gemeente
eijsden-margraten

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp
Het vaststellen van het bestemmingsplan Grijzegraaf ong. Mesch.

Beslispunt(en)
1. In te stemmen met het bestemmingsplan Grijzegraaf ong. Mesch inclusief ambtshalve wijzigingen, zoals deze wijzigingen zijn verwoord in de Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan Grijzegraaf ong. Mesch;
2. Het bestemmingsplan Grijzegraaf ong. Mesch, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting, gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPKOM6245KGONG-VG01);
3. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Grijzegraaf ong. Mesch 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;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Toelichting

Aanleiding / motivering
In december 2019 is door het college principemedewerking verleend aan het plan om op het perceel een nieuwe (levensloopbestendige) woning te realiseren. Om de realisatie van de woning mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Mariadorp, Mesch en Withuis 2015", dat op 29 september 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten. Met de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan komt dit deel van het bestemmingsplan "Mariadorp, Mesch en Withuis 2015" te vervallen.

Het adres Grijzegraaf 25 te Mesch/Eijsden betreft een bestaande woning met een voormalige agrarische bedrijfsloods/schuur. Het initiatief wordt gerealiseerd door de schuur op het perceel te slopen en te vervangen door een volledig nieuw te bouwen woning. Het op de verbeelding aangegeven plangebied heeft betrekking op de nieuwe ontwikkeling. Vandaar dat het plangebied enkel de linkerzijde van het perceel ter plaatse betreft. De rechterzijde van het perceel Grijzegraaf 25, waarop de bestaande woning ligt en die ook de bestemming “Wonen” kent, is buiten de planverbeelding gelaten. Daarbij is het perceel gelegen tussen diverse percelen met woningen in de kern Mesch. Om die reden kan de realisatie van een woning gezien worden als opvulling van het lint aan woningen aan de noordzijde van de Grijzegraaf. Bovendien betekent het slopen van de bestaande verouderde schuur een verbetering van de ruimtelijke structuur ter plaatse. Ruimtelijk en stedenbouwkundig gezien zijn er geen bezwaren tegen deze ontwikkeling.

Verder zijn alle deelaspecten zoals woonbeleid, milieu, bodem, geluid, parkeren, luchtkwaliteit, flora & fauna, externe veiligheid en archeologie getoetst en akkoord bevonden en verankerd in het bestemmingsplan.

Spuitcirkel
Op minder dan 50 meter van de perceelgrens van het plangebied liggen agrarische percelen waar op grond van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen is toegestaan. Het woon- en leefklimaat is gegarandeerd indien binnen een afstand van 50 meter tot de perceelgrens van het plangebied het gebruik van driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen op agrarische gronden niet is toegestaan. Daarom is er een spuitbeperking opgenomen voor alle agrarische gronden binnen die richtafstand van 50 meter. Door het planologisch opnemen van de spuitbeperking kan voor de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Initiatiefnemer heeft een schriftelijke spuitcirkelovereenkomst gesloten met de eigenaren van de betreffende agrarische gronden binnen 50 meter van de perceelgrens van de planlocatie. Op deze gronden mogen dus geen drift veroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. De overeenkomst wordt publiekrechtelijk geborgd door deze vast te leggen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. De spuitbeperking maakt daarmee onderdeel uit van het op de verbeelding aangegeven plangebied. Hiermee is het goede woon- en leefklimaat op het perceel voor dit aspect gewaarborgd.

Volkshuisvesting/wonen
Op de locatie van de te slopen schuur wordt een levensloopbestendige huur- of koopwoning gerealiseerd. Het realiseren van een levensloopbestendige woning past binnen de uitgangspunten van de lokale woonvisie. De beoogde doelgroep hierbij zijn starters en/of (oudere) doorstromers in het huur- of koopsegment. Het beoogde type woning kan vanwege zijn kwaliteit en verwacht prijssegment als aanvullend worden beschouwd. Compensatie o.g.v. de SVWZL is niet vereist, aangezien het plan voldoet aan de criteria van de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021”.

Vleermuizenonderzoek
In het flora- en faunaonderzoek komt naar voren dat er nader onderzoek moet worden uitgevoerd om uit te kunnen sluiten of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de te slopen schuur. Er wordt dan ook momenteel een aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd in verschillende rondes, namelijk in de paarperiode (15 augustus - 1 oktober 2021) en de zomerperiode en de kraamperiode (15 april - 15 juli 2022). De eventuele aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in de schuur vormt geen belemmering voor de planontwikkeling en de uitvoerbaarheid van het plan. Indien voorziene werkzaamheden de eventuele verblijfplaats(en) verstoren of vernietigen is het noodzakelijk een ontheffing op de Wet natuurbescherming aan te vragen en is het noodzakelijk zowel mitigerende als compenserende maatregelen te treffen.

Zienswijzen
Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, met ingang van donderdag 11 november 2021 tot en met woensdag 22 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van de ter inzage legging zijn geen zienswijzen over het plan ontvangen.

Ambtshalve wijziging
In het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan twee ambtshalve wijzigingen aangebracht. De wijzigingen zijn opgenomen in de ‘Nota ambtshalve wijziging bestemmingplan Grijzegraaf ong. Mesch’.

Wij stellen uw raad voor om met inachtneming van het gestelde in deze nota de ambtshalve wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

Exploitatieplan
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 te 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 5).

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit
Het raadsprogramma 2018-2021, het bestuursakkoord "Anders durven doen 2018-2022", de lokale woonvisie "Samen bouwen aan de toekomst 2020-2025" en gelet op de vastgestelde beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021".

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording
Het ontwerp bestemmingsplan heeft, conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder heeft een zienswijze kunnen indienen. Er zijn tijdens de ter inzagelegging geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling kunnen belanghebbenden een beroepschrift indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost
Dit voorstel heeft geen financiële en personele gevolgen.

Planning, 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 de daarvoor geldende procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in:

- De vaststelling is voorzien voor de raadsvergadering van 15 februari 2022;
- 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).

Beeldvormende vergadering op 7-2-2022.
Besluitvormende vergadering op 15-2-2022.

Communicatie
Het ontwerp bestemmingsplan 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. Belanghebbenden kunnen vervolgens beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan.

Maatschappelijke effecten
Het plan levert een bijdrage aan de volkshuisvestelijke woonbehoefte binnen Mesch.

Privacy
Geen bijzonderheden.

Risico's
De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten worden waarmee alle kosten, voortvloeiend uit dit bestemmingsplan, voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Het college van Eijsden-Margraten
De gemeentesecretaris, De voorzitter,

Drs. M.A.G. Gerits Drs. G.J.M. Cox

gemeente
eijsden-margraten

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. In te stemmen met het bestemmingsplan Grijzegraaf ong. Mesch inclusief ambtshalve wijzigingen, zoals deze wijzigingen zijn verwoord in de Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan Grijzegraaf ong. Mesch;
2. Het bestemmingsplan Grijzegraaf ong. Mesch, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting, gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPKOM6245KGONG-VG01);
3. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Grijzegraaf ong. Mesch 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;
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 februari 2022.

De griffier,

Mr. M. Verbeet

De voorzitter,

Drs. G.J.M. Cox