

Raadsnota

Raadsvergadering d.d.: 10 februari 2014

Agenda nr: 12

Onderwerp: Vaststellen 'Reparatiebesluit BP Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Zoals u weet, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 12 juni 2013 uitspraak gedaan over de beroepen tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'. In totaal zijn 7 beroepschriften ingediend, waarvan er 2 geheel en 2 gedeeltelijk gegrond zijn verklaard. De overige 3 beroepen zijn ongegrond verklaard en nopen dus niet tot aanpassing/ reparatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied.

De Raad van State heeft in de uitspraak bepaald dat het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad van 2 april 2012 wordt vernietigd voor wat betreft de onderstaande planonderdelen (genoemd in de overweging, blz. 25 van de uitspraak):

- 3.5 uitspraak: Walem 55, perceelsgedeelte waarop in ontwerpbestemmingsplan de loods was gepland en gedeelte van kamperen bij de boer (zie ook kopie kaarten behorende bij de uitspraak);
- 5.4 uitspraak: Walem 39 en 39a, perceelsgedeelte dat in ontwerpbestemmingsplan bestemd was tot 'Wonen' ter plaatse van de tuin en bij vaststelling is bestemd tot 'Agrarisch met waarden - LN';
- 7.3 uitspraak: Walem 47, gedeelte van het pand waarop de in het vastgestelde plan de functieaanduiding 'daghorecazaak' is opgenomen;
- 9.5 en 10.4 uitspraak: Engwegen 6, de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch-Bedrijf en het feit dat de verkoop van (niet eigenbereid en niet streekgebonden) ijs niet juist is opgenomen.

Ten aanzien van bovengenoemde zaken/ perceelsgedeeltes moet een Reparatiebesluit worden opgesteld. Een kopie van de uitspraak van de Raad van State is als bijlage bij het Reparatiebesluit gevoegd.

Voor u ligt het raadsvoorstel tot vaststelling van het 'Reparatiebesluit bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'. Aan uw raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met bijgevoegde zienswijzennota 'Reparatiebesluit bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (bijlage 6) en deze vast te stellen;
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijziging (bijlage 4) bij dit raadsvoorstel en deze vast te stellen;
3. Het 'Reparatiebesluit BP Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (versie NL.IMRO.0994.2009RP002-VA01) voor wat betreft het onderdeel Walem 55 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijlage 8;
4. Het 'Reparatiebesluit BP Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (versie NL.IMRO.0994.2009RP002-VA01) voor wat betreft het onderdeel Walem 47 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijlage 4;
5. Het 'Reparatiebesluit BP Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (versie NL.IMRO.0994.2009RP002-VA01) voor wat betreft de onderdelen Walem 39/ 39a en Engwegen 6 ongewijzigd vast te stellen;
6. Na vaststelling het Reparatiebesluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en raadpleegbaar maken;
7. Geén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Doel van het Reparatiebesluit is het repareren van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

3. Relatie met bestaand beleid

Onderstaand wordt per te repareren planonderdeel kort aangegeven wat de uitspraak van de Raad van State behelst en hoe dit is vertaald in het te nemen Reparatiebesluit het bestemmingsplan Buitengebied. Voor de motivering van de vertaling verwijzen wij kortheidshalve naar de toelichting bij het Reparatiebesluit.

Walem 39-39a (zie paragraaf 2.3 van de toelichting behorende bij het Reparatiebesluit)

De vernietiging betreft het perceelsgedeelte waarop in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen' was opgenomen ter plaatse van de achtertuin van de woning Walem 39. Bij de vaststelling is dit teruggedraaid en heeft het betreffende perceelsgedeelte de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschappelijke en natuurlijke waarden' gekregen, omdat de geldende planologische situatie is bevroren. In het vastgestelde bestemmingsplan is onvoldoende onderbouwd waarom de bestaande (achter)tuin niet als 'Wonen' is bestemd.

Voorstel (opgenomen in Reparatiebesluit)

De verbeelding is voor Walem 39-39a aangepast conform het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012. Dat wil zeggen dat het bestemmingsvlak 'Wonen' is overgenomen uit het ontwerpbestemmingsplan voor zover dit betrekking heeft op de tuin.

Walem 55 (zie paragraaf 2.2 van de toelichting behorende bij het Reparatiebesluit)

1. De vernietiging betreft perceelsgedeelte waarop in het ontwerpbestemmingsplan de bedrijfsloods was gepland. Bij de vaststelling is de loods volgens de Afdeling onterecht niet meegenomen. Er is geen rekening gehouden met de gesloten BOM+ overeenkomst en er is geen ruimtelijke afweging gemaakt.
2. De vernietiging betreft het perceelsgedeelte waarop in het ontwerpplan de uitbreiding van kamperen bij de boer was opgenomen. Bij de vaststelling is besloten om de bestaande situatie op de locatie te bevriezen en is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamperen bij de boer' opgenomen overeenkomstig de in het verleden afgegeven ontheffing. Hierbij is het kampeervlak bij de vaststelling dus kleiner geworden ten opzichte van het ontwerp. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling geen ruimtelijke afweging ten grondslag gelegd aan de verkleining van het vlak 'kamperen bij de boer'.

De aanvraag voor de bouw van een opslagloods bij maatschap Dullens is nog steeds in behandeling. Om die reden heeft op 10 juli 2013 overleg plaatsgevonden met maatschap Dullens. Het overleg was bedoeld om te bespreken wat de gevolgen zijn van de uitspraak van de Raad van State en om te bespreken of de bedrijfsontwikkelingsplannen nog hetzelfde waren.

Tijdens ons overleg heeft de maatschap Dullens aangegeven nog eens kritisch nagedacht te hebben over de omvang en de situering van de loods. Mede naar aanleiding van de mediation bijeenkomsten en hetgeen daar door partijen naar voren is gebracht. Maatschap Dullens geeft aan dat ze de bestaande bedrijfsruimte zo efficiënt mogelijk wil benutten en ook de direct omwonenden tegemoet wil komen. Om die reden wordt de omvang van de loods teruggebracht van 600 m² naar 450 m². Voor details over omvang, situering etc. van de loods verwijzen wij kortheidshalve naar paragraaf 2.2.2 van het Reparatiebesluit.

Ten behoeve van het aangepaste plan zijn, zoals in dit soort procedures gebruikelijk is, een aantal nieuwe stukken opgesteld c.q. advies gevraagd, namelijk:

- een aanvulling op het oorspronkelijk bedrijfsontwikkelingsplan (ter verdere verduidelijking van de noodzaak van de nieuwe loods en de uitbreiding van het bouwvlak);
- een ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Walem 55 om te motiveren dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- een akoestisch onderzoek om te onderzoeken of in de dichtstbijzijnde woning van derden een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd door de bouw van de nieuwe loods.

- Een nieuw advies van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg over de nieuwe loods van 450 m².

Deze stukken vormen (samen met de stukken over de locatie Walem 55 die in het verleden al zijn opgesteld in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012) een bijlage bij de 'Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding kampeerterrein en realisatie loods Walem 55'. Deze Ruimtelijke onderbouwing voor Walem 55 maakt integraal onderdeel uit van het Reparatiebesluit voor het bestemmingsplan Buitengebied 2012.

Onafhankelijk advies over Walem 55

In opdracht van uw raad is door bureau Land&Co uit Wageningen een advies opgesteld. Het doel van dit extern advies is het geven van een onafhankelijke toetsing over het bestemmingsplanvoorstel voor de locatie Walem 55 in het Reparatiebesluit. Het betreft een concluderend advies, dat wil zeggen een eindbeoordeling zonder aanbevelingen. De belangrijkste conclusies van de adviseur zijn dat:

- de noodzaak voor vergroting van het bouwvlak kan worden onderbouwd door een knelpunt in de huidige situatie;
- met betrekking tot de in het moederplan aanwezige afwegingscriteria (artikel 5.8.1 BP Buitengebied m.bt. de bestemmingswijziging voor verruiming bouwvlak): dat de aanvraag van de loods, het kampeerterrein en de wijziging van het bouwvlak voldoet aan de vereisten van artikel 5.8.1 waarbij de diverse trajecten en adviezen voldoende uiting geven aan het beginsel van een zorgvuldige afweging die nodig is voor een goede ruimtelijke ordening;
- de ruimtelijke onderbouwing voor Walem 55 (d.d. 29 oktober 2013) voldoet aan de vereisten voor een zorgvuldige belangenafweging (ook over de zienswijzen) en besluitvorming door de gemeenteraad.

Voor de volledige toetsing en beoordeling verwijzen wij korthedshalve naar het 'advies inzake Reparatiebesluit Walem 55 te Valkenburg aan de Geul', opgesteld door bureau Land&Co d.d. 16 december 2013.

Voorstel (opgenomen in Reparatiebesluit)

Voor het perceel Walem 55 wordt kort gezegd het volgende planologisch mogelijk gemaakt:

- De bouw van een loods van 450 m² (i.p.v. oorspronkelijk 600 m²) aan de Zuidoostzijde van de huidige bouwkvak met de daarbij behorende landschappelijke inpassing op een afstand van 1 meter uit de perceelsgrens met het perceel Walem 39/ 39a;
- Het uitbreiden van het vlak 'kamperen bij de boer' aan de Noordzijde met dien verstande dat maximaal 15 kampeermiddelen aanwezig mogen zijn met een oppervlakte van maximaal 120 m² per plek (overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012')

Aanpassing Verbeelding

Om dit mogelijk te maken is op de de aanduiding 'bouwvlak' uitgebreid zodat de bouw van de nieuwe loods mogelijk is. Als gevolg hiervan is ook de begrenzing van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' aangepast op basis van het aangepaste bouwvlak. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing, conform het inpassingsplan, is de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschappelijke inpassing 1' ingetekend. Het gedeelte aan de achterzijde van de loods blijft bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden' om te voorkomen dat hier ruimere bedrijfsactiviteiten plaatsvinden dan nu zijn toegestaan.

De Aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kamperen bij de boer' is opgenomen zoals in het ontwerpbestemmingsplan.

Aanpassing regels

Aan artikel 4.1.1 sub 17 (Agrarisch - Agrarisch bedrijf) is de koppeling met het landschapsinrichtingsplan toegevoegd. Het landschapsinrichtingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen.

Aan artikel 4.1.1 sub 6 (Agrarisch - Agrarisch bedrijf) is toegevoegd, dat een kampeerplaats een maximale omvang mag hebben van 120 m².

Belangenafweging Walem 55

Tijdens de behandeling van dit voorstel in de raadscommissie SOB van 21 januari 2014 is gebleken dat behoefte bestaat aan een duidelijke belangenafweging over Walem 55 die samengevat wordt verwoord in dit raadsvoorstel. De afwegingen naar aanleiding van alle ingekomen zienswijzen zijn verwoord in bijgevoegde Notitie Zienswijzen.

De belangenafweging heeft betrekking op het bijgestelde plan van maatschap Dullens, dat wil zeggen de loods met een omvang van 450 m² (15 bij 30 meter). Voor de onderbouwing van het nut en de noodzaak van de loods met de aangepaste omvang en de gewenste uitbreiding van het kampeerterrein is door maatschap Dullens een aanvulling op het oorspronkelijke bedrijfsontwikkelingsplan opgesteld (d.d. 21 oktober 2013). Bij de aanvulling op dit bedrijfsontwikkelingsplan hoort een aantal nieuw opgestelde bijlagen, o.a. bijlage 4: het alternatievenonderzoek m.b.t. de situering van de loods. Het totale bedrijfsontwikkelingsplan is opgenomen als bijlage bij de Ruimtelijke Onderbouwing die onderdeel uitmaakt van het reparatiebesluit en als zodanig integraal onderdeel is van de besluitvorming.

Uit het uitgevoerde alternatievenonderzoek blijkt dat inbreiding (realiseren van opslagruimte binnen de bestaande bebouwing) geen reële optie is. Dat is inmiddels ook voldoende aangetoond door het onafhankelijk advies van bureau Land&Co d.d. 16 december 2013.

Het nut en de noodzaak van de loods met de bijgestelde omvang van 450 m² is met deze onafhankelijke rapportage goed onderbouwd.

Uit het uitgevoerde alternatievenonderzoek blijkt dat situering van de loods ten zuiden van de bestaande jongveestal (optie I) voor de maatschap de beste oplossing biedt. Deze optie is opgenomen in het onderhavige Reparatiebesluit.

Optie II is het alternatief zoals voorgesteld door de buurt (bouwen binnen het bestaande bouwvlak).

Bij de afweging tussen beide opties komen een aantal aspecten aan de orde waaronder ruimtelijk gebruik, landschappelijke inpassing, veiligheid kampeergasten en economische haalbaarheid.

Bij het projecteren van de nieuwe loods binnen het bouwvlak (optie II) moet voldoende ruimte (8 meter) aan de noordzijde aanwezig zijn voor een goede bereikbaarheid van de bestaande sleufsilos voor snijmaïs. De loods zal in dit geval dus binnen het bouwvlak redelijk ver naar het zuiden komen te liggen op het bestaande kampeerterrein. In de praktijk kan dus niet het hele bestaande bouwvlak worden benut. Dat is overigens altijd het geval omdat een bedrijf ook rekening houdt met de logistieke aspecten.

Vanuit een aanscherping van de Meststoffenwet (2014) en bedrijfseconomische redenen is het noodzakelijk dat dierlijke mest op bedrijfsniveau wordt gescheiden. De maatschap Dullens wil daarvoor op termijn een mestverwerkingsinstallatie realiseren. Om in dat geval de in acht te nemen afstanden t.o.v. omliggende woningen van derden te kunnen respecteren, is realisatie van deze installatie binnen het bestaande bouwvlak het meest voor de hand liggend.

De Maatschap Dullens zet in op een optimaal benutten van het bestaande bouwvlak vanuit de huidige en toekomstige bedrijfsvoering.

De bestaande bestaande nevenactiviteit (kamperen bij de boer) wordt daarmee blijvend uitgeoefend op de huidige locatie. Als het kampeerterrein op de in het Reparatiebesluit voorgestelde wijze wordt bestemd, is er binnen de bestaande bouwvlak voldoende ruimte om de toekomstige mestverwerkingsinstallatie te realiseren en de nevenactiviteit daar te blijven uitoefenen.

Verschuiving van het kampeerterrein is vanuit landschappelijk oogpunt geen optie. In de huidige situatie gaat het kampeerterrein grotendeels schuil achter bestaande agrarische gebouwen en bouwwerken en is deze goed landschappelijk ingepast. Naar welke zijde het kampeerterrein ook (buiten de bouwvlak) wordt geschoven (zuidzijde of westzijde zijn de enige mogelijkheden), het kampeerterrein wordt hoe dan ook meer zichtbaar vanuit de omgeving.

De maatschap Dullens heeft ook logistieke redenen om de nieuwe loods buiten het bestaand bouwvlak (optie I) te situeren. De bereikbaarheid van de bestaande jongveestallen voor de aanvoer van hooi en stro, is veel beter dan in geval van optie II. Er zijn dan minder verkeersbewegingen nodig én de verkeersbewegingen vinden niet plaats op het kampeerterrein. Daarmee ontstaat ook een veiligere situatie voor de kampeergasten.

Tot slot is in geval van optie I ook een goede landschappelijke inpassing gegarandeerd en afdwingbaar. In geval van optie II is het niet mogelijk om een aanvullende eisen te stellen aan de landschappelijke inpassing.

In de toelichting bij het Reparatiebesluit en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het bijgestelde plan van maatschap Dullens voldoet aan het geldende ruimtelijke beleid (ten aanzien van uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing en het uitoefenen van nevenactiviteiten). Ook is aangetoond dat door de uit te voeren kwaliteitsverbetering (landschappelijke inpassing) voldoende ruimtelijke kwaliteit ontstaat (daarbij rekening houdend met de specifieke omgevingskenmerken). Wij onderschrijven de conclusie van de BOM+ commissie dat het bijgestelde plan een verbetering is voor de omgevingskwaliteit, omdat dit minder massaal is. Op basis van alle opgestelde onderbouwingen en adviezen (ook externe adviezen) is voldoende duidelijk gemaakt dat de totale ontwikkeling, dus de uitbreiding van de bouwkegel ten behoeve van de loods samen met de te realiseren kwaliteitsverbetering, voldoende ruimtelijke kwaliteit oplevert.

Naar aanleiding van de inspraakreacties van direct omwonenden tijdens de commissievergadering SOB, zijn wij van mening dat een iets andere situering van de loods de impact op het woongenot van direct omwonenden sterk verbetert.

De loods is nu geprojecteerd achter de tuin van de woning Walem 39/ 39a op 1 meter uit de achterperceelsgrens op een afstand van circa 35 meter van deze woning.

Ook andere omwonenden hebben de loods in verschillende mate in hun blikveld. De visuele hinder van de loods is echter het grootst is voor bewoners van Walem 39/ 39a.

Tussen de nieuwe loods en de woning Walem 39/39a is beplanting aanwezig (erfafscheiding en bestaande solitaire bomen van een aanzienlijke omvang). In de bestaande situatie is de tuin van Walem 39/39a zodanig ingericht dat het zicht vanuit de woning/ tuin naar het agrarische bedrijf (het zicht naar de Noordwestzijde) zoveel mogelijk wordt beperkt.

Door de bijstelling van het bouwplan door de aanvrager is de loods aan de zuidzijde (ten opzichte van het eerdere plan van de maatschap) reeds met 5 meter versmald (van 20 meter naar 15 meter). Dit is visueel al een verbetering voor de bewoners van Walem 39/ 39a.

Vanuit visueel oogpunt en ook voor het creëren van een extra buffer tussen de woningen en het agrarisch bedrijf, ontstaat een nog betere situatie als de nieuwe loods zo maximaal mogelijk wordt opgeschoven richting het westen, op de grens van het bestaande kampeerterrein en in het verlengde van de westgevel van de bestaande jongveestal. Gezien de indeling en het ruimtegebruik op het terrein Walem 55 is dit mogelijk. Er bestaat dan namelijk nog genoeg manoeuvreerruimte (15 meter vanaf de grens van de aanwezige pompputten voor mest) om de mest goed te kunnen afvoeren. Deze gewijzigde situering betekent dat de loods op een afstand van ongeveer 42 meter komt te liggen van de achtergevel van de woning Walem 39/ 39a. Door deze gewijzigde situering zal ook de eventuele schaduwwerking van de nieuwe loods op een klein gedeelte van de achtertuin minimaal zijn.

Als het plan op deze wijze wordt bijgesteld (zoals aangegeven op bijgevoegde bijlage 7: kopie van luchtfoto met een grijs vlak en de aanduiding 'nieuwe loods 15 x 30 m.') is naar onze mening geen sprake van een onevenredige belangenaantasting voor omwonenden. Daarnaast heeft deze wijziging van de situering van de loods geen negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van maatschap Dullens. De gewijzigde situering heeft ook geen invloed op de resultaten uit de uitgevoerde onderbouwingen en sectorale onderzoeken. Voor de duidelijkheid is op de bijgevoegde luchtfoto met een rode stippellijn ook aangegeven hoe de loods in het voorliggende Concept-reparatiebesluit is geprojecteerd.

Ook het landschapsinpassingsplan en de BOM+ overeenkomst blijven overeind, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd rondom de nieuw gesitueerde loods (op

dezelfde wijze als voorheen alleen alle inpassingsmaatregelen hetzelfde aantal meters westwaarts, dat de loods westwaards verschuift).

Door de nieuwe situering van de loods ontstaat een bufferruimte variërend van 7 meter tot 9 meter tussen de linkerzijgevel van de loods en de achterperceelsgrens van de woning Walem 39/ 39a. De bestemming van dit terreingedeelte wordt gehandhaafd overeenkomstig de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden- landschappelijke en natuurlijke waarden'. Daarbinnen is bijvoorbeeld opslag van ruwvoer, foliepakken en mest niet toegestaan. Ook is het permanent stallen van machines en werktuigen hier niet toegestaan. Ten behoeve van de nu voorgestelde gewijzigde vaststelling dient dus enkel de verbeelding te worden aangepast voor het onderdeel van de loods overeenkomstig de situering van het grijze vlak op bijgevoegde luchtfoto. De uitbreiding van het bouwvlak komt dus te liggen op de grens van het bestaande kampeerterrein (in het verlengde van de bestaande jongveestal) en op een afstand van 18 meter van de achtergevel van de bestaande jongveestal. De aanduiding ten behoeve van de landschappelijke inpassing schuift mee op. Het gedeelte van het perceel dat niet de aanduiding 'bouwvlak' krijgt, wordt op dezelfde wijze bestemd als nu het geval is in het oude bestemmingsplan voor het buitengebied, namelijk 'Agrarisch met waarden- landschappelijke en natuurlijke waarden'.

Op bijgevoegde kopie van de verbeelding van het Reparatiebesluit (Bijlage 8 bij dit raadsvoorstel) is het voorstel tot gewijzigde vaststelling weergegeven. De rode lijn betreft het nieuwe op basis van de belangenafweging (gewijzigde) bouwvlak. Het roze gearceerde vlak betreft de nieuwe bestemming AW-LN.

Engwegen 6(zie paragraaf 2.5 van de toelichting behorende bij het Reparatiebesluit)

1. De vernietiging betreft de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf (A-Ab) omdat volgens de Raad van State de activiteit paardenfokkerij hierbinnen niet goed is geregeld. De hoofdactiviteit bestaat niet alleen uit fokken van paarden, maar ook uit trainen en africhten van paarden. Dit moet binnen de bestemming mogelijk worden gemaakt. Onduidelijk is even of dit nu al dan niet als hoofd- of nevenactiviteit mogelijk is. Volgens de plantoelichting zou africhten en trainen wel mogelijk zijn, maar volgens de planregels zijn deze activiteiten alleen ondergeschikt toegestaan. Fokken, africhten en trainen zijn op de betreffende locatie hoofdactiviteiten. In de uitspraak wordt gewezen op de bestemming 'Gemengd-1' als alternatieve bestemming voor de locatie.
2. De vernietiging betreft verder het feit dat de verkoop van niet streekgebonden (of niet eigenbereid) ijs in het vastgestelde plan is geschaard onder de verkoop van 'eigen en streekgebonden' producten en daardoor niet is voorzien in een adequate regeling voor de verkoop van niet eigenbereid ijs.

Voorstel (opgenomen in Reparatiebesluit)

Omdat voor de andere paardenhouderijen in de gemeente hetzelfde geldt, als volgt uit de uitspraak, is ervoor gekozen om de bestaande bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' te handhaven voor de productiegebonden paardenhouderijen (en dus ook voor de locatie Engwegen 6) en de bestemmingsomschrijving behorende bij deze bestemming zodanig aan te passen dat er meer duidelijkheid ontstaat. Daarnaast is een begripsbepaling aangepast (manege):

In artikel 4.1.1 (bestemmingsomschrijving van Agrarisch-Agrarisch bedrijf) wordt specifiek het gebruik als 'productiegebonden paardenhouderij, met de daarbij behorende voorzieningen' vermeld. Er wordt aan artikel 4.1.1. (Agrarisch-Agrarisch bedrijf) een sub b. toegevoegd dat als volgt komt te luiden: 'een productiegebonden paardenhouderij met de daarbij behorende voorzieningen;'

In artikel 1.110 wordt de definitie van manege aangepast ter verduidelijking van het verschil tussen een paardenhouderij en een manege. De definitie van manege komt nu als volgt te luiden: 'bedrijf met een publieksgericht karakter dat derden de mogelijkheid biedt om op het manegeterrein of in de omgeving ervan te rijden en/ of trainen (dressuur) met manegepaarden, die gestald worden op het manegeterrein.'

Ten behoeve van de verkoop van ijs wordt op de verbeelding (binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' op de locatie Engwegen 6 de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - consumptie-ijs' opgenomen.

Aan artikel 4.1.1 sub 5 (Agrarisch-Agrarisch bedrijf) wordt toegevoegd: 'dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - consumptie-ijs' tevens de verkoop van consumptie-ijs is toegestaan.

Voor een overzicht van de nieuwe (nu voorgestelde) bestemmingsregels verwijzen wij kortheidshalve naar de bijlage 'Reparatiebesluit Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul, onderdeel Regels'.

Walem 47 (zie paragraaf 2.4 van de toelichting behorende bij het Reparatiebesluit)

De vernietiging betreft de in het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen aanduiding ten behoeve van de daghorecazaak aan Walem 47, in verband met het ontbreken van een motivering voor het hebben van voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte.

In het voorliggende Reparatiebesluit zijn (ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul') de volgende wijzigingen aangebracht.

Op de verbeelding zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van horeca - daghoreca' en 'parkeerterrein' verwijderd op het perceel Walem 47.

In de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' (31.1.1) is verwijderd sub:

14. daghoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - daghoreca'.
15. parkeren ten behoeve van daghoreca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren'.

In artikel 31.5.1 (Wonen, strijdig gebruik) is verwijderd sub:

- f. (ijs)verkoop langs de weg;
- g. terras.

Voortschrijdend inzicht Walem 47 n.a.v. overleg met de initiatiefnemers en hun advocaat

Zoals u weet heeft uw raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' besloten om het perceel en het pand gelegen op het adres Walem 47 zodanig te bestemmen dat het mogelijk wordt om hier een 'daghorecazaak' te exploiteren met parkeergelegenheid. Dit vaststellingsbesluit is tot stand gekomen met inachtneming van de ingediende zienswijzen. Aan het positief bestemmen van de daghorecazaak in het moederplan (BP Buitengebied 2012) ligt een aanvraag bouwvergunning ten grondslag die dateert van 26 maart 2008.

Tegen het vaststellingsbesluit (voor wat betreft het onderdeel Walem 47) is één beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: Afdeling). Deze heeft op 12 juni 2013 uitspraak gedaan. De Afdeling heeft, voor het beroep dat is ingediend m.b.t. het perceel Walem 47, bepaald dat het besluit van de gemeenteraad van 2 april 2012 wordt vernietigd. De vernietiging betreft kortgezegd de in het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen functieaanduiding ten behoeve van de daghorecazaak in verband met het ontbreken van een motivering voor het hebben van voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte. Volledigheidshalve merken wij op dat de vernietiging alleen betrekking had op een ondeugdelijke motivering ten aanzien van parkeren. De overige ingediende beroepsgronden (o.a. onaanvaardbare geluidhinder, vrees voor toekomstig restaurant) zijn door de Afdeling niet gegrond verklaard.

Ons college heeft de uitspraak van de Afdeling in eerste instantie zodanig geïnterpreteerd, dat het niet mogelijk is om te kunnen voldoen aan de geldende parkeernormen. Om die reden is voorliggende 'Reparatiebesluit BP Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' opgesteld met het uitgangspunt dat de daghorecazaak niet langer positief kan worden bestemd (vanwege strijdigheid met de van toepassing zijnde parkeernormen). De consequentie van het niet opnemen van de horecabestemming op het perceel Walem 47 is dat de aanvraag bouwvergunning van de

initiatiefnemers alsnog moet worden geweigerd. Om die reden heeft op 10 december 2013 een ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de initiatiefnemers en hun raadsman. Tijdens dit overleg is duidelijk geworden dat de gemeente de uitspraak van de Raad van State over Walem 47 te strikt heeft geïnterpreteerd en dat het Reparatiebesluit op het onderdeel Walem 47 aangepast zou moeten worden.

Uit de bespreking met de initiatiefnemers is duidelijk geworden dat de rechtsoverwegingen 7.2.1. en 7.2.2. in de uitspraak van de Afdeling voldoende ruimte geven voor de gemeenteraad om, met behoud van de horecabestemming, een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen de afdeling heeft overwogen. De afdeling heeft gewezen op een motiveringsgebrek in de bestreden en thans vernietigde besluitvorming. De afdeling heeft uitdrukkelijk aangegeven dat de beleidsnota parkeernormen Valkenburg 2007 voorziet in de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van de parkeernorm. In de van toepassing zijnde parkeernota is opgenomen dat de gemeente vrijstelling kan verlenen van het aantal noodzakelijk parkeerplekken op eigen terrein als in de directe omgeving, op een acceptabele afstand, voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig is. Gezien de in acht te nemen zorgvuldigheid in de besluitvorming (met name ook naar de direct belanghebbenden), moet door de gemeente worden onderzocht in hoeverre tegemoet kan worden gekomen aan de uitspraak van de Afdeling. Als de conclusie zou luiden dat het toestaan van daghoreca op het onderhavige perceel, met inachtneming van hetgeen in de uitspraak van de Afdeling, niet mogelijk is, dan dient ook deze conclusie voldoende te worden gemotiveerd in het Reparatiebesluit. Dat is nu niet gebeurd omdat we ervan uitgingen dat geen parkeeroplossing mogelijk was binnen een straal van 500 meter. In bijlage 4 (voorstel ambtshalve wijzigingen) wordt de motivering gegeven voor het kunnen handhaven van de bestemming 'daghoreca' op het pand Walem 47 met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Tijdens de behandeling van onderstaand voorstel door het Presidium op 7 januari 2014 is de vraag naar voren gekomen of het mogelijk is om van het voorstel af te wijken en, zo ja, welke risico's dit voor het te nemen raadsbesluit meebrengt. Vanwege de juridische strekking is de beantwoording van deze vraag voorgelegd aan een externe deskundige, te weten mr. D.H.A.S. Gidding van Gidding Advies, Bureau voor Omgevingsrecht. Deze komt tot de navolgende beantwoording.

Het anders beslissen dan in het raadsvoorstel is opgenomen, is op zich mogelijk. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat het raadsbesluit - evenals dat voor alle besluiten geldt - deugdelijk moet zijn gemotiveerd. Omdat het hier gaat om besluitvorming omtrent de vaststelling van een bestemmingsplan, kunnen en mogen enkel en alleen ruimtelijk-planologische motieven een rol spelen bij die besluitvorming. Ontbreekt een goede, deugdelijke motivering, dan zal het raadsbesluit - indien dat in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt aangevochten - onderuit gaan. In dat geval zal opnieuw een goed gemotiveerd besluit door de raad moeten worden genomen.

Als reactie op de vragen van verschillende commissieleden tijdens de vergadering van de commissie SOB van 21 januari 2014 over de belangenafweging naar aanleiding van de zienswijzen, is door de portefeuillehouder aangegeven dat ten behoeve van de zorgvuldige belangenafweging alsnog separaat wordt ingegaan op de zienswijzen die destijds tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend. De belangenafweging over de zienswijzen is verwoord in dit raadsvoorstel en in bijgevoegde 'Zienswijzennota Reparatiebesluit bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'. Deze zienswijzennota maakt integraal onderdeel uit van de besluitvorming en zal als bijlage worden opgenomen bij het vastgestelde 'Reparatiebesluit bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'.

5. Samenwerking

Niet aan de orde.

6. Aanbestedingen

Niet aan de orde.

7. Financiën

Op de begroting 2013 zijn middelen gereserveerd voor reparatie en (indien nodig) herziening van de drie grote actuele bestemmingsplannen.

8. Communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd. Tegen dit besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, mits men een zienswijze heeft ingediend of het betreffende deel van het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld of men kan aantonen door buitengewone omstandigheden niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en vervolgens geldt een beroepstermijn van 6 weken. De indieners van een zienswijze tegen het moederplan over de locaties Walem 55 en Walem 39/39a (want hier wordt in het Reparatiebesluit iets gewijzigd t.o.v. het vastgestelde bestemmingsplan) en de indieners van beroep die in het gelijk zijn gesteld, worden schriftelijk geïnformeerd over het raadsbesluit en de beroepsmogelijkheden.

De beroepstermijn vangt aan op de dag na die van de terinzagelegging. Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan in werking daags na afloop van de beroepstermijn.

9. Afwegingen en Advies

De overwegingen om te komen tot het voorstel voor een ongewijzigde vaststelling van het Reparatiebesluit voor de locaties Engwegen 6 en Walem 39/ 39a zijn verwoord in de toelichting van het Reparatiebesluit en de zienswijzennota.

De overwegingen om te komen tot het voorstel voor een gewijzigde vaststelling van het Reparatiebesluit voor de locatie Walem 47 zijn verwoord in bijgevoegde ambtshalve wijziging bijlage 4) en de uitgevoerde parkeerdrukmeting (bijlage 5).

De overwegingen om te komen tot een gewijzigde vaststelling van het Reparatiebesluit voor de locatie Walem 55 zijn een resultaat van de inspraakreacties door omwonenden tijdens de commissievergadering SOB van 21 januari 2014 en zijn verwoord in dit raadsvoorstel onder 'Belangenafweging Walem 55'.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. In onderhavig geval hoeven geen grondexploitatiekosten te worden verhaald en is vaststelling van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Aan uw raad wordt concreet voorgesteld om:

1. In te stemmen met bijgevoegde zienswijzennota 'Reparatiebesluit bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (bijlage 6) en deze vast te stellen;
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijziging (bijlage 4) bij dit raadsvoorstel en deze vast te stellen;
3. Het 'Reparatiebesluit BP Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (versie NL.IMRO.0994.2009RP002-VA01) voor wat betreft het onderdeel Walem 55 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijlage 8;
4. Het 'Reparatiebesluit BP Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (versie NL.IMRO.0994.2009RP002-VA01) voor wat betreft het onderdeel Walem 47 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijlage 4;
5. Het 'Reparatiebesluit BP Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (versie NL.IMRO.0994.2009RP002-VA01) voor wat betreft de onderdelen Walem 39/ 39a en Engwegen 6 ongewijzigd vast te stellen;



6. Na vaststelling het Reparatiebesluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en raadpleegbaar maken;
7. Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

10. Bijlagen

Bijlage 1: analoge versie Reparatiebesluit Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012 bestaande uit: Toelichting, Regels, Verbeelding (Regio Walem en Engwegen 6) en Bijlage Uitspraak Raad van State;

Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing 'Uitbreiding kampeerterrein en realisatie loods Walem 55' d.d. 29 oktober 2013;

Bijlage 3: Onafhankelijk Onderzoek Bureau Land&Co d.d. 16 december 2013

Bijlage 4: voorstel tot ambtshalve wijziging Walem 47;

Bijlage 5: Onderzoek Parkeerdrukmeting Walem, december 2013 (t.b.v. Walem 47)

Bijlage 6: Zienswijzennota Reparatiebesluit BP Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012'

Bijlage 7: gewijzigde situering loods geprojecteerd op luchtfoto (grijze vlak);

Bijlage 8: Voorstel tot gewijzigde vaststelling verbeelding Walem 55

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris

Drs. M.J.A. Eurlings
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 14 januari, 28 januari en 31 januari 2014;

Gezien het advies inzake Reparatiebesluit Walem 55 te Valkenburg aan de Geul d.d. 16 december 2013 van Bureau land&Co;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer d.d. 21 januari 2014;

Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 juni 2013 (zaaknummer 201206567/1/R1)

Overwegende dat:

- Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 12 juni 2013 (zaaknummer 201206567/1/R1) het noodzakelijk is om het Bestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' op een aantal onderdelen te repareren;
- Dat ten behoeve daarvan is opgesteld het 'Reparatiebesluit Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' met kenmerk NL.IMRO.0994.2009RP002-VA01, nader te noemen: het Reparatiebesluit;
- Dat de volgende locaties (geheel of gedeeltelijk) onderdeel uitmaken van het Reparatiebesluit: Walem 39/39a, Walem 47, Walem 55 en Engwegen 6;
- Uit de uitspraak van de Raad van State blijkt dat het volgen van de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Afdeling 3.4 Awb) niet noodzakelijk is;
- Ten behoeve van een extra zorgvuldige afweging in opdracht van de gemeenteraad door bureau Land&Co uit Wageningen een advies is opgesteld met als doel het uitvoeren van een onafhankelijke toetsing over het bestemmingsvoorstel voor de locatie Walem 55 in het Reparatiebesluit;
- Op basis van voornoemd onafhankelijk externe advies kan worden geconcludeerd dat de afwegingen over de in het Reparatiebesluit opgenomen bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden op de locatie Walem 55 op een zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen;
- Dat is gebleken dat het ten behoeve van een zorgvuldige belangenafweging noodzakelijk is separaat in te gaan op een aantal zienswijzen die destijds zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012';
- Dat naar aanleiding van de zienswijzennota en het onafhankelijk extern advies geen redenen zijn om het Reparatiebesluit voor de locaties Walem 55, Walem 39/39a, Walem 47 en Engwegen 6 gewijzigd vast te stellen;
- Dat tijdens de vergadering van de commissie SOB op 21 januari 2014 een aantal omwonenden van Walem 55 gebruik heeft gemaakt van het spreekrecht;
- Dat naar aanleiding van deze inspraakreacties een andere belangenafweging is gemaakt over de locatie Walem 55, zoals verwoord in dit raadsvoorstel onder het kopje 'Belangenafweging Walem 55' en op basis van deze afweging er wel redenen zijn om het Reparatiebesluit voor de locatie Walem 55 gewijzigd vast te stellen;
- Ambtshalve er redenen zijn om het Reparatiebesluit gewijzigd vast te stellen voor het onderdeel Walem 47.

B e s l u i t :

1. In te stemmen met bijgevoegde zienswijzennota 'Reparatiebesluit bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (bijlage 6) en deze vast te stellen;
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijziging (bijlage 4) bij dit raadsvoorstel en deze vast te stellen;



3. Het 'Reparatiebesluit BP Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (versie NL.IMRO.0994.2009RP002-VA01) voor wat betreft het onderdeel Walem 55 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijlage 8;
4. Het 'Reparatiebesluit BP Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (versie NL.IMRO.0994.2009RP002-VA01) voor wat betreft het onderdeel Walem 47 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijlage 4;
5. Het 'Reparatiebesluit BP Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012' (versie NL.IMRO.0994.2009RP002-VA01) voor wat betreft de onderdelen Walem 39/ 39a en Engwegen 6 ongewijzigd vast te stellen;
6. Na vaststelling het Reparatiebesluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendmaken en raadpleegbaar maken;
7. Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 10 februari 2014.

De raad voornoemd,

A.M. Hoeberigs
griffier

Drs. M.J.A. Eurlings
voorzitter

Agenda nr.: 12
Registratie nr.: 140210.8