

Aan de gemeenteraad

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

1. Vaststelling bestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek'.
2. Afzien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening.

2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting

Het bestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek' vast te stellen.

3. Inleiding

Op verzoek van de Vennootschap onder firma (V.O.F.) Recreatie Landgoed Terlingerhoeve, Gulperstraat 5 te Noorbeek heeft Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu een bestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek' opgesteld. Dit plan heeft betrekking op het perceel Gulperstraat 5 te Noorbeek.

De V.O.F. Recreatie Landgoed Terlingerhoeve, vertegenwoordigd door de heer J.A.M. Wouters en mevrouw E.J.M. Wouters-Andrien, exploiteert op dit moment op het adres Gulperstraat 5 te Noorbeek een gemengd bedrijf met een agrarische tak (akkerbouw en zoogkoeien) en een recreatieve tak (16 vakantieappartementen, gebruik van de vakantieappartementen als groepsaccommodaties en 15 kampeerplaatsen).

De V.O.F. Recreatie Landgoed Terlingerhoeve, wenst het bedrijf op het adres Gulperstraat 5 te Noorbeek om te vormen naar een in hoofdzaak recreatiebedrijf met een agrarische neventak. Het plan maakt de realisatie van 15 nieuwe, gedifferentieerde, recreatiewoningen (waarvan omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar recreatiewoning deel uitmaakt) en 1 nieuwe bedrijfswoning met bijgebouwen en receptieruimte mogelijk.

Daarnaast worden in de bestaande stal/loods (sanitaire/speel) voorzieningen ten behoeve het recreatiebedrijf en het kamperen gerealiseerd. Het resterende deel van de bestaande stal/loods wordt gebruikt voor het huisvesten van paarden van bezoekers en eigen zoogkoeien en het stallen van materieel ten behoeve van akkerbouwmatige activiteiten.

Het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten heeft op 11 maart 2011 principemedewerking toegezegd aan het hierboven beschreven voornemen van V.O.F. Recreatie Landgoed Terlingerhoeve (voorheen: maatschap Wouters-Andrien).

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming "Agrarisch bedrijf" naar de bestemmingen "Recreatie-Verblijfsrecreatie", "Natuur" en "Agrarisch" en het wijzigen van de bestemming "Agrarisch" naar de bestemmingen "Recreatie-Verblijfsrecreatie" en "Natuur".



Het plangebied is plaatselijk bekend als Gulperstraat 5 te Noorbeek en kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie V, nummers 152, 506 (ged.) en 229 (ged.). Het bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 (inclusief 1^e herziening).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 23 februari 2012 tot en met woensdag 4 april 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het ontwerp ingediend.

4. **Relatie met bestaand beleid, beleidsvisie en kaderstelling**

N.v.t.

5. **Motivering van het voorstel en de kaders, die de Raad ter zake zou kunnen hanteren**

5.1 **Ambtshalve wijzigingen**

Het bestemmingsplan is nogmaals doorlopen. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn diverse wijzigingen aangebracht. De wijzigingen zijn in een aparte bijlage (**bijlage 1**) opgenomen.

5.2 **Planschadeovereenkomst**

Er is een aparte planschadeovereenkomst afgesloten.

5.3 **LKM-overeenkomst**

Met betrekking tot de voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van het Limburgs kwaliteitsmenu (LKM). Het landschapsplan voorziet zowel in een landschappelijke inpassing als tegenprestatie. De inpassing bestaat onder andere uit het aanleggen van solitaire bomen en het aanplanten van hagen. Qua tegenprestatie wordt aan de noordzijde natuurlijk grasland gecreëerd, worden er twee boomgaarden ontwikkeld en wordt een poel aangelegd.

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing en tegenprestatie is privaatrechtelijk vastgelegd tussen V.O.F. Recreatie Landgoed Terlingerhoeve en de gemeente Eijsden-Margraten. Daarmee is realisatie en duurzame instandhouding van het landschapsplan en de tegenprestatie gewaarborgd. Daarnaast is de bestemming ter plekke van het in te richten natuurlijke grasland en de boomgaarden gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.

6. **Financiële en personele aspecten**

6.1 **Verplicht besluit omtrent kostenverhaal**

Bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan voor een bouwplan als het onderhavige (een "aangewezen bouwplan" ex artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) dient uw raad in beginsel (ingevolge artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening) een exploitatieplan vast te stellen, onder meer, om het verhaal van publiekrechtelijke kosten verbonden aan het mogelijk maken van het bouwplan te verzekeren. Uw raad kán (ingevolge artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening) besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien;

1. het een zogenoemd kruimelgeval (ex artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening) betreft; of indien
2. als bedoel in artikel 6.12 lid 2 Wro
 - sub a: het kostenverhaal anderszins verzekerd is (6.12 lid 2 sub a Wro); en
 - sub b: het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (6.12; en
 - sub c: het niet noodzakelijk is om eisen te stellen voor de (uitvoering van) werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied en voor de uitwerking van regels omtrent de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

6.2 **Verhaalbare kosten**

De verhaalbare kosten betreffen in dit geval: kosten ex 6.2.4 sub h Bro voor (begeleiding bij) het opstellen van het bestemmingsplan, gemeentelijke apparaatskosten ex 6.2.4 sub j Bro verbonden aan de volgende disciplines: projectmanagement, juridisch, civiele techniek, kosten ex 6.2.4 sub g Bro inzake toezicht op de uitvoering en kosten ex 6.2.4 sub c Bro

verbonden aan de rioolaansluiting. De totale verhaalbare kosten komen neer op € 9.788,--.

6.3 Kruimelgeval

Het onderhavige geval betreft een kruimelgeval als bedoeld in artikel 6.2.1a sub a Bro, omdat de totale verhaalbare grondexploitatiekosten minder dan € 10.000,-- bedragen en een kruimelgeval als bedoeld in artikel 6.2.1.a sub c Bro, omdat de verhaalbare kosten bedoeld in artikel 6.2.4 sub b t/m f, uitsluitend de aansluiting op het riool betreffen. Dat brengt met zich dat uw raad, ook indien het kostenverhaal niet middels een anterieure overeenkomst verzekerd zou zijn, niet verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen.

6.4 Gedeeltelijk kostenverhaal

Mede in dat verband heeft ons college besloten om niet alle verhaalbare kostensoorten hiervoor vermeld te verhalen, maar alleen die kosten die bij niet aangewezen bouwplannen via een gemeentelijke verordening (leges) zijn te verhalen. In dit geval zijn dat de kosten voor (de begeleiding bij) het opstellen van het bestemmingsplan en de kosten voor de rioolaansluiting. De leges voor (de begeleiding bij) het opstellen van het bestemmingsplan komen op grond van de Tarieventabel behorend bij de Verordening op de heffing en invordering van leges van de gemeenten Eijsden en Margraten 2011, eerste wijziging, neer op € 2.500,--. Voor een rioolaansluiting worden op grond van hoofdstuk 1 van de Tarieventabel behorend bij de Verordening op de heffing en de invordering van rechten voor van gemeentewege te verlenen diensten onder, in of op de openbare weg Eijsden-Margraten 2011, rechten geheven ter hoogte van € 1.588,--.

6.5 Kostenverhaal anderszins verzekerd middels anterieure overeenkomst

Middels een anterieure overeenkomst is ons college met V.O.F. Recreatie Landgoed Terlingerhoeve overeengekomen dat voor (de begeleiding bij) het opstellen van het bestemmingsplan en de kosten voor de rioolaansluiting zullen worden verhaald ter hoogte van de bedragen die daarvoor op grond van gemeentelijke verordeningen worden geheven. Die bedragen zullen gelijk zijn aan, of niet veel afwijken van, de bedragen welke hiervoor zijn vermeld in de relevante legesbepalingen.

6.6 Nadere locatie- eisen ex artikel 6.12 lid 2 sub b en c Wro zijn niet noodzakelijk

In de anterieure overeenkomsten zijn bepalingen opgenomen over, onder meer, tijdvak en fasering, eisen voor de (uitvoering van) werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied en de aanleg van nutsvoorzieningen en voor de uitwerking van regels omtrent de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

6.7 Besluit om geen exploitatieplan vast te stellen

In dit geval is dus aan de voorwaarden vermeld in artikel 6.12 lid 2 sub a tot met c Wet ruimtelijke ordening voldaan, op grond waarvan uw raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

6.8 Kennisgeving anterieure overeenkomst

Het is gebruikelijk dat partijen bij de anterieure overeenkomst geheimhoudingsplicht overeen komen. In dat verband is de anterieure overeenkomst niet als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd, maar zal de anterieure overeenkomst daags nadat deze is gesloten (en ruim voor uw besluitvorming omtrent vaststelling van het bestemmingsplan) voor de leden van uw raad bij de griffie vertrouwelijk ter inzage worden gelegd. Op grond van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening moet binnen twee weken na het sluiten van de anterieure overeenkomst van het aangaan van deze overeenkomst kennis worden gegeven in een huis-aan-huis blad. Voor een periode van zes weken na deze bekendmaking moet ingevolge artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor een ieder ter inzage liggen. De zakelijke beschrijving behelst onder meer het kostenverhaal en de locatie-eisen.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Omdat er wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, dient op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening 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, wordt voorgesteld dit verzoek in het besluit tot vaststelling op te nemen.

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg 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 zal het verzoek vervolgens per omgaande in behandeling nemen en hierover berichten.

Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende 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 Wro).

De anterieure overeenkomst zal voor het besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan worden gesloten. Van het aangaan van de anterieure overeenkomst zal, in lijn met artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening, binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst kennis worden gegeven in een huis-aan-huis blad. Voor een periode van zes weken na deze bekendmaking moet ingevolge artikel 6.2.12 Besluit ruimtelijke ordening een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor een ieder ter inzage liggen. De zakelijke beschrijving behelst onder meer het kostenverhaal en de locatie-eisen.

8. Communicatie

De bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats in de Etalage, Heuveland Aktueel en op de website. Van de bekendmaking van het aangaan van de anterieure overeenkomst zal binnen twee weken na het sluiten van deze overeenkomst kennis worden gegeven in een huis-aan-huis blad.

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. H.J.M. van Dijk D.A.M. Akkermans

Bijlagen:

Bijlage 1: Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek' (kenmerk: 12IN002298).

Ter inzage:

- Bestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek' inclusief bijlagenrapport;
- Planschadeovereenkomst;
- Overeenkomst ter effectuering van het LKM;
- Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst 'Gulperstraat 5 te Noorbeek'.

RAADSBSLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek' vanaf donderdag 23 februari 2012 tot en met woensdag 4 april 2012 voor een ieder ter inzage gelegen;

overwegende dat het bestemmingsplan ingevolge de wet ruimtelijke ordening voldoende bekend gemaakt is;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op artikel 6.12 lid 2 sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op het advies van de raadscommissie Grondgebiedzaken;

Besluit :

1. Het bestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek' te wijzigen zoals omschreven in **bijlage 1** van het raadsvoorstel;
2. Het bestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek' met het identificatienummer NL.IMRO.1903.BPLBUI1007-VG01 gewijzigd vast te stellen';
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening;
4. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek' 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;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 juni 2012

De griffier,

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

De voorzitter,

D.A.M. Akkermans



gemeente
eijsden-margraten

Bijlage 1 van het raadsvoorstel inzake vaststelling bestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek' (kenmerk: 12IN002025): Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek'

Toelichting

- Algemeen: maatschap Wouters-Andrien is vervangen door V.O.F. Recreatie Landgoed Terlingerhoeve.
- Paragraaf 1.2 Vigerend bestemmingsplan. Onder de zin "In dit bestemmingsplan 'Gulperstraat 5 te Noorbeek' dient het navolgende planologisch-juridisch te worden vastgelegd" is bij de opsomming de enkelbestemming: 'Agrarisch' toegevoegd. Dit gelet op het opnemen van de bestemming 'Agrarisch' in de regels en op de verbeelding.
- Paragraaf 3.3.1 kopje Structuurvisie gewijzigd in Toeristisch beleid.
- Paragraaf 6.1 Grondexploitatie. De laatste zin is gewijzigd in 'Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Eijsden-Margraten wordt een anterieure overeenkomst afgesloten, zodat hiermee het kostenverhaal is verzekerd'.
- Paragraaf 8.4.2 Zienswijzen is als volgt gewijzigd: 'Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 23 februari 2012 tot en met 4 april 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.'

Regels

- Artikel 3 'Agrarisch' is toegevoegd gelet op het opnemen van de bestemming 'Agrarisch' op de verbeelding. Als gevolg hiervan is de nummering van de artikelen, verwijzigen naar artikelen en inhoudsopgave aangepast.
- Artikel 4.3.1, in het ontwerpbestemmingsplan artikel 3.3.1, is als volgt gewijzigd: 'De landschappelijke inpassing en tegenprestatie op de gronden met de bestemming 'Natuur' moet binnen een termijn van twee jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan zijn aangelegd overeenkomstig het inrichtingsplan en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.'
- Artikel 5.3.1, in het ontwerpbestemmingsplan artikel 4.3.1, is als volgt gewijzigd: 'De landschappelijke inpassing en tegenprestatie op de gronden met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' moet binnen een termijn van twee jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan zijn aangelegd overeenkomstig het inrichtingsplan en dient vervolgens aldus in stand te worden gehouden.'

Verbeelding

- Er heeft een uitbreiding plaatsgevonden van het plangebied aan de noordzijde. Op de verbeelding is een driehoekje opgenomen met de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Erosie', 'Waarde - Landschapselement' en 'Waarde - Archeologie' gelijk aan de (dubbel)bestemming(en) van de aangrenzende gronden in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 (inclusief 1^e herziening). Dit driehoekje van de voormalige agrarische bouwkaavel op het adres Gulperstraat 5 te Noorbeek dat in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' de bestemming 'Agrarisch bedrijf' heeft, was per abuis niet opgenomen en de bestemming hiervan niet gewijzigd. Gelet op het opnemen van de bestemming 'Agrarisch' op de verbeelding, is de bestemming 'Agrarisch' toegevoegd aan de regels.

Behandeld door : Mevr. A.A.W. Plönes - Hendrick
Bijlage(n) : Geen

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 12IN002298

12IN002298