

Voorstel raad en raadsbesluit

Gemeente Landgraaf

Documentnummer: B.24.0078



Landgraaf, 18 januari 2024

ONDERWERP: Vaststelling bestemmingsplan Watertoren Rimborg, herziening 2023

Raadsvoorstelnummer: 8

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s): B.J.M. Smeets

Behandeld in BenW d.d.: 6 februari 2024

Behandeling in commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Economie d.d.: 6 maart 2024

Behandeling in raadsvergadering d.d.: 21 maart 2024

Voorstel

Het bestemmingsplan Watertoren Rimborg, herziening 2023 maakt de functiewijziging van horecacategorie 1 naar 2 van de bestaande brasserie mogelijk. Feesten en partijen zijn uitgesloten. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 november t/m 3 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn ambtshalve geen wijzigingen doorgevoerd. Daarom wordt de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan Watertoren Rimborg, herziening 2023 – ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp – vast te stellen.

Samenvatting

Dit voorstel voorziet in het vaststellen van het bestemmingsplan Watertoren Rimborg, herziening 2023. Hierdoor mag de bestaande brasserie de Watertoren horeca-categorie 2 uitoefenen. Feesten en partijen zijn echter niet toegestaan.

Aanleiding

In 2011 is de initiatiefnemer gestart met de restauratie en verbouwing van de monumentale watertoren bij Rimborg. De watertoren is omgevormd tot een uitkijktoren en educatiecentrum met een brasserie. Planologisch is ondergeschikte horeca van maximaal categorie 1 toegestaan. De brasserie De Watertoren is echter een horecabedrijf van categorie 2. Tevens biedt het bedrijf feesten en bruiloften aan. Deze activiteiten zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan en de verleende exploitatievergunning.

Enkele jaren terug heeft de brasserie verzocht om legalisatie van de horeca 2-activiteiten. Hierover heeft het college destijds een positief principebesluit genomen. Vanwege de ligging van de brasserie in een stiltegebied is hierover intensief en langdurig overleg gevoerd met de provincie Limburg. Kort gezegd wilde de provincie niet meewerken aan de verhoging van de horeca-categorie. Uit het akoestisch onderzoek is echter gebleken dat de aanwezigheid van

een horeca-categorie 2 in het stiltegebied voldoet aan de provinciale regels die gelden voor het stiltegebied.

Het thans voorliggende bestemmingsplan moet de verhoging van horeca-categorie 1 naar 2 mogelijk maken. Horeca van categorie 2 is een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood- en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant. Het houden van feesten en partijen wordt binnen dit bestemmingsplan echter uitdrukkelijk uitgesloten.

Kaders

De raad is ingevolge artikel 3.1 lid 1 juncto artikel 3.8 lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevoegd gezag omtrent de vaststelling van bestemmingsplannen.

Per 1 juli 2012 zijn de digitale standaarden STRI2012, SVBP2012 en IMRO2012 verplicht voor bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan dient met de daarbij behorende plantoelichting langs elektronische weg te worden vastgesteld door de raad. Van een zodanig elektronisch document wordt tevens een papieren versie genaakt.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 geldt dit regime niet meer. Omdat de planprocedure gestart is voor 1 januari 2024 geldt voor dit bestemmingsplan echter nog het hierboven geschetste regime.

Onderbouwing

Argumenten

De functiewijziging naar horeca-categorie 2 vindt plaats op de bestaande gronden en binnen de bestaande opstallen van de brasserie. Fysiek is geen sprake van een ingreep want de functiewijziging betreft uitsluitend het vastleggen van de bestaande situatie. De impact is daarom gering. Bovendien wordt voldaan aan de provinciale geluidsnormen die gelden voor het stiltegebied en de wettelijke normen van de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit milieubeheer. Feesten en partijen zijn uitdrukkelijk niet toegestaan en aangemerkt als verboden gebruik.

Alternatieven

Het alternatief is om het nieuwe bestemmingsplan niet vast te stellen. De functiewijziging kan dan geen doorgang vinden. Nu blijkt dat de functiewijziging binnen het stiltegebied is toegestaan en er wordt voldaan alle geldende wet- en regelgeving is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De provincie heeft ook met de functiewijziging ingestemd.

Geen zienswijzen

Gedurende de periode van ter inzage legging van 23 november 2023 t/m 3 januari 2024 zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve worden geen wijzigingen doorgevoerd.

Daarom kan worden overgegaan tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Watertoren Rimborg, herziening 2023.

Relevante aandachtsgebieden

Communicatie

Ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is op 22 november 2023 in het Gemeenteblad en via de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt voor een ieder. Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft met ingang van 23 november t/m 13 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Een ieder kon binnen deze termijn (naar eigen keuze) mondelinge of schriftelijke zienswijzen indienen. Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zijn gedurende voornoemde periode ook via de elektronische weg op de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) en op de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld aan een ieder. Er is geen zienswijze binnengekomen.

Na vaststelling bestemmingsplan

Indien uw gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, zal daarvan opnieuw worden kennisgegeven conform de wettelijke eisen in het Gemeenteblad en via de gemeentelijke website. Het vastgestelde bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken zullen vervolgens via de elektronische weg op de gemeentelijke website (www.landgraaf.nl) en op de nieuwe landelijke voorziening (www.omgevingswet.overheid.nl) beschikbaar worden gesteld en permanent raadpleegbaar blijven voor een ieder.

Burgerparticipatie

Inspraak of een omgevingsdialoog is niet aan de orde geweest. Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de omgeving. Wel zijn enkele bewoners geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan en de wijze waarop feesten en partijen zijn uitgesloten. Na uitleg hierover hebben deze bewoners geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan voldoet aan de geluidsnormen van het stiltegebied en overige wet- en regelgeving. Verder heeft het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen voor de aanwezige natuurwaarden.

Financiën

Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Er is geen sprake van een bouwactiviteit in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waardoor de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan hoeft vast te stellen. Een anterieure overeenkomst is evenmin vereist. Dan nog kan het bevoegd gezag overwegen om een anterieure overeenkomst aan te gaan. Bijvoorbeeld kunnen privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt over de wijze waarop de horeca-aangelegenheid mag worden uitgeoefend. Hiervan wordt echter afgezien omdat het bestemmingsplan het houden van feesten en partijen expliciet heeft uitgesloten en dit op grond van de exploitatievergunning evenmin is toegestaan. Kortom, het bestemmingsplan en de

exploitatievergunning van de brasserie geven publiekrechtelijke mogelijkheden om tegen eventuele overtreding van het bestemmingsplan en de exploitatievergunning handhavend op te treden.

Wel is de gemeente een verhaalovereenkomst aangegaan om eventuele planschade als gevolg van dit bestemmingsplan te kunnen verhalen op de initiatiefnemer.

Juridisch

Voor belanghebbenden staat de mogelijkheid open om tegen het vastgestelde bestemmingsplan beroep in te dienen in eerste en enige instantie bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ingevolge artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht kan geen beroep worden ingesteld door een belanghebbende aan wie redelijkerwijs kan worden verweten dat hij geen zienswijzen als bedoeld in artikel 3:15 naar voren heeft gebracht. Op grond van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 april 2021 kunnen belanghebbenden echter wel degelijk beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, ook als zij geen zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Advies

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel, stellen wij uw raad voor om:

1. het bestemmingsplan watertoren Rimborg, herziening 2023, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPWATERTORENPAD101-VG01 met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels en plantoelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en BRK d.d. 10 oktober 2023;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPWATERTORENPAD101-VG01, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Landgraaf,
de secretaris, de burgemeester,
ir. J.M.C. Rijvers mr. R. de Boer

Bijlage(n)

- Het bestemmingsplan Watertoren Rimborg, herziening 2023 zoals vervat in bijgevoegde verbeelding, de regels en toelichting (analoge en digitale versie), met de daarbij behorende bijlagen;

Besluit

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 juncto 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en met inachtneming van het gestelde in dit voorstel:

1. het bestemmingsplan watertoren Rimburch, herziening 2023, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0882.BPWATERTORENPAD101-VG01 met de bijbehorende bestanden, bestaande uit onder meer de planregels en plantoelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, digitaal vast te stellen en daarbij te bepalen dat gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BGT en BRK d.d. 10 oktober 2023;
2. de afgeleide analoge verbeelding van het onder 1. Genoemde bestemmingsplan, bekend onder NL.IMRO.0882.BPWATERTORENPAD101-VG01, planstatus vastgesteld, evenals de analoge versie van de regels, toelichting en bijlagen, ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare besluitvormende raad, gehouden op 21 maart 2024.

De griffier,

De voorzitter,