Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan ‘Pastoor Kikkenweg ong.’

Beslispunt(en)
1. Kennis te nemen van de ambtshalve wijzigingen, zoals beschreven in dit raadsvoorstel
2. Het bestemmingsplan ‘Pastoor Kikkenweg ong.' (NL.IMRO.1903.BPPastKikkenweg-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Pastoor Kikkenweg ong.’ eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald is;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Pastoor Kikkenweg ong.’.

Toelichting

Aanleiding / motivering
Er is een principeverzoek ingediend om op een onbebouwd perceel (sectie A: 4582) aan de Pastoor Kikkenweg ong. (tussen 1 en 1B) te Cadier en Keer een vrijstaande levensloopbestendige woning te realiseren. Deze ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, aangezien ter plaatse de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch Bedrijf’ geldt en geen bouwvlak aanwezig is.
Om de realisatie van de woning mogelijk te maken is het bestemmingsplan opgesteld. Voor het plangebied geldt reeds het bestemmingsplan ‘Cadier en Keer 2014’, dat op 14-10-2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten. Met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan wordt dit deel van het bestemmingsplan ‘Cadier en Keer 2014’ herzien.

Op 21 februari 2020 heeft het college principemedewerking verleend aan het voorliggende plan.
Aan deze principemedewerking zijn de volgende voorwaarden verbonden:
- De agrarische bouwkavel van het fruitteeltbedrijf aan de Rijksweg 24 in Cadier en Keer moet worden verkleind, zodat een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde woning gegarandeerd kan worden;
- De woning levensloopbestendig wordt uitgevoerd;
- De woning wat betreft schaalgrootte en positionering past in het straatbeeld.

Deze eisen zijn (met inbegrip van hierna beschreven ambtshalve wijziging sub 2) verwerkt in het bestemmingsplan, akkoord bevonden door de specialisten, en daarmee juridisch en planologisch verankerd in het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen
In het ontwerpbestemmingsplan zijn twee omissies geconstateerd. Voorgesteld wordt om de twee ambtshalve wijzigingen door te voeren en daarmee het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen:
1. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt de aanduiding 'goot- en bouwhoogtes' binnen het bouwvlak van de bestemming A-AB. In de regels zit wel deze verwijzing naar de betreffende aanduiding. Voorgesteld wordt om deze aanduiding alsnog

opnemen en aan te sluiten bij de goot- en bouwhoogtes zoals deze waren opgenomen in het bestemmingsplan ‘Cadier en Keer 2014´, te weten: ‘maximum bouwhoogte: 10 m; maximum goothoogte: 7 m’.

2. In de brief van de principe medewerking is een aantal voorwaarden opgenomen. Eén daarvan betreft de voorwaarde dat de woning als levensloopbestendige woning uitgevoerd dient te worden. Het voorlopige bouwplan voorziet in een levensloopbestendige woning. Dit is ook als zodanig in de toelichting beschreven. Echter is deze voorwaarde in het ontwerpbestemmingsplan niet als zodanig juridisch-planologisch geborgd in een regels. Voorgesteld wordt om deze borging alsnog op te nemen. De aanpassingen luiden:
    - Het toevoegen van het begrip ‘levensloopbestendige woning’ in art. 1 van de regels; *een woning welke geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken is) voor bewoning in alle levensfasen, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op één bouwlaag moeten bevinden*
    - Het wijzigen van art. 4.2.1 sub a onder 1 van ‘*woningen’* naar ‘*levensloopbestendige woningen’*.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit
Het raadsprogramma 2018-2021, het bestuursakkoord “Anders durven doen 2018-2022” en de lokale woonvisie “Samen bouwen aan de toekomst 2020-2025” en Prioritair thema wonen.
De ontwikkeling voorziet in realisatie van een levensloopbestendige woning en draagt daarmee bij aan de Strategische visie (ambitie 4: aantrekkelijk wonen).

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording
Dit bestemmingsplan heeft als ontwerpplan met ingang van donderdag 11 maart 2021 tot en met woensdag 21 april 2021 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.
In het kader van de participatieladder is dit informeren.
Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost
Gemeente
De ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente in de lastensfeer.
De initiatiefnemer realiseert de ontwikkeling voor eigen rekening en risico.

Kostenverhaal
Op grond van artikel 6.12 Wro dient bij een bestemmingsplan, waarin een bouwplan is voorzien -in voorliggende geval realisatie van een woning- 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.
In dit geval worden, conform de Nota Grondbeleid, uitsluitend de verhaalbare kosten middels de (leges)verordening in rekening gebracht en is geen exploitatieplan benodigd.
Eventuele planschade wordt afgedekt door middel van het afsluiten van een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Er hoeft geen anterieure overeenkomst te worden gesloten m.b.t. compenserende maatregelen in het kader van het woonbeleid, aangezien compenserende maatregelen niet aan de orde zijn.
Uw raad dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. In dit kader wordt dan ook voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen (beslispunt 4).

Planning, uitvoering en evaluatie

- Omdat er wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, dient op grond van artikel 3.8 lid 4 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 (zie beslispunt 3). 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 emailbericht. Hierin zal ook het verzoek van de raad om het besluit eerder bekend te mogen maken worden meegenomen. Gedeputeerde Staten zal het verzoek vervolgens per omgaande in behandeling nemen en hierover berichte

- Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende 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.

Beeldvormende vergadering op 28 juni 2021.
Besluitvormende vergadering op 13 juli 2021.

Communicatie
Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan geschiedt in de Staatscourant, huis-aan-huisblad De Etalage en op de gemeentelijke website.

Maatschappelijke effecten
Niet van toepassing.

Risico's
Geen bijzonderheden.

Het college van Eijsden-Margraten

De gemeentesecretaris,	De voorzitter,
Drs. M. Gerits	Drs. G.J.M. Cox

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Beeldvormende vergadering en raadsvergadering;

Besluit:

1. Kennis te nemen van de ambtshalve wijzigingen, zoals beschreven in dit raadsvoorstel;
2. Het bestemmingsplan ‘Pastoor Kikkenweg ong.' (NL.IMRO.1903.BPPastKikkenweg-VG01) gewijzigd vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Pastoor Kikkenweg ong.’ eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald is;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘Pastoor Kikkenweg ong.’.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 juli 2021.

De griffier,	De voorzitter,
Mr. M. Verbeet	Drs. G.J.M. Cox