



Onderwerp: BBV inzake ontwerpbestemmingsplan Boschweg ong. te Bunde voor de realisatie van een woning op een perceel landbouwgrond aan de Boschweg ong. te Bunde	
Raadsvergadering: 1 februari 2018	Raadsnummering: 18-Houben-03
Zaaknummer:	327881
Programma / Kader:	Ruimtelijke ordening
Portefeuillehouder:	G. Houben

Aan de Gemeenteraad

Verkorte inhoud

Er is een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor de realisatie van een woning op een perceel landbouwgrond aan de Boschweg ong. te Bunde

Gevraagd besluit

- De ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- De ingekomen zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren;
- De nota zienswijzen horende bij het ontwerpbestemmingsplan Boschweg ong. te Bunde vast te stellen;
- Gewijzigd vast te stellen het bij dit besluit horende bestemmingsplan Boschweg ong. te Bunde bekend als NL IMRO.0938.BP04005-VA01 met bijbehorende bestanden;
- Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is middels anterieure exploitatieovereenkomsten met de afzonderlijke eigenaren van de betreffende percelen.

Beslissing gemeenteraad d.d. 1 februari 2018 *Het voorstel is met 11 stemmen voor en 5 stemmen tegen aangenomen. De Griffier, W. van der Meer*

Communicatie:

- Vooroverleg is gevoerd met provincie Limburg, het Waterschap Limburg, Prorail en het Regionaal overleg volkshuisvesting en de Kwaliteitscommissie Limburg
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 4 oktober 2017 tot en met 14 november 2017.

Argumenten

Voor:

Het invullen van de twee bestaande woningbouw kavels aan de Kloosterberg, op zeer korte afstand van de Boschweg, vormt een aanzienlijke aantasting van de kernrandzone, omdat deze ter plekke als volmaakt kan worden beschouwd. Het hoogwaardige en groene karakter van de Kloosterberg wordt in elk geval aangetast door invulling te geven aan de rechtstreekse bouwmogelijkheid van twee woningen. Ook de monumentale waarde van het gemeentelijke monument Boschweg 1 wordt aangetast bij invulling van de woontitels aan de Kloosterberg, omdat de situering van het monument aanzienlijk verslechtert.

Dit ligt anders voor de beoogde woningbouwlocatie aan de Boschweg. De eerste 250 meter van de Boschweg wordt gekenmerkt door de bomenrij aan de zijde van de spoorlijn en een zestal in het groen gesitueerde woningen aan de overzijde van de weg. Tussen de woningen Boschweg 2b en Boschweg 3 bevindt zich een perceeltje akkerland. Feitelijk is sprake van een opening in het aanwezige bebouwingslint. Vanaf de woning Boschweg 4 gaat de weg over in het Bunderbos en kunnen diverse bospaden worden gevolgd.

Juist het perceeltje akkerland vormt een in zichzelf weliswaar ruimtelijk passend element, maar vormt een ruimtelijke dissonant in de lintstructuur; de door groen en fraaie woningen gekenmerkte Boschweg. De beoogde invulling met een levensloopbestendige woning, omzoomd door een landschapstuin en een uitbreiding van het bosgebied, past bij de overgangszone tussen de kern en het buitengebied. Hiermee vervalt een deel van een agrarisch perceel, dat behoudens het beeld van het perceel op zich geen hogere ruimtelijke waarde heeft. Van belang is wel dat met een herontwikkeling van dit perceel een 'gat' kan worden



ingevuld en een meer afgeronde ruimtelijke structuur gerealiseerd kan worden.

Met de 'Structuurvisie Buitengebied' (vastgesteld op 30 mei 2012) geeft de gemeente Meerssen een uitwerking aan de toekomstvisie op het buitengebied. In deze visie wordt aangegeven welke ontwikkelingen op welke plaats nog mogelijk en wenselijk zijn en welke tegenprestatie daarvoor geleverd moet worden. Nieuwe ontwikkelingen zijn namelijk alleen mogelijk als ook een bijdrage wordt geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Voor iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die niet past binnen het bestemmingsplan, dient afgewogen te worden of het wenselijk en verantwoord is om hieraan medewerking te verlenen. Onderdeel van deze afweging is toetsing aan de structuurvisie.

In de Structuurvisie Buitengebied is als uitgangspunt opgenomen dat het toevoegen van nieuwe (solitaire) woningen niet tot de mogelijkheden behoort. Dit betekent echter niet dat het uitgangspunt rigide moet worden toegepast. Het bestuur kan immers gebruik maken van de 'inherente afwijkingsbevoegdheid' van artikel 4:84 uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb): *Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.*

Het wegbestemmen van twee woningbouw kavels aan de Kloosterberg wordt beschouwd als een bijzondere omstandigheid, waardoor in casu kan worden afgeweken van de beleidsregel. Hierdoor vindt immers een woningbouwplan met twee nieuwe woningen definitief geen doorgang. Dit heeft een positieve uitwerking op het straatbeeld van de Kloosterberg en op het gemeentelijke monument aan de Boschweg 1. Daar staat tegenover dat er als compensatie één woning wordt gerealiseerd ter plekke van het plangebied aan de Boschweg, waarover de initiatiefnemer beschikt.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingekomen. In de Nota van zienswijzen zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. Enkele zienswijzen hebben tot aanpassingen van het plan geleid. Hierbij gaat het voornamelijk om het aanpassen van de toelichting en de regels met een paragraaf/bepaling over het voorkomen van trillingshinder en het toevoegen van een quickscan ten aanzien van flora en fauna.

Risico/Kanttekeningen:

De beoogde woningbouw mogelijkheid aan de Boschweg ongenummerd is direct gekoppeld aan het onttrekken van twee bouw kavels aan de Kloosterberg te Bunde. Op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden de bouw kavels aan de Kloosterberg beschouwd als harde plancapaciteit en niet als een onttrekking van een woning.

Ten tijde van de principemedewerking aan de beoogde ontwikkeling (d.d. 18 december 2015) was deze wijziging van het woningbouwbeleid met betrekking tot de 1:4 verhouding van harde plancapaciteit nog niet voorzienbaar. Vandaar dat voorliggend bestemmingsplan nog valt onder de oude regelgeving van 1 woonkavel erbij is 1 woonkavel eraf. Het toevoegen van één woning aan de Boschweg wordt gecompenseerd door het wegbestemmen van twee woningbouw kavels aan de Kloosterberg. Als gevolg van voorliggend initiatief neemt de woningvoorraad dan ook per saldo af. Dit is in overeenstemming met het doel van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Relevante bijlagen:

- ontwerpbestemmingsplan Boschweg ong. te Bunde (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen)
- nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Boschweg ong. te Bunde (327960)
- getekende planschadeverhaalsovereenkomst en getekende exploitatieovereenkomst (327961)
- raadsbesluit (328016)





Raadsvoorstel

Onderwerp: BBV inzake ontwerpbestemmingsplan Boschweg ong. te Bunde voor de realisatie van een woning op een perceel landbouwgrond aan de Boschweg ong. te Bunde

Raadsvergadering: 1 februari 2018

Raadsnummering: 18-Houben-03

1. Aanleiding / probleem

De heer Prevoo is eigenaar van een perceel landbouwgrond aan de Boschweg te Bunde, (tussen 2b en 3). Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Bunde, sectie A nr. 2147. De wens bestaat om hier een levensloopbestendige woning te realiseren. Als tegenprestatie worden twee bestaande woningbouw kavels op de hoek Boschweg-Kloosterberg wegbestemd.

Als compensatie wordt tevens voorzien in de realisatie van natuur, in de vorm van een bosaanplant noordelijk van de nieuwe woning en een kruidenrijk grasland met natuurlijke hagen ten zuiden van de beoogde woningbouw kavel.

Om de realisatie van een woning mogelijk te maken moet het bestemmingsplan Buitengebied partieel worden herzien. Hiervoor is het ontwerpbestemmingsplan Boschweg ong. te Bunde opgesteld en ter inzage gelegd. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. De strekking van deze zienswijzen zijn in de Nota van zienswijzen beknopt en zakelijk weergegeven. Tevens zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. De zienswijzen zijn alle drie ontvankelijk en enkele opmerkingen leiden tot aanpassingen aan het plan. Dit laatste betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld. Het betreft hoofdzakelijk het aanpassen van de toelichting en de regels met een paragraaf/bepaling over het voorkomen van trillingshinder en het toevoegen van een quickscan ten aanzien van flora en fauna.

2. Doel van het voorstel

- De realisatie van de woning Boschweg ong. mogelijk te maken door het bestemmingsplan Buitengebied partieel te herzien en hiervoor in de plaats het bestemmingsplan Boschweg ong. te laten treden.
- Tevens de twee niet benutte woningbouw titels aan de Kloosterberg weg te bestemmen door de beheersverordening Kernen aan te passen en hiervoor in de plaats ook het bestemmingsplan Boschweg ong. te laten treden.
- De tegenprestatie in de vorm van een bosaanplant noordelijk van de nieuwe woning en een kruidenrijk grasland met natuurlijke hagen ten zuiden van de beoogde woningbouw kavel als een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van het bestemmingsplan Boschweg ong.

3. Relatie tot andere beleidsstukken

Er bestaat een relatie tot diverse beleidsstukken zowel op rijks-, provinciaal-, regionaal- als Meerssens niveau. Deze zijn beschreven in de toelichting horende bij het ontwerp bestemmingsplan. Te denken valt aan het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, de regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020, de Structuurvisie Buitengebied e.a.

4. Duurzaamheid

Het waarborgen en versterken van de geschiktheid van het landelijk gebied voor een meervoudige benutting ten behoeve van toekomstige generaties.

5. Communicatie / Burgerparticipatie

- Vooroverleg is gevoerd met provincie Limburg, het Waterschap Limburg, Prorail en het Regionaal





- overleg volkshuisvesting en de Kwaliteitscommissie Limburg
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 4 oktober 2017 tot en met 14 november 2017.

6. Financiële informatie

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat uw raad verplicht is om voor de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden. Een daarvan is dat het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten anderszins is verzekerd. In dit geval door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt. Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning. Met de initiatiefnemer is een planschade-verhaalsovereenkomst gesloten. Daarmee zijn eventuele tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van de gemeente.

7. Evaluatie

n.v.t.

Meerssen, 19 december 2017

DE RAAD VOORNOEMD:

, voorzitter

, griffier

