Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp
Het vaststellen van het bestemmingsplan Dalestraat 64A Banholt

Beslispunt(en)
1. Het bestemmingsplan Dalestraat 64A Banholt, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting, ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPKOM6262NN64A-VG01) ;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Toelichting

Aanleiding / motivering
De initiatiefnemers hebben de locatie Dalestraat 64a te Banholt aangekocht. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Mheer - sectie A - nummers 4838 en 4839 en heeft een oppervlak van 1.100 m2. Ter plekke van deze locatie zijn, naast de bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken aanwezig waar de voormalig eigenaar een timmerbedrijf exploiteerde. Initiatiefnemers zijn niet voornemens om ter plekke bedrijfsmatige activiteiten te verrichten. Zij gaan de woning gebruiken als reguliere woning. Er wordt geen extra woning of bebouwing mogelijk gemaakt. De bestemming Bedrijfsdoeleinden wordt door dit bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming Wonen Op 11 oktober 2022 heeft het college besloten om het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Het betreffende perceel is gelegen in het bestemmingsplan Banholt en heeft de bestemming bedrijfsdoeleinden met de aanduiding ‘timmerfabriek’. Bovendien is op onderhavige locatie de aanduiding 'persoonsgebonden overgangsrecht' van toepassing. Met deze aanduiding staat voorop dat alleen de rechthebbende ten tijde van het van kracht worden van dit plan de uitgeoefende bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 3 onder specifieke voorwaarden mag voortzetten, zijnde de timmerfabriek. Opvolgende rechthebbenden mogen slechts bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 uitoefenen.

Met inachtneming van het geldende bestemmingsplan dient een bedrijfswoning te worden bewoond door een bewoner welke een relatie heeft met het ter plekke aanwezige bedrijf. Gelet op het feit dat initiatiefnemers geen bedrijfsmatige activiteiten beogen te verrichten op onderhavige locatie, wordt niet aan dit criterium voldaan. Om reguliere bewoning op onderhavige locatie mogelijk te maken, ziet onderhavige bestemmingsplanprocedure op het wijzigen van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'Wonen'.

Daarom is een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders ingediend met het verzoek om onderhavige locatie te mogen gebruiken ten behoeve van reguliere woondoeleinden. Bij brief d.d. 21 september 2021 heeft het college medewerking verleend aan dit voornemen met als

voorwaarde dat het geheel aan bijgebouwen zou moeten worden teruggebracht tot een oppervlakte dat passend is bij een woonbestemming.

Omdat initiatiefnemers zich niet konden vinden in deze door de gemeente gestelde voorwaarde, heeft de gemeente een heroverweging verricht in de vorm van een dossierstudie. Daaruit is gebleken dat de aanwezige bebouwing voor het overgrote deel reeds aanwezig was voordat een deel van de bebouwing door de vorige eigenaar als timmerwerkplaats in gebruik is genomen. Een klein deel is later aangebouwd en in 2015 gelegaliseerd. Bij voorliggend verzoek, zijnde het wijzigen van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'Wonen', staat voorop dat wordt teruggegaan naar de oude situatie met de destijds aanwezige bijbehorende bouwwerken. Het college heeft op 26 oktober 2021 bepaald dat het oppervlak aan bijgebouwen niet hoeft te worden teruggebracht.

Door het voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt de bestemming Wonen gerealiseerd in plaats van Bedrijfsdoeleinden hetgeen een ruimtelijk gunstig effect heeft op het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Het plan is getoetst aan alle relevante deelaspecten van de goede ruimtelijke ordening, zoals, woonbeleid, milieu, bodem, geluid, parkeren, archeologie en flora en Fauna getoetst. Het plan is akkoord bevonden en deze aspecten zijn verankerd in het bestemmingsplan.

Vooroverleg provincie:

Het plan is in het kader van het vooroverleg aangeboden aan de provincie. De provincie heeft 11 oktober 2022 gereageerd op het bestemmingsplan (ten tijde van het aanbieden van het collegevoorstel voor het ontwerp ter inzage leggen was deze reactie van de provincie nog niet ingediend) en heeft de volgende opmerkingen gemaakt. Het plan is beoordeeld op de provinciale belangen. De beoordeling geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen: In paragraaf 4.3.1. van de toelichting op het plan is vermeld dat regionale afstemming niet nodig is. Dit is echter onjuist.
Ook het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning dient regionaal te worden afgestemd.

Naar aanleiding van deze reactie van de provincie is het plan regionaal afgestemd en de regio heeft aangegeven akkoord te gaan met het onderhavig bestemmingsplan.

In artikelen 8.1 en 8.2 van de regels dient de verwijzing naar de provinciale beleidsdocumenten geactualiseerd te worden. Naar aanleiding van deze reactie van de provincie is de verwijzing naar de provinciale beleidsdocumenten geactualiseerd.

Aan de opmerkingen van de provincie in het vooroverleg is derhalve voldaan.

Spuitvrije zone
Omdat de locatie/perceel van het nieuwe bestemmingsplan grenst aan, dan wel is gelegen op een afstand van minder dan 50 meter van gronden met de bestemming Agrarisch met waarden, geldt als gevolg van de goede ruimtelijke ordening het volgende. Binnen agrarische bestemmingen is het vrijwel steeds mogelijk gewassen te telen waarbij gebruikt wordt gemaakt van spuittechnieken waarbij driftwerking ontstaat. Als gevolg daarvan mogen in beginsel binnen een straal van 50 meter van die bestemming geen functies planologisch worden toegestaan die langdurig verblijf mogelijk maken waardoor als gevolg van blootstelling aan drift de gezondheid zou kunnen worden aangetast.

Om dit juridisch-planologisch te waarborgen, zou een spuitvrije zone van 50 meter in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen waarop de agrarische gronden tot 50 meter uit de nieuwe grens van de nieuwe activiteiten meegenomen dienen te worden.

Het voorliggend plan Dalestraat 64A betreft echter het beëindigen van een bedrijf en het omzetten van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. In de bedrijfswoning werd derhalve reeds gewoond. Er is feitelijk geen verschil tussen het wonen in een bedrijfswoning of in een reguliere woning. Beiden verschillen niet wat betreft het risico om te worden blootgesteld aan gewasbeschermingsmiddelen. Het aanwezige bedrijf wordt beëindigd en de bedrijfsbestemming zal eraf worden gehaald. De herziening van het bestemmingsplan in deze leidt derhalve tot een betere situatie wat betreft het spuitzone-aspect aangezien het perceel minder intensief gebruikt zal gaan worden.

Vandaar dat in deze geen spuitvrijezone wordt verplicht aangezien de intensiteit van het gebruik van het perceel afneemt. Door de bedrijfsbeëindiging verbetert in deze de goede ruimtelijke ordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is hiervoor een motivering opgenomen.

Exploitatieplan
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ex artikel 6.12 dient een exploitatieplan bij een bestemmingsplan te worden gevoegd. Dit hoeft echter niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Er is in dit bestemmingsplan geen sprake van kosten en derhalve ook geen kostenverhaal aangezien uitsluitend de bestemming wordt herzien en verder niets wijzigt. Derhalve wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen. De eventuele planschade is afgewenteld middels een gesloten planschadeovereenkomst.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 20 oktober 2022 t/m/ 30 november 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording
De initiatiefnemers hechten veel waarde aan communicatie met de omgeving. In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid hebben initiatiefnemers het planvoornemen voorgelegd aan de direct omwonenden (omgevingsdialoog). De schriftelijke verslagen van de gevoerde omgevingsdialoog zijn bijgevoegd. De direct omwonenden hebben aangegeven dat zij de ontwikkeling positief beoordelen.

Verder heeft het ontwerp bestemmingsplan van 20 oktober 2022 t/m/ 30 november 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost
Dit collegevoorstel heeft geen financiële consequenties. De eventuele planschade is afgedekt door middel van een gesloten planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer.

Planning, uitvoering en evaluatie
Het bestemmingsplan doorloopt de daarvoor geldende procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.
Dit houdt in:
• De vaststelling is voorzien voor de raadsvergadering van 14 februari 2023;
• Vervolgens wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gaat het bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage;
• Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende(n) een beroepschrift 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).

Communicatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving voor een ieder ter inzage gelegen. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt, conform de wettelijke verplichting, gepubliceerd. Belanghebbende(n) kunnen vervolgens beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan.

Maatschappelijke effecten
Niet van toepassing.

Privacy
Niet van toepassing.

Risico's
De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten.

Het college van Eijsden-Margraten

De gemeentesecretaris,	De voorzitter,
Drs. M.A.G. 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 Dialoogvergadering Leefomgeving;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Dalestraat 64A Banholt, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting, ongewijzigd vast te stellen(NL.IMRO.1903.BPKOM6262NN64A-VG01);
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 februari 2023.

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