



Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Vaststelling bestemmingsplan Molenweg 5 te Bemelen

KORTE SAMENVATTING

Het plangebied is gelegen aan de Molenweg 5 te Bemelen. Het bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden' naar 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. De bestaande bebouwing, inclusief een beperkte uitbreiding, wordt hiermee passend bestemd. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Er zijn geen zienswijzen ingediend. In dit raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

TOELICHTING

AANLEIDING

Aan de Molenweg 5 en 7 te Bemelen zijn twee gebouwtjes aanwezig binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. In 1983 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg bij de goedkeuring van het Algemeen bestemmingsplan Bemelen' verzocht om het bestemmingsplan aan te passen, dat wil zeggen een passende positieve bestemming aan de gronden te geven. De initiatiefnemer (eigenaar) heeft het voornemen om dit nu alsnog juridisch-planologisch passend te bestemmen, inclusief het realiseren van een beperkte uitbreiding van bebouwing.

MOTIVERING

Situatie

Aan de Molenweg 5 en 7 te Bemelen zijn twee gebouwtjes aanwezig, zeer landschappelijke gelegen in het buitengebied, op korte afstand (circa 15 meter) van Natura-2000 gebied 'Bemelerberg en Schiepersberg'. Voor Molenweg 5 geldt dat dit gebouw al sinds 1938 als zomerhuis wordt gebruikt (gebouwd omstreeks 1900). Molenweg 7 is omstreeks 1964 gebouwd. Nr. 5 heeft een vloeroppervlakte van circa 32m² en nr. 7 circa 53m².



Beide gebouwtjes werden in het verleden gebruikt als zomerhuis. Echter is gebleken dat sprake mag zijn van één zomerhuis en één garage/berging. In de huidige situatie zijn beide gebouwtjes gelegen op gronden bestemd met “Agrarisch met waarden”. Het huidige gebruik en de aanwezige gebouwen zijn daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Historie

De raad van de voormalige gemeente Margraten heeft zich bij de vaststelling van het ‘Algemeen bestemmingsplan Bemelen’ in 1982 op het standpunt gesteld dat het bestaande gebruik als zomerhuis en bijbehorende garage/berging door middel van het overgangsrecht kan worden voortgezet en er derhalve geen aanleiding was om de agrarische bestemming ter plaatse te wijzigen in een recreatieve bestemming. Tegen de vaststelling van dat bestemmingsplan heeft de toenmalige eigenaar bezwaar ingediend bij Gedeputeerde Staten (hierna GS). GS hebben het bezwaarschrift gegrond verklaard omdat niet gebleken is dat het gebruik binnen de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) als zomerhuis zal worden beëindigd. In 1983 hebben GS dan ook verzocht om het bestemmingsplan aan te passen, dat wil zeggen een passende positieve bestemming aan de gronden te geven. In het betreffende besluit van GS wordt dit als volgt geformuleerd: “(..) *een positieve bestemming van het zomerhuisje dient te worden beperkt tot de thans bestaande bebouwing*”. Uitgaande van deze formulering betreft het besluit dus de legalisatie van één zomerhuis ter plaatse, te weten Molenweg 5, met inbegrip van het pand Molenweg 7 als berging/garage. De gevraagde aanpassing van het bestemmingsplan is uiteindelijk niet doorgevoerd. Ook niet in de daarop volgende bestemmingsplannen.

Plan

Op basis van principe-medewerking (2022) is door de initiatiefnemer gestart met de planvoorbereiding voor een juiste planologisch inpassing van één zomerhuis en één garage/berging. Het huisnummer voor Molenweg 7 wordt ingetrokken. Tevens is gezocht naar een passende kwaliteitsverbetering van het zomerhuis, vanwege het zeer beperkte oppervlakte van 32m² en het ontbreken van sanitaire voorzieningen. Dat heeft geresulteerd tot een uitbreiding van 16m². Door de uitbreiding tussen de bestaande bebouwing te situeren is de impact op de omgeving minimaal. Gekozen wordt om de maximale goot- en bouwhoogtes als ook het bestemmingsvlak en bouwvlak strak af stemmen op de bebouwing (na uitbreiding). Om op dit wijze ook de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten niet significant aan te tasten.

Deelaspecten

Verder zijn alle deelaspecten zoals milieu, bodem, geluid, luchtkwaliteit, water, flora & fauna, externe veiligheid, verkeer, parkeren, archeologie en cultuurhistorie getoetst en akkoord bevonden en deze zijn verankerd in het bestemmingsplan. Enkele aspecten verdienen nadere toelichting:

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

Kwaliteitscommissie GKM: De gebouwen die planologisch ingepast worden blijven buiten de scope van GKM. Vanwege de uitbreiding van de bebouwing is het GKM-beleid van toepassing. Door de kwaliteitscommissie is het landschapsplan beoordeeld en goedgekeurd. Volledigheidshalve wordt er verwezen naar het advies van de commissie (bijgevoegd). De uitvoering en instandhouding van het landschapsplan wordt planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. Inclusief de landschappelijke inpassing is conform module 2 (Gebiedseigen recreatie en toerisme) is een compensatie benodigd van 1:5 (verharding/bebouwing; groen). Hier wordt zeer ruim aan voldaan met voorliggend plan.



Gevolgen voor de natuur: In het bestemmingsplan is natuurbescherming één van de aspecten die worden 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 paragraaf 3.2.2 en 4.11 van de toelichting van het bestemmingsplan. De compensatie van omgevingskwaliteit op basis van GKM beleid is beschreven in paragraaf 3.3.2 van de toelichting en bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft, conform collegebesluit van 12 december 2023, met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

In het ontwerp-bestemmingsplan is een samenvatting van de uitgevoerde Quicksan flora en fauna opgenomen. De definitieve rapportage was op het moment van besluitvorming van het ontwerp-bestemmingsplan nog niet gereed. Inmiddels is deze onderzoeksrapportage gereed. De conclusies (zijn ongewijzigd) en opgenomen in paragraaf 4.11 van de toelichting. De definitieve onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 3 van de toelichting.

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage wordt gelegd, blijft het oude recht (Wro) van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Meerjarenprogrammabegroting 2024-2027: Programma 2: Landbouw, Landschap en Plattelandseconomie: 2.1 Behoud en versterken landschapskwaliteiten

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

In het kader van het ontwerp bestemmingsplan heeft participatie plaatsgevonden in de vorm van raadplegen door het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Er is geen zienswijze ingediend.

FINANCIËLE ASPECTEN

Dit raadsvoorstel heeft geen financiële consequenties. De eventuele planschade is afgedekt door middel van het afsluiten van een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. Op grond van artikel 6.12 Wro dient bij een bestemmingsplan, waarin een bouwplan is voorzien, een exploitatieplan worden vastgesteld. In dit geval is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in de wet, waardoor een exploitatieplan of anterieure overeenkomst niet benodigd is.

UITVOERING EN EVALUATIE

Omdat er wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, dient op grond van artikel 3.8 lid 4 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. Omdat de wijzigingen geen provinciale belangen raken en de provincie geen bezwaren heeft tegen het plan, wordt voorgesteld dit verzoek in het besluit tot vaststelling op te nemen (zie beslispunt 4). Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wro dienen burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten te zenden. Dit geschiedt per emailbericht. Hierin zal ook het verzoek van de raad om het besluit eerder bekend te mogen maken worden meegenomen. Gedeputeerde Staten zal het verzoek vervolgens per omgaande in behandeling nemen en hierover berichten.

Na vaststelling 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 en indien geen beroepschrift wordt ingediend is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Het college van Eijsden-Margraten

De waarnemend
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 26 maart 2024;

BESLUIT

1. Kennis te nemen van de ambtshalve wijzigingen, zoals beschreven in het raadsvoorstel;
2. Het bestemmingsplan 'Molenweg 5 te Bemelen', gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPBUI6268NG5-VG01);
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Molenweg 5 te Bemelen' eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald is.

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

