

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

1. **Onderwerp**
Bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek'.

2. **Beslispunt(en)**
 1. Instemmen met de reactie op de zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek'.
 2. Met in acht neming van de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek', welke nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.
 3. In te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek'.
 4. In het bestemmingsplan de wijzigingen zoals verwoord in de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek' welke nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, aan te brengen.
 5. Het bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
 6. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald.
 7. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. **Aanleiding / motivering**

Inleiding

Ons college heeft principemedewerking verleend aan de heer Beusmans (Maatschap Beusmans) voor het opstellen van nieuw (postzegel)bestemmingsplan voor de locaties Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek.

De casus is gestart vanuit een handhavingstraject waarbij initiatiefnemer de huidige stal op de locatie Schey ong., aansluitend aan de woning Schey 10, niet meer bedrijfsmatig mag gebruiken voor het houden van dieren (o.a. rundvee). Om leegstand en verloedering van de bestaande stal te voorkomen heeft ons college ingestemd met het afbreken van de stal en het vervolgens ter plekke realiseren van één vrijstaande woning met voldoende afstand tot Schey 10. Er is dan ook geen sprake meer van aaneengesloten bebouwing tegen de woning van Schey 10.

Op de andere locatie van initiatiefnemer Vroelen 27a wordt het agrarisch bouwvlak enigszins vergroot, zodat op deze locatie een nieuwe veestal en werktuigenberging kan worden gerealiseerd.

Toelichting planvorming beide locaties
Nieuwe situatie Schey ong.



Foto te slopen rundveestal



Aanduiding terugbouwlocatie woning

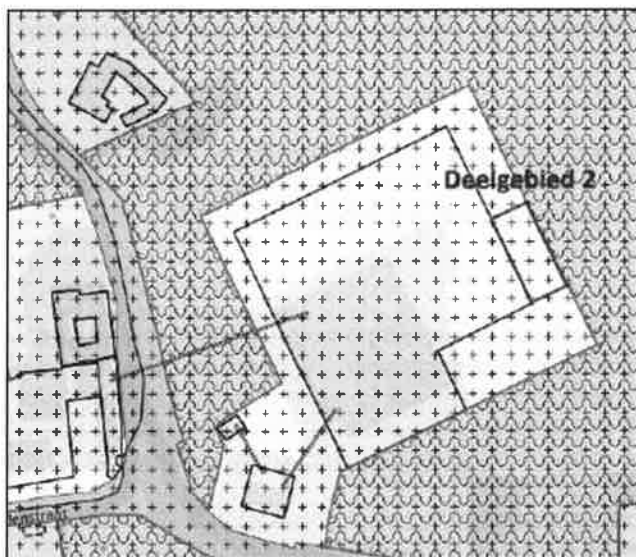
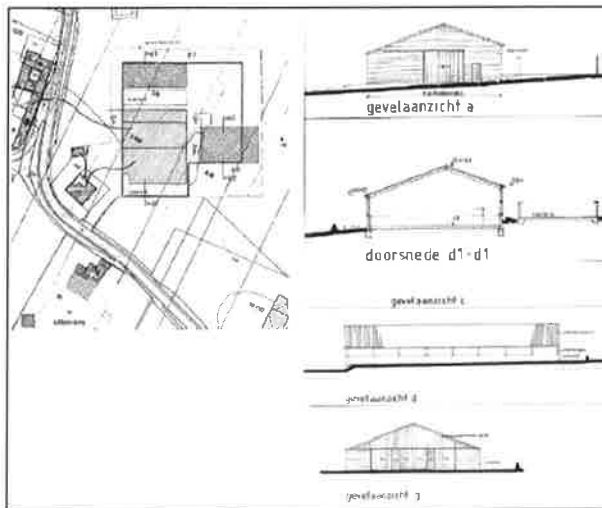
Bouwvlak woning Schey ong.

Er is een bouwvlak opgenomen voor het realiseren van één woning op de locatie Schey ong. De woning komt in de plaats van de huidige stal gelegen tegen de woning Schey 10. De nieuwe bestemming wordt 'Wonen'. Op deze manier wordt de huidige situatie, stal tegen woning, planologisch opgelost. De nieuwe woonbestemming maakt geen agrarische activiteiten meer mogelijk. De huidige bebouwing gelegen tegen woning Schey 10 wordt verwijderd, waardoor er stedenbouwkundige een verfraaiing van het straatbeeld ontstaat. Er ontstaat een afgerond geheel, passend bij de naast gelegen woningen.

Spuitsirkel

Er is planologisch een spuitrijzone opgenomen zodat er ter plaatse van de nieuw op te richten woning kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Er wordt een afstand van 50 meter opgenomen.

Nieuwe situatie Vroelen 27a



Milieutechnische splitsing bedrijven Vroelen 27-27a

De bedrijfslocaties Vroelen 27 en Vroelen 27a worden vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied als één inrichting beschouwd (gekoppeld bouwvlak). In de feitelijke situatie zijn de locaties Vroelen 27 en Vroelen 27a technisch en organisatorisch straks echter niet met elkaar verbonden. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt de planologische koppeling tussen beide bedrijfslocaties dan ook opgeheven. Op deze manier kan locatie Vroelen 27a ook de voorgenomen uitbreiding realiseren.

Vergroten bouwvlak agrarische bedrijf Vroelen 27a

Als gevolg van de afbraak van de rundveestal valt een deel van de huisvesting van de veestapel weg, daarom mag op de locatie Vroelen 27a het bouwvlak worden vergroot. De beoogde veestal met een oppervlakte van 25 meter bij 40 meter kan op de locatie Vroelen 27a voor een groot deel binnen het bestaande bouwvlak worden gerealiseerd. Het bouwvlak wordt voor de overschrijding aan de achterzijde van het perceel vergroot. Op de bovenstaande planverbeelding is in rood aangegeven wat de uitbreiding van het bouwvlak inhoudt.

Nadere toelichting:

Tussen de bestaande stallen en de beoogde stal is het noodzakelijk om enige manoeuvreerruimte te realiseren. Vandaar dat het bouwvlak aan de achterzijde wordt overschreden. De overschrijding van het bouwvlak past overigens wel nog binnen het huidige bestemmingsvlak van de geldende bestemming 'Agrarisch – Bedrijf'. In de praktijk

betekent dit dat er reeds nu al agrarische activiteiten aldaar zijn toegestaan maar nog niet kan worden gebouwd, er kunnen nu bijvoorbeeld ook al machines of hooibalen worden geplaatst.

Tevens wordt, volledig binnen het bestaande bouwvlak, een werktuigenberging beoogd van circa 765 m² (17 meter bij 45 meter). Deze werktuigenberging kan op grond van het vigerende bestemmingsplan nu ook al worden gebouwd. Overigens is deze werktuigenberging ook beoordeeld door de kwaliteitscommissie en is hier rekening mee gehouden in het groeninpassingsplan.

Door bovengenoemde invulling kan er in de toekomst een meer logische bedrijfsvoering worden gevoerd. Door ook de werktuigenloods mee te nemen in het groenplan ontstaat een totale inpassing en wordt er niet enkel gekeken naar de uitbreiding aan de achterzijde (rode gedeelte)

Vorbereiding

Tijdens het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is het plan voorgelegd aan de Gemeentelijke Kwaliteitscommissie. De commissie heeft een positief advies afgegeven m.b.t. de ontwikkelingen op beide locaties als ook de bijbehorende groenaanplant zoals opgenomen in landschappelijke inpassingsplan welk als bijlage 9 onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens wordt er verwezen naar bijlage 1 en 2 van de regels alwaar de doorzichten en structuren van het groenplan voor beide locaties zijn opgenomen.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg is de planvorming ook afgestemd met de provincie Limburg, de provincie is akkoord met het voorliggende plan, dit advies maakt als bijlage 10 onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 4 augustus 2016 tot en met woensdag 14 september 2016 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend (zie bijlage 1). De zienswijze is nader uitgewerkt in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek' (zie bijlage 2). Korthedshalve wordt voor de nadere inhoud en beantwoording verwezen naar deze nota.

Wij stellen uw raad voor om met in acht neming van het gestelde in deze nota de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.

Ambtshalve wijzingen

In het bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan twee ambtshalve wijzingen aangebracht. De wijzigingen zijn opgenomen in de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek' (zie bijlage 3).

Wij stellen uw raad voor om met in acht neming van het gestelde in deze nota de ambtshalve wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

Algemeen

Volledigheidshalve wordt er voor de nadere motivering van de planologische invulling verwezen naar het bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek, toelichting (met bijlagen), regels (met bijlagen) en verbeelding (zie bijlagen 4, 5 en 6).

4. Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan paste het toevoegen van één woning binnen het daarvoor geldende beleid. De provincie heeft hierover dan ook géén zienswijze ingediend.

Het beperkt uitbreiden van een agrarische bedrijf (in dit geval binnen het bestaande bestemmingsvlak) past bij het faciliteren van de agrarische ondernemers.

5. Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Betreft raadplegen: Het ontwerpplan wordt ter inzage gelegd. Een ieder kan een zienswijze indienen. De raad neemt een besluit waarbij wordt aangegeven of deze zienswijze wel of niet wordt overgenomen.

Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor beroep opengesteld.

Gedurende zes weken kunnen belanghebbende een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Kostenverhaal

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. Middels een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.24 Wro tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt het kostenverhaal voor dit bestemmingsplan verzekerd.

Uw raad dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

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

Met de initiatiefnemer wordt tevens een planschade overeenkomst afgesloten. Voor de begeleiding bestemmingsplanprocedure is de initiatiefnemer leges verschuldigd.

Overig

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

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Het bestemmingsplan doorloopt de daarvoor geldende procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Dit houdt in:

De vaststelling is voorzien voor de raadsvergadering van 4 april 2017. 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, wordt voorgesteld dit verzoek in het besluit tot vaststelling op te nemen.

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.

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 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. 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

De vaststelling wordt op de gemeentelijke website, in De Etalage, in 1Eijsden-Margraten, in het gemeenteblad en in de Staatscourant gepubliceerd. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het vastgestelde plan kunnen belanghebbende(n) beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9. Impact voor burgers

Met dit bestemmingsplan wordt op één locatie een ongewenste situatie opgelost, een stal wordt gesloopt en een woning wordt teruggebouwd.

Op de andere locatie wordt een kleine uitbreiding van een agrarisch bouwvlak mogelijk gemaakt, zodat er een meer logischere bedrijfsvoering binnen de huidige bedrijfslocatie kan worden gevoerd. De uitbreiding is daarom ook gezocht binnen het bestaande bestemmingsvlak zodoende extra overlast te vermijden.

Het college van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De voorzitter,

Mathea Severeijns

Dieudonné Akkermans

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. Instemmen met de reactie op de zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek'.
2. Met in acht neming van de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek', welke nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.
3. In te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek'.
4. In het bestemmingsplan de wijzigingen zoals verwoord in de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek' welke nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, aan te brengen.
5. Het bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Schey ong. en Vroelen 27-27a te Noorbeek eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald.
7. 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

*Geamendeerd aangenomen;
zie gekend amendement*

Aangenomen 15 voor / 4 tegen

CDA



Partij Groot Eijsden-Margraten



AMENDEMENT: Bestemmingsplan Schey-Vroelen 27-27a Noorbeek

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten bijeen op 4 April 2017, behandelende de vaststelling van het bestemmingsplan Schey ong.-Vroelen 27-27a te Noorbeek.

Constateerende dat:

- Uit een handhavingstraject blijkt dat de huidige stal door Beusmans niet meer bedrijfsmatig gebruikt mag worden voor het houden van dieren.
- Om leegstand en verloedering van de bestaande stal te voorkomen dient de stal met bijbehorende betonverhardingen te worden afgebroken.
- Ter compensatie van de sloop van de stal e.a. op de locatie Schey ong. een nieuwe bestemming "wonen" wordt toegevoegd, zodat er een nieuwe woning kan worden gebouwd.
- Het bouwvlak van de geprojecteerde woning maximaal 200m² bedraagt.

Overwegende dat:

- In het buitengebied, waar Schey toebehoort, geen grote nieuw te bouwen woningen buiten het bestaande bebouwd gebied toegevoegd dienen te worden.
- Het bouwvlak gereduceerd wordt van 200m² tot 135m².
- Het grootste deel van nieuw te bouwen woning binnen het bestaand oppervlak van de stal geprojecteerd wordt.
- Het gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM) module 7 van toepassing is.

Wijzigt het voorstel in die zin dat:

- De verbeelding voor de locatie Schey ong. wordt gewijzigd conform bijgaande verbeelding van Aelmans/gemeente Eijsden-Margraten dd. 23.3.2017

En gaat over tot de orde van de dag:

Dhr. G. Frantzen (CDA)



Dhr. C. Piatek (PGE-M)

Mevr. C. Vissers-Martens (PvdA)


LEGENDA:

Plangebied
 plangebied




Bestemmingen enkelbestemmingen

 Wonen
 Agrarisch met waarden

dubbelbestemmingen


 Waarde - Archeologie
 Waarde - Ecologie
 Waarde - Landschapselement
 Waterstaat - Erosie

Aanduidingen gebiedsaanduidingen

 milieuzone - bodembeschermingsgebied
 milieuzone - stiltegebied
 milieuzone - spuitvrije zone

bouwvlak
 bouwvlak

bouwaanduidingen
 bijgebouwen

Verklaringen
 kadastrale ondergrond (d.d. 19-8-2015)

Dit document hoort bij het besluit dat de gemeenteraad van Eijsden-Margraten nam in zijn vergadering op: 5. April 2017 nr. *Amendement CDA - PGEH - PvdA*

De raadsgriffier,

[Handwritten signature]
 Mr. M.G.A.J.T. Verbeet



datum	23-3-2017
bestuursnummer	
datum	
nr/zg nr	
plan nr	RS
schaal	1:1000
bestemming	A3
gr. bestemming	

Vierstel bouwvlak

Bestemmingsplan Schey ong en Vroelen 27-27a te Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten



Kerkstraat 4
 6367 JE Voerendaal
 Tel: 045-5753255
 www.aelmans.com
 info@aelmans.com

Kerkstraat 2
 6095 BE Baexem
 Tel: 0475-459282

