

## Aan de gemeenteraad

### Raadsvoorstel

1. **Onderwerp**  
Bestemmingsplan Hoeve Blankenberg Cadier en Keer.
  
2. **Beslispunt(en)**
  1. Het bestemmingsplan Hoeve Blankenberg Cadier en Keer, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting vast te stellen.
  2. Geen exploitatieplan ex. Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. **Aanleiding / motivering**

Op 9 november 2015 is een plan ontvangen om de oostelijk gelegen vleugel van het Rijksmonument, Hoeve Blankenberg 3 te Cadier en Keer, te herbestemmen tot vijf woningen. Verder is op 26 januari 2016 door Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu BV, namens de initiatiefnemer, Fam. van Hoven, een ontwerp bestemmingsplan ingediend.

Hoeve Blankenberg is van oudsher een agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijfsgedeelte is in het verleden verplaatst naar de locatie Keerstraat 7 te Eckelrade. Het agrarisch bouwblok en de niet monumentale bebouwing is gesaneerd waarna via de provinciale regeling "Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg" vijf bouwkvavels voor woningen zijn ontwikkeld op het achter de hoeve gelegen terrein.

Het onderhoud en de instandhouding van de leeggekomen omvangrijke bebouwing vergt jaarlijks forse investeringen. Zonder een economische drager is instandhouding van die bebouwing op lange termijn niet gewaarborgd. De initiatiefnemer wil derhalve tot herbestemming van de leegstaande achtervleugel van de hoeve komen. De in de vleugel aanwezige voormalige stallen en schuren worden daartoe gerestaureerd en verbouwd.

Ten behoeve van de instandhouding van het complex op de lange termijn en om dit in familie-eigendom te behouden, worden de te realiseren woningen verhuurd en niet verkocht.

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte woningen. Kasteelboerderij Blankenberg" en heeft de bestemming Wonen met de dubbelbestemming waarde Cultuurhistorie. Het plan is met dit bestemmingsplan in strijd omdat in de betreffende oostelijke vleugel geen wooneenheden zijn opgenomen.

Tegen dit plan zijn geen ruimtelijke bezwaren. Voor de instandhouding van het Rijksmonument en het daarvoor genereren van inkomsten is het onderhavige plan noodzakelijk. Voor de gemeente is de instandhouding van de monumentale bebouwing erg belangrijk. Het Rijksmonument is een markant punt in ons buitengebied en maakt deel uit van ons cultureel erfgoed. Verder wordt er uitsluitend inpandig verbouwd zodat dezelfde uitstraling behouden blijft.

In het kader van het nieuwe woningbeleid geldt, wat betreft de compensatie, dat er voor woningbouw binnen Rijksmonumentale gebouwen niet gecompenseerd hoeft te worden.





Foto bestaande situatie met  
aanduiding plangebied in oostelijk  
vleugel carré

(Deze foto is niet op schaal)

#### Bouwblok

De 5 woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Het bouwblok wordt wel nog beperkt uitgebreid met woondoeleinden onbebouwd. Het betreft een kleine strook. Dit gedeelte is in eigendom bij de initiatiefnemer en is bij het Bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte woningen Kasteelboerderij Blankenberg" abusievelijk bestemd als Bedrijf. Dit wordt in dit bestemmingsplan gecorrigeerd.

#### Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

Gelet op het feit dat er uitsluitend inpandig wordt verbouwd, is het GKM niet van toepassing.

#### Milieu

In de omgeving van het voorliggend plan zijn een tweetal inrichtingen gelegen:

- Aannemersbedrijf Heusschen, Blankenberg 7.

Dit betreft een opslaglocatie van een aannemersbedrijf. De richtlijn VNG Bedrijven en milieuzonering geeft voor een bouwbedrijf B.O. (bedrijfsoppervlak)  $\leq 2000$  m<sup>2</sup> een richtafstand van 50 meter met betrekking tot geluid aan. De nieuwe woningen zijn gelegen binnen deze zone. Er dient te worden aangetoond dat het bedrijf niet wordt belemmerd door de nieuwe woningen en omgekeerd dient te worden aangetoond dat sprake is van een goed leefklimaat in de woningen. Dit dient te worden aangetoond met een akoestisch onderzoek. Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Vier woningen voldoen zonder geluidsscherm niet aan de toetsingswaarde van 70 dB(A) voor piekgeluiden. Alleen de meest zuidelijke woning voldoet hieraan zonder geluidsscherm. Daar de berekende geluidsniveaus niet voldoen aan de gestelde geluidwaarden, moet een geluidsscherm worden aangebracht ter plaatse van de erfafscheiding. Daar er uitsluitend activiteiten binnen de inrichting zijn in de dag periode, is een scherm met een hoogte van 2,75 meter en een lengte van ca. 30 meter afdoende.

Voor het kunnen afdwingen van het geluidsscherm, alvorens de 4 woningen in gebruik worden genomen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Ook is in het bestemmingsplan geregeld dat het geluidsscherm aan de Monumentencommissie dient te worden voorgelegd aangezien het een Rijksmonument betreft.

Daarnaast geldt de richtwaarde van 30 meter met betrekking tot stof en 10 meter met betrekking tot geur en gevaar. Ook in deze zones worden woningen gerealiseerd. Er worden geen

geurige en gevaarlijke stoffen opgeslagen. Daarnaast zal het geluidscherm ook voor de nodige afscherming zorgen.

- Conferentieoord/klooster Huize Blankenberg 1

De VNG richtlijn bedrijven en milieuzonering geeft een richtafstand van 10 meter ten aanzien van het geluidsaspect. De dichtstbijzijnde nieuwe woning is gelegen op 8 meter afstand. Tussen de woning en de inrichting ligt een onderdoorgang die in deze voldoende afscherming geeft zodat een goed leefklimaat te garanderen is. Daarnaast biedt deze voldoende bescherming voor de inrichting zodat er geen belemmeringen zijn.

#### Spuitvrije zone

In de nabijheid van de locatie bevindt zich agrarisch gebied, waarop het planologisch is toegestaan om drift veroorzakende werkzaamheden te verrichten met chemische bestrijdingsmiddelen. Tussen de aangevraagde herbestemming dient een afstand van 50 meter te bestaan, waarbinnen geen drift veroorzakende werkzaamheden met chemische bestrijdingsmiddelen verricht mogen worden. De nieuwe woningen liggen op een afstand van 25 meter tot het agrarisch gebied. Er dient derhalve een spuitvrije zone planologisch te worden gewaarborgd. Het opnemen van deze spuitvrije zone zal niet tot problemen leiden aangezien de betreffende agrarische gronden ook in eigendom zijn van de initiatiefnemer. Deze spuitvrije zone is opgenomen op de Verbeelding en in de Regels en hierdoor wordt aangesloten op het gemeentelijk beleid omtrent spuitcirkels.

#### Monumentencommissie

Het plan is op 26 november 2015 besproken met de Monumentencommissie. De commissie staat positief tegenover het plan. Er zijn tijdens deze vergadering enkele aandachtspunten meegegeven met betrekking tot het zo minimaal mogelijk aantasten van de monumentale waarden van het object. Alvorens een planaanpassing kan plaatsvinden, moet eerst een bouwhistorisch rapport met waarde stellingen aan de commissie wordt voorgelegd. Dit zal in het vergunningetraject behandeld worden.

Voor de bestemmingsplanprocedure is dit niet relevant. Hierin wordt immers alleen de functie gewijzigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### **4. Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit**

##### Vooroverleg/woningbouwbeleid

Het concept bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de Provincie.

De provincie heeft aanvankelijk aangegeven dat het plan niet voldoet aan het huidige en toekomstige provinciale woningbouwbeleid en niet aan het toekomstig gemeentelijke Zuid-Limburgse woningbouwbeleid, omdat de Woonstructuurvisie nog niet was vastgesteld.

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft op 18 oktober 2016 de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. Dit betekent dat nieuwe woningbouwinitiatieven moeten voldoen aan de regionaal gemaakte beleidsafspraken.

Eén van deze afspraken is dat nieuwe woningbouwinitiatieven uitsluitend een gevolg moeten zijn van herstructurering van het bebouwd gebied. Het onderhavige plan voldoet hieraan, omdat de vijf woningen volledig gerealiseerd worden binnen een rijksmonumentaal schuurgebouw.

Een andere eis is dat voor nieuwe woningen gecompenseerd moet worden door een gelijk aantal woningonttrekkingen, inlevering van plancapaciteit of door het leveren van een sloopbijdrage. Echter aangezien hier sprake is van herstructurering van een rijksmonumentaal gebouw en er niet meer dan vijf woningen worden gebouwd, is op grond van de SVWZL géén compensatie vereist. Hoewel geen compensatie is vereist, zal wel voldaan moeten worden aan de regionale afgesproken uniforme kwaliteitskaders, zoals deze zijn opgenomen in de SVWZL.

Het onderhavige woningbouwplan is ambtelijk en bestuurlijk positief beoordeeld door subregio Maastricht en Heuvelland, onder de voorwaarde dat dit plan onderdeel uitmaakt van het subregionale woningbouwprogramma, dat naar verwachting in het najaar van 2017 zal worden vastgesteld.

Uit voorgaande overwegingen kan dan ook geconcludeerd worden dat plan "Blankenberg"

voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten van de SVWZL.

**5. Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording**

Betreft raadplegen: het ontwerpplan is ter inzage gelegd. Een ieder had zienswijze kunnen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De raad neemt een besluit ter vaststelling. Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor beroep opengesteld. Alleen degene die kunnen aantonen waarom zij tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen hebben ingediend, kunnen een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**6. Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost**

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat alle eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Uitgangspunt bij de vaststelling van een planologische maatregel die een aangewezen bouwplan mogelijk maken, is dat de verhaalbare publiekrechtelijke kosten (grondexploitatiekosten) worden verhaald via een exploitatieplan (artikel 6.12 lid 1 Wro).

Voor beantwoording van de vraag of er een verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen, is van belang of er sprake is van een aangewezen bouwplan. Ten aanzien van het onderhavig plan is meer specifiek artikel 6.2.1. sub d van toepassing. Hierin wordt bepaald dat sprake is van een aangewezen bouwplan in het geval van een verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 5 woningen in een voormalige schuur/stal.

In deze wordt dus niet voldaan aan het criterium dat ten minste 10 woningen gerealiseerd dienen te worden waardoor geen plicht tot kostenverhaal middels een exploitatieplan bestaat.

De Legesverordening is in deze van toepassing en via deze weg zullen de kosten voor het in behandeling nemen van dit plan verhaald worden.

In dit kader wordt dan ook voorgesteld geen exploitatieplan vast te laten stellen ex artikel 6.12 Wro.

*Overig*

Een en ander valt binnen de reguliere werkzaamheden waarin is voorzien.

**7. Planning, uitvoering en evaluatie**

- Het plan wordt vastgesteld in de raadsvergadering op 4 april 2017;
- Vervolgens wordt de vaststelling van het bestemmingsplan gepubliceerd en gaat het bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage;
- Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbenden die gegronde redenen kunnen aanvoeren waarom zij tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen hebben ingediend, een beroepschrift indienen bij de Raad van State;
- 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).

**8. Communicatie**

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.

**9. Impact voor burgers**

Het onderhavige plan heeft geen nadelige gevolgen voor burgers.

Het college van Eijsden-Margraten,  
De secretaris,

De voorzitter,

Mathea Severeijns

Dieudonné  
Akkermans

**Bijlagen**

- Regels
- Toelichting
- Verbeelding
- Bijlage 1: Principemedewerking
- Bijlage 2: Bodem
- Bijlage 3: Evaluatie
- Bijlage 4: Akoestisch
- Bijlage 5: Luchtkwaliteit
- Bijlage 6: Carolaberekening
- Bijlage 7: Monument
- Bijlage 8: Natuur
- Bijlage 9: Advies brandweer
- Bijlage 10: Vooroverleg provincie
- Bijlage 11: Planschadeovereenkomst

## RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het advies van de raadscommissie Fysiek en Economie;

**Besluit :**

1. Het bestemmingsplan Hoeve Blankenberg Cadier en Keer, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 4 april 2017

De griffier,

Mr. Marc Verbeet

De voorzitter,

Dieudonné Akkermans