



GEMEENTE ONDERBANKEN

Onderwerp: Bestemmingsplan Heringsbosch 11-12 Schinveld

Gemeentebladnummer : 2010/51

Agendapunt :

Registratienummer : 3314

Commissie : WEW

Behandelend ambtenaar : SMEETS WILMA

Portefeuille : FINANCIEN, RUIMT ORD., SOZA

Raadsvergadering : 30 september 2010

Programma : VITALE LEEFOMGEVING

AAN DE GEMEENTERAAD,

Voorstel

Vaststellen bestemmingsplan Heringsbosch 11-12 Schinveld

Inleiding

Door de fam. Konings-Hoen is een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming van het perceel Heringsbosch 11 te Schinveld, kadastraal bekend als gemeente Schinveld, sectie B, nr. 5215. Op dit perceel is diverse bebouwing gelegen, waarvan aan de straatzijde een (voormalig) café met een bedrijfswoning, op de verdieping een appartement, aan de rechterzijde een appartement (met huisnummer 12) en aan de achterzijde een complex van 6 motelkamers die in de praktijk worden verhuurd aan met name afcenters (nummers 12 a t/m f).

De fam. Konings-Hoen heeft aangegeven, dat de bedrijfsactiviteiten in de vorm van het café al enkele jaren zijn beëindigd. Zij heeft geprobeerd het pand te verkopen/verhuren, maar potentiële geïnteresseerden haakten o.a. af omdat de parkeermogelijkheden beperkt zijn voor een horecafunctie.

Het verzoek heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming "horeca" in "woondoeleinden" en "vakantieappartementen".

Doelstelling en beleidskader

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied 2005 heeft het hele perceel de bestemming "horecadoeleinden". Volgens de planvoorschriften is één bedrijfswoning toegestaan. Gebleken is echter, dat in de bestaande situatie (naast de bedrijfswoning) reeds twee appartementen en 6 motelkamers aanwezig zijn.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid van het college (zgn. binnenplanse wijziging) opgenomen voor het wijzigen van de bestemming "horeca" in "woondoeleinden" mits (voor zover van toepassing):

Gemeente Onderbanken

- de horecafunctie geheel is komen te vervallen;
 - de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden;
 - de geluidbelasting, blijkens een geluidsniveaukaart dan wel akoestisch onderzoek, niet hoger is dan de voor wegverkeerslawaaï geldende voorkeursgrenswaarden, of een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder is verleend,
- en met dien verstande dat:
- de bouwmassa niet mag toenemen;
 - per horecacomplex ten hoogste 2 woningen gerealiseerd mogen worden, inclusief de oorspronkelijke bedrijfswoning;

Nu deze binnenplanse wijziging (artikel 3.6 Wro) uitsluitend mag worden toegepast als ten hoogste 2 woningen worden gerealiseerd, is deze procedure voor het voorliggende verzoek ontoereikend om medewerking te kunnen verlenen.

Medewerking is in dit geval uitsluitend mogelijk met een bestemmingsplanwijziging die door uw raad wordt vastgesteld (reguliere bestemmingsplanprocedure op basis van artikel 3.1 van de Wro).

Samenvattend: deze bestemmingsplanwijziging heeft betrekking op het wijzigen van 6 motelkamers, twee appartementen en een café met bedrijfswoning naar 4 appartementen en 6 vakantieappartementen in de nieuwe toestand.

Argumenten

1. *de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6, lid 1, sub a van de Wro is niet van toepassing;*

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Volgens de oude wetgeving (ten tijde van de vaststelling) was dat een wijziging ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, volgens de huidige Wet ruimtelijke ordening een wijziging ex artikel 3.6, lid 1, sub a. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid moet aan alle voorwaarden worden voldaan. Hiervan is geen sprake. Medewerking kan dan uitsluitend worden verleend met een reguliere planherziening ex artikel 3.1 Wro.

2. *er vindt geen vergroting van de bouwmassa plaats en de buitenzijde blijft ongewijzigd;*

Voor het realiseren van de nieuwe appartementen en de vakantieappartementen is uitsluitend een interne verbouwing nodig.

3. *de omvorming van de motelkamers naar vakantieappartementen is het meest logisch en doelmatige gebruik;*

Door het vervallen van de horecafunctie komt aan de motelkamers geen betekenis meer toe. Een wijziging naar vakantieappartementen is dan een voor de hand liggende en geschikte nieuwe bestemming. Gezien de ligging in het buitengebied aan de rand van het Natuurpark Roode Beek kan deze bestemming een recreatieve meerwaarde hebben.

4. er is nog ruimte in het woningbouwprogramma 2006-2010;

De realisering van woningen (dit geldt niet voor de vakantieappartementen) is uitsluitend mogelijk als dit past binnen het huidige woningbouwprogramma 2006-2010. In dit programma is een aantal woningen opgenomen voor inpandige verbouwingen. Drie van de benodigde "contingenten" kunnen voor het pand Heringsbosch 11/12 te Schinveld worden ingezet.

5. het ontwerp heeft ter visie gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend;

Het ontwerpplan heeft met ingang van 3 juni 2010 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen, derhalve t/m 14 juli 2010. De raad dient binnen 12 weken een besluit te nemen, derhalve voor 6 oktober 2010.

Op het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

De provincie heeft bij brief d.d. 20 juli 2010 aangegeven, dat zij geen aanleiding ziet tot het maken van opmerkingen. Ook het Waterschap Roer en Overmaas heeft bij brief d.d. 16 juni 2010 aangegeven, dat de waterschapsbelangen correct in het plan zijn verwerkt.

Kanttekeningen en risico's

Na 2010 zal het woningbouwprogramma bestaan uit een herstructureringsopgave (krimp). Dat houdt in, dat in de toekomst een vergelijkbaar verzoek wellicht niet meer kan worden gehonoreerd zonder daarbij gelijktijdig aan de krimpopgave invulling te geven.

Uitvoering

Bestemmingsplan vaststellen en publiceren.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Middelen

financiële middelen

Bij de bouw van minimaal één woning of het verbouwen van een pand tot minimaal 10 woningen is op basis van artikel 6.12, lid 2, onder c van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan (in verband met kostenverhaal) noodzakelijk. De verbouwing betreft een aantal van 4 woningen, zodat een exploitatieplan niet verplicht is. Uw raad dient dit expliciet te besluiten (zie onder punt 3 van het raadsbesluit).

Inkomsten

- Volgens de legestabel artikel 5.6.4.3. wordt voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan € 254,40 in rekening gebracht.

Uitgaven

- Kosten voor het opstellen van de bestemmingsplanherziening inclusief de digitale vereisten bedragen ongeveer € 3.000,00.

Gemeente **Onderbanken**

NB: een legesopbrengst van € 254,40 is niet kostendekkend. Voor 2011 zal een aanpassing van dit bedrag worden voorgesteld.

personele middelen

Reguliere taken (planbegeleiding) en uitbesteding (opstellen bestemmingsplan).

Schinveld, 10 augustus 2010

Burgemeester en wethouders van Onderbanken,

M.A.H. Clermonts-Aretz
burgemeester

F.C.W. Geraets
secretaris/algemeen directeur

Bijlage(n) : raadsbesluit

Ter inzage : Bestemmingsplan Heringsbosch 11-12 Schinveld

Tevens digitaal te raadplegen op:

[www.onderbanken.nl/actueel/bestemmingsplannen/Heringsbosch 11-12](http://www.onderbanken.nl/actueel/bestemmingsplannen/Heringsbosch%2011-12).

De gemeenteraad van de gemeente Onderbanken;

Overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan "Heringsbosch 11-12 Schinveld" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 juni 2010 gedurende een periode van zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingekomen;

dat de provincie bij brief d.d. 20 juli 2010 (kenmerk CAS 2010 000 10159) heeft aangegeven, dat zij geen aanleiding ziet tot het maken van opmerkingen;

dat het Waterschap Roer en Overmaas bij brief d.d. 16 juni 2010 (kenmerk 201004512) heeft aangegeven, dat de waterschapsbelangen correct in het plan zijn verwerkt.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 augustus 2010;

gehoord de commissie WEW d.d. 8 september 2010;

gelet op het bepaalde in de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. het bestemmingsplan "Heringsbosch 11-12 Schinveld ", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0881.BPLBUI01001-VG01.gml met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen zoals het als ontwerp van 3 juni t/m 14 juli 2010 ter inzage heeft gelegen;
2. de volledige verbeelding op papier van het onder 1. bedoelde bestemmingsplan eveneens vast te stellen;
3. dat het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 2, onder c van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening niet noodzakelijk is;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 september 2010.

Griffier,

Voorzitter,