijksmonumentale status van het pand.

Voor de verdere inhoud en motivering van het plan wordt korthedshalve verwezen naar de bijlagen van dit raadsvoorstel.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Het ontwerpbestemmingsplan gaf invulling aan programma 4 (Wonen en mobiliteit) van de op 18 november 2020 vastgestelde programmabegroting 2021-2024. Het vast te stellen bestemmingsplan geeft invulling aan programma 4 (Wonen en Leefomgeving) van het bestuursakkoord 2022-2026.

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Gedurende de terinzagelegging van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Indien sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), is de gemeenteraad verplicht om bepaalde kosten te verhalen op de exploitant. Dat kan door het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening) of het sluiten van een zogenoemde anterieure exploitatie-overeenkomst (artikel 6.12, tweede lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening). Omdat geen sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.4. van het Bro, is het vaststellen van een exploitatieplan c.q. het sluiten van een anterieure exploitatie-overeenkomst niet aan de orde.

Overigens zijn de kosten van eventuele tegemoetkoming in planschade afgedekt in een planschade-verhaalsovereenkomst met initiatiefnemer. De legeskosten worden via de Legesverordening in rekening gebracht. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan (verbeelding, regels, onderzoeken, etc.) komen voor rekening van initiatiefnemer.

Planning, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling door de raad wordt het plan gepubliceerd en gaat het voor zes weken ter inzage. Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, kan publicatie op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening pas zes weken na vaststelling plaatsvinden. Gedeputeerde Staten kan worden gevraagd om eerder te publiceren. Uw raad wordt verzocht hiertoe te besluiten.

Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbenden 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.

Communicatie

Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan geschiedt in het digitale Gemeenteblad, huis-aan-huisblad De Etalage, de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Maatschappelijke effecten

Niet van toepassing.

Privacy

Niet van toepassing.

Risico's

Tegen een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het college van Eijssden-Margraten
De gemeentesecretaris,

De voorzitter,

Drs. M.A.G. Gerits

Drs. G.J.M. Cox

Nota Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan Waterrijk 3 Gronsveld heeft van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Gebleken is dat in dit ontwerpbestemmingsplan de spuitzone-problematiek niet voldoende is geborgd. Vandaar dat het plan op dit punt moest worden aangepast.

Voor de vaststelling is het plan aangepast op onderstaande punten:

Toelichting

In de toelichting is de tekst betreffende de spuitzone uitgebreide met een stuk inzake het noodzakelijke onderzoek.

Bijlage bij de toelichting

De bijlage betreffende het spuitonderzoek (bijlage 3) is aangepast.

Regels

De bestemming 'Wonen' is aangepast met relevante spuitzone-problematiek (voorwaardelijke verplichting).

Bijlage bij de regels

De bijlage betreffende de positionering van de hagen (bijlage 3) is aangepast.

Verbeelding

Op de verbeelding is de spuitvrijzone aangepast en is aangegeven waar de voorwaardelijke verplichting wordt gerealiseerd.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Waterrijk 3 Gronsveld (NL.IMRO.1903.BPLKOM1101-VG01) gewijzigd vast te stellen;
2. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Waterrijk 3 Gronsveld" eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald is;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 oktober 2022.

De griffier,

Mr. M. Verbeet

De voorzitter,

Drs. G.J.M. Cox