

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 14 december 2020

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - woningsplitsing Walem 39'.

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - woningsplitsing Walem 39' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2020BP003-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 Buitengebied 2012 - woningsplitsing Walem 39'.

De heer Keulers heeft op 18 november 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de legalisatie van een bestaande woningsplitsing. De aanvraag is ingediend naar aanleiding van een handhavingsverzoek en een uitspraak van de Raad van State over dit handhavingsverzoek. Kortgezegd houdt de uitspraak in dat de reeds jaren bestaande woningsplitsing formeel juridisch niet 'geregeld' is en onderzocht moest worden of deze splitsing alsnog geregeld kan worden.

3. Relatie met bestaand beleid

Bestemmingsplan

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft zijn nu geregeld in het recent vastgestelde 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2020'. Op het moment dat de aanvraag ingediend werd, gold het 'Reparatiebesluit bestemmingsplan Buitengebied 2012'. Omdat het Initieel Omgevingsplan een zogenaamd 'beleidsneutraal' bestemmingsplan is, is onderhavige wijziging hierin niet meegenomen en doorloopt ze een afzonderlijke voorbereidingsprocedure.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Omdat het om een reeds jarenlang bestaande woonsituatie gaat, kan de formele woningtoevoeging aangemerkt worden als een zogenaamde 'administratieve correctie' en hoeft geen afstemming plaats te vinden in de (sub-)regio 'wonen'.

Zienswijze

Tijdens deze ter inzage termijn is een zienswijze ingediend. De betreffende zienswijze is bijgevoegd. Korthedshalve wordt voor de volledige inhoud van de zienswijze daarom verwezen naar de bijlagen bij deze raadsnota.

Reclamanten exploiteren een landbouwbedrijf met melkvee en een boerderijcamping. De achtertuin van de heer Keulers grenst aan de percelen van reclamanten.

1. reclamanten vrezen in hun huidige en toekomstige bedrijfsvoering te worden beperkt doordat het nieuw vast te stellen bestemmingsplan behalve de woningsplitsing ook een uitbreiding van de mogelijkheden om bijgebouwen op te richten inhoudt.

2. Daarnaast ontbreekt volgens reclamanten de vereiste regionale afstemming, die volgens hen verplicht onderdeel van de procedure moet zijn omdat er een woning aan de woningvoorraad toegevoegd wordt.
 3. tot slot vrezen reclamanten meer confrontaties met de familie Keulers door de splitsing van het pand én de uitbreiding van het bouwvlak voor bijgebouwen.
- Ad.1 Vooropgesteld moet worden dat de rechtbank reeds eerder uitgesproken heeft dat reclamanten met de woningsplitsing niet benadeeld worden in hun bedrijfsvoering. In de zienswijze wordt dit ook door reclamanten onderkend. In de zienswijze wordt daarom enkel nog de uitbreiding van de mogelijkheden voor het realiseren van bijgebouwen en de gevolgen hiervan voor de bedrijfsvoering van reclamanten ter discussie gesteld.

Kijkend naar de concrete uitbreiding van de mogelijkheden voor bijgebouwen dan betreft het een uitbreiding van het vlak waarin bijgebouwen opgericht mogen worden in een richting verder van het agrarisch bedrijf van reclamanten af. Dat betekent dat de zogenaamde 'kortste afstand' tot het agrarisch bouwvlak hetzelfde blijft en de bedrijfsvoering niet beperkt wordt.

Op onderstaande afbeelding is het agrarisch bouwvlak van reclamanten met een blauwe lijn omkaderd. De uitbreiding van het vlak waar bijgebouwen gebouwd kunnen worden is rood omkaderd. De groene lijn geeft de oppervlakte en situering van het oorspronkelijke bijgebouwvlak weer.



Overigens blijft ook het maximale oppervlak aan op te richten bijgebouwen ongewijzigd, alleen de ruimte waarbinnen dit maximale oppervlak mag worden gebouwd wordt vergroot.

NB: het oppervlak van het vlak waar bijgebouwen opgericht mogen worden is uitgebreid, omdat eerder aan de heer Keulers toegezegd is dat dit, net als de woningsplitsing, geregeld zou worden bij de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994'.

- Ad.2 Omdat het om een reeds lange tijd bestaande situatie betreft is er op basis van de Structuurvisie Wonen en de tussen de betrokken gemeenten gemaakte afspraken sprake van een zogenaamde ‘administratieve correctie’ en is geen (sub-) regionale afstemming noodzakelijk: een melding volstaat.
- Ad.3 Het formeel regelen van een reeds lang bestaande situatie zou het aantal confrontaties juist moeten doen afnemen en een reden moeten zijn om de strijdbijl eindelijk te begraven. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een eind gemaakt aan onduidelijkheid en partijen weten precies wat hun rechten zijn.

De uitbreiding van het vlak waar bijgebouwen opgericht mogen worden ligt bovendien verder van het perceel van reclamanten af dan het al bestaande vlak waar bijgebouwen opgericht mogen worden. Hierdoor ontstaat dan ook geen groter risico op confrontaties. Tussen de percelen van beide partijen ligt tot slot aan weerszijden van de perceelsgrens nog een zone waar geen (bij-)gebouwen opgericht mogen worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Omdat er ook geen aanleiding is om ambtelijk wijzigingen aan te brengen in het ontwerp bestemmingsplan, kan het nieuwe bestemmingsplan nu ongewijzigd vastgesteld worden.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

n.v.t.

5. Samenwerking

n.v.t.

6. Aanbestedingen

n.v.t.

7. Duurzaamheid

n.v.t.

8. Financiën

Ons college heeft op 24 maart 2020 besloten om de heer Keulers, gelet op de voorgeschiedenis, zoveel mogelijk te ‘ontzorgen’, zowel financieel als procedureel. Dat houdt in dat de gemeente zelf opdracht verstrekt heeft voor het opstellen van de stukken voor de bestemmingsplanherziening en de heer Keulers alleen de leges hoeft te betalen (omdat leges op grond van onze legesverordening niet kwijtscholden kunnen worden).

Met de initiatiefnemer is geen planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Dit volgt uit het besluit om de heer Keulers zoveel mogelijk te ontzorgen. Daarnaast is het planschaderisico hier verwaarloosbaar klein: met de herziening wordt uitsluitend geregeld dat in een al bestaand en legaal aanwezig pand in plaats van één, twee woningen aanwezig mogen zijn. Daarnaast vindt een uitbreiding van het bijgebouwvlak op een al bestaande bestemming ‘wonen’ plaats zonder dat dit consequenties heeft voor het woongenot of bedrijfsvoering van derden. De waarde van het aangrenzende onroerend goed wordt hiermee niet negatief beïnvloed.

Omdat 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

De ter inzage legging is op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en beschikbaar gesteld. Gelet op aard en reikwijdte van de herziening is geen uitgebreid informatietraject gevolgd.

10. Afwegingen en Advies

Wij adviseren u om het bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - woningsplitsing Walem 39' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2020BP003-VA01, bestaande uit de plantoelichting, de regels, de verbeelding en bijlagen ongewijzigd vast te stellen, één en ander conform bijgevoegd (concept-)raadsbesluit.

11. Bijlagen

- vast te stellen bestemmingsplan 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - woningsplitsing Walem 39' NL.IMRO.0994.2020BP003-VA01;
- zienswijze.

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 27 oktober 2020;

Gehoord de raadsadviescommissie Stedelijke Ontwikkeling en Beheer de dato 24 november 2020;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

Overwegende dat:

- De 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - woningsplitsing Walem 39' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2020BP003-ON01 vanaf 13 augustus 2020 6 weken ter inzage heeft gelegen en gedurende deze termijn het voor eenieder mogelijk was een zienswijze in te dienen.
- Gedurende genoemde termijn van ter inzage ligging één zienswijzen is ingediend;
- De ingediende zienswijze geen aanleiding geeft wijzigingen aan te brengen in het bestemmingsplan.
- Ook ambtshalve geen reden is om de 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - woningsplitsing Walem 39' te wijzigen.

B e s l u i t :

- De 'Partiële herziening BP Buitengebied 2012 - woningsplitsing Walem 39' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2020BP003-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 14 december 2020.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

dr. J.J. Schrijen,
voorzitter