

## Aan de gemeenteraad

### Raadsvoorstel

#### 1. Onderwerp

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan "Bemelerweg 89 Cadier en Keer".

#### 2. Beslispunt(en)

1. Het bestemmingsplan "Bemelerweg 89 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

##### *Voorgeschiedenis*

De heer Meijers is eigenaar van het perceel Bemelerweg 89 te Cadier en Keer. Op het perceel staat een oude woning die reeds geruime tijd niet meer wordt bewoond en inmiddels tekenen van verval begint te vertonen.

In 2012 heeft de heer Meijers de woning, met bijhorende percelen, gekocht met de bedoeling om de bestaande woning af te breken en hiervoor een nieuwe, grotere woning terug te bouwen. Ook wil hij een paardenstal bouwen en een paardenbak aanleggen. De initiatiefnemer heeft daartoe een principeverzoek ingediend.

Het plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Zo wordt de nieuwe woning voor het overgrote deel buiten het bestaande bouwvlak geprojecteerd. Ook de beoogde bijgebouwen worden buiten het bestaande bouwvlak geprojecteerd. De bebouwing blijft daarbij wel geprojecteerd binnen de bestemming 'Wonen'. Tot slot ontbreekt in het vigerende plan een aanduiding betreffende de paardenbak.

##### *Gemeentelijk kwaliteitsmenu (GKM)*

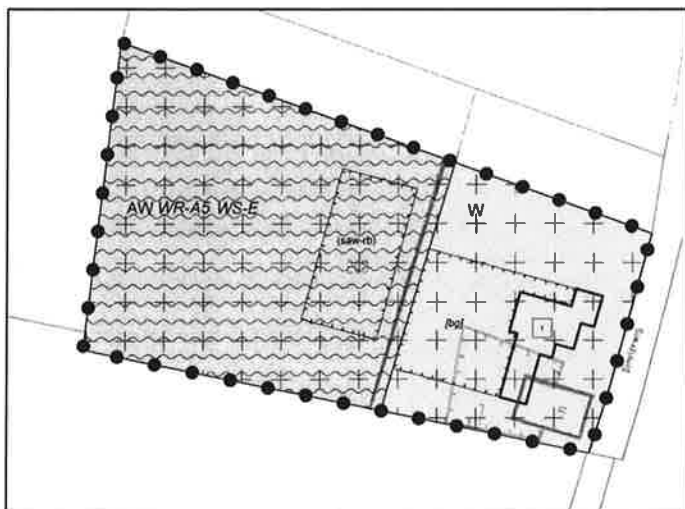
Vanwege de ligging van het perceel buiten de bebouwde kom en buiten de provinciale rode contour, is bij de beoordeling van het plan eveneens gekeken of het plan GKM-plichtig is. Het GKM is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied of het gebied buiten de rode contouren om de kernen, leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier moet worden gecompenseerd.

Ter plekke vigeert de bestemming 'Wonen'. Deze bestemming 'Wonen' geeft al ruime mogelijkheden voor het bouwen van een woning met bijgebouwen. In het plan wordt het (bij)bouwvlak vergroot, maar dit heeft niet tot gevolg dat ook de bestemming 'Wonen' moet worden verruimd. In het plan wordt de bestemming 'Wonen' zelfs verkleind ten opzichte van het vigerende plan. Het overige gedeelte wordt herbestemd tot de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De mogelijkheid voor het bouwen van een woning en bijgebouwen blijft daarbij onveranderd. In casu is derhalve geen sprake van een nieuwe ontwikkeling en is het plan niet GKM-plichtig.



### Situatieschets

Onderstaand een kaart ter verduidelijking van het plan in verhouding tot het vigerende plan.



#### Uitleg:

Rode lijnen betreffen de oude situatie, zwarte lijnen betreffen het onderhavige plan.

De rode lijn over het perceel geeft aan tot waar de bestemming 'Wonen' lag in het vigerende plan. Duidelijk is dat een gedeelte wordt herbestemd tot 'Agrarisch met waarden'.

De rode rechthoek (rechtsonder) betreft het 'oude' bouwvlak uit het vigerende plan.

De gekartelde rode lijn achter die rode rechthoek, betreft het 'oude' bijbouwvlak uit het vigerende plan.

### Ruimtelijke aspecten

De in verval geraakte woning staat aan de Bemelerweg en vormt daarmee de entree voor de sportvelden en de golfbaan Het Rijk van Margraten. Het moge duidelijk zijn dat de huidige staat van onderhoud van de woning geen visitekaartje is voor de omliggende functies. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de bestaande, oude woning wordt gesloopt en dat ter plekke een nieuwe, kwalitatief betere woning kan worden gebouwd, hetgeen dan ook een aanzienlijk kwaliteitsimpuls betekent.

Doordat een nieuwe woning wordt gebouwd, terwijl een oude woning wordt gesloopt, vindt geen verdere versterking van het buitengebied plaats en blijven de kenmerken van het Nationaal Landschap overeind

### Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Bemelerweg 89 Cadier en Keer" heeft van 26 november 2015 tot en met 6 januari 2016 ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

### Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg heeft de provincie Limburg aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### Algemeen

Volledigheidshalve wordt er voor de nadere motivering van de planologische invulling verwezen naar het bestemmingsplan "Bemelerweg 89 Cadier en Keer", bestaande uit de toelichting met bijlagen, de regels met bijlagen en de verbeelding (zie bijlagen).

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

De ontwikkeling past binnen het bestaande beleid.

#### 5. Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij is de mogelijkheid geboden tot het inbrengen van zienswijzen, hetgeen gelijk kan worden gesteld aan 'raadplegen' in het kader van de participatieladder. Overigens zal ook het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd worden, alvorens dit in werking en onherroepelijk wordt.

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

### *Financiële aspecten*

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. Met de initiatiefnemer wordt tevens een planschade-overeenkomst afgesloten. Voor het bestemmingsplan is de initiatiefnemer leges verschuldigd.

### *Personele aspecten*

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 (hierna: Wro). Dit houdt in:

De vaststelling van het bestemmingsplan "Bemelerweg 89 Cadier en Keer" is op 15 maart 2016. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens nogmaals voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, van donderdag 24 maart 2016 tot en met woensdag 4 mei 2016.

Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbenden een beroepschrift, alsmede een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 Wro).

Beroep kan slechts worden ingesteld door de belanghebbende die tegen het ontwerpplan tijdig een zienswijze bij de raad naar voren heeft gebracht, tenzij een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.

Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking wanneer 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, 1Eijsden-Margraten en de Staatscourant gepubliceerd. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het vastgestelde plan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State.

Beroep kan slechts worden ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan door de belanghebbende die tegen het ontwerpplan tijdig een zienswijze bij de raad naar voren heeft gebracht, tenzij een belanghebbende redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht.

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

Mathea Severeijns Dieudonné Akkermans

## RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;  
gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders;  
gelet op het advies van de raadscommissie Fysiek en Economie;

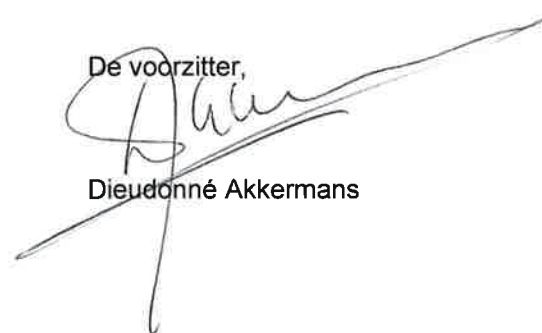
### **Besluit :**

1. Het bestemmingsplan "Bemelerweg 89 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 15 maart 2016



De griffier,  
Mr. Marc Verbeet



De voorzitter,  
Dieudonné Akkermans