

Raadsnota

Raadsvergadering de dato 11 december 2023

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan 'Partiële herziening Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - Achelerweg 1, 3 en 4 en Hekerweg 34'.

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Voorgesteld wordt de 'Partiële herziening Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - Achelerweg 1, 3 en 4 en Hekerweg 34' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2023BP002-VA01' ongewijzigd vast te stellen.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Het ontwerp van de 'Partiële herziening Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - Achelerweg 1, 3 en 4 en Hekerweg 34' heeft ter inzage gelegen tot en met 18 oktober 2023. Gedurende deze periode was het mogelijk om een zienswijze in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Uw raad dient nu een besluit te nemen over het vaststellen van het bestemmingsplan.

3. Relatie met bestaand beleid

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de percelen waarop het vast te stellen bestemmingsplan betrekking heeft, zijn geregeld in het 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022'.

Volgens dit bestemmingsplan heeft het gedeelte van het perceel waarop het bouwvlak ligt en het daar aansluitende vierkant (perceelnummer 127) de bestemming 'Agrarisch - agrarisch bedrijf'. De rest van de percelen (een gedeelte van nummer 127 en de nummers 368 en 370 volledig) heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - landschappelijke en natuurlijke waarden'.

Achelerweg 4 behoort volgens het bestemmingsplan als bedrijfswoning bij het bedrijf op het perceel met nummer 381 en adres Achelerweg 3 en is hier ook planologisch aan gekoppeld met een verbindingsstreep ('relatie'). De afstand tussen het bedrijf en de bedrijfswoning bedraagt ongeveer 120 meter. Omdat de huidige bewoners het bedrijf in de toekomst afzonderlijk willen kunnen verkopen en dan in de woning wil blijven kunnen wonen vraagt men om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'. Het is namelijk niet toegestaan om een bedrijfswoning te bewonen zonder een bijbehorende bedrijf te voeren.

De voorgenomen planontwikkeling heeft de directe burens ertoe aangezet om zelf ook nog eens kritisch te kijken naar het bestemmingsplan. Omdat een deel van hun percelen (in gebruik als tuinen) de bestemming 'Agrarisch - agrarisch met waarden' bleek te hebben, is in overleg met initiatiefnemer het plangebied iets vergroot, zodat deze perceelsgedeelten (achter de woningen met adres Achelerweg 1 en Hekerweg 34 de bestemming 'Tuin' krijgen, in overeenstemming met het feitelijk gebruik. Deze herbestemming wordt in één procedure meegenomen om afzonderlijke procedures te voorkomen.

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

Planschade

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.

Exploitatieplan

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van artikel 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Voorliggende bestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen die op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan hoeft dus geen exploitatieplan te worden opgesteld.

9. Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en vervolgens was het ontwerp bestemmingsplan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en (analoog) in het gemeentehuis.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging wordt opnieuw en op dezelfde wijze bekendgemaakt. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

10. Afwegingen en Advies

Wij adviseren u conform bijgevoegd (concept) raadsbesluit:

1. de 'Partiële herziening Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - Achelerweg 1, 3 en 4 en Hekerweg 34' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2023BP002-VA01' op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen;
2. géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

11. Bijlagen

- vast te stellen bestemmingsplan 'Partiële herziening Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - Achelerweg 1, 3 en 4 en Hekerweg 34' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2023BP002-VA01'.

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


mr. G.S. Reijnders
algemeen directeur/gemeentesecretaris


D.M.M.T. Prevoo
burgemeester

De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 31 oktober 2023;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 21 november 2023;

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

Besluit:

- De 'Partiële herziening Initieel omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022 - Achelerweg 1, 3 en 4 en Hekerweg 34' met identificatienummer NL.IMRO.0994.2023BP002-VA01' op basis van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ongewijzigd vast te stellen.
- Géén exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 11 december 2023.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier



D.M.M.T. Prevo,
voorzitter

