Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Bredeweg 29-29a Banholt

KORTE SAMENVATTING

Het plangebied ligt aan de Bredeweg 29-29a aan de rand van de kern Banholt. De planontwikkeling bestaat uit beëindiging van de intensieve veehouderij en daarvoor in de plaats worden 5 vrijstaande woningen gerealiseerd. Gelet op de voor deze locatie geldende bestemmingsplanregels, is een planologische procedure vereist om hieraan medewerking te kunnen verlenen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

TOELICHTING

AANLEIDING

Het planvoornemen bestaat uit het beëindigen van de varkenshouderij ter plekke van het plangebied middels de sloop van de bestaande stal. In dat verband zullen de verleende vergunningen voor de opslagloods/bewaarplaats en de bedrijfswoning worden ingetrokken, alsook de milieuvergunning. De volledige agrarische bedrijfsbestemming wordt wegbestemd.

Om de beëindigen van de varkenshouderij exploitatietechnisch haalbaar te krijgen, is in overleg tussen de initiatiefnemers, de provincie en de gemeente een woningbouwplan ontwikkeld, hetgeen heeft geresulteerd in een bouwplan van 5 bouwkavels in de vrije sector.

MOTIVERING

Met de realisatie van dit plan worden enkele positieve ruimtelijke effecten beoogd. Er is:

- milieuwinst: opheffen overbelaste geursituatie voor de woonomgeving in Banholt;
- ontsteningswinst: ontstening van tenminste 628 m² (ten opzichte van de bestaande en vergunde situatie) en 4.200 m² (ten opzichte van het huidig planologisch rechtstreeks toegestane oppervlak);
- kwaliteitswinst: door middel van een landschapsplan en beeldkwaliteitsplan wordt een kwalitatieve inpassing gewaarborgd als afronding van de kern.

Op het plan is het oude ruimtelijke regime, de Wet ruimtelijke ordening (Wro), nog van toepassing. Overeenkomstig die wet heeft over het ontwerpplan vooroverleg plaatsgevonden met de provincie.

Vooroverleg provincie
De provincie heeft op 16 juni 2022 aangegeven dat het plan aanleiding geeft tot het maken van enkele opmerkingen. Het plan is destijds aangepast/aangevuld conform de opmerkingen.

Vooroverleg waterschap
Het waterschap heeft op 16 mei 2022 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en zij zijn derhalve akkoord.

Verder zijn alle deelaspecten zoals, woonbeleid, milieu, bodem, geluid, parkeren, luchtkwaliteit, water, flora & fauna, externe veiligheid, verkeer, parkeren, archeologie en cultuurhistorie getoetst, waar nodig geactualiseerd en akkoord bevonden en deze zijn verankerd in het bestemmingsplan.

Het stikstofonderzoek is geactualiseerd, uitgevoerd in mei 2025 en is akkoord bevonden.

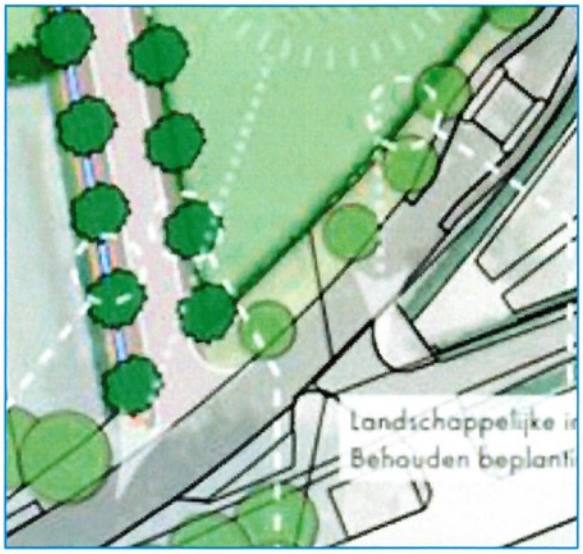
Vanwege de functiewijziging in relatie tot spuitzones zijn in de 50 meter zone rondom de nieuwe woonbestemming de agrarische gronden betrokken bij de planvorming. In deze zone wordt in het bestemmingsplan een beperking opgelegd voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen met driftveroorzakende spuittechnieken. Deze beperking is overeengekomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemers en agrarische grondeigenaren.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 15 september 2022, gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de ter inzage legging zijn drie zienswijzen over het plan ontvangen (geanonimiseerd bijgevoegd inclusief lijst niet geanonimiseerde indieners zienswijzen). Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar de geanonimiseerde "Nota van zienswijze bestemmingsplan Bredeweg 29-29a Banholt (bijgevoegd). Deze zal na de vaststelling onderdeel uitmaken van het vastgestelde bestemmingsplan.

Voorgesteld wordt om, conform de Nota van zienswijzen, zienswijzen 1 en 2 niet gegrond te verklaren. Ter verduidelijking is naar aanleiding van zienswijze 1 de toelichting (paragraaf 6.5.5) aangepast. Zienswijze 3 is op één onderdeel (onderdeel 4) gegrond verklaard en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Het plangebied is uitgebreid met perceel Mheer A-4831 (perceel behorende bij de naastgelegen woning Bredeweg 27). De plangrens van het plangebied is vergroot en is bestemd met een woonbestemming (zonder bouwvlak of aanduiding 'bijgebouwen') zoals weergegeven op de verbeelding. De geldende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen van het geldend bestemmingsplan zijn overgenomen.
- De toelichting is hierop aangepast. Vergroting van het plangebied is in het gehele document verwerkt. In paragraaf 5.2.3 worden de conclusies van het bodemonderzoek van perceel Mheer A-4831 ingevoegd.
- Aan de regels zijn enkele aanpassingen benodigd. De voorwaardelijke verplichting (art. 5.4.2 t/m 5.4.5) zijn gekoppeld aan de realisatie van de nieuwe woningen en niet aan het in het plangebied toegevoegde perceel Mheer A-4831.

Ontsluiting
De initiële ontsluiting van het ontwerpbestemmingsplan is punt van aandacht geweest. Die ontsluiting (hieronder links) zou de verkeersveiligheid niet ten goede komen. Initiatiefnemer heeft daarom onderzoek laten doen en uit dat onderzoek is een gewijzigde ontsluiting voortgekomen. Daarbij wordt een kruispunt gecreëerd. (hieronder rechts). Dit alternatief is beoordeeld en akkoord bevonden.

Ontwerp	Ter vaststelling
	

De daardoor noodzakelijke wijzigingen in het openbare gebied komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)
Na een veldbezoek van de kwaliteitscommissie, besprekingen en behandelingen is het landschapsplan beoordeeld en goedgekeurd. Vanwege de gewijzigde ontsluiting is het plan in mei 2025 nogmaals voorgelegd aan en beoordeeld door de GKM-commissie. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de adviezen van de commissie (bijgevoegd). De uitvoering en instandhouding van het landschapsplan wordt planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan
Naast het landschapsplan is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld, om de beoogde kwaliteit te waarborgen. In het beeldkwaliteitsplan zijn criteria gesteld aan het beeld, de gevelopbouw, het materiaal- en kleurgebruik en detaillering, de compositie van de massaonderdelen, aan- en bijbouwen, erfinrichting, en de inrichting van de openbare ruimte. Volledigheidshalve wordt er verwezen naar het beeldkwaliteitsplan (bijgevoegd).

Het beeldkwaliteitsplan dient separaat te worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan gaat onderdeel uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota waarmee de ter plekke van onderhavig plan beoogde beeldkwaliteit is geborgd. Hiermee wordt – tezamen met het landschapsplan - tegemoet gekomen aan de voorwaarde van het collegebesluit 24-3-2020, sub c.

Spuitzones
Vanwege de functiewijziging in relatie tot spuitzones zijn in de 50 meter zone rondom de nieuwe woonbestemming de agrarische gronden betrokken bij de planvorming. In deze zone wordt in het bestemmingsplan een beperking opgelegd voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen met driftveroorzakende spuittechnieken.

Anterieure overeenkomst
De concept anterieure overeenkomst is met de initiatiefnemers besproken, waarmee zij gewezen zijn op de opgenomen voorwaarden. Kortheidshalve betreffen de belangrijkste voorwaarden:

- naast de leges conform de geldende “Verordening van Leges Gemeente Eijsden-Margraten” worden gemeentelijke apparaatskosten in rekening gebracht bij de exploitant;
- exploitant draagt voor eigen rekening en risico zorg voor het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied, inclusief de kosten die zijn gemoeid met de ontsluiting;
- exploitant draagt voor een bedrag van € 1,-- excl. BTW de openbare ruimte in eigendom over aan de gemeente. De eindoplevering vindt plaats na gereedkomen van de laatste woning.

De initiatiefnemer (exploitant) is akkoord met bovenstaande uitgangspunten. De overeenkomst is gesloten voor de vaststelling.

Ruimtelijke regime
Op het plan is het oude ruimtelijke regime, de Wet ruimtelijke ordening (Wro), nog van toepassing.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Het plan geeft invulling aan de woonbehoefte en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat binnen onze kernen, zijn uitgangspunten van het prioritaire thema 4 "Wonen en Leefomgeving" van onze Meerjarenprogrammabegroting 2024-2027."

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

Gedurende de terinzagelegging van het bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid tot het instellen van beroep.

FINANCIËLE ASPECTEN

Instemmen met het Bestemmingsplan en het afsluiten van de bijbehorende overeenkomsten (anterieure-verkoop- en nadeelcompensatie) heeft geen nadelige financiële gevolgen voor de gemeente.

UITVOERING EN EVALUATIE

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een ieder gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Omdat er een wijziging in het bestemmingsplan is 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. Voorgesteld wordt om dit verzoek in het besluit tot vaststelling te nemen.
Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wro dienen burgemeester en wethouders na vaststelling onverwijld langs elektronische wijze 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 zullen het verzoek vervolgens per omgaande in behandeling nemen en hierover berichten.
Het bestemmingsplan doorloopt vervolgens de daarvoor geldende procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in:

- De vaststelling is voorzien voor de raadsvergadering van 30 september 2025
- 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

GEVOLGEN VOOR DE NATUUR

In het bestemmingsplan is natuurbescherming één van de aspecten dat is meegenomen in de afweging. De afwegingen voor wat betreft de natuurbescherming zijn uitgeschreven in paragraaf 6.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris, De voorzitter,

Drs. J.M.F. Kool Mr. A.P. Krijnen

gemeente
eijsden-margraten

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. Conform de Nota van zienswijzen, de zienswijzen van reclamanten ontvankelijk en deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Bredeweg 29-29a Banholt, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de daarbij horende bijlagen en de toelichting en de daarbij horende bijlagen, gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPBUI6262NX29-VG01);
3. Het beeldkwaliteitsplan Bredeweg 29-29a Banholt vast te stellen.
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Bredeweg 29-29a Banholt 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;
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 september 2025.

De griffier

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter

Mr. A.P. Krijnen