

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

- 1. Vermelding onderwerp en beslispunten**
Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Landal Wolfsberg

- 2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting**
Het bestemmingsplan Landal Wolfsberg vast te stellen

3. Inleiding

Aanleiding

Op 28 december 2010 is besloten om principe medewerking te verlenen aan het verzoek van Livinvest (c.q. R.T.B. beheer B.V.) voor het herstructureren van camping de Wolfsberg, Hoogcruts 14a te Noorbeek naar een bungalowpark van Landal Greenparks.

De realisatie van een bungalowpark is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 inclusief de 1^e herziening. Gelet hierop is het bestemmingsplan Landal Wolfsberg opgesteld.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Landal Wolfsberg heeft vanaf donderdag 10 oktober 2013 tot en met donderdag 20 november 2013 ter visie gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in de Etalage, Heuvelland Actueel en langs elektronische wijze.

Gedurende de termijn van ter visie legging zijn er 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn van:

1. Mevr. E. Stultiens,
Kempestraat 2, 6555 CC te Noorbeek.
Mede ondertekend door 11 andere personen.
2. Fruitbedrijf Notermans
Hoogcruts 5
6255 NS Noorbeek

Onder punt 5.1 van dit raadsvoorstel worden de zienswijze samengevat en wordt het standpunt weergegeven van het college van Burgemeester en Wethouders ter vaststelling door de gemeenteraad.

Onder punt 5.2 worden de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan met in achtneming van de zienswijzen en de voorgestelde ambtelijke wijzigingen gewijzigd vast te stellen.

4. Relatie met bestaand beleid, beleidsvisie en kaderstelling

Strategische visie 2022 "vernieuwen door Verbinden".

De transformatie van een camping naar een bungalowpark past binnen deze visie. Namelijk de verder uitbouw van kwaliteitsvolle verblijftoerisme ingepast in landschap en omgeving.

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

5.1.1 Zienswijze mevrouw Stultiens e.a. d.d. 19 november 2013

Samenvatting zienswijze

Grenzen

Bij de behandeling van het voorontwerpbestemmingsplan in de commissie Grondgebiedzaken van de raad is door het College aangegeven dat de begrenzing van de huidige camping de harde begrenzing van het Landal-plan zou zijn. Deze lijn is door de grondruil verlaten. Als gevolg van de grondruil wordt namelijk niet alleen een niet tot de camping waardevol agrarisch gebied opgeofferd, maar komt er tevens een woning in het buitengebied bij. Vastgesteld wordt dat impliciet al wordt voorgesorteerd op een verdere uitbreiding van Landal.

Standpunt college

Er is gesproken over de omvang van het plan (aantal recreatiewoningen) . De maximale omvang van het plan (62 recreatiebungalows) is een "hard" gegeven. Door de grondruil veranderd dit niet. Er blijft sprake van maximaal 62 te realiseren recreatiebungalows. Wat betreft de nieuwe woning in het buitengebied wordt opgemerkt dat het de voormalige bedrijfswoning van de camping betreft die omgezet wordt naar een burgerwoning. Het is slechts een functieverandering en het niet mogelijk maken van een nieuwe woning. In het bestemmingsplan wordt tevens geregeld dat op het terrein geen nieuwe bedrijfswoning mag worden gerealiseerd.

Van een voorsorteren op een uitbreiding van Landal is geen sprake. Zoals gezegd bedraagt het maximum aantal recreatiebungalows 62. Mocht Landal in de toekomst willen uitbreiden dan zal er opnieuw een verzoek moeten worden ingediend op basis waarvan opnieuw een afweging zal plaatsvinden of hier wel of geen medewerking aan wordt verleend. Mocht er dan sprake zijn van het voornemen tot medewerking dan zal een nieuwe ruimtelijke procedure doorlopen moeten worden.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

Verstening

Het plan laat binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie maar liefst 5300 m2 aan bebouwd oppervlakte toe. Dit kan na toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, nog met 10% verhoogd worden. De verstening van het buitengebied neemt toe. Weliswaar wordt er voor ongeveer € 200.000,- gecompenseerd, maar de bebouwing blijft voor altijd bestaan. Deze compensatie is onvoldoende concreet gemaakt, niet verankerd in het plan en is niet evenredig aan de verstening die maximaal mogelijk wordt. In de strategische visie 2022 is op bladzijde 39 aangegeven dat er ruimte moet zijn voor functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied, waarbij geen verdere verstening mag optreden. Van bestaande rechten is in dit geval geen sprake.

Standpunt college (vervolg)

Er is in principe geen sprake van een functie wijziging. De bestemming en daarmee de functie van een groot deel van de gronden is en blijft verblijfsrecreatie. De gronden die betrokken zijn in de grondruil kennen wel een functiewijziging. Het betreft gronden die nu een agrarische functie hebben en omgezet worden naar verblijfsrecreatie en ook gronden die nu een verblijfsrecreatieve functie hebben en omgezet worden naar agrarisch. Er is inderdaad sprake van een toename van verstening echter deze verstening wordt landschappelijk ingepast en gecompenseerd conform het provinciaal beleid c.q. het Limburgs kwaliteitsmenu (LKM). In het LKM worden eisen gesteld aan de landschappelijke inpassing en de mate van de compensatie. Bij iedere vorm van verstening in het buitengebied moet aan de eisen worden voldaan die in het kwaliteitsmenu zijn gesteld. Initiatiefnemer is dan ook verplicht gesteld de inpassing- en compensatievereisten van het LKM te volgen.

Het plan inclusief de landschappelijke inpassing alsmede de voorgestelde compensatie is

voorgelegd aan de externe Kwaliteitscommissie Limburg. Deze commissie heeft een positief kwaliteitsadvies afgegeven (bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan). De landschappelijke inpassing en de compensatie zullen privaatrechtelijk worden vastgelegd in een anterieure (exploitatie)overeenkomst. Deze overeenkomst zal worden afgesloten voor de vaststelling van het bestemmingsplan d.d. 17 december 2013. De buitenplanse compensatie in de vorm van een bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening) zal worden gestort in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF) behorende bij het Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM). Met dit Gemeentelijk Kwaliteitsfonds zullen projecten die voorkomen op de projectlijst behorende bij het gemeentelijk Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uitgevoerd gaan worden. Dit zijn projecten die als doel hebben de kwaliteit van het landschap te behouden en verder uit te bouwen en dragen hiermee ook bij aan het behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied in de gemeente. Naast het privaatrechtelijk vastleggen van landschapsplan, inclusief landschappelijk inpassing en compensatie wordt het landschapsplan ook publiekrechtelijk vastgelegd doordat het als bijlage bij de regels (juridisch bindend) van het bestemmingsplan is opgenomen en in artikel 9.2 van de regels met een voorwaardelijke verplichting is verankerd in het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat het bungalowpark niet eerder in gebruik mag worden genomen nadat invulling en uitvoering is gegeven aan het landschapsplan, zoals dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

Kwaliteit

Het ontwerpplan spreekt van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling. Het worden echter waarschijnlijk pre-fab woningen, volgens een vast concept dat in alle Landal-parken wordt uitgerold. Dit is niet hoogwaardig en authentiek. De planregels verplichten nergens tot een bepaalde verschijningsvorm of kwaliteit van de recreatiewoning/bungalows. In de plantoelichting mag dan van alles opgenomen zijn echter deze maakt in juridische zin geen deel uit van het plan en is dus geen toekomstig toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning.

Standpunt college (vervolg)

Het is juist dat de toelichting juridisch geen deel uitmaakt van het bestemmingplan. Toch is het niet zo dat de kwaliteitsborging niet in het bestemmingsplan is verankerd. Dit is met het opnemen van het landschapsplan aan de regels ondervangen.

Er is geen sprake van een zogenaamde "standaard uitrol" van bungalows over alle Landal-parken.

In het landschapsplan "Villapark Wolfsbeberg" dat als bijlage behoort bij de regels is opgenomen dat wat betreft architectuur er sprake dient te zijn van een verwijzing naar de plek, de kleur van de bungalows ingetogen dient te zijn, de bungalows opgenomen dienen te zijn in de bomenstructuur en de ontsluiting door halfverharde paden dient te gebeuren. Doordat het landschapsplan niet als bijlage bij de toelichting is gevoegd maar nadrukkelijk aan de regels van het bestemmingsplan is gekoppeld zal straks bij de omgevingsvergunning ook het landschapsplan met de daarin opgenomen voorwaarden betrokken worden. Dit omdat in de regels van het bestemmingsplan in artikel 9.2 is opgenomen dat het bungalowpark niet eerder in gebruik mag worden genomen dan nadat invulling en uitvoering is gegeven aan het landschapsplan (dit is in een voorwaardelijke verplichting opgenomen). Te samen met de toetsing aan welstand door de Dorpsbouwmeester in het kader van de omgevingsvergunning waarborgt dit dat er invulling wordt gegeven aan een kwaliteitsvolle invulling van het nieuwe bungalowpark.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

Menselijke maat

Het plan wordt kleinschalig genoemd. In Hoogcruts wonen 62 mensen. Voorliggend plan gaat over de realisatie van 416 bedden. Dit is bijna 7 maal het aantal inwoners van Hoogcruts. Dit is in relatie tot de omgeving grootschalig.

Standpunt college (vervolg)

Het is voorstel voorstelbaar dat het realiseren van 416 bedden in Hoogcruts een behoorlijke schaalvergroting lijkt. Echter de huidige camping heeft 228 plaatsen (planologische situatie). Een vertaling naar het aantal bedden, uitgaande van dezelfde factor (2,5) als door reclamant wordt gebruikt bij het berekenen van het aantal inwoners in Hoogcruts, is 570 bedden.

Door de realisering van een bungalowpark met maximaal 62 bungalows (416 slaapplaatsen) wordt het park niet groter dan de huidige schaalgrote van de camping. Er vindt feitelijk een beperking plaats van het aantal toeristische verblijven.

Bovendien is de huidige camping gelegen direct grenzend aan de percelen behorend bij de woonbebouwing van Hoogcruts.

Vanwege de grondruil en het daardoor gewijzigde plan wordt er een afstand van circa 50 meter aangehouden tussen de rand van het bungalowpark en de rand van de percelen behorend bij de woonbebouwing van Hoogcruts. Door deze afstand kan er een goed woon en leefklimaat in Hoogcruts worden gewaarborgd en is er geen sprake van een te grootschalige ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

Faciliteiten

In het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat er geen grootschalige voorzieningen in het park komen. Inmiddels is het mogelijk gemaakt om ondanks de overlegreactie en toezeggingen aan de Provincie Limburg toch 150 m² horeca, 150 m², receptie en kantoor plus 50 m² winkel en 40 m² fietsverhuur te realiseren. In de omgeving zijn weinig of geen horeca zaken van deze omvang. Er zou een spin-off ontstaan naar het MKB in de regio. Daarnaast komt 150 m² aan horeca niet overeen met ondergeschikt zoals opgenomen in artikel 6.4.1 aanhef onder h. van de planregels.

Standpunt college (vervolg)

In het voorontwerpbestemmingsplan was er ten aanzien van de voorzieningen geen maximalisering opgenomen voor de verschillende functies die in het voorzieningengebouw zijn voorzien. Terecht is daarom door de provincie in de overlegreactie en door verschillende insprekers opgemerkt dat er te grootschalige voorzieningen op het bungalowpark mogelijk worden gemaakt. Gelet hierop is er voor gekozen om in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen dat het voorzieningen gebouw maximaal 400 m² groot mag worden en vervolgens zijn de verschillende functies ook gemaximaliseerd. Het betreft maximale bruto vloer oppervlakten. De netto gebruiksoppervlakten voor de verschillende functies zullen altijd kleiner zijn.

Wat betreft de horecafunctie met een maximum (bruto vloeroppervlakte) van 150 m² merken wij op dat schetstekening voor de horecavoorziening in het voorzieningengebouw laat zien dat de ontwikkelaar een horecaruimte met een netto vloeroppervlak van 80 m² wil realiseren. Dit betekent dat ongeveer 40 mensen (tegelijktijd) van de horecavoorziening gebruik kunnen maken. Als het bungalowpark volzet is, betekent dit dat slechts 10% van de gebruikers van het bungalowpark van de horecavoorziening gebruik kunnen maken. De andere 90% is aangewezen op horecavoorzieningen buiten het bungalowpark of dienen in de bungalows zelf te koken en te eten.

In de zienswijze wordt naar voren gebracht dat in artikel 6.4.12 aanhef onder h van de regels gesproken wordt over ondergeschikte horeca. Terwijl dat in artikel 6.2.3 onder c lid 3 van de regels dit niet het geval is.

De beide artikelen zullen met elkaar in overeenstemming worden gebracht dat wil zeggen dat in het voorzieningengebouw maximaal 150 m² aan horeca is toegestaan ondergeschikt aan en enkel ten behoeve van de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie.

Met betrekking tot de spin-off merken wij op dat Landal graag werkt met plaatselijke leveranciers echter dit valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan om daar zken in vast te leggen.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

Effecten omgeving en landschap.

Locatie de Wolfsberg ligt in het buitengebied en grenst aan natuurgebied de Wolfsberg, een hellingbos. Realisering van een park met deze uitstraling en omvang is geen wenselijke ontwikkeling in dit kwetsbare gebied. De waarden van de omliggende natuur en landschap worden onevenredig aangetast. De natuurtoets stelt als voorwaarde dat er een groengordel wordt aangelegd. Deze voorwaarde is niet verankerd in het plan. De bestemming Groen kan daar in ieder geval niet in verplichten. Bovendien staat deze bestemming paden, speelplaatsen, trapvelden en dergelijke toe.

Standpunt college (vervolg).

Het is juist dat de bestemming Groen geen verplichting kent om de groengordel aan te leggen. Wel geeft deze bestemming de onmogelijkheid om de gronden te gebruiken voor

een verblijfsrecreatieve functie en ook het realiseren van de recreatiewoning in deze bestemming is uitgesloten.

Verder is in artikel 9.2 van de regels vastgelegd dat het bungalowpark niet in gebruik mag worden genomen voordat invulling en uitvoering is gegeven aan het Landschapsplan Villapark Landal Wolfsberg, bijlage 1 van de regels.

Hiermee wordt publiekrechtelijk gewaarborgd dat de inrichting en inpassing van het bungalowpark in de omgeving conform het landschapsplan moet gebeuren. Privaatrechtelijk wordt het verankerd in de anterieure (exploitatie)overeenkomst.

Door dit alles is gewaarborgd dat vrijwel het gehele bungalowpark door een groenstrook omringd zal gaan worden.

Daarnaast is er zelfs sprake van een uitbreiding van de natuur. Het "driehoekige" weiland in het zuid-westen van het plangebied zal volledig bestemd worden als Natuur en komt aan te sluiten op het reeds bestaande bos met een natuurbestemming (bestemmingsplan Buitengebied 2009 inclusief 1^e herziening) direct ten westen van het plangebied. Er is geen sprake van aantasting van de omliggende natuur en landschap.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

MER

Anders dan in de plantoelichting (hoofdstuk 4.7) wordt gesteld dat er wel, een mer-beoordeling plaats dient te vinden omdat gronden die eerst niet bebouwd waren, nu wel voor intensieve recreatie gebruikt gaat worden.

Standpunt college (vervolg)

Er is geen sprake van een wijziging van de bestemming ten behoeve van het bungalowpark. De huidige bestemming voor de camping is Recreatie – Verblijfsrecreatie. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de noodzaak van een mer-beoordeling beschouwd. Op grond van de beschikbare wet- en regelgeving op dit gebied is bepaald dat voor deze ontwikkeling geen directe mer-plicht noodzakelijk is ondanks dat de transformatie op de zogenaamde "D-lijst" (D-10) van het besluit m.e.r. is opgenomen. Dit is gebaseerd op het niet overschrijden van de genoemde drempelwaarde van 250.000 bezoekers en 25 ha. Dan resteert de mogelijkheid van een vormvrije mer-beoordeling. In een vormvrije mer-beoordeling wordt nagegaan of belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn die aanleiding geven om voor de ontwikkeling een milieueffectrapport (MER) op te stellen.

De transformatie van camping naar bungalowpark heeft in de directe omgeving geen belangrijke nadelige milieueffecten, omdat er zowel in de huidige als nieuwe situatie sprake is van recreatief gebruik en geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag en/of recreatief gebruik ten opzichte van de camping. De camping ligt niet in een vanuit enig opzicht (natuur, landschap, etc) belangrijk gevoelig gebied. Belangrijke negatieve effecten die gerelateerd zijn aan de verandering van het gebruik van het park zijn hiermee uitgesloten. Door de afname van het aantal standplaatsen (228) naar bungalows (62) neemt het aantal verkeersbewegingen af. Hiermee neemt ook de hinder op de omgeving af. De nadelige effecten van de transformatie op in de omgeving gelegen Natura 2000-gebieden worden daarmee uitgesloten.

Op basis van bovenstaande beschouwing bestaat er geen noodzaak tot het opstellen van een MER.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

Verkeer

De verkeersdruk wordt veel hoger dan nu het geval is. Er ontstaat een onevenredige druk op Hoogcruts. Een verkeerskundig onderzoek behoort niet tot de stukken.

Standpunt college (vervolg)

Eerder in het proces is op basis van de CROW publicatie "272 Verkeersgeneratie" de verkeersgeneratie van zowel de camping alsmede de nieuwe situatie van het bungalowpark berekend. Hier wordt in de toelichting van het bestemmingsplan (zie hoofdstuk 4.6) ook naar verwezen.

Er is dus wel degelijk gekeken naar de verkeerskundige aspecten. Op basis van deze uitgevoerde berekeningen is geconcludeerd dat er geen onevenredige druk op de verkeerssituatie in Hoogcruts ontstaat door de ontwikkeling.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

Regio

In 2013 is in Terlinden een recreatielandgoed gerealiseerd van 169 bedden. In Euverem liggen plannen klaar om het bestaande bungalowpark uit te breiden van 432 slaapplekken naar meer dan 1000 slaapplekken. Ook in Simpelveld wordt het bungalowpark fors uitgebreid. Het zou verstandig zijn om deze ontwikkelingen regionaal te bezien en te beoordelen. Realisatie van al deze plannen geeft een te grote druk op landschap, wegen, bevolking en leefbaarheid.

Standpunt college (vervolg)

In onderhavige situatie betreft het geen uitbreiding, er komt immers een camping van 228 plekken te vervallen, maar een herstructurering c.q. omvorming van een camping naar een bungalowpark. Dit alles ingepast in de omgeving. Er is dan ook geen sprake dat door de realisering van het Landal Wolfsberg er een te grote druk op het landschap, wegen, bevolking en leefbaarheid plaats zal gaan vinden.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

LKM

Het plan is onvoldoende afgewogen in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu

Standpunt college (vervolg)

Zoals aangegeven heeft de externe Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 19 september 2013 een positief kwaliteitsadvies afgegeven. De kwaliteitscommissie beoordeelt onder andere of er een goede toepassing wordt gegeven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) en daarmee ook of er sprake is van een voldoende afweging inzake landschappelijk inpassing en de benodigde compensatie. Kortom of de ontwikkeling een bijdrage levert aan de kwaliteit van het buitengebied. Van een onvoldoende afweging in het kader van LKM is derhalve geen enkele sprake.

Samenvatting (zienswijze vervolg)

Provinciale verordening wonen

Het plan is in strijd met de provinciale verordening wonen zuid.

Standpunt college (vervolg)

Nee, het plan is hiermee niet in strijd. Recreatiebungalows vallen niet onder deze verordening, aangezien het niet om woningen gaat.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

Realiteit

In de nota inspraak en overleg wordt een aantal keren met de bestaande capaciteit van 228 campingplaatsen gerekend. Dit is niet realistisch. De laatste jaren is de camping niet meer volledig in gebruik geweest. Berekening van kleinschaligheid en verkeersdruk zijn niet reëel als er wordt uitgegaan van 228 campingplaatsen.

Standpunt college (vervolg)

Alhoewel in de praktijk de laatste jaren het aantal campinggasten op camping de Wolfsberg aan het afnemen was, moet er in de berekening uitgegaan worden van wat planologisch mogelijk c.q. toegestaan is. Alleen op deze manier kan een goede berekening plaats vinden op basis waarvan de huidige planologische situatie en de voorgenomen planologische situatie met elkaar vergeleken kan worden waarop vervolgens een planverantwoording (toelichting van het bestemmingsplan) kan plaats vinden namelijk dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond met uitzondering van het geen over de therm ondergeschikte horeca naar voren is gebracht. Naar aanleiding van de zienswijze zal aan de regels aan artikel 6.2.3 c lid 3 "ondergeschikt" worden toegevoegd aan horeca, en dat deze horeca alleen ten behoeve van de bestemming (Recreatie – Verblijfsrecreatie) gebruikt mag worden.

5.1.2 Zienswijze Fruitbedrijf Notermans d.d. 18 november 2013

Samenvatting zienswijze

Vooropgesteld moet worden dat reclamant niet afwijzend tegenover de plannen staat. Echter de plannen moeten niet ten nadele gaan van de bedrijfsvoering. Reclamant is eigenaar van de percelen kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie W, nummers 178, 215 en 219. Dit betreft een perceel met laagstam fruitbomen c.q. een perceel op dit moment in gebruik als voor de teelt van aardbeien middels teeltondersteunende maatregelen. Gezien de planvorming (bouwvlak in ontwerpbestemmingsplan) zijn er geen recreatiewoning meer gepland binnen een straal van 50 meter aangaande de perceel nummers 178 en 215 conform de inspraakreactie van reclamant op het voorontwerpbestemmingsplan. Echter in de inspraakreactie is ook aangegeven dat er geen bebouwing binnen een straal van 50 meter moet komen betreffende perceelnummer 219 daar dit perceel ook afwisselend in gebruik is als laagstamboomgaard. Uit jurisprudentie blijkt dat een afstand van minimaal 50 meter aangehouden moet worden vanaf de locatie waar bestrijdingsmiddelen gespoten moet worden vanaf de locatie waar de bestrijdingsmiddelen worden gespoten tot aan de achterzijde van de tuin van het bebouwde object. Reclamant verzoekt om dan ook de grens van het bestemmingsplan (bouwvlak) zodanig te projecteren opdat de bebouwingsmogelijkheden buiten deze zone van 50 meter komen te liggen.

Standpunt college

In het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met een afstand van 50 meter van het bouwvlak binnen de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie tot aan de percelen kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie W nummers 178 en 215. In het vast te stellen bestemmingsplan zal het bouwvlak binnen genoemde bestemming worden aangepast zodat er ook een afstand van 50 meter tussen de grens van het bouwvlak en perceel kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie W nummer 219 wordt gerandeerd. Op die manier kan enerzijds de bedrijfsvoering van reclamant gewaarborgd worden en kan anderzijds een goed verblijfsklimaat op het bungalowpark gewaarborgd worden.

Conclusie

De zienswijze is gegrond. De verbeelding zal aangepast worden conform hetgeen bovengenoemd in het standpunt van het college is verwoord.

5.2 Ambtshalve Wijzigingen

Het bestemmingsplan is ambtshalve nogmaals kritisch doorlopen. De volgende ambtelijke wijzigingen worden voorgesteld:

Verbeelding

- Op de verbeelding zal binnen de bestemming Wonen binnen het bouwvlak de maximum aanduiding opgenomen worden van 1 woning. Op deze manier wordt gewaarborgd dat ter plaatse maximaal 1 woning is toegestaan.

Regels

- Het begrip voorzieningengebouw (artikel 1.66) is aangepast. In die zin dat de functie van bedrijfswoning is komen te vervallen.

Bijlage bij de Regels Landschapsplan "Villapark Wolfsberg"

- Op pagina 34 van het landschapsplan is de aanduiding markant punt/voorzieningengebouw binnen het "driehoekig weiland" komen te vervallen. Hiermee wordt gewaarborgd dat het "driehoekig weiland" overeenkomstig de bestemming Natuur gebruikt gaat worden
- De berekening op pagina 48 inzake de compensatie is aanpast. Er is sprake van een toename van bebouwing en verharding van 7.245 m² in plaats van 6.745 m². Deze toename verplicht tot 36.225 m² aan natuurcompensatie (1:5) hiervan wordt 5.740 m² binnenplans gecompenseerd (nieuwe natuur en wadi's). De overige compensatie vindt buitenplans plaats middels een bijdrage van € 213.396 (exl. BTW) aan ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 sub a Wro.

Toelichting

- Paragraaf 6.2.3 Zienswijzeprocedure is aangepast. Aangeven is dat het bestemmingsplan als ontwerpplan van 10 oktober 2013 tot en met 20 november 2013 ter inzage heeft gelegen. Dat er één zienswijze is binnengekomen en dat de beantwoording van deze zienswijze en de (ambtelijke) wijzigingen in het raadsvoorstel behorende bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn opgenomen.

6. Financiële en personele aspecten

Grondexploitatie – kostenverhaal – bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (art. 6.24 Wro)

Op grond van artikel 6.12 Wro dient bij een bestemmingsplan, waarin een bouwplan is voorzien (in onderhavig geval 62 recreatiebungalows) een exploitatieplan worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Afgelopen maanden is een anterieure (exploitatie)overeenkomst voorbereid tussen de gemeente en Livinvest (c.q. R.T.B. beheer B.V.) In deze overeenkomst is naast het kostenverhaal ook de landschappelijke inpassing en de bijdrage ruimtelijke ontwikkeling ex artikel 6.24 Wro opgenomen.

Deze bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zal worden gestort worden in het Gemeentelijk Kwaliteitsfonds (GKF) behorende bij het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

Het afsluiten van deze overeenkomst door middel van ondertekening zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan op 17 december 2013 plaatsvinden. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

Personele aspecten

Niet van toepassing

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Omdat er wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, dient op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de bekendmaking pas plaats te vinden 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan.

De provincie biedt de mogelijkheid om de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan te versnellen. Hiertoe dient in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek te worden opgenomen om het besluit eerder bekend te mogen maken. Omdat de wijzigingen geen provinciale belangen raken, wordt voorgesteld dit verzoek in het besluit tot vaststelling op te nemen.

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wro dienen burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten te zenden. Dit geschiedt per e-mailbericht. Hierin zal ook het verzoek van de raad om het besluit eerder bekend te mogen maken, meegenomen worden. Gedeputeerde Staten zal het verzoek vervolgens per omgaande in behandeling nemen en hierover berichten.

Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende een beroepsschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 Wro). 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 (artikel 8.4 Wro).

8. Communicatie

Publicatie vaststelling bestemmingsplan in Staatscourant, Heuvelland Actueel, De etalage en het elektronische gemeenteblad. Het vastgestelde bestemmingsplan zal ter beschikking worden gesteld via de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen (terinzage en/of digitaal beschikbaar):

- Bestemmingsplan Landal Wolfsberg
bestaande uit:
 - o Verbeelding
 - o Regels
 - o Regels - Bijlage 1 Landschapsplan "Villapark Wolfsberg" bureau Verbeek d.d. 22 november 2013
 - o Toelichting
 - o Toelichting bijlage 1 Bodemonderzoek
 - o Toelichting bijlage 2 Aanvulling bodemonderzoek
 - o Toelichting bijlage 3 Onderzoek externe veiligheid
 - o Toelichting bijlage 4 Natuurtoets
 - o Toelichting bijlage 5 Aanvulling natuurtoets
 - o Toelichting bijlage 6 Watertoets
 - o Toelichting bijlage 7 Kwaliteitsadvies kwaliteitscommissie Limburg
 - o Toelichting bijlage 8 Archeologisch onderzoek
 - o Toelichting bijlage 9 Aanvulling archeologisch onderzoek
 - o Toelichting bijlage 10 Archeologisch advies
 - o Toelichting bijlage 11 Nota inspraak en overleg
- Afschrift van de zienswijzen
 - o Mevr. Stultiens e.a.
 - o Fruitbedrijf Notermans

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

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

RAADSBSLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het advies van de raadscommissie Grondgebiedzaken;

Besluit :

1. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Landal Wolfsberg (planidentificatienummer NL.IMRO.1903.BPRECR01016-ON01) ontvankelijk te verklaren;
2. Ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen met overneming van het standpunt van het college van Burgemeester en Wethouders de zienswijze van mevr. Stultiens e.a. ongegrond te verklaren met uitzondering over de term ondergeschikte horeca zoals genoemd in de zienswijze en de zienswijze van Fruitbedrijf Notermans gegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan Landal Wolfsberg, te wijzigen als omschreven onder punt 5.2 van het raadsvoorstel;
4. Het bestemmingsplan Landal Wolfsberg (planidentificatienummer NL.IMRO.1903.BPRECR01016-VG01), inclusief de onder punt 3 genoemde wijzigingen, inclusief de bijlagen gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Landal Wolfsberg;
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Landal Wolfsberg eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, 6 weken na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bepaald is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 december 2013


De griffier, i.o.
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet


De voorzitter
D.A.M. Akkermans