

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

1. Vaststellen bestemmingsplan "Herontwikkeling voormalig kloostercomplex Rijksweg 8 - 18".
2. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting

Poort van Margraten BV heeft het voornemen om in de vorm van woningbouw te komen tot herontwikkeling van het kloostercomplex aan de Rijksweg 8-18 te Cadier en Keer. Hiervoor zal een gedeelte van de bestaande bebouwing moeten worden gesloopt. Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" inclusief 1^e herziening van de gemeente Margraten.

3. Inleiding

Middels dit bestemmingsplan wordt het thans in het plangebied vigerende bestemmingsplan herzien en opgesteld volgens de huidige wet- en regelgeving. Het bestemmingsplan kan worden getypeerd als een vrij gedetailleerd bestemmingsplan met de nodige flexibiliteit. De gedetailleerde bestemmingswijze draagt zorg voor het stellen van de condities waaraan de in het plangebied voorziene ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van rechtszekerheid voor de belanghebbenden. De flexibiliteitsmogelijkheden (zoals wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden) dienen ertoe om het toekomstige gewenste grondgebruik te kunnen verwezenlijken.

4. Relatie met bestaand beleid, beleidsvisie en kaderstelling

n.v.t.

5. Motivering van het voorstel en de kaders, die de Raad ter zake zou kunnen hanteren

De gronden van het plangebied zijn gelegen in de vigerende bestemmingsplannen "Buitengebied 2009" vastgesteld op 19 mei 2009 en het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, 1e herziening" vastgesteld op 14 december 2010. Beide bestemmingsplannen zijn onherroepelijk. Binnen deze plannen zijn de gronden waarop de uitbreiding zal worden gerealiseerd bestemd als Agrarisch met waarden (AW), "Gemengde doeleinden: Vrijkomend agrarisch bedrijf"(GD-VAB), "Gemengde doeleinden: Vrijkomende kloosterbebouwing"(GD-VKB), "Maatschappelijk" (M) en "Wonen" (W). Omdat voor het gehele plangebied de woonfunctie de hoofdfunctie wordt, zal het gehele plangebied in dit bestemmingsplan onder de bestemming "Wonen" worden gebracht. Het plangebied heeft betrekking op gronden welke eigendom waren van de Stichting Centrum Ontmoeting der Volkeren (COV). De perceelsgedeelten die niet zijn overgenomen



door de Poort van Margraten BV behouden de thans vigerende bestemming totdat deze wordt gewijzigd bij een toekomstige herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

Uit de toelichting (zie blz. 40) blijkt dat er maximaal 40 woningen gebouwd mogen worden. In het plangebied zijn al 23 woningen aanwezig. Met de provincie is afgesproken dat er maximaal 17 woningen mogen worden toegevoegd. Daarnaast zijn deze woningen opgenomen in de zgn. pijplijnplannen. Dit zijn de plannen waaromtrent al met de provincie afspraken waren gemaakt vóór de invoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) in januari 2010. Het LKM is het ruimtelijk instrumentarium waarmee de noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied samengaan met een kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.

De raad van de gemeente Margraten heeft op 13 juli 2010 de woningvoorraad vastgesteld. In dit besluit is in de groene bandbreedte de toevoeging aan de woningvoorraad van 17 woningen van het COV opgenomen. Hierbij is niet bepaald welke soort woningen ter plaatse gebouwd zouden geen worden. Ook nu nog is niet met zekerheid te zeggen welk type woning gebouwd zal worden. Dit is afhankelijk van de marktontwikkelingen. Vanwege deze onzekerheid is er voor gekozen om een flexibel bestemmingsplan op te stellen. Dit blijkt ook uit hoofdstuk 4 van de Toelichting van het bestemmingsplan waarin is aangegeven dat er gedacht wordt aan diverse varianten. Op de verbeelding is aangegeven dat het klooster en de gymzaal, zijnde de gemeentelijke monumenten, verbouwd mogen worden tot respectievelijk 8 en 2 woningen.

Bij brief van 5 maart 2012 heeft de provincie medegedeeld dat de in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening gemaakte opmerkingen in voldoende mate in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Het college van Gedeputeerde Staten ziet dan ook geen aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling voormalig kloostercomplex Rijksweg 8 –18" heeft van 2 februari 2012 tot en met 14 maart 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp ingediend.

6. Financiële en personele aspecten

Bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan voor een bouwplan als het onderhavige (een "aangewezen bouwplan" ex artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) moet uw raad in beginsel (ingevolge artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening) een exploitatieplan vaststellen, onder meer, om het verhaal van publiekrechtelijke kosten verbonden aan het mogelijk maken van het bouwplan te verzekeren. Uw raad kán (ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening) besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien;

1. het een zogenoemd kruimelgeval (ex artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening) betreft; of indien
2.
 - het kostenverhaal anderszins verzekerd is (middels een anterieure overeenkomst); en
 - het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
 - het niet noodzakelijk is om eisen te stellen voor de (uitvoering van) werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied en voor de uitwerking van regels omtrent de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

In het onderhavige geval zijn de totale verhaalbare grondexploitatiekosten € 14.796,-- + eventuele kosten van rioolaansluiting. Het college heeft besloten om die kosten te verhalen middels een anterieure overeenkomst. Het gehele bouwplan zal voor rekening en risico van de exploitant (De Poort van Margraten BV) worden gerealiseerd en de bestrating (wegen en parkeerplaatsen) binnen het exploitatiegebied zullen niet openbaar worden. In de anterieure overeenkomsten zijn bepalingen opgenomen over, onder meer, tijdvak en fasering, eisen voor de (uitvoering van) werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de uitwerking van regels omtrent de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen

bestemmingen. In dit geval is dus aan de voorwaarden vermeld in artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening voldaan, op grond waarvan uw raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling op 8 mei 2012 moet het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken openbaar bekend gemaakt worden. Wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad afgeweken van het ontwerpbestemmingsplan, dan mag op grond van het bepaalde in artikel 3.8, lid 4 Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling pas na 6 weken gepubliceerd en ter inzage gelegd worden.

De anterieure overeenkomst zal voor het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan worden gesloten. Van het aangaan van de anterieure overeenkomst zal, in lijn met artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst kennis worden gegeven in een huis-aan-huis blad. Voor een periode van zes weken na deze bekendmaking moet ingevolge artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor een ieder ter inzage liggen. De zakelijke beschrijving behelst onder meer het kostenverhaal en de locatie-eisen.

8. Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan en uw besluit om geen exploitatieplan vast te stellen vindt plaats in de Etalage, Heuvelland Aktueel en op de website. Van de bekendmaking van het aangaan van de anterieure overeenkomst zal binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst kennis worden gegeven in een huis-aan-huis blad.

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. H.J.M. van Dijk D.A.M. Akkermans

RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan "Herontwikkeling voormalig kloostercomplex Rijksweg 8-18" van 1 februari 2012 tot en met 14 maart 2012 voor eenieder ter inzage heeft gelegen;

dat het plan ingevolge de vereisten van de Wet ruimtelijke ordening voldoende bekend is gemaakt;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;


Besluit :

1. Vast te stellen het bestemmingsplan "Herontwikkeling voormalig kloostercomplex Rijksweg 8-18" met het identificatienummer NL.IMRO.1903.BPPVM0001-VG01 met de daarbij behorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen.
2. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Kennis te nemen van de anterieure overeenkomst Herontwikkeling voormalig kloostercomplex, Rijksweg 8-18, Cadier en Keer.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 mei 2012

De griffier,

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter,

D.A.M. Akkermans