

Aan de gemeenteraad

Betreft:

Vaststelling Partiële herziening bestemmingsplan "Buitengebied 1996, herziening 2001 en 2003" ex. artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bouwen van een woning op de locatie Gen Hof 1 te Termaar.

1. Doel van het raadsvoorstel, samenvatting en besluiten

Op 4 juni 2008 is een aanvraag bouwvergunning ontvangen van de heer F. Hartmans, Reijmer 7, 6274 NB te Reijmerstok voor het realiseren van een woning ter plaatse van Gen Hof 1 te Termaar, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie K, nummer 40. Op het betreffende perceel wordt de bestaande schuur gesloopt.

Omdat de locatie van het te realiseren project is bestemd als "Agrarisch gebied" ontstaat strijdigheid met het bestemmingsplan "Buitengebied 1996 (inclusief herziening 2001 en 2003)". Wij hebben in de vergadering van 16 januari 2007 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het project.

Wij hebben in de vergadering van 6 januari 2009 reeds het voorontwerp van de partiele herziening vastgesteld onder de voorwaarde, dat in het ontwerp van de partiele herziening de bestemming "Natuur" wordt opgenomen, voor de percelen waarop de landschapscompensatie plaatsvindt. In het ontwerp van de partiele herziening op d.d. 10 maart 2009 door ons vastgesteld, is tegemoet gekomen aan de gestelde voorwaarde.

2. Inleiding

Momenteel bevindt zich op de locatie Gen Hof 1 een schuur/wagenberging aan de noordzijde, terwijl aangrenzend aan de zuidzijde een rij bergingen en garages aanwezig zijn. Aan de achterzijde van deze bergingen en garages is een overkapping ten behoeve van materiaalopslag en een drietal stallen gesitueerd.

De te realiseren woning bestaat uit twee bouwlagen, waarvan de tweede bouwlaag is gesitueerd onder de kap. Aan de achterzijde van de nieuwe te realiseren woning wordt, ten opzichte van de bestaande schuur, bebouwing toegevoegd. Deze wordt gelijkgetrokken met de overkapping voor materiaalopslag aan de achterzijde van de naastgelegen te handhaven bebouwing. Tevens wordt aan de achterzijde een ruimte toegevoegd ten behoeve van een (bij)keuken.

2.1 Relatie met bestaand beleid

Nationaal en provinciaal

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan de gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang. Tevens wordt het behoud van landschapspatronen gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt. Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te wor-

den bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen. Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de Nota Ruimte wordt in dat kader gesteld dat de benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding. Het voornemen om een woning te realiseren ter plekke van een schuur/wagenberging temidden van overige bebouwing past dan ook binnen het voorgestane Rijksbeleid.

Het plangebied is in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg gekwalificeerd als "Veerkrachtige Watersystemen" (P3). Dit perspectief heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van EHS (P1) en POG (P2). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw.

De ontwikkeling van functies (in casu: Wonen) in deze gebieden is mogelijk, mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie in aanvulling op de perspectieven 1 en 2.

Het betreffende plangebied is gelegen buiten de zogenaamde provinciale rode Contour. Binnen de contouren moeten in principe alle stedelijke functies een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen een onderdeel van het provinciale contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plaatse en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de POG, de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden.

Gemeente

Door Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur is ten behoeve van het bouwplan een VORM (Verhandelbare Ontwikkelings Rechten methode) berekening opgesteld, om de hoogte van de tegenprestatie te bepalen. Dit in samenspraak met de gemeente en provincie. Tevens is een landschapsplan opgesteld.

Aangezien het bijbehorende landschapsplan bestemmingsplanmatig nog niet was vastgelegd, is als gevolg van overleg met de provincie Limburg aangegeven de bestemming 'Natuur N' toe te kennen aan de betreffende percelen, alwaar het landschapsplan wordt gerealiseerd. D.d. 9 december 2008 is derhalve door Aelmans ROM een aangepaste VORM berekening en plankaart van de partiële herziening van het bestemmingsplan aangeleverd. In het definitieve ontwerp van de partiële herziening van het bestemmingsplan zijn deze aanpassingen doorgevoerd.

3. Motivering van het voorstel

Wij hebben in de vergadering van 16 januari 2007 reeds besloten om onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan het plan, middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. In ons besluit van 6 januari 2009 (vaststelling voorontwerp) is reeds beschreven dat tegemoet is gekomen aan de gestelde voorwaarden.

3.1 Ingediende zienswijze

Het ontwerp van de partiële herziening van het bestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wro juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, vanaf 26 maart 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze terinzagelegging is één zienswijze ontvangen. Hierna volgt een weergave van de inhoud van deze zienswijze; de standpuntbepaling wordt integraal weergegeven.

Zienswijze d.d. 29 april 2009, van Gedeputeerde Staten van Limburg ex. artikel 3.8.1 van de Wro.

1. Er is niet tegemoet gekomen aan het advies dat de Kwaliteitscommissie d.d. 2 juni 2008 heeft afgegeven, waarin is vermeld dat een samenhangende visie voor het gebied opge-

steld zou moeten worden, welke wederom aan voornoemde commissie ter advisering zou moeten worden voorgelegd. Op basis hiervan zou dan tevens de tegenprestatie in het kader van de "POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg" bepaald worden, wat vervolgens in een door alle partijen ondertekende VORm-overeenkomst dient te worden vastgelegd.

Inmiddels is door ons een (concept) VORm-overeenkomst opgesteld, conform de richtlijn die door de provincie Limburg is opgesteld. Deze overeenkomst maakt deel uit van het besluit tot vaststelling van de Partiele herziening. Deze VORm-overeenkomst is samen met de berekening van de tegenprestatie en Landschapsplan voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie van de provincie Limburg.

2. Per 1 januari 2009 dienen alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard te worden aangeleverd.

Inmiddels is door het Ministerie van VROM het vereiste van verplichte aanlevering van digitale (elektronische) plannen uitgesteld. Het ontwerp van de partiele herziening heeft wel digitaal ter inzage gelegen.

4. Financiële/personele aspecten

De voorliggende partiele herziening heeft betrekking op een particulier initiatief. Deze initiatiefnemer draagt dan ook volledig de financiële consequenties van het project. De kosten voor planontwikkeling zijn geheel voor initiatiefnemer en heeft derhalve geen gevolgen voor de gemeentelijke begroting en/of gemeentelijke financiën. In de bijbehorende concept VORm-overeenkomst is tevens de "groene tegenprestatie" opgenomen.

5. Planning / uitvoering en evaluatie

De planning ten aanzien van de procedure die de partiele herziening heeft doorlopen, was als volgt:

- Ter inzage leggen Ontwerp bestemmingsplan (26 maart 2009);
- Eventueel verwerken/weerleggen zienswijzen;
- Vaststelling bestemmingsplan (Raadscyclus 16 juni 2009);
- Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ex. artikel 3.8 lid 4.

6. Communicatie

Conform afdeling artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerp van de partiële herziening gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is d.d. 29 april 2009 een ontvankelijke zienswijze ontvangen van Gedeputeerde Staten van Limburg.

Burgemeester en wethouders van Margraten,
De secretaris, De burgemeester,
B.M.H. Grooten J.H.M. Bronckers

Portefeuillehouder: mr.J.E.M. Custers

Commissie: Grondgebied

Bijlagen:

Ter inzage:

Partiële herziening best. Buitengebied 1996, herziening 2001.

Zienswijze Gedeputeerde Staten d.d. 29 april 2009.

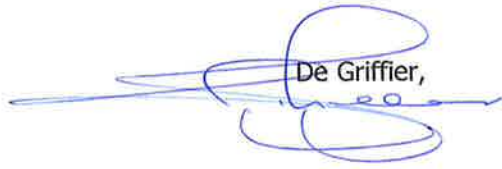
Concept-VORm overeenkomst.

De Raad van de gemeente Margraten;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op het advies van de raadscommissie Grondgebied;

besluit:

1. De partiële herziening bestemmingsplan "Buitengebied 1996, herziening 2001 en 2003" ex. artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bouwen van een woning op de locatie Gen Hof 1 te Termaar, vast te stellen;
2. de ontvankelijke zienswijze gegrond te verklaren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 juli 2009.



T.H.M. Theeven



J.H.M. Bronckers