Agendapunt commissie: 4

| steller | telefoonnummer | email |
|---|---|---|
| Willem Beckers | 040 20 83 585 | wbe@valkenswaard.nl |
| agendapunt | kenmerk | datum raadsvergadering |
| | 09raad00910 | 28.01.2010 |

onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan ‘Rijtuigenmuseum Molenstraat’

aan de gemeenteraad

**A. Samenvatting**

Via bijgevoegd bestemmingsplan wordt beoogd een inpandige bedrijfswoning op het perceel aan de Molenstraat 204 te realiseren. De bedoeling is om op het terrein een tweetal bedrijfsgebouwen op te richten. Het perceel is in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ bestemd als ‘niet-agrarische bedrijven en/of functies’, waarbij is bepaald dat de soort niet-agrarische bedrijfsactiviteit ‘koetsenproductie annex -opslag en –museum’ dient te zijn. Daarnaast is bepaald dat op het perceel 2 bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd.

Alle voorgenomen bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het op te richten rijtuigenmuseum passen binnen de geldende bestemming. Enkel wordt afgeweken van het aantal bedrijfswoningen. Deze is gesteld op 2, maar de plannen zijn erop gericht om een derde (inpandige) bedrijfswoning mogelijk te maken. Om dit mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1998’ noodzakelijk.

Inmiddels is een bestemmingsplan met bovengenoemd doel opgesteld. Het ontwerp ervan heeft gedurende 6 weken, van 25 mei, t/m 6 juli 2009, ter inzage gelegen. De in deze termijn ingekomen zienswijzen zijn behandeld en van een beantwoording voorzien. Er is geen aanleiding gevonden het ontwerp-bestemmingsplan te wijzigen op basis van de ingekomen zienswijzen. Wel zijn ten opzichte van het ontwerp een tweetal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot het exposeren van kunst en de mogelijkheden voor ondersteunende horeca-activiteiten.

Het bestemmingsplan ‘Rijtuigenmuseum Molenstraat’ ligt nu voor ter vaststelling.

**B. Voorgesteld besluit**

I. de zienswijzen van reclamanten (1) gebr. F. en G. van der Heijden, (2) Inwoners van Dommelen Zuid, (3) Stichting Belangenplatform ‘de Malpie e.o.’, (4) de heer H. van Oosten ontvankelijk te verklaren;

II. de ingekomen zienswijzen conform de ‘Zienswijzenbehandeling bestemmingsplan Rijtuigenmuseum Molenstraat’, welke een integraal onderdeel vormt van het onderhavige besluit, te behandelen;

III. het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen overeenkomstig het onder punt *D. – Toelichting* gestelde, een en ander door:

a. in de voorschriften bij artikel 3 – niet agrarische bedrijven en/of functies, 3.1 – doeleindenomschrijving, onder c. – expositie van kunst, gelieerd aan rijtuigen en paarden, met inbegrip van beeldentuin (2e streepje), de frase 'gelieerd aan rijtuigen en paarden' te schrappen;

b. in de voorschriften bij artikel 3 – niet agrarische bedrijven en/of functies, 3.3.1 aan te vullen met c. – de bedrijfsvloeroppervlakte voor de functie ondersteunende horeca mag niet meer bedragen dan 100 m2.

IV. het bestemmingsplan "Rijtuigenmuseum Molenstraat" gewijzigd vast te stellen, zoals vervat in: plankaart nr. 08580000BP00018.s01, de toelichting, de planregels en de bijlagen;

V. geen exploitatieplan vast te stellen ex artikel 6.12, lid 1 Wro, omdat het verhaal van kosten al anderszins verzekerd is;

VI. gelet op de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan de VROM Inspectie en de Provincie Noord-Brabant verzoeken geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking van dit vaststellingsbesluit.

## C. Aanleiding

Herziening van het bestemmingsplan buitengebied 1998, omdat het voorgenomen initiatief aan de Molenstraat 204 niet geheel past binnen dit bestemmingsplan.

## D. Toelichting

Via bijgevoegd bestemmingsplan wordt beoogd een inpandige bedrijfswoning op het perceel aan de Molenstraat 204 te realiseren. De bedoeling is om op het terrein een tweetal bedrijfsgebouwen op te richten. Het perceel is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' bestemd als 'niet-agrarische bedrijven en/of functies', waarbij is bepaald dat de soort niet-agrarische bedrijfsactiviteit 'koetsenproductie annex -opslag en –museum' dient te zijn. Daarnaast is bepaald dat op het perceel 2 bedrijfswoningen mogen worden gerealiseerd.

Alle voorgenomen bedrijfsactiviteiten met betrekking tot het op te richten rijtuigenmuseum passen binnen de geldende bestemming. Enkel wordt afgeweken van het aantal bedrijfswoningen. Deze is gesteld op 2, maar de plannen zijn erop gericht om een derde (inpandige) bedrijfswoning mogelijk te maken. Om dit mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de procedure ex artikel 3.8 Wro vanaf 25 mei 2009 tot en met 6 juli 2009 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijk voorgeschreven termijn en gelet hierop ontvankelijk.
De ontvangen zienswijzen liggen bij de raadsstukken ter inzage.

De behandeling van de zienswijzen en het standpunt van de gemeente zijn verwoord in de 'zienswijzenbehandeling bestemmingsplan Rijtuigenmuseum Molenstraat' welke is opgenomen in de bijlage. Opgemerkt moet worden dat de zienswijzen in de zienswijzenbehandeling samengevat zijn weergegeven. Dit kan betekenen dat een onderdeel van een zienswijze niet of niet letterlijk is weergegeven. De zienswijzen zijn echter wel in hun geheel beoordeeld.

In aanvulling op het voorgaande worden ambtshalve nog de volgende aanpassingen op het ontwerp-bestemmingsplan noodzakelijk geacht:

*1. Aard van de toegestane expositie*

In de regels van het bestemmingsplan is in Artikel 3 (Niet agrarische bedrijven en/of functies), in paragraaf 3.1. "Doeleindenomschrijving" onder c. aangegeven dat de gronden o.a. zijn bestemd voor expositie van kunst, met inbegrip van een beeldentuin. Daarbij is als aanvullende voorwaarden opgenomen dat de expositie ondergeschikt moet zijn aan de functie van rijtuigmuseum en dat daarnaast de expositie uitsluitend gericht moet zijn op rijtuigen en paarden. Voor wat betreft het ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie rijtuigmuseum blijft de regeling ongewijzigd. De aanvullende voorwaarde dat uitsluitend exposities mogen plaatsvinden gericht op rijtuigen en paarden acht de gemeente niet doelmatig. Immers is het thema van de expositie feitelijk niet relevant voor de planologische effecten die er vanuit gaan. Het zou wel wenselijk en ook logisch kunnen zijn dat ter plaatse exposities worden ingericht met andere thema's, bijvoorbeeld van locale kunstenaars of andere inhoudelijke thema's. Van belang is dat de aard van de expositie dusdanig is dat deze een geschikte combinatie vormt met de hoofdfunctie museum. Dit wordt afdoende veilig gesteld door in de regels op te nemen dat de expositiefunctie ondergeschikt moet zijn aan de functie van rijtuigmuseum. Derhalve wordt in de regels in de tweede aanhaling onder 3.1.C de tekst "gelieerd aan rijtuigen en paarden" geschrapt.

*2. Aard van de toegestane horeca*

In de regels is in Artikel 1, sub. r.de in dit bestemmingsplan toegestane "ondersteunende horeca" als volgt gedefinieerd: "een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren". Deze definitie leidt ertoe dat op de locatie geen zelfstandige horeca gevoerd mag worden. Aldus is het uitgesloten dat op locatie bruiloften, feesten etc. worden gehouden of een restaurant of café wordt geëxploiteerd. Wel kan op locatie een koffiehoek etc worden ingericht waar de bezoeker van het museum en de daaraan ondergeschikte andere toegestane functies eet- en drinkwaren kan worden aangeboden.
Aangezien het hier expliciet om ondersteunende horeca gaat, ligt het voor de hand om dit ook vast te leggen door aan deze ondergeschikte functie een maximum oppervlak te koppelen. De gemeente heeft dit maximum, in afstemming op de aard en omvang van de toegestane functies op de locatie, bepaald op 100 m2. Deze omvang is in artikel 3 van het bestemmingsplan opgenomen onder 3.3.1.c.

Het bestemmingsplan Rijtuigenmuseum Molenstraat ligt nu, na genoemde verhandelingen voor ter vaststelling.

E. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan Rijtuigenmuseum Molenstraat conform het bestemmingsplan in de bijlage, waaraan de aanvraag voor het verlenen van een bouwvergunning getoetst kan worden.

F. Oplossingen

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om het bestemmingsplan gewijzigd of ongewijzigd vast te stellen. In dit geval wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

G. Argumentatie

Voor de argumentatie van de noodzaak het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen wordt verwezen naar punt *D. - Toelichting*.

H. Monitoring en evaluatie

N.v.t.

I. Tijdpad

Op basis van artikel 3.8 lid 3 Wro wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling gepubliceerd. Een uitzondering vormt daarbij als het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld. Dan wordt op grond van artikel 3.8 lid 6 Wro het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekend gemaakt. De reden daarvoor is dat de VROM-Inspectie en de Provincie Noord-Brabant dan meer tijd hebben om te reageren op het bestemmingsplan. Beiden hebben echter aangegeven als de wijzigingen geen betrekking hebben op nationaal/provinciaal belang, dan een verzoek kan worden ingediend dat ze geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking. Dit verzoek moet echter wel in het vaststellingsbesluit worden gemeld. Aangezien de wijzigingen geen betrekking hebben op nationaal en/of provinciaal belang wordt voorgesteld dit verzoek in te dienen middels bijgevoegde conceptbrief aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant / VROM-Inspectie.

J. Financiële gevolgen

In het kader van de nieuwe Wro zou tegelijkertijd met het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan eveneens een ontwerp-exploitatieplan ter inzage dienen te worden gelegd als er kosten zijn die verhaald dienen te worden. Op basis van de nieuwe Wro dient de verhaal van kosten immers verzekerd te zijn. Is dit niet verzekerd, dan dient een exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 Wro opgesteld en in procedure gebracht te worden.

In voorliggend geval is hier geen sprake van, aangezien de investeringen die noodzakelijk zijn om de woning te kunnen realiseren geheel voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Zo zal initiatiefnemer de legeskosten dienen te betalen, waaronder de inritvergunning, bouwvergunning en het bestemmingsplan.

In voorliggend geval is de kostenverhaal dus anderszins verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

K. Communicatie

Met betrekking tot de communicatie dienen enkele stappen gezet te worden:

- Reclamanten (middels bijgevoegde concept-brief) op de hoogte brengen van de vaststelling van het bestemmingsplan;
- De VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (middels bijgevoegde concept-brief) verzoeken geen bezwaar te hebben met vervroegde bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan;
- Het vaststellingsbesluit van de raad en de inzage termijn voor bezwaar en beroep (middels bijgevoegde concept-publicatie) publiceren in de Kempener Koerier, de Staatscourant en op internet.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,
secretaris, burgemeester

Secretaris. Burgemeester.

Bijlage(n)

- Besluit tot vaststellen bestemmingsplan ‘Rijtuigenmuseum Molenstraat’ (concept).

Ter inzage liggende stukken

- Bestemmingsplan ‘Rijtuigenmuseum Molenstraat’ met bijbehorende onderzoeken;
- Kopie ingediende zienswijzen;
- Zienswijzenbehandeling bestemmingsplan ‘Rijtuigenmuseum Molenstraat’;
- Besluit tot vaststellen bestemmingsplan ‘Rijtuigenmuseum Molenstraat’.
- Conceptbrieven aan reclamanten behandeling zienswijzen;
- Conceptbrief aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant / VROM-Inspectie: verzoek verklaring geen bezwaar eerdere bekendmaking.