

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 8 juni 2020

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 47/49/51'

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, samenvatting en advies van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt om:

1. in te stemmen met bijgevoegde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 47/49/51';
2. het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 47/49/51' met identificatienummer: NL.IMRO.0994.2019BP003-VA01 op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen.

2. Situatie / aanleiding / probleem

Voor u ligt ter vaststelling het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 47/49/51'. Doel van deze herziening is het bieden van een juridisch - planologisch toetsingskader voor een aantal ontwikkelingen op de percelen achter de woningen met adres Vroenhof 47, 49 en 51 te Valkenburg.

Op het adres Vroenhof 49 te Valkenburg is het voormalig agrarisch bedrijf van de familie Engelbert gelegen. De agrarische bedrijfsvoering is al geruime tijd geleden gestaakt, maar de weduwe van de voormalig agrarisch bedrijfsvoerder is nog woonachtig in de voormalige bedrijfswoning op het perceel. Aan weerszijden van Vroenhof 49 (op de adressen Vroenhof 47 en 51) zijn haar zoon en de dochter met hun gezin woonachtig. De weilanden aan de achterzijde zijn eveneens in eigendom van de familie. Om verschillende redenen past het huidige en het toekomstig gewenste gebruik niet meer in het bestemmingsplan. Daarom is verzocht het bestemmingsplan aan te passen, waarbij:

1. de agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse van Vroenhof 49 wordt gewijzigd in een woonbestemming en het bouwvlak voor het realiseren van een woning naar achteren wordt verplaatst (voor de woning Vroenhof 49 wordt een sloopverplichting opgenomen);
2. op het achtererf behorend bij Vroenhof 51 de mogelijkheid wordt gecreëerd om nieuwe bebouwing te realiseren voor het (hobbymatig) huisvesten van ten hoogste vijf paarden, inclusief machineberging en een buitenrijbak, en;
3. de mogelijkheid wordt gecreëerd om ter plaatse van Vroenhof 47 een stal te realiseren voor het hobbymatig huisvesten van ten hoogste drie paarden.

3. Relatie met bestaand beleid

Relatie vigerend bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de percelen waarop het vast te stellen bestemmingsplan betrekking heeft, zijn geregeld in het vigerend bestemmingsplan 'Kernen 2010, 1^e herziening'. Volgens dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch - agrarisch bedrijf'. Deze bestemming sluit niet aan bij het huidige gebruik, maar ook niet bij de gewenste toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Relatie met het ontwerp bestemmingsplan (wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen)

De zienswijzen die tijdens de ter inzage zijn ingediend zijn beoordeeld en vormen geen aanleiding om wijzigingen voor te stellen in het bestemmingsplan. Wel zullen, vanwege de geuite zorgen hierover in de zienswijzen, de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding nader toegelicht worden in de toelichting bij het bestemmingsplan. De toelichting bij een bestemmingsplan is niet juridisch bindend (zoals de regels en de verbeelding dat wel zijn) en dient slechts ter onderbouwing. Vandaar dat de aanvulling op de toelichting formeel niet als een wijziging op het ontwerp bestemmingsplan geldt.

De beantwoording van de zienswijzen is terug te lezen in bijgevoegde 'nota van zienswijzen'.

Relatie Intergemeentelijke Structuurvisie

Een gevolg van een bestemmingsplanherziening is dat op basis van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' een landschappelijke inpassing van het verplicht is. Deze landschappelijke inpassing kan met de vaststelling van het bestemmingsplan juridisch geborgd worden.

Voor het plan is dan ook een landschappelijke inpassing opgesteld. Deze is beoordeeld door de Kwaliteitscommissie Limburg en akkoord bevonden. De inpassing moet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd zijn en in stand gehouden worden. daartoe is een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' in het bestemmingsplan opgenomen. Er is géén financiële compensatie verplicht.

Relatie Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Omdat met de herziening een bouwvlak voor de bouw van een nieuwe woning toegekend wordt, is het plan besproken in het sub regionaal overleg 'wonen'. In de subregio is ingestemd met het initiatief, omdat in het bestemmingsplan tevens een sloopverplichting opgenomen is voor de sloop van de voormalige bedrijfswoning. Om die reden is geen sprake van het toevoegen van een woning en geldt er ook geen compensatieverplichting op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Daarnaast heeft meegewogen dat het om een verouderde agrarische bedrijfslocatie gaat en herstructurering per saldo tot een betere ruimtelijke ordening leidt.

De sloopverplichting is in het bestemmingsplan opgenomen omdat mevrouw Engelbert Hoofs erg gehecht is aan haar woning en om haar kleinzoon eventueel hierin tijdelijk te kunnen laten wonen tijdens de bouw van de nieuwe woning en luidt als volgt:

4.5.2 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' is uitsluitend bewoning door mevrouw M.H.H. Engelbert-Hoofs en de heer J.J.E. Engelbert en diens partner toegestaan, met dien verstande dat indien de bewoning door mevrouw M.H.H. Engelbert-Hoofs wordt beëindigd:

- a. bewoning door uitsluitend de heer J.J.E. Engelbert en diens partner is toegestaan, én*
- b. de betreffende woning binnen 2 jaar dient te zijn gesloopt.*

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

n.v.t.

5. Samenwerking

n.v.t.

6. Aanbestedingen

n.v.t.

7. Duurzaamheid

Een bestemmingsplan kan niet getoetst worden op duurzaamheidsaspecten zoals gebruik van duurzame energiebronnen of materialen. Wel kan een bestemmingsplan bijdragen aan duurzaamheid in bredere zin.

Met de landschappelijke inpassing wordt een definitieve landschappelijke overgang gecreëerd tussen bebouwd gebied en buitengebied. Bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing zodat gesproken kan worden van zuinig (duurzaam) ruimtegebruik. Bovendien biedt de vervanging van een oude woning door een geheel nieuwe woning de mogelijkheid duurzaamheid toe te passen in de bouw. Dat is efficiënter en eenvoudiger te doen bij nieuwbouw dan in bestaande bouw. Bovendien gelden voor nieuwbouw de actuele eisen en verplichtingen. Deze zijn uiteraard een stuk strenger dan voor bestaande bouw of verbouw. Duurzaamheid zal in dit geval dan ook vooral aan de orde zijn bij het uitwerken van de aanvraag omgevingsvergunning. Het gaat dan om materiaalgebruik, energievoorziening en de omgang met hemelwater.

8. Financiën

Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Daarmee kunnen eventuele verzoeken om tegemoetkoming in planschade afgewenteld worden en komen deze niet voor rekening van de gemeente.

Op grond van de 'Intergemeentelijke Structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul' en het daarin opgenomen 'gemeentelijk kwaliteitsmenu' kan medewerking verleend worden aan het initiatief. Naast een landschappelijke inpassing is in dit geval echter géén financiële bijdrage in de vorm van een storting in het gemeentelijk kwaliteitsfonds verplicht.

Omdat er geen sprake is van bestemmingsplan ten behoeve van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

9. Communicatie

Communicatie vooraf

In juli 2017 reeds is de heer Engelbert gevraagd om de reacties van de burens te polsen op een eerste schets. Deze eerste schets liet de voor de heer Engelbert zelf meest gewenste situatie zien. Naar aanleiding van de reacties van de burens is de paardenbak in plaats van achter de percelen van de burens, direct 'achter' de nieuwe bebouwing (paardenstal) gesitueerd omwille van het 'uitzicht' van de burens. Ook is de oriëntatie van de nieuwe bebouwing in oostelijke richting georiënteerd i.p.v. westelijke richting, omwille van de 'privacy' van de burens.

Vooroverleg

Het concept ontwerp bestemmingsplan is voor het wettelijk voorgeschreven vooroverleg voorgelegd aan het waterschap Limburg en de Provincie Limburg. Zowel het waterschap als de Provincie hebben een aanpassing van het plan voorgesteld. De reactie van het Waterschap is geheel overgenomen.

Met de Provincie is ambtelijk overleg gevoerd naar aanleiding van de vooroverlegreactie. In dit overleg is weliswaar gekomen tot een aanpassing van het plan, maar deze is iets minder verregaand als de provincie had voorgesteld. De Provincie heeft echter aangegeven dat men met de aanpassing in kan stemmen.

Communicatie ontwerp bestemmingsplan

De ter inzage legging is op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en beschikbaar gesteld.

Aan de indieners van de zienswijzen is gevraagd om hun zienswijze persoonlijk toe te lichten en zijn daartoe uitgenodigd. Daarbij is de mogelijkheid geboden om dat ofwel met de initiatiefnemer van het plan erbij als zonder de initiatiefnemer te doen. Alle indieners hebben laten weten van deze mogelijkheid geen gebruik te willen maken.

Communicatie vastgesteld bestemmingsplan

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt na vaststelling op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze gepubliceerd en raadpleegbaar gemaakt. De indieners van een zienswijze krijgen schriftelijk antwoord op hun zienswijze en worden geïnformeerd over de mogelijkheden om tegen het besluit in beroep te gaan.

Na bekendmaking kunnen diegene die een zienswijze ingediend hebben beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

10. Afwegingen en advies

Wij adviseren u om het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 47/49/51' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2019BP003-VA01, bestaande uit de plantoelichting, de regels, de verbeelding en bijlagen ongewijzigd vast te stellen, één en ander conform bijgevoegd (concept)raadsbesluit.

11. Bijlagen

1. nota van zienswijzen 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 47/49/51' NL.IMRO.0994.2019BP003-VA01';
2. vast te stellen bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 47/49/51' NL.IMRO.0994.2019BP003-VA01'.

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

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

dr. J.J. Schrijen
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 21 april 2020;

Gehoord via schriftelijke raadpleging de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 19 mei 2020;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

Overwegende dat:

- De 'Partiële herziening bestemmingsplan BP Kernen 2010 - Vroenhof 47/49/51' met identificatienummer: NL. IMRO.0994.2019BP003-ON01 vanaf 26 september 2019 voor 6 weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor een ieder mogelijk was een zienswijze in te dienen;
- Gedurende genoemde termijn van ter inzage liggende schriftelijke zienswijzen zijn ingediend;
- De ingekomen zienswijzen geen aanleiding hebben gegeven het bestemmingsplan op te wijzigen;
- Er ambtshalve geen reden is om de 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 47/49/51' te wijzigen.

B e s l u i t :

- In te stemmen met bijgevoegde 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan BP Kernen 2010 - Vroenhof 47/49/51';
- De 'Partiële herziening BP Kernen 2010 - Vroenhof 47/49/51' met identificatienummer: NL. IMRO.0994.2019BP003-VA01 bestaande uit de plantoelichting, de regels, de verbeelding en bijlagen, in digitale vorm ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 8 juni 2020.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter