



Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Het vaststellen van het bestemmingsplan Moerslag 5 / 5a Sint Geertruid

KORTE SAMENVATTING

Het agrarische bedrijf (fruitteelt) is al geruime tijd beëindigd. Het plan is herbestemming tot wonen (drie reguliere woningen). In de bestaande situatie zijn twee woningen aanwezig, de bedrijfswoning (Moerslag 5) en een woonhuis/appartement in verhuurde staat (Moerslag 5a). Er wordt 1 woning toegevoegd. Er wordt circa 300 m² aan agrarische bebouwing gesloopt.

TOELICHTING

AANLEIDING

Het voornemen is om in het kader van de herbestemming de locatie te gaan gebruiken voor reguliere woondoeleinden. Daarbij worden de bestaande bedrijfswoning en het woonhuis/appartement in verhuurde staat reguliere burgerwoningen. Voorts bestaat de wens om één extra wooneenheid toe te voegen. In de nieuwe situatie wordt de bestaande (bedrijfs)woning gemoderniseerd. Het woonhuis in verhuurde staat op de begane grondvloer gaat dienst doen als levensloopbestendige wooneenheid. De ruimten op de verdiepingvloer worden ingericht als één extra wooneenheid en wordt een starterswoning. In totaal derhalve drie reguliere woningen. Voorts zal in de nieuwe situatie de sorteerruimte van circa 270 m² worden verwijderd en gaan functioneren als tuin/huisweide. Van de los gelegen loods wordt circa 30 m² (het uitstekende dak) gesloopt en worden gebruikt als stallingsruimte. Daarbij zal de loods (circa 250 m²) worden verfraaid met houten gevelbekleding en wordt het dak ingezet voor zonnepanelen (die verplaatst moeten worden van de te slopen sorteerruimte). Er wordt 1 woning toegevoegd en er wordt circa 300 m² aan agrarische bebouwing gesloopt.

Ter plekke van Moerslag 5/5a te Sint Geertruid geldt volgens het bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009, inclusief 1e herziening de bestemming Agrarisch- Bedrijf. Het door initiatiefnemers beoogde gebruik van onderhavige locatie als reguliere woonlocatie is niet toegestaan. De bestemming Agrarisch- Bedrijf wordt door dit bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming Wonen.

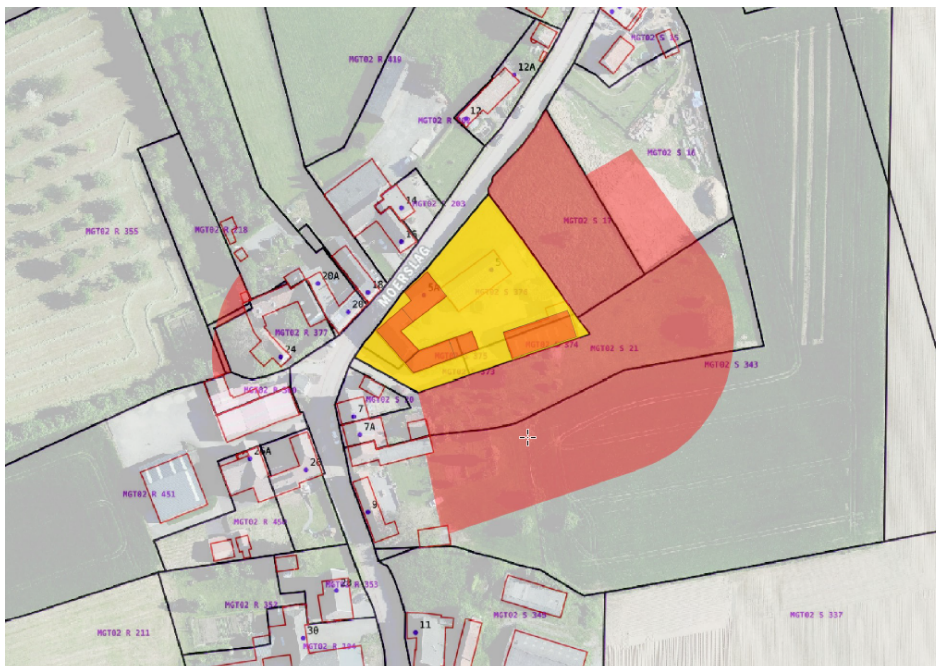


Op 14 november 2023 heeft uw college besloten om het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 30 november 2023 t/m 10 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

MOTIVERING

Ter plekke van Moerslag 5/5a te Sint Geertruid geldt volgens het bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009, inclusief 1e herziening de bestemming Agrarisch- Bedrijf. Het door initiatiefnemers beoogde gebruik van onderhavige locatie als reguliere woonlocatie is niet toegestaan. De bestemming Agrarisch- Bedrijf wordt door dit bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming Wonen. Binnen de planregels van het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' teneinde het planvoornemen te kunnen faciliteren. In het moederplan is de ruimtelijke afweging derhalve al gemaakt om ter plaatse reguliere woningen mogelijk te maken. Omdat echter op grond van het beleid van de gemeente Eijsden-Margraten inzake de spuitproblematiek tevens een spuitvrije zone dient te worden vastgelegd en dit niet mogelijk is middels een wijzigingsplan, dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen op basis van een postzegelbestemmingsplan.

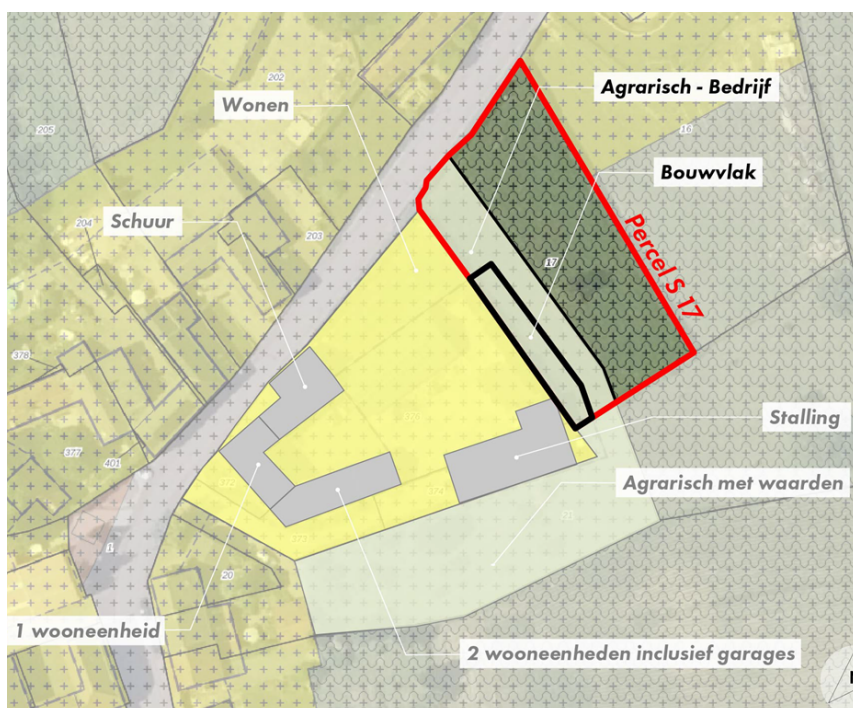
Onderhavige locatie staat kadastraal bekend als gemeente Margraten - sectie S - nummers 372, 373, 374, 375, 376 en gedeeltelijke binnen de percelen met nummers 17 en 21. Voorts wordt ten behoeve van voorliggend plan een spuitvrije zone opgenomen. In dat kader zijn de percelen kadastraal bekend als gemeente Margraten - sectie S - nummers 343 en 16 en - sectie R - nummers 208, 218, 55 ook betrokken bij het plangebied. Met de grondeigenaren van de percelen R 208, R 218, R 255, S 16 en S 343 is inmiddels schriftelijke overeenstemming bereikt over het in voorliggend bestemmingsplan opnemen van een spuitvrije zone ter plekke van agrarische gronden, voor zover gelegen binnen 50 meter afstand vanaf onderhavig plangebied.



Met de grondeigenaar van het perceel S 21 is behalve schriftelijke overeenstemming over het opnemen van een spuitvrije zone ook overeenstemming bereikt over het wijzigen van de bestemming ter plekke van een deel van deze agrarische gronden naar de bestemming Agrarisch met Waarden, voor zover gelegen binnen 50 meter afstand vanaf onderhavig plangebied. Op een gedeelte van zijn perceel was namelijk ook de bestemming Agrarisch – Bedrijf gelegen behorende bij het voormalige agrarische bedrijf van Moerslag 5. Uit ruimtelijk oogpunt is het een extra winstpunt dat op deze strook ook de agrarische bedrijfsbestemming eraf wordt gehaald.



De eigenaar van het perceel S 17 heeft wel de spuitverbod verklaring voor het gehele perceel getekend omdat Moerslag 5 deze nodig heeft voor het kunnen toevoegen van de woning maar wil vooralsnog geen toestemming geven om het gedeelte agrarische bedrijfsbestemming eraf te halen (ook op zijn perceel is voor een gedeelte de bestemming Agrarisch- Agrarisch Bedrijf gelegen, welke behoorde bij de agrarische bestemming van Moerslag 5) aangezien de eigenaar zelf met een plan bezig is om een woning toe te voegen op zijn perceel aan de overkant en deze agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd zal worden naar de bestemming Agrarisch met waarden zal worden bij zijn eigen plan alwaar dat ook als voorwaarde is gesteld. De eigenaar heeft reeds een bureau opdracht gegeven om dit plan te maken en de verwachting is dat dit binnen afzienbare tijd zal worden ingediend. Dientengevolge blijft ter plekke voor een gedeelte vooralsnog de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' gehandhaafd en dient thans in dit plan nog onderbouwd te worden of deze bestemming een belemmering is, respectievelijk belemmerd wordt door een woningbouw ontwikkeling ter plaatse van onderhavige locatie.



Het vooralsnog behouden van de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' maakt het planologisch mogelijk om hier een agrarisch gebouw c.q. bedrijf te realiseren. Gelet echter op de grootte en de vorm van het bouwvlak wordt het ter plekke vestigen van een (nieuw) volwaardig agrarisch bedrijf niet kansrijk geacht. Ook biedt de locatie de mogelijkheid tot het oprichten van een schuilgelegenheid en/of opslag.

Voor dergelijke gebouwen geldt op grond van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter. Zowel de woningen aan Moerslag 5/5a alsook andere woningen in de directe omgeving liggen echter op een grotere afstand dan 30 meter. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor een goed woon- en leefklimaat. Overigens heeft de eigenaar hier nooit een agrarisch bedrijf gehad en ook niet de intenties om dat te realiseren. Zoals aangegeven, zal deze agrarische bedrijfsbestemming binnen afzienbare tijd worden gewijzigd naar de bestemming Agrarisch met waarden.

Door het voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt de bestemming Wonen gerealiseerd in plaats van Agrarisch- Bedrijf 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 en de provincie heeft aangegeven hiertegen geen bezwaar te hebben.

Gevolgen Natuur

In het bestemmingsplan is natuurbescherming één van de aspecten is meegenomen in de afweging. De afwegingen voor wat betreft de natuurbescherming (waaronder: Natuurnetwerk, Nationaal landschap Zuid-Limburg, Natura 2000, kleinschalige landschapselementen, flora en fauna) zijn uitgeschreven in 6.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag op het buitengebied. De te slopen bebouwing wordt ingevuld met nieuw groen. Verder is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde – Landschapselement opgenomen, waardoor de aanwezige landschapselementen beschermd zijn en blijven. Uit het uitgevoerde stikstofonderzoek is gebleken dat negatieve effecten op het nabijgelegen Natura2000 gebied zijn uitgesloten. Ook heeft er een Flora & Fauna onderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat het aspect natuurbescherming geen belemmering vormt voor het onderhavige plan en er ook geen ontheffing Wet natuurbescherming is benodigd.

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.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

De grote vraag naar woningen vraagt om een versnelling van nieuwbouw in de hele gemeente. Wij streven daarbij naar een gevarieerd aanbod in alle kernen dat aansluit bij de behoeften. Insteek is het behoud van vitale kernen en dat onze inwoners zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. Focus komt primair te liggen op het realiseren van betaalbare en duurzame woningen voor starters. Daarnaast wordt middels nieuwbouw ingezet op het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt door levensloopgeschikte woningen te realiseren. In kwalitatieve zin hechten we veel waarde aan de instandhouding van de karakteristieken van onze kernen. We zetten dan ook in op realisatie van nieuwbouwplannen die niet alleen aansluiten bij de behoeften van onze inwoners maar die ook goed aansluiten bij de dorpse structuren en waarbij vraagstukken vanuit duurzaamheid, klimaatverandering en dit programma op passende wijze geïncorporeerd worden in de planvorming.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

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. Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd. Een ieder heeft een zienswijze kunnen indienen. Er zijn tijdens de ter inzagelegging geen zienswijzen ingediend. Na vaststelling kunnen belanghebbenden een beroep schriftelijk indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

FINANCIËLE ASPECTEN

Dit collegevoorstel heeft geen financiële consequenties. De eventuele planschade is afgedekt door middel van een gesloten planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer

UITVOERING EN EVALUATIE

Het bestemmingsplan doorloopt de daarvoor geldende procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening omdat vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet het ontwerpbestemmingsplan al ter



inzage is gelegd. Dan blijft het oude recht van toepassing volgens het overgangsrecht. 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.

Het college van Eijsden-Margraten

De wvd
Gemeentesecretaris,

De voorzitter,

Drs. J.M.F. Kool

Mr. A.P. Krijnen





RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving van 26 maart 2024;

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan Moerslag 5/ 5a Sint Geertruid: kenmerk NL.IMRO.1903.BPBUI6265NC5-VG01, zoals dat is aangegeven op de verbeelding, de regels en de toelichting ongewijzigd vast te stellen;
2. De raad voorstellen geen exploitatieplan ex. Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 april 2024.

De griffier,

De voorzitter,

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

Mr. A.P. Krijnen

