

VAN DIJK c.s. ADVOCATEN

Z/15/033600 - 152984



Mr I.M. van Dijk
Mr J. Schepers
Mr M.J.M. van Vugt
Mr W.J.F. Geertsen
Mr Ing. J.E.A. Hendrix
Mr L.H.W. Golsteijn
Advocaten
Mr C. Mohr, paralegal
Mr C. de Blaey, adviseur

Mw. G.M.H. Nulens
Office manager

Hoogbrugstraat 72
6221 CS Maastricht
Telefoon : 043-3253960
Fax : 043-3250348
www.vandijkadvocaten.com

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoef.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	15 DEC. 2015	Kwal.
W III		
W IV		Raad
W V	Kopie	
W VO		

Aan het College van Burgemeester en
wethouders van Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

**AANGETEKEND +
Kopie per gewone post**

Inzake : Spaninks / Gemeente
Eijsden-Margraten

Doss.nr. : 1518390 JS/JS

Uw ref. : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a Eijsden

Maastricht, 14 december 2015

Geacht College,

Door deze, en derhalve tijdig, brengt ondergetekende, de advocaat mr. J. Schepers, kantoorhoudende te 6221 CS Maastricht aan de Hoogbrugstraat 72, in zijn hoedanigheid van gemachtigde van de heer en mevrouw Spaninks, wonende te 6245 AK Eijsden aan de Kapelkesstraat 72, die ten deze woonplaats kiest te mijner kantore, een zienswijze in tegen het door U ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan Kapelkesstraat 70 – 70a te Eijsden.

De zienswijze van de heer en mevrouw Spaninks, verder in enkelvoud te noemen: "cliënt", houdt het volgende in:

1. Inleiding

- 1.1 Cliënt is van mening dat er in deze geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening door het situeren van een viertal bouwkvavels op een locatie welke nu nog als agrarisch bestemd is. Hiervoor heeft hij meerdere redenen. Deze zullen in het hiernavolgende uiteen worden gezet.

2. Locatie

- 2.1 Naast het perceel van cliënt worden nu vier bouwpercelen gecreëerd. Deze bouwpercelen voor woningen worden gecreëerd op agrarisch met waarden bestemde percelen. Deze bestemming zal moeten worden gewijzigd. Hiervoor wordt in de toelichting op de planregels onder meer verwezen naar de Ruimte voor Ruimteregeling. Cliënt is echter van mening dat in de toelichting onvoldoende aannemelijk wordt gemaakt dat de overgangsregeling c.q. uitzonderings situatie op grond van bijzondere omstandigheden van toepassing is voor onderhavige locatie. In de definitieve besluitvorming zal derhalve nog

nader in moeten worden gegaan op de mogelijkheid om de overgangsregeling toe te passen alsmede uitleg over de juistheid van de toepassing van de overgangsregeling. Feit is namelijk dat er de nodige jaren verstreken zijn sinds de aanwijzing van de locatie voor de Ruimte voor Ruimtewoningen. Hierdoor is de mogelijkheid ontstaan dat de mogelijkheden voor de aanvragen inmiddels zijn verstreken.

- 2.2 In de toelichting wordt op pagina 16 aangegeven dat het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (verder te noemen: "POL") van toepassing is. Hierbij wordt aangegeven dat de locatie aan de Kapelkesstraat gesitueerd is in de zonering 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'. De milieukwaliteit in dit gebied wordt in belangrijke mate bepaald door kwaliteit en functioneren van het regionale watersysteem, ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap cultuurhistorie en recreatief medegebruik. In deze gebieden wordt extra belang gehecht aan verbreding van plattelandseconomie. Hierbij worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor de toeristische sector en voor kleinschalige vormen van bedrijvigheid in vrijkomende agrarische en niet-agrarische gebouwen. Nieuwe vestiging van niet-grondgebonden landbouw is in deze gebieden niet mogelijk. Uit dit voorgaande volgt dat de onderhavige plannen, namelijk woningbouw op deze locatie in strijd zijn met de doelstelling van het POL voor deze locatie. Derhalve is deze woningbouw naar mening van cliënt in deze niet toegestaan en heeft het College in deze ook geen enkele motivering gewijd, laat staan een deugdelijke motivering gewijd, aan het wel mogelijk zijn van het creëren van bouwpercelen voor woningen op onderhavige locatie in strijd met het POL.
- 2.3 Verder wordt er nog gewezen op de doelstellingen uit het POL dat er sprake dient te zijn dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met een landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit is voor onderhavige locatie ook niet het geval. De ontstening zal plaatsvinden in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling, maar daarvoor is het meer voor de handliggend om een andere locatie aan te wijzen voor de bebouwing van de compensatiewoningen. De thans gekozen locatie handelt juist weer in strijd met de doelstelling van het POL en de Ruimte voor Ruimteregeling. Derhalve dient dit reden te zijn voor het afwijzen van de aanvraag, meer in het bijzonder daar het College nalaat enige motivering, laat staan deugdelijke motivering, te geven voor het in strijd handelen met deze doelstellingen uit het POL.
- 2.4 Ook is het realiseren van bouwpercelen op onderhavige locatie in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014. De locatie valt in de zone Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Er vindt wel degelijk aantasting van de openheid van het buitengebied plaats. In de toelichting van het plan onder 6.5.1 wordt gesproken over de bouwen van de woningen op de slooplocatie, maar dit is feitelijk onjuist. Weliswaar is het in de buurt van de slooplocatie, maar niet op de slooplocatie. Derhalve had er een deugdelijke motivering moeten worden gegeven voor het in strijd handelen met de Omgevingsverordening Limburg 2014, nu die motivering niet is gegeven kan het plan niet stand blijven.
- 2.5 Voorts wordt in de toelichting niet aangegeven naar welke andere locaties er nog gekeken is voor het inzetten van de Ruimte voor Ruimtecontingent. Hierdoor is het niet mogelijk om te beoordelen in hoeverre er een correcte belangenafweging heeft plaatsgevonden in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Er is volstrekt niet duidelijk waarom deze locatie aan de Kapelkesstraat te Eijsden is gekozen voor het inzetten van het bouwcontingent. Er

worden geen andere locaties gegeven die mogelijk ook in aanmerking zouden komen voor deze Ruimte voor Ruimtewoningen. Er wordt dan ook niet aangegeven waarom die locaties niet geschikt zijn, danwel minder geschikt dan de locatie aan de Kapelkesstraat te Eijsden. Nu dit niet is gemotiveerd, laat staan deugdelijk is gemotiveerd, is dit wederom reden om de aanvraag niet toe te kennen en de bestemmingsplanwijziging af te wijzen.

- 2.6 Ook de Provincie Limburg is van oordeel dat er sprake is van een bijzondere situatie. Dit volgt uit haar brief van 03 maart 2015 (bijlage 2 bij het plan). Echter uit de toelichting wordt op geen enkele wijze duidelijk in hoeverre de initiatiefnemer en/of het College van B&W in staat zijn om te voldoen aan de voorwaarde die de provincie stelt middels de beperkte geldigheid van het oordeel. Cliënt is van mening dat in de toelichting hierover een uitleg gegeven zou moeten worden.
- 2.7 De voornoemde brief d.d. 03 maart 2015 van Gedeputeerde Staten van Limburg is cliënt thans voor het eerst ter kennis gekomen. De brief is enkel elektronisch gepubliceerd en derhalve heeft cliënt hiertegen ook geen bezwaar gemaakt conform de rechtsmiddelenclausule die hierin is opgenomen, omdat hij het niet eerder heeft gezien. De handelwijze van GS is naar mening van cliënt in strijd met het uitgangspunt van de Wro inzake geconcentreerde rechtsbescherming. De toepassing van de beleidsregel zou dan ook in onderhavige procedure aan de orde moeten kunnen worden gesteld. Je zou zelfs kunnen stellen dat door toepassing van de beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' feitelijk sprake is van een ontheffing van de Omgevingsverordening Limburg als bedoeld in art. 4.1a lid 1 Wro. Hiervoor geldt geconcentreerde rechtbescherming, zie art. 8.3 lid 4 Wro. Artikel 4.1a Wro heeft bovendien dezelfde tekst als de beleidsregel onder C te weten: voor zover de verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wegens bijzondere omstandigheden onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot de met die regels te dienen provinciale belangen. Volgens de toelichting bij artikel 4.1a Wro is slechts sprake van bijzondere omstandigheden als het gaat om gevallen waarmee Gedeputeerde Staten bij het vaststellen van de algemene regels geen rekening mee hebben gehouden (Kamerstukken II 2011/12, 32821, nr. 9, p.2). Nu onderhavig plan reeds voor de vaststelling van de Omgevingsverordening en beleidsregel in procedure was, kan niet worden gezegd dat hier geen rekening mee is gehouden. Zie ook: ABRvS 1 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:990, overweging 4.2, waarin door de Afdeling wordt gesteld dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden als Gedeputeerde Staten ten tijde van de vaststelling van de Verordening en beleidsregels bekend waren met het initiatief. Kortom: cliënt is van mening dat de toepassing van de uitzondering op de Omgevingsverordening niet aan de orde is en dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden. Cliënt is voorts van mening dat deze brief niet ter onderbouwing kan dienen, nu het onderliggend verzoek niet is bijgevoegd. In hoeverre er een volledige en correcte toelichting is verstrekt middels het verzoek is derhalve niet te controleren.
- 2.8 In 4.4.1 van de toelichting wordt aangegeven dat de gemeentelijke kwaliteitscommissie kan instemmen met het plan. Dit blijkt echter niet uit enige bijlage die bij het plan is gevoegd. Ook ten aanzien van de punt ontbreekt derhalve een deugdelijke motivering.
- 2.9 Tot slot dient met betrekking tot het onderwerp locatie niet onbesproken te blijven dat er in Eijsden nog een andere bouwlocatie is waarvan de woningen niet verkocht raken. Op de locatie Poelveld is duidelijk dat het initiële plan, althans de omvang en de snelheid van de realisatie, aanzienlijk naar beneden is moeten worden bijgesteld. Het bevreemdt cliënt dan

VAN DIJK c.s. ADVOCATEN

ook dat op deze locatie met grote landschappelijk en cultuurhistorische waarden gebouwd kan worden, terwijl er nog meer dan voldoende mogelijkheden zijn op de locatie Poelveld. Dit wordt ook op geen enkele wijze deugdelijk gemotiveerd.

3. Waardevermindering woning en bedrijfsruimten

- 3.1 Uiteraard zal de uitvoering van het voorgenomen plan voor cliënt ten gevolge hebben dat de waarde van zijn woning zal dalen. Het vrije uitzicht dat cliënt heeft, zal verdwijnen. In plaats daarvan zullen er vier woningen gebouwd worden.

4. Economische haalbaarheid

- 4.1 Over de economische haalbaarheid van dit plan is volstrekt niets opgenomen in de toelichting. Er wordt enkel verwezen naar het feit dat de gemeente het economisch risico niet draagt. Echter dit is naar mening van cliënt onvoldoende, daar een exploitatieplan ontbreekt. Het kan derhalve zo zijn dat de grond wordt ontwikkeld, maar dat de ontwikkelaar de percelen alsnog niet verkocht krijgt waardoor er sprake zou kunnen zijn van schade voor de gemeente die op niemand verhaalbaar is. Derhalve is het wel degelijk van belang dat er een goede toelichting komt om de economische haalbaarheid van het onderhavig plan.
- 4.2 Voor de economische haalbaarheid is het natuurlijk ook van belang om te weten in hoeverre er vraag is naar deze percelen in deze regio. Er is sprake van een viertal bouwlocaties buiten de bebouwde kom die ook nog op enige afstand van de dorpskern zijn gelegen. Hierdoor is deze bouwlocatie wellicht niet zo aantrekkelijk als thans wordt voorgesteld. De noodzakelijke voorzieningen zijn derhalve niet dichtbij en dat maakt deze bouwlocaties minder aantrekkelijk en derhalve is het maar de vraag of deze bouwlocaties ook kunnen worden ontwikkeld. De voorgestelde bestemmingswijziging zou in ieder geval daarom een beperkte geldigheidsduur moeten hebben. In ieder geval zodanig geformuleerd zijn dat na twee of drie jaar de huidige agrarische bestemming terugkeert.

Conclusie

Gezien het vorenstaande is cliënt dan ook van mening dat het ontwerp thans niet in de huidige staat kan worden gehandhaafd en verzoekt cliënt dan ook, met inachtneming van het voorgaande het bestemmingsplan niet te wijzigen, danwel aan te passen. Hierbij is cliënt van mening dat ook de vraag of het plan doorgang dient te hebben nog aan de orde is. Zeker gezien de huidige situatie van de economie en de overcapaciteit aan bouwlocaties in de gemeente en de regio, is een heroverweging van doorvoering van zo een plan niet uit de lucht gegrepen.

Om er zeker van te zijn dat deze brief U tijdig bereikt, zend ik U deze zowel per aangetekende als per gewone post.

Met vriendelijke groet,

Mr. J. Schepers



VAN DIJK c.s. ADVOCATEN

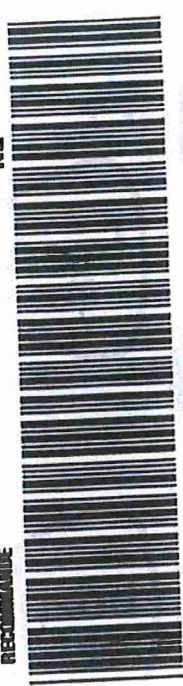
MAASTRICHT
Hoogbrugstraat 72
6221 CS Maastricht

R **ANGETEKENDE BRIEF**
NL frankering betaald € 7,95

D-A-1
PostNL
166999 14-12-2015 17:46

31gr
RECOMMANDÉ

NL



36RPN372789022

6260ZG 10



Z/15/033613 - 152989



AANTEKENEN R211684855

De raad van de gemeente Eijsden - Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

14 december 2015

Onderwerp

zienswijze Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden

Ons zaaknummer

R211684855

Uw kenmerk

Behandeling door Eijsden-Margraten		
Bev.	Mr. A.Y. Onbelet	Hoef.
Secr.	Afwezig: dinsdag en vrijdag	Prijs
WT		Berek.
W II	15 DEC. 2015	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Geachte leden van de gemeenteraad,

U heeft het ontwerpbestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden ter inzage gelegd. De heer J.M.G.A. Richelle, Kapelkesstraat 66, 6245 AK in EIJSDEN is het niet eens met het voornemen om de bestemming van het perceel Kapelkesstraat 70-70a te wijzigen in de bestemming wonen, teneinde de bouw van woningen mogelijk te maken. Zijn zienswijze licht ik toe in deze brief.

Factelijke situatie

Op het perceel Kapelkesstraat 70-70a was voorheen een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is omstreeks 2009 verplaatst. De gemeente heeft indertijd met de eigenaar een afspraak gemaakt over de sloop van de aanwezige bedrijfsgebouwen. De sloop van de gebouwen maakt het mogelijk om, met gebruikmaking van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling, 4 woningbouwcontingenten af te geven.

Deze toezegging is indertijd door de gemeente gedaan alvorens eerst te beoordelen of de realisering van woningen, gelet op de omliggende bedrijven, planologisch mogelijk is en niet de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven in de weg staat.

Dat de gemeente de consequenties van de toezegging danig heeft onderschat, blijkt uit de uitspraak van de Raad van State van 19 oktober 2011. De Afdeling stelt nadrukkelijk dat de gemeenteraad zich onvoldoende rekenschap heeft gegeven van de gevolgen van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid voor de bedrijfsvoering van cliënt en het woon- en leefklimaat in de woningen die gerealiseerd zullen worden.

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
14 december 2015

Bestemd voor

Bladnummer
2

Richelle exploiteert vanuit de locatie Kapelkesstraat 66 een fruitteeltbedrijf met een totaal areaal van ruim 10 ha fruitplantage. Aansluitend aan het plangebied heeft Richelle circa 4 ha fruitbomen. Deze fruitplantage is ten zuidwesten, westen en noordwesten van het plangebied gelegen. Het betreft in overwegende mate laagstambomen met een hoogte van circa 4 tot 5 meter. Onmiddellijk aansluitend aan het plangebied heeft Richelle voorts enige hoogstambomen welke tot 8 meter hoog worden. Het perceel is bekend als gemeente Eijsden, sectie I, nummer 150.

Ten zuiden van het plangebied zijn voorts nog enkele hoogstambomen aanwezig van initiatiefnemer Van Aubel.

Richelle is ter voorziening in het levensonderhoud van zich en zijn gezin geheel aangewezen op de inkomsten van dit bedrijf. Appellant is 52 jaar en zal zeker tot en met het 67^e levensjaar, en mogelijk nog langer, doorgaan met zijn bedrijfsactiviteiten. Er is een reële kans dat een of meer van de kinderen van Richelle het bedrijf op termijn zullen overnemen. Richelle wenst dan ook zijn onderneming in te toekomst ongewijzigd voort te kunnen zetten, zonder in zijn gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden te worden beperkt door de ontwikkeling van vier woningen (met bijgebouwen en tuinen) aan de Kapelkesstraat 70 – 70a te Eijsden zoals deze thans in het ontwerpbestemmingsplan zijn voorzien.

In het kader van een goede bedrijfsvoering is het nog steeds noodzakelijk om de bomen ongeveer 40 maal per jaar te behandelen met gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen. Deze chemische middelen worden met behulp van een sproei-installatie op de bomen aangebracht. Het is een feit van algemene bekendheid dat deze middelen schadelijk zijn voor de mens.

Zienwijzen

Ontwerpplan versus uitspraak Raad van State

Clïënt is na lezing van het ontwerpplan tot de conclusie gekomen dat de gemeente geen rekening houdt met de uitspraak van de Raad van State van 19 oktober 2011. In deze uitspraak is vastgesteld dat onvoldoende rekening is gehouden met de bedrijfsbelangen van cliënt.

In het kader daarvan heeft cliënt het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan zijn adviseur Arvalis.

De reactie van Arvalis is als bijlage aangehecht en dient als bezwaar van cliënt tegen het ontwerpplan en daarmee ook als onderdeel van deze zienswijze te worden meegenomen in deze zienswijzeprocedure.

Volgens de Inleiding van het ontwerpbestemmingsplan is er nog steeds een planologische basis om de Ruimte voor Ruimte regeling toe te passen. Tevens stelt de gemeente dat met de maatregelen die in het bestemmingsplan zijn voorgeschreven aandacht is voor een goed woon- en leefklimaat.

Vervolg op de brief van
14 december 2015

Bestemd voor

Bladnummer
3

Deze uitgangspunten zijn volgens cliënt niet juist

Om de bedrijfsvoering niet in de weg te staan is het, volgens cliënt, nog steeds volstrekt ongewenst om op korte afstand van een boomgaard met fruitbomen, een woon- en verblijfsgebied te ontwikkelen.

Het is naar de mening van cliënt niet te volgen dat de gemeente meent voldoende waarborgen te bieden voor een leefbare woonomgeving terwijl om dit doel te bereiken ingrijpende maatregelen noodzakelijk zijn die, volgens een rapport van de Universiteit van Wageningen dat in het ontwerp zelfs een "doorbraak" genoemd wordt maar naar de mening van cliënt niet de garantie biedt dat de gezondheid van de bewoners geen gevaar lopen.

De redenering van de gemeente om de 4 wooncontingenten positief te bestemmingen, ondanks dat het woonbeleid inmiddels drastisch is gewijzigd, is naar de mening van cliënt niet te volgen. Temeer daar het beleid is vastgelegd in een verordening. Het is de ambitie van de provincie om de woningmarkt in Limburg zo ver mogelijk op orde te brengen.

Uitgangspunt van dit beleid is de vaststelling dat de huidige woningvoorraad de werkelijke woningbehoefte ruimschoots overschrijdt waardoor bestaande woningbouwplannen niet eens meer ten uitvoer worden gebracht.

Het argument dat de verwezenlijking van het gemeentelijke beleid onevenredig wordt belemmerd wordt op geen enkel manier nader uitgelegd. Gelet op het bovenstaande zou het dus heel goed mogelijk kunnen zijn dat vanwege de achterblijvende vraag naar woningen, de geplande woningen op het perceel Kapelkesstraat 70-70a ook overbodig zijn.

Het argument zou zijn dat de initiatiefnemer opgezadeld wordt met een lastenverzwaring. Dat risico wordt met de incidentele afwijking van het beleid, gelet op het bovenstaande, niet weggenomen.

Het argument om af te wijken van het huidige provinciale woonbeleid is niet logisch en evenmin deugdelijk beargumenteerd. De opmerking dat de 4 woningen al via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan "Buitengebied" mogelijk werd gemaakt, gaat volledig voorbij aan het feit dat dit onderdeel van het bestemmingsplan door de uitspraak van de Raad van State niet overleefd is gebleven.

Milieutechnische aspecten

Vanwege de plannen om de bestemming aan te passen zijn verschillende onderzoeken gedaan naar onder meer de schadelijke stoffen in de bodem. Het gaat om onderzoeken die dateren van 2007. Deze rapporten zijn in deze planprocedure opnieuw ingezet ondanks dat deze rapporten niet van recente datum zijn.

Naar de mening van cliënt kan niet met de uitkomst van deze rapporten worden volstaan. Immers de agrarische bedrijfsvoering is niet 2007 gestaakt maar een paar jaar later. Van belang is ook dat op delen van het perceel betonplaten liggen en daardoor mogelijk een te beperkt deel van de grond is onderzocht op schadelijke stoffen.

Dat betekent dat een nieuw en meer uitgebreid onderzoek noodzakelijk kan zijn.

Geluidshinder

Ook vanwege mogelijke geluidshinder vreest cliënt belemmerd te worden in zijn bedrijfsvoering. Het bewerken van de boomgaard vindt vaak plaats heel vroeg op de dag of laat op de avond.

Ter voorkoming van nachtvorstschade staat regelmatig een tractor gedurende lange tijd stationair te draaien.

Voor omwonenden die mogelijk gesteld zijn op de rust van het buitengebied zou dat een storende factor kunnen zijn en daarom reden om te klagen over de werkzaamheden op het bedrijf.

Ook om die reden is het geen goede combinatie om op korte termijn van het bedrijf van cliënt woningen te realiseren.

Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Volgens vast beleid wordt bij planologische ontwikkelingen altijd geïnventariseerd of daarmee bestaande bedrijven mogelijk belemmerd worden in hun bedrijfsvoeringen. Ook dient voordat een voornemen om een bestemming te wijzigen, onderzocht te worden of de ontwikkeling planologisch verantwoord is.

Het heeft cliënt verbaast dat de gemeente zich vooraf niet de vraag gesteld heeft of woningbouw op de onderhavige locatie passend is en dat de gemeente geen oog had voor de gevolgen van woningbouw voor zijn bedrijf. Dit had onderzocht moeten worden alvorens concrete toezeggingen te doen.

Deze handelwijze wordt strijdig geacht met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Door deze onzorgvuldigheid voelt cliënt zich nog steeds bedreigt in de bedrijfsvoering. Immers, er is vastgesteld dat zijn bedrijf in beginsel een goed woon- en leefklimaat in de weg staat. En die last blijft aanwezig ondanks de in het bestemmingsplan voorgestelde maatregelen. Cliënt is van mening dat de gemeente zich opnieuw onvoldoende rekenschap geeft van zijn belangen.

Ten onrechte wordt naar zijn mening zwaarwegende betekenis toegekend aan de uitkomst van een onderzoek van de Landbouwuniversiteit van Wageningen.

Vervolg op de brief van
14 december 2015

Bestemd voor

Bladnummer
5

Toepasselijkheid uitkomst onderzoek

Volgens de uitspraak van 19 oktober 2011, dient primair rekening gehouden te worden met de exacte effecten van het gebruik van de gewasbeschermingsmiddelen op de gronden van het perceel en de daarop voorziene woningen. Het is naar de mening van cliënt te kort door de bocht om eenvoudigweg de maatregelen die in het rapport zijn genoemd, toe te passen zonder vooraf te beoordelen of deze maatregelen inderdaad voorkomen dat de toegepaste middelen op het naast gelegen perceel terecht komen. Naar de mening van cliënt kan met de voorgestelde haag van 3 meter geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden. Hij merkt op dat ook hoogstambomen op zijn perceel staan en voor een goede behandeling in opwaartse richting gespoten wordt. De nevel zal daardoor een hoogte van 5 meter bereiken en ook als er hagen geplaatst worden op de geplande woonpercelen terechtkomen en daardoor in luchtwegen of op de huid van de bewoners terecht komt. Daar zal in deze situatie zeker rekening gehouden moeten worden. Met name de opmerking in het rapport dat bij de blootstelling van kleine kinderen nog geen rekening is gehouden met de aanvullende blootstelling via hand – mondcontact.

Het woon- en leefklimaat is, ondanks de voorgestelde maatregelen in het geding.

Ik voeg hier aan toe dat de voorgestelde maatregelen niet uitsluiten dat gewasbeschermingsmiddelen op het naastgelegen perceel terecht zullen komen. De onderzoekers stellen in het rapport dat er sprake is van een aanvaardbaar risico. Wanneer is een risico aanvaardbaar. Als de schadelijke effecten op de gezondheid zich niet op korte termijn openbaren? Volgens het rapport is dit risico vastgesteld op basis van de huidige kennis en wetenschap. Het is dus niet onaannemelijk dat op termijn wordt vastgesteld dat er gezondheidsrisico's kleven aan langdurige blootstelling ook als het om geringe hoeveelheden gaat.

Ten onrecht ook stelt de gemeente zich op het standpunt dat met driftreducerende spuittechnieken de effecten nog verder worden teruggedrongen. Overigens wordt dit pas in 2017 in het Activiteitenbesluit Milieubeheer opgenomen.

Wat is de waarde hiervan als volgens het rapport niet is vastgesteld wat de driftreductie op grotere afstand is.

De conclusie van het rapport mag dan wel zijn dat de voorgestelde maatregelen de schadelijke effecten verminderen, maar een naastgelegen perceel niet met zekerheid vrijwaren van schadelijke stoffen. In de Notitie Spuitcirkels bevestigt de gemeente nota bene dat contact met chemische middelen per definitie slecht is voor de gezondheid. Om die reden is ongetwijfeld in deze notitie vermeld dat het afbreukrisico bij verkleining van de spuitzone, met verwijzing naar het rapport van

Vervolg op de brief van
14 december 2015

Bestemd voor

Bladnummer
6

Plant Research International, niet op de gemeente afgewenteld mag worden. Deze opmerking geeft niet het vertrouwen dat de gezondheidsrisico's aanvaardbaar geacht worden.

Overigens kan nu al gesteld worden dat het bouwen van woningen met toepassing van hoge schermen, de bedrijfsvoering in de weg staan. Immers deze schermen geven schaduwwerking op het perceel waar de bomen geplaatst zijn. Dat stagneert de groei en ontwikkeling van het fruit.

Daarnaast zal in periode van vorst de fruitbomen die in de schaduw staan langer de gevolgen daarvan ondervinden. Ook dit is schadelijk voor het bedrijf.

Alternatieve locaties

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties. Het komt cliënt heel bijzonder voor dat de gemeente, nadat is vastgesteld dat de aanwezigheid van een fruitteeltbedrijf een goed woon- en leefklimaat in de weg staat, onwrikbaar lijkt in het plan om op deze locatie woningen te realiseren.

Cliënt is er van overtuigd dat de maatregelen die in het ontwerpplan zijn geformuleerd, niet voldoende garantie zijn voor een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is in de eerste plaats nog maar de vraag of woningen op deze locatie verkoopbaar zijn vanwege de aanwezigheid van een fruitteeltbedrijf. Ondanks de maatregelen die worden uitgevoerd, realiseert een potentiële koper zich uiteraard heel goed dat de chemische middelen die op het bedrijf worden ingezet vernevelen en daardoor altijd het risico aanwezig is dat deze stoffen op het grondgebied van de Kapelkesstraat 70-70a terecht komt.

Het is een gegeven dat meetonderzoeken en onderzoeken naar de effecten van blootstelling aan chemische middelen, steeds geavanceerder worden. Het risico blijft aanwezig dat de maatregelen die nu zijn voorgesteld, onvoldoende blijken te zijn en cliënt desondanks in de bedrijfsvoering belemmerd wordt.

Verzoek

Namens cliënt vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen en te onderzoeken of het woningcontingent gerealiseerd kan worden op een alternatieve locatie.

Vervolg op de brief van
14 december 2015

Bestemd voor

Bladnummer
7

Hebt u nog vragen?

Belt u dan gerust. U kunt mij bereiken via onze Klantenservice op telefoonnummer 088 482 3700.

Mailen kan natuurlijk ook: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ik wil u vragen altijd ons zaaknummer R211684855 te vermelden.


Hoogachtend,

Mw. mr. A.T. Onbelet
Jurist

Bijlagen:

- beoordeling Arvalis van ontwerp bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a
- uitspraak RvS; 19 oktober 2011

BIJLAGE 1

Inleidend/Factelijke situatie:

Richelle exploiteert vanuit de locatie Kapelkesstraat 66 een fruitteeltbedrijf met een totaal areaal van ruim 10 ha fruitplantage. Aansluitend aan het plangebied heeft Richelle circa 4 ha fruitbomen. Deze fruitplantage is ten zuidwesten, westen en noordwesten van het plangebied gelegen. Het betreft in overwegende mate laagstambomen met een hoogte van circa 4 tot 5 meter. Onmiddellijk aansluitend aan het plangebied heeft Richelle voorts enige hoogstambomen welke tot 8 meter hoog worden. Het perceel is bekend als gemeente Eijsden, sectie I, nummer 150. Ten zuiden van het plangebied zijn voorts nog enkele hoogstambomen aanwezig van initiatiefnemer Van Aubel.

Richelle is ter voorziening in het levensonderhoud van zich en zijn gezin geheel aangewezen op de inkomsten van dit bedrijf. Appellant is 52 jaar en zal zeker tot en met 67 -en waarschijnlijk langer- doorgaan met zijn bedrijfsactiviteiten. Bovendien is er een reële kans dat een of meer van de kinderen van Richelle het bedrijf op termijn zullen overnemen. Richelle wenst dan ook zijn onderneming in te toekomst ongewijzigd voort te kunnen zetten, zonder in zijn gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden te worden beperkt door de ontwikkeling van vier woningen (met bijgebouwen en tuinen) aan de Kapelkesstraat 70 - 70a te Eijsden zoals deze thans in het ontwerp-bestemmingsplan zijn voorzien.

Eerdere beroepsprocedure:

In het ontwerp-bestemmingsplan is op diverse plaatsen in de toelichting vermeld dat in het bestemmingsplan Buitengebied Eijsden voor de locatie Kapelkesstraat 70 - 70a reeds een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar de bestemming Wonen, zodat invulling zou kunnen worden gegeven aan de bouw van vier Ruimte voor Ruimte woningen.

Richelle heeft indertijd beroep ingesteld tegen de betreffende wijzigingsbevoegdheid bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Raad van State heeft de wijzigingsbevoegdheid naar aanleiding van het beroep van Richelle vernietigd omdat de gemeenteraad onvoldoende heeft aangetoond dat ter plekke van de beoogde woningen een goed woon- en leefklimaat kon worden gegarandeerd en voorts omdat de gemeenteraad onvoldoende rekening heeft gehouden met de belangen van Richelle en onvoldoende heeft onderzocht wat de gevolgen voor de bedrijfsvoering van Richelle zouden kunnen zijn. Richelle overlegt bijgaand als bijlage 1 de betreffende uitspraak d.d. 19 oktober 2011.

Gronden van beroep:

1. Onvoldoende waarborgen goed woon- en leefklimaat/Onvoldoende waarborgen dat geen beperkingen zullen optreden voor de bedrijfsvoering van Richelle

De fruitbomen van Richelle worden machinaal besproeid met gewasbeschermingsmiddelen (herbiciden, fungiciden en pesticiden) en meststoffen. Er is sprake van frequent en intensief gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, waarbij de rijen fruitbomen met een hoogte van circa 4 tot 5 meter aan beide zijden worden bespoten. Bij de werkzaamheden ontstaat een zichtbare drift van 5 meter hoogte.

Op basis van rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak wordt in vergelijkbare gevallen een zone van 50 meter aangehouden als zijnde een veilige afstand tussen bedrijvigheid in de fruitsector waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en

dientengevolge drift ontstaat en een (nieuw te realiseren) gevoelig object. Volgens de rechtspraak van de Raad van State zijn niet alleen woningen, maar ook bijgebouwen en tuinen gevoelige objecten. Bij een afstand van minder dan 50 meter kan geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Ook in de als bijlage 1 overlegde uitspraak in de eerdere beroepsprocedure van Richelle tegen uw Gemeente heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak vastgesteld dat tussen Richelle en uw Gemeente niet in geschil is dat de aan te houden afstand tussen een fruitteeltbedrijf waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en nieuwe gevoelige objecten in beginsel 50 meter dient te zijn.

In de notitie spuitcirkels van uw Gemeente is eveneens opgenomen dat in meerdere uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt uitgegaan van een afstand van 50 meter.

Het dichtstbijzijnde van de vier bouwvlakken waarbinnen woningen mogen worden opgericht ligt op een afstand van ca 39,5 meter van de fruitplantage. Ook de andere woningen liggen deels binnen de afstand van 50 meter van de fruitplantage. De tuinen van alle woningen liggen op een afstand van 16,5 meter van de fruitplantage. Binnen de tuinen ligt voorts een bouwaanduiding bijgebouwen, waaruit blijkt dat hier bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Conclusie is dat de woningen deels en de tuinen en bijgebouwen geheel binnen de aan te houden afstand van 50 meter van de fruitplantage van Richelle gerealiseerd worden, zodat een goed woon- en leefklimaat niet is gewaarborgd. Dit kan leiden tot beperkingen voor de toekomstige gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van Richelle.

Op dit moment wordt bovendien gestart met een landelijk meerjarig blootstellingsonderzoek onder omwonenden van bollenvelden, fruitboomgaarden en andere teelten met een intensief gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het betreffende onderzoek loopt tot en met 2018. Afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek bestaat derhalve een reëel, thans reeds voorzienbaar risico dat in algemene regels teelt- of spultvrije zones of andere gebruiks- en ontwikkelingsbeperkingen worden ingevoerd ter bescherming van omwonenden, zodat Richelle vele waardevolle meters fruitplantage naast de te realiseren woningen, bijgebouwen en tuinen niet meer zal mogen beteelten of niet meer zal mogen bespuiten. Richelle vindt het volstrekt onbegrijpelijk dat terwijl bekend is dat wordt gekeken naar mogelijkheden om binnen enkele jaren teelt- en spultvrije zones in algemene regels vast te leggen, medewerking wordt verleend aan een initiatief tot realisering van woningbouw onmiddellijk aansluitend aan zijn fruitplantage. Dit terwijl de woningen bovendien ook gerealiseerd zouden kunnen worden op een andere locatie, bijvoorbeeld Kapelkesstraat 61, alwaar geen fruitplantage is gelegen.

Richelle wordt hierdoor onevenredig in zijn belangen geschaad. Richelle is dan ook van mening dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt volstrekt onvoldoende ingegaan op de gevolgen welke het plan kan hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf van Richelle. Verder wordt in het ontwerp-bestemmingsplan, naar de mening van Richelle ten onrechte, geconcludeerd dat sprake zou van een goed woon- en leefklimaat. Richelle wil hier het volgende over opmerken.

In het ontwerp-bestemmingsplan wordt aangegeven dat omstreeks 2006 afspraken zijn gemaakt over hergebruik van de bestaande agrarische bedrijfslocatie. Aangegeven is dat

Dat Uw Gemeente zich dit bewust is, moge blijken uit de passage in de notitie spuitcirkels waarin is vermeld dat in geval van beroep er het risico is dat de rechter de afwijking niet accepteert en er alsnog een streep door het plan wordt gehaald. Richelle kan en wil hier geen genoegen mee nemen en verzoekt u alsnog te verlangen dat een onafhankelijk onderzoeksbureau een gedegen onderzoek ter plaatse verricht, rekening houdend met zijn belangen en alle relevante feiten en omstandigheden.

Een algemeen rapport van Plan Research International is niet voldoende toepasbaar op de plaatselijke situatie bij Richelle.

Zo merkt Richelle bijvoorbeeld op dat (ook een dubbel) gaashekwerk met klimop van 3 meter hoog evident geen goede afscherming kan zijn nu de fruitbomen reeds hoger zijn dan 3 meter en Richelle tot 5 meter hoogte spuit om zijn laagstambomen van 4 tot 5 meter volledig te kunnen bespuiten. Dit leidt evident tot een drift van 5 meter hoog die ongehinderd over het dubbel gaashekwerk van 3 meter heen drijft. Daar waar hoogstambomen staan (die een hoogte van 8 meter kunnen bereiken) zal de drift nog hoger zijn. Bovendien ligt de plantage niet alleen ten westen, maar ook deels ten zuidwesten en noordwesten van de gevoelige objecten. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich tevens hoogstambomen van de Initiatiefnemer. Aan de noord- en zuidzijde is voorzien een geschoren beukenhaag (enkel en bladverliezend) waarvan de hoogte bovendien niet is vastgelegd in het plan. Aan deze beide zijden is zal de drift eveneens ongehinderd de gevoelige objecten bereiken. Bovendien leidt Richelle uit het rapport van Plan Research International af dat dit bureau ervan uitgaat dat de bomen lager zijn dan de afscheiding, hetgeen evenmin het geval is nu de bomen zelf reeds hoger zijn dan drie meter. Ook leidt Richelle uit het rapport af dat de buitenste bomenrij die het dichtst bij het plangebied is gelegen slechts enkelzijdig (dus niet richting plangebied) wordt bespoten, hetgeen niet juist is nu Richelle alle bomen dubbelzijdig spuit. Verder lijkt er in het plan van uit te worden uitgegaan dat telkens slechts kortstondig (1 minuut) wordt gespoten, terwijl sprake is van rijenbespuiting welke aanzienlijk langer duurt (15 minuten) en bovendien frequent wordt toegepast. Verder blijkt uit het rapport van Plan Research International dat dit bureau ervan uitgaat dat driftreducerende spuittechnieken worden gehanteerd, terwijl Richelle deze niet hanteert en ook niet hoeft te hanteren. Er wordt vermeld dat driftreducerende spuittechnieken in 2016 verplicht zullen worden gesteld, maar deze informatie is onjuist. Ook met de door Richelle gebruikte apparatuur en de door hem gebruikte spulddoppen is evident geen rekening gehouden.

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat geenszins gewaarborgd is dat de afstand van 50 meter tot de fruitplantage van Richelle kan worden verkort. Richelle is van mening dat het ontwerp-bestemmingsplan niet met de vereiste zorgvuldigheid is onderzocht en dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt wat de effecten van de geringere afstand voor de bedrijfsvoering van Richelle zijn.

Nog afgezien van het vorenstaande is onvoldoende rekening gehouden met overige beperkingen welke de realisatie van woningbouw aansluitend aan een fruitplantage met zich meebrengt.

Zo brengt het voorziene gaashekwerk met klimop schaduwwerking met zich mee die de groeikracht en fruitopbrengend vermogen van de fruitplantage van Richelle negatief zal beïnvloeden en vorstschade verergeren. Nergens blijkt uit dat dit onderzocht is.

Nieuwe burgerbewoning zal er verder toe leiden dat Richelle gedwongen wordt in zijn bedrijfsvoering hiermee rekening te houden. 's Avonds laat, 's nachts en 's morgens vroeg vinden er agrarische werkzaamheden plaats. Veel werkzaamheden zoals spuiten en

nachtvorstbestrijding worden machinaal uitgevoerd. Het hiermee gepaard gaande geluid kan als overlast worden ervaren door de bewoners van de nieuw te bouwen woningen. Tijdens de oogst vindt er zwaar transport plaats, hetgeen ook weer kan leiden tot geluidsoverlast. Knalapparatuur om vogels te verjagen kan geluidsoverlast veroorzaken. Geluidsoverlast kan leiden tot beperkingen van het woon- en leefklimaat en beperkingen in de bedrijfsvoering van Richelle. Weliswaar heeft onderzoek plaatsgevonden naar het aspect geluid, maar hieruit blijkt niet dat met het geluid als gevolg van voormelde agrarische werkzaamheden rekening is gehouden. Immers is alleen onderzoek verricht naar wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

2. Onvoldoende borging maatregelen ter verkleining van de afstand van 50 meter tot een geringe afstand en uitvoering en instandhouding daarvan

In de artikel 5.5.3. is getracht de realisatie en instandhouding van het dubbele gaashekwerk en de begroeiing daarvan vast te leggen door te bepalen dat het bouwen en het (doen/laten) gebruiken van de bestemming Wonen uitsluitend is toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals aangeduid in artikel 4.1.1. onder artikel 5.1.1. onder b conform het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden.

Echter de borging is volstrekt ontoereikend. Het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 bestaat welgeteld uit één pagina, zonder dat daar de benodigde kwalitatieve en kwantitatieve vereisten zijn vastgelegd.

Hierin is bijvoorbeeld niet vastgelegd wat de breedte is van het gaashekwerk dat moet worden begroeid met klimop. Voor een driftreducerende werking is niet alleen de hoogte (die met 3 meter hoe dan ook reeds is ontoereikend is, om de hiervoor vermelde redenen) maar ook de breedte van belang. Immers wordt gesteld dat het gaashekwerk in begroeiende staat zou moeten functioneren als haag met een grote filterende werking. Dat is bijvoorbeeld niet het geval bij een enkel gaas of bij een gaashekwerk van geringe breedte. Zoals het thans is opgenomen is zelfs een enkel gaas mogelijk.

Ook de plantdichtheid van de hederas is niet omschreven. Op zijn minst had mogen worden verondersteld dat het aantal planten per m² was opgenomen en dat was opgenomen tot welke dikte en hoogte de hederas minimaal gegroeid moet zijn alvorens met de bouw en in gebruikname van de woningen mag worden gestart.

Ook de hoogte en breedte van de geschoren beukenhagen aan de zuid-, noordzijde en oostzijde is niet vastgelegd.

Voorts is het onderhoud en vervanging van zieke en dode planten niet geborgd.

Hetzelfde geldt voor de voorziene waterberging. Richelle kan voor wat betreft de waterberging voorts niet uit bijlage 1 herleiden of de afwatering richting de woningen of richting de fruitplantage plaatsvindt. In dat laatste geval zijn ook om deze reden weer beperkingen voor de bedrijfsvoering van Richelle voorzienbaar. Dit geldt te meer daar ingevolge de planregels van de bestemming Wonen geen beperkingen gelden voor het aanbrengen van erfverharding, zodat niet uit te sluiten is dat bewoners hun gehele perceel verharden. Onduidelijk is in hoeverre daarmee rekening is gehouden bij de keuze om te werken met een waterberging van 4 meter. Richelle kan geen onderzoek terugvinden waaruit blijkt dat een waterberging van 4 meter toereikend is. Bovendien wordt aan de hand van bijlage 1 onvoldoende duidelijk aan welke kwalitatieve en kwantitatieve voorwaarden de waterberging moet voldoen.

Richelle kan bovendien nergens terugvinden of uitgezocht is wat de effecten zijn van de door Richelle gebruikte gewasbeschermingsmiddelen op hедера. Indien hедера onder de plaatselijke omstandigheden gezien de gebruikte gewasbeschermingsmiddelen niet gedij is van een grote filterende werking evident geen sprake.

Verder is in 4.3.1. getracht te borgen dat de gronden ter plaatse van de bestemming Groen niet gebruikt mogen worden voor tuinen ten behoeve van de woonfunctie.

In redelijkheid voorzienbaar is dat de feitelijke situatie niet zal overeenkomen met de planologisch juridische. Immers wordt het tweede gaashekwerk niet gerealiseerd op de grens tussen de bestemmingen Groen en Wonen, zodat het redelijkerwijs niet te veronderstellen is dat de bewoners van de woningen en hun gezin niet zullen verblijven in de betreffende groenstrook. Kinderen (maar ook volwassenen) stoppen niet bij een denkbeeldige lijn op een verbeelding. In de praktijk zal ook ter plaatse van de groenstrook sprake zijn van een gevoelig object.

3. Bouwregels binnen bestemming wonen

Richelle vindt in de bouwregels zoals opgenomen in artikel 5.2. onvoldoende sluitend geformuleerd dat de woningen uitsluitend mogen worden opgericht in het bouwvlak. Nu staat onder artikel 5.2.1. onder a dat gebouwen (dus ook woningen) uitsluitend mogen worden opgericht in het bouwvlak of binnen de aanduiding bijgebouwen.

4. Te ruime mogelijkheden binnen de bestemming wonen

Richelle is voorts van mening dat in de gebruiksregels zoals opgenomen in artikel 5.5. en 5.6. ten onrechte niet is opgenomen dat een aan huis gebonden beroep zoals bedoeld in artikel 5.5.2. en/of lichte bedrijvigheid zoals bedoeld in artikel 5.6. alleen is toegestaan indien dit niet leidt tot beperkingen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende agrarische bedrijven.

5. Te ruime algemene afwijkingsmogelijkheden

Ten onrechte wordt als gevolg van de algemene afwijkingsmogelijkheden zoals opgenomen in artikel 15 de mogelijkheid geboden om de afstand van 16,5 meter tot de fruitplantage van Richelle nogmaals met 10 % te verkleinen. Immers is alleen een uitzondering opgenomen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bij woningen.

BIJLAGE 2

Uitspraken

201007803/1/R1.
Datum uitspraak: 19 oktober 2011

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Eijsden, gemeente Eijsden-Margraten,

en

de raad van de gemeente Eijsden, thans gemeente Eijsden-Margraten,
verweerder.

1. Procesverloop

Bij besluit van 27 april 2010 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 11 augustus 2010, beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 1 september 2011, waar [appellant], bijgestaan door mr. P.M.E.P.J. Joosten, werkzaam bij Arvalis, en de raad, vertegenwoordigd door mr. F.J.P. Baur, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. [appellant] komt op tegen het plandeel voor het perceel Kapelkesstraat 70-70a (hierna: het perceel) met de bestemming "Agrarisch met waarden" en de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied".

[appellant] exploiteert vanuit de [locatie] een bedrijf met een totaal areaal van ruim 10 hectare fruitplantage. Daarvan is ongeveer 4 hectare gelegen op de percelen evenwijdig aan de Kapelkesstraat.

2.2. [appellant] betoogt dat zijn bedrijfsvoering zal worden belemmerd indien gebruik wordt gemaakt van de aan het perceel toegekende wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bestemming "Wonen". [appellant] brengt naar voren dat de fruitbomen op zijn bedrijf machinaal worden besproeid met gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen met een frequentie van ongeveer 40 keer per jaar. Volgens [appellant] dient daarvoor een spuitzone van 50 meter te

Raad van State

worden gehanteerd, waarbij hij wijst op onder meer de uitspraak van de Afdeling van 23 februari 2005 in zaak nr. 200401868/1 en van 15 februari 2006 in zaak nr. [appellant] heeft de raad ten onrechte niet gemotiveerd dat ondanks de spuitcirkel van zijn bedrijf op korte afstand woningbouw mogelijk kan worden gemaakt. Gelet op de aanwezigheid van zijn bedrijf valt niet te verwachten dat binnen de planperiode tot realisering van de wijzigingsbevoegdheid zal kunnen worden overgegaan, aldus [appellant]. Volgens

2.3. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat vanwege bedrijfsverplaatsing in het kader van de BOM+regeling is vastgelegd dat aan het perceel een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bestemming "Wonen" zou worden opgenomen. De raad wijst erop dat ten behoeve van de invulling van de wijzigingsbevoegdheid voorwaarden zijn opgenomen waaraan bij de vaststelling van een wijzigingsplan moet worden voldaan. Eerst op dat moment kan worden bepaald in hoeverre een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen kan worden gegarandeerd, zo stelt de raad. Volgens de raad zou ook bij voortbestaan van het bedrijf een goed woon- en leefklimaat bij de door middel van de wijzigingsbevoegdheid te realiseren woningen kunnen worden voorzien, nu de diepte van de te realiseren bouwkavels varieert tussen de 60 en 77 meter en de aan te houden afstand van 50 meter tot de fruitplantage kleiner kan worden indien maatregelen worden getroffen om spuithinder te verminderen, aldus de raad.

2.4. Ingevolge artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) kan bij een bestemmingplan worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kan wijzigen.

2.5. Ingevolge artikel 6, lid 6.7.4, van de planregels kan het college van burgemeester en wethouders uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied" de bestemming "Agrarisch met waarden" wijzigen in de bestemming "Wonen", ten behoeve van de realisering van woningen, mits:

- aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden beperkt;
- de toename van het aantal woningen past binnen het woningbouwprogramma behorende bij de Regionale Woonvisie, of een daarvoor in de plaats tredend beleidskader;
- de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden;
- uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
- de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets), met dien verstande dat:
 - a. ten hoogste 4 woningen mogen worden gebouwd;
 - b. de situering en omvang van de woningen zal worden vastgelegd door het aangeven van bouwvlakken;
 - c. bij wijziging voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 22 van deze regels.

2.6. De Afdeling stelt voorop dat met het opnemen van wijzigingsbevoegdheden in een plan de aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemmingen binnen de gebieden waarop die wijzigingsbevoegdheden betrekking hebben, in beginsel als een gegeven kan worden beschouwd.

2.7. De wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt te voorzien in woningen, is gelegen op gronden direct aansluitend aan de gronden waarop de fruitplantage van [appellant] is gelegen. Weliswaar zijn in artikel 6, lid 6.7.4 van de planregels voorwaarden opgenomen waaraan een wijzigingsplan ten behoeve van de bestemming "Wonen" moet voldoen, maar bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als de onderhavige moet ervan uit worden gegaan dat het realiseren van woningen op deze gronden in beginsel aanvaardbaar is. De Afdeling is van oordeel

dat de raad zich onvoldoende rekenschap heeft gegeven van de gevolgen van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de bedrijfsvoering van [appellant] en het woon- en leefklimaat in de voorziene woningen. De stelling van de raad dat de bestemming is opgenomen vanwege een bedrijfsverplaatsing in het kader van de BOM+regeling kan niet als een weerlegging van het betoog van [appellant] worden aangemerkt, nu daarmee niet wordt ingegaan op diens belangen. De Afdeling stelt vast dat tussen partijen niet in geschil is dat de aan te houden afstand tussen een fruitteeltbedrijf waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en gevoelige objecten in beginsel 50 meter is. Voorts stelt de Afdeling vast dat het perceel waaraan de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw is toegekend grotendeels binnen een afstand van 50 meter van de fruitplantage van [appellant] is gelegen. De raad heeft evenwel op geen enkele wijze inzichtelijk gemaakt wat de effecten van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de gronden van [appellant] op het perceel en de daarop voorziene woningen zijn. De enkele stelling dat een kleinere afstand dan 50 meter kan worden aangehouden indien maatregelen worden getroffen om spuihindert te verminderen, heeft de raad in de stukken op geen enkele wijze geconcretiseerd. Evenmin is inzichtelijk geworden wat de gevolgen daarvan voor de bedrijfsvoering van [appellant] zouden kunnen zijn. De enkele ter zitting door de raad gedane suggestie dat een afscheiding zou kunnen worden aangebracht, bijvoorbeeld door coniferen, of dat andere gewasbeschermingsmiddelen zouden kunnen worden gebruikt, kan, wat daar ook van zij, niet als een onderbouwing van het standpunt van de raad worden aangemerkt. Gelet hierop oordeelt de Afdeling dat de raad de ruimtelijke aanvaardbaarheid en de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende heeft onderbouwd.

In het licht van het vorenstaande ziet de Afdeling geen aanleiding om op de overige door [appellant] tegen dit plandeel ingebrachte beroepsgronden in te gaan.

2.8. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant] heeft aangevoerd aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied" voor het perceel Kapelkesstraat 70-70a strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep is in zoverre gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3.1 van de Wro te worden vernietigd.

2.9. [appellant] heeft zich in het beroepschrift ten aanzien van andere plandelen beperkt tot het verwijzen naar de inhoud van de zienswijze.

In de overwegingen van het bestreden besluit is ingegaan op deze zienswijze. [appellant] heeft in het beroepschrift, noch ter zitting redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende zienswijze in het bestreden besluit onjuist zou zijn. Het beroep is in zoverre ongegrond.

2.10. De raad dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het beroep gedeeltelijk gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Eijssden, thans gemeente Eijssden-Margraten van 27 april 2010 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied" voor zover het betreft de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied" voor het perceel Kapelkesstraat 70-70a;

III. verklaart het beroep voor het overige ongegrond;

IV. veroordeelt de raad van de gemeente Eijssden, thans gemeente Eijssden-Margraten tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen

Raad van State

proceskosten tot een bedrag van € 924,31 (zegge: negenhonderdvierentwintig euro en eenendertig cent), waarvan € 874,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. gelast dat de raad van de gemeente Eijsden, thans gemeente Eijsden-Margraten aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 150,00 (zegge: honderdvijftig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. Th.C. van Sloten, voorzitter, en mr. J.G.C. Wiebenga en drs. W.J. Deetman, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.W. Wijers, ambtenaar van staat.

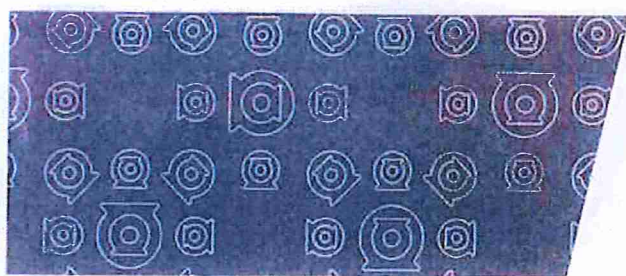
w.g. Van Sloten w.g. Wijers
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 oktober 2011

444.

achmea  rechtsbijstand

Port Betaald
Port Payé !
Pays-Bas



Post op rekening

R NL



Aangetekend

G-A-1

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



3SRRC04206509

Aan de raad van de gemeente Eijsden-
Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Cluster	RMT	Behandeld	R.V.M.H. Jaspars
E-mail	rvmh.jaspars@prvlimburg.nl	Telefoon	+31 43 389 73 93
Ons kenmerk	<00000>	Faxnummer	
Vpl.nummer		Uw kenmerk	
Bijlage(n)		Maastricht	24 november 2015

Onderwerp

Artikel 3.8, lid 1 Wro

Ontwerp-bestemmingsplan "Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden", hierna te noemen het plan.

Geachte raad,

Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen.

Het overleg over het planvoornemen op grond van artikel 3.1.1 Bro, heeft geleid tot opmerkingen onzerzijds. De opmerking ten aanzien van het opnemen van een voorwaardelijke bepaling met betrekking tot de realisatietermijn is weliswaar in het voorliggend plan opgenomen maar heeft ons inziens in juridische zin aanpassing.

Dit vormt voor ons echter geen aanleiding een zienswijze in te dienen maar wij verzoeken u wel om vóór de vaststelling van het plan hierover contact op te nemen met de heer R. Jaspars van het cluster Ruimte.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

drs. M.G.P.I. Arts
clustermanager Ruimte

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 43 389 99 99
Fax + 31 43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN –nummer:
NL08RABO0132575728
BIC-code: RABONL2U

Bereikbaar via:
Lijn 1 (richting De Heeg)

Nota zienswijze bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden

Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden" heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf 5 november 2015 tot en met 16 december 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. In deze termijn zijn 2 zienswijzen door personen/instanties ingediend. De zienswijzen zijn in de paragraaf zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens wordt aangegeven of en zo ja tot welke aanpassing de beoordeling van de zienswijze heeft geleid.

Algemeen

De volgende instanties en/of personen hebben een zienswijze of een reactie ingediend:

Zienswijzen

- 1 Achmea Rechtsbijstand, namens de heer J.M.G.A. Richelle, Kapelkesstraat 66, 6245AK te Eijsden
- 2 Van Dijk c.s. Advocaten, namens dhr. en mevr. Spanings, Kapelkesstraat 72, 6245AK te Eijsden

Beide zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk. De binnengekomen zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

Zienswijzen

1: Achmea Rechtsbijstand namens dhr. J.M.G.A. Richelle, Kapelkesstraat 66 te Eijsden

Samenvatting zienswijze

Reclamant kan zich niet verenigen met de beoogde invulling van het plangebied met vier woningen en voert hiertoe diverse gronden aan. De diverse onderdelen van de zienswijze worden hierna afzonderlijk beschouwd.

A. Ontwerpplan versus uitspraak Raad van State

Reclamant is van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de uitspraak van de Raad van State van 19 oktober 2011. Er is onvoldoende rekening gehouden met zijn bedrijfsbelangen. Door de adviseur van Arvalis is dit uitgebreid toegelicht. Samenvattend is reclamant van mening dat het nog steeds volstrekt ongewenst is om op korte afstand van de boomgaard een woon- en verblijfsgebied te ontwikkelen. Tevens is reclamant van mening dat de afwijking van het provinciale woonbeleid niet logisch is en evenmin deugdelijk is beargumenteerd. Op de gronden van adviseur Arvalis wordt vanaf letter F ingegaan.

B. Milieutechnische aspecten

Reclamant vraagt aandacht voor het bodemonderzoek. De rapportage dateert van 2007. Naar de mening van reclamant kan niet met de uitkomst van deze rapporten worden volstaan. Tevens is mogelijk een te beperkt deel van het terrein onderzocht op schadelijke stoffen, vanwege de aanwezige betonverharding.

C. Geluidshinder

Reclamant vreest belemmerd te worden in zijn bedrijfsvoering, als gevolg van klachten van omwonenden, die mogelijk gesteld zijn op de rust van het buitengebied.

D. Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Reclamant stelt dat de gemeente geen oog heeft voor de gevolgen van woningbouw voor zijn bedrijf. Dit wordt strijdig met het zorgvuldigheidsbeginsel geacht.

E. Alternatieve locaties

Reclamant verzoekt te onderzoeken of het woningbouwplan op een alternatieve locatie kan worden gerealiseerd, omdat de aanwezigheid van zijn fruitteeltbedrijf een goed woon- en leefklimaat in de weg staat.

Gronden adviseur Arvalis

F. Meerjarig blootstellingsonderzoek

Reclamant stelt dat op dit moment wordt gestart met een landelijk meerjarig blootstellingsonderzoek onder omwonenden van onder meer fruitboomgaarden. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek ontstaat volgens reclamant een reëel, thans reeds voorzienbaar risico dat in algemene regels teelt- of spuitvrije zones of andere gebruiks- en ontwikkelingsbeperkingen worden ingevoerd. Dit resulteert volgens reclamant in de mogelijkheid dat vele waardevolle meters fruitplantage naast de te realiseren woningen, bijgebouwen en tuinen niet meer beteeld of bespoten mogen worden.

G. Alternatieve locatie

Reclamant stelt dat de woningen ook elders kunnen worden gerealiseerd, bijvoorbeeld aan de Kapelkesstraat 61, alwaar geen fruitplantage is gelegen.

H. Rapport Plant Research International

Reclamant stelt dat een algemeen rapport van Plant Research International niet voldoende toepasbaar is op de plaatselijke situatie. Reclamant stelt de buitenste bomenrij niet enkelzijdig te bespuiten, maar dubbelzijdig en dat geen rekening is gehouden met de door reclamant gebruikte apparatuur en spuitdoppen. Tevens stelt reclamant geen gebruik te maken van driftarme technieken en dat deze voor hem niet verplicht zijn.

I. Hoogte fruitbomen en aanwezigheid hoogstam-fruitbomen

Reclamant stelt dat zijn fruitbomen 4 tot 5 meter hoog zijn. Tevens stelt reclamant dat enkele van deze bomen hoogstam-fruitbomen zijn, welke nog aanzienlijk groeien. Tevens wijst reclamant op enkele hoogstam-fruitbomen ten zuiden van het plangebied, in eigendom van de initiatiefnemer.

J. Schaduwwerking gaashekwerk

Reclamant stelt schade te ondervinden van het gaashekwerk, als gevolg van schaduw.

K. Onvoldoende borging driftreducerende maatregelen

Reclamant stelt dat de driftreducerende maatregelen onvoldoende zijn geborgd, omdat in het landschapsplan de benodigde kwalitatieve en kwantitatieve vereisten niet zijn vastgelegd.

L. Onvoldoende borging waterberging

Reclamant stelt dat de voorziene waterberging onvoldoende is geborgd, omdat in het landschapsplan de benodigde kwalitatieve en kwantitatieve vereisten niet zijn vastgelegd.

M. Onvoldoende borging gebruik bestemming 'Groen'

Reclamant stelt dat onvoldoende is geborgd dat de gronden ter plekke van de bestemming 'Groen' niet worden gebruikt ten behoeve van de woonfunctie.

N. Bouwregels binnen bestemming 'Wonen'

Reclamant vindt in de bouwregels onvoldoende sluitend geformuleerd dat woningen uitsluitend mogen worden opgericht in het bouwvlak.

O. Te ruime mogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen'

Reclamant is van mening dat ten onrechte niet is opgenomen dat aan huis gebonden beroepen of lichte bedrijvigheid alleen is toegestaan indien dit niet leidt tot beperkingen voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende agrarische bedrijven.

P. Te ruime algemene afwijkingsmogelijkheden

Volgens Reclamant bestaat ten onrechte de mogelijkheid om de afstand van 16,5 meter nogmaals met 10% te verkleinen.

Standpunt burgemeester en wethouders

A. Uit de uitspraak van 19 oktober 2011 blijkt dat de wijzigingsregels onvoldoende waarborgen boden om een goed woon- en leefklimaat te garanderen en te garanderen dat geen beperkingen optreden voor de bedrijfsvoering van reclamant. Op basis hiervan is de wijzigingsbevoegdheid vernietigd.

Het nu voorliggende ontwerpplan is gebaseerd op een onderzoek van Plant Research International hetgeen bij toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Dit heeft geresulteerd in een groenzone met driftreducerende voorzieningen, als afschermdende zone tussen de fruitplantage van reclamant en de beoogde Ruimte voor Ruimte kavels. De afschermdende zone ligt op gronden welke in eigendom zijn van de initiatiefnemer van het bestemmingsplan. Dit alles is gedaan om een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied te garanderen en geen beperkingen aan te brengen in de bedrijfsvoering van reclamant. Juist als gevolg van de te treffen maatregelen zal het woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied beter zijn dan andere woonkavels in de nabijheid van de boomgaard van reclamant en zullen de bedrijfsbelangen niet worden geschaad. Bovendien is er ook geen tegenrapport waaruit zou blijken dat het onderzoek van Plant Research International niet juist zou zijn. Dus het college mocht dit onderzoek als basis gebruiken.

De provincie Limburg is verzocht om af te wijken van de verordening, door de hardheidsclausule toe te passen. Onder strikte voorwaarden is de provincie Limburg akkoord gegaan met de toepassing van de hardheidsclausule. De argumentatie om af te wijken van de verordening is opgenomen in de toelichting en zelfs volledig inzichtelijk gemaakt door de brief van de provincie Limburg als bijlage bij de toelichting te voegen. Voldoen aan de verordening betekent evident een lastenverzwaring, omdat de initiatiefnemer dan én moet slopen én aan kwaliteitscriteria moet voldoen. Deze kwaliteitscriteria houden onder meer in, dat voor elke toe te voegen woning ook een woning moet worden gesloopt. Dat de wijzigingsbevoegdheid is vernietigd, betekent niet dat het ruimte voor Ruimte plan niet meer kan worden gerealiseerd. De woningbouwcontingenten zijn immers gekoppeld aan de te slopen oppervlakte, conform de regeling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg'. Vandaar dat is gekozen om de beoogde ontwikkeling door middel van een bestemmingsplanprocedure mogelijk te maken.

B. Het bodemonderzoek dateert van 2007. De conclusies van het rapport zijn echter niet zomaar overgenomen. Het onderzoek is aangevuld met een historisch onderzoek, om te bepalen of in de periode van 2007 tot 2015 bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Tevens is een aanvullend onderzoek naar eventuele asbesthoudende materialen in de bodem uitgevoerd. Op grond van voornoemde (aanvullende) onderzoeken is voldoende aangetoond dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

C. In het kader van milieuzonering is rekening gehouden met de ligging van nabijgelegen bedrijven. Vanuit de Wet geluidhinder en vanuit de inzichten van milieuzonering is het niet noodzakelijk rekening te houden met geluid op agrarische percelen. De aanwezigheid van de boomgaard is een gegeven waar potentiële kopers van op de hoogte zijn.

D. De gemeente heeft absoluut oog voor de belangen van reclamant. Reclamant dient zich te realiseren dat zijn boomgaard reeds wordt begrensd door enkele woonbestemmingen. De huidige inzichten met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen hebben geleid tot het aanhouden van ofwel een afstand van 50 meter, ofwel een kleinere afstand, indien uit een onderzoek blijkt dat deze beperkte afstand aanvaardbaar is. Omdat het aanhouden van een afstand van 50 meter ter plekke van het plangebied niet mogelijk is, is op basis van het onderzoek van Plant Research International een beperkte afstand aangehouden. Dit leidt tot de situatie dat de beoogde vier woningen door middel van voorzieningen aan de achterzijde van het perceel worden beschermd tegen drift van gewasbeschermingsmiddelen, terwijl de aansluitend gelegen bestemmingen deze bescherming niet hebben. De maatregelen zorgen ervoor dat de bewoners van de beoogde Ruimte voor

Ruimtewoningen beter worden beschermd dan omwonenden, waardoor vrees voor klachten over de bedrijfsvoering van reclamant niet terecht is. De gemeente heeft dan ook zowel oog voor een goed woon- en leefklimaat, als voor de belangen van reclamant.

E. Reclamant stelt ten onrechte dat de aanwezigheid van zijn fruitteeltbedrijf een goed woon- en leefklimaat in de weg staat. Uit de uitspraak van 19 oktober 2011 blijkt dat de wijzigingsregels onvoldoende waarborgen bieden om een goed woon- en leefklimaat te garanderen en te garanderen dat geen beperkingen optreden voor de bedrijfsvoering van reclamant. Op basis hiervan is de wijzigingsbevoegdheid vernietigd.

In het nu voorliggende ontwerpplan is maximaal rekening gehouden met de bedrijfsvoering van reclamant door driftreducerende maatregelen te treffen. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. Op deze manier kan de woningbouw pas plaatsvinden op het moment dat de gestelde maatregelen zijn gerealiseerd. Derhalve is de groenzone met de op te richten maatregelen planologische verankerd. De aangehouden afstand tussen de boomgaard en de uitvoering van de driftreducerende maatregelen is gebaseerd op een onderzoek van Plant Research International. Dit heeft geresulteerd in een groenzone met driftreducerende voorzieningen, in de vorm van een dubbel gaashekwerk waarlangs Hedera wordt geleid. De groenblijvende hedera zorgt zowel in de kale boom- als volblad-situatie voor voldoende driftreductie om een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de woonbestemmingen te garanderen.

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is de vraag aan de orde of de sloop van de agrarische bebouwing als passend beschouwd dient te worden in deze omgeving en of de locatie waar de compensatiewoningen worden gebouwd geschikt (passend) is voor het terugbouwen van de compensatiewoningen.

De vraag ligt niet voor of andere locaties wellicht nog geschikter kunnen zijn als terugbouwlocatie. Ook is niet voorgeschreven, dat de passende terugbouwlocatie elders moet liggen. De bedrijfslocatie zelf kan in veel gevallen als terugbouwlocatie fungeren.

De terugbouwlocatie dient op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling aan een aantal randvoorwaarden en aan een in de regeling beschreven prioritering te voldoen. Uit het advies van de provinciale Kwaliteitscommissie, bijgevoegd in bijlage 1 van het bestemmingsplan, blijkt dat hieraan wordt voldaan.

F. Het is een feit dat het toepassen van gewasbeschermingsmaatregelen voortdurend wordt onderzocht. Doel is het risico voor de fruitteeler, de consument van fruit en omwonenden van fruitplantages in beeld te krijgen. In een bestemmingsplan kan echter slechts worden aangesloten bij de stand van de wetenschap, zoals die geldt op het moment van vaststelling van het plan. Reclamant verwacht van de gemeente een onmogelijke zorgvuldigheid, terwijl hij zelf ook niet in afwachting van het meerjarig blootstellingsonderzoek stopt met het uitvoeren van bespuitingen vanwege zijn eigen gezondheid.

Mocht in de toekomst al sprake zijn van verplichte teelt- of spuitvrije zones in de nabijheid van woningen, dan zal zeer waarschijnlijk rekening worden gehouden met driftreducerende maatregelen in de vorm van afschermingen of hagen, dan wel in de te hanteren spuitmethodes. Ter plekke van het plangebied zijn afschermingen al voorzien, waardoor dit eerder gunstig is voor de bedrijfsvoering van reclamant dan nadelig.

G. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is de vraag aan de orde of de sloop van de agrarische bebouwing als passend beschouwd dient te worden in deze omgeving en of de locatie waar de compensatiewoningen worden gebouwd geschikt (passend) is voor het terugbouwen van de compensatiewoningen.

De vraag ligt niet voor of andere locaties wellicht nog geschikter kunnen zijn als terugbouwlocatie. Ook is niet voorgeschreven, dat de passende terugbouwlocatie elders moet liggen. De bedrijfslocatie zelf kan in veel gevallen als terugbouwlocatie fungeren.

De terugbouwlocatie dient op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling aan een aantal randvoorwaarden en aan een in de regeling beschreven prioritering te voldoen, zoals beschreven in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit die beschrijving volgt dat daaraan wordt voldaan.

H. Plant Research International is een deskundig en onafhankelijk onderdeel van Wageningen University, dat onder andere onderzoek doet naar driftreductie in de fruitteelt. Net zoals alle fruittelers in Nederland, dient reclamant zich te houden aan de regels uit het Barim (Activiteitenbesluit). Reclamant kan dan ook niet gevolgd worden in zijn stelling dat een algemeen rapport niet kan worden toegepast op de plaatselijke situatie.

De stelling van reclamant dat hij de buitenste bomenrij ook dubbelzijdig bespuit, lijkt zeer onwaarschijnlijk. Dit betekent immers dat de helft van het veelal kostbare bestrijdingsmiddel nutteloos richting erfgras wordt gespoten. Niet alleen vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is dit onverstandig, vanuit oogpunt van maatschappelijk verantwoord ondernemen is het zelfs een kwalijke zaak als de belendende (woon)percelen ongevraagd met een gift van bestrijdingsmiddelen worden geconfronteerd.

Dat geen rekening is gehouden met de door reclamant gebruikte apparatuur en de door hem gebruikte spuitdoppen is niet correct. Het rapport gaat immers uit van de situatie dat de fruitteeler geen driftreductie toepast. De driftreducerende maatregelen vinden dan ook volledig plaats op het perceel van de initiatiefnemer. Reclamant wordt dan ook niet gehinderd in zijn bedrijfsvoering.

De stelling van reclamant dat hij geen gebruik maakt van driftarme technieken en deze ook niet hoeft toe te passen, lijkt zeer onwaarschijnlijk. De boomgaard van appellant grenst immers aan de open watergang de Voer. In de fruitteelt (zijwaartse bespuiting) is, langs een watervoerende sloot of rivier, een teeltvrije zone van 9 meter verplicht. Deze teeltvrije zone mag versmald worden bij gebruik van emissiereducerende technieken. Aangezien een teeltvrije zone van 9 meter niet aanwezig is, zal reclamant in elk geval langs de Voer driftreductie moeten toepassen. Overigens wordt in het rapport van Plant Research international alleen een doorkijk gegeven naar de situatie dat 75% driftreducerende technieken worden toegepast. In het rapport wordt gerekend met de situatie dat geen driftreductie wordt toegepast en hier zijn de driftreducerende maatregelen ter plekke van het plangebied op gebaseerd.

De verplichting voor het toepassen van driftreducerende technieken in 2016 is in de maak. Het wetgevingsproces voor de aanpassing van het Activiteitenbesluit wordt in 2016 doorlopen. De wijzigingen zullen vanaf 2017 ingaan.

I. Reclamant stelt dat zijn fruitbomen 4 tot 5 meter hoog zijn. Dit blijkt een overschatting te zijn. In de feitelijke situatie zijn uitschieters aanwezig van 3,5 meter hoog. Deze constatering leidt tot een aanpassing in de driftreducerende voorziening. De gaashekwerken worden op een aarden wal van één meter hoog geplaatst, waardoor een vier meter hoge voorziening ontstaat.

Het vast te stellen bestemmingsplan wordt hierop aangepast, in de regels wordt dit als een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

De stelling dat reclamant in zijn laagstam-fruitaanplant ook hoogstambomen heeft staan, wordt niet aannemelijk geacht. Boomgaarden met hoogstamfruitbomen waren tot de jaren zestig beeldbepalend voor het Zuidlimburgse landschap. De fruitbomen met een stam van circa twee meter hoogte leverden fruit, maar in de boomgaarden kon tevens vee onder de bomen grazen. Veel van deze boomgaarden hebben plaatsgemaakt voor laagstam-fruitboomgaarden en weilanden zonder fruitbomen, vanwege de specialisatie van de landbouwbedrijven in ofwel fruitteelt, ofwel (melk)veehouderij. Momenteel wordt weer hoogstam aangeplant in weilanden, vanuit landschappelijk oogpunt en de subsidies die hiervoor worden verstrekt. De opbrengst van fruit is hierbij van ondergeschikt belang, wat alleen al blijkt uit het subsidie-voorschrift dat hoogstam-bomen niet met chemische gewasbeschermingsmiddelen mogen worden behandeld.

De aanwezigheid van hoogstam-fruitbomen op het perceeltje grasland ten zuiden van het plangebied, is een feit. Dit perceel is in eigendom van de initiatiefnemer van het bestemmingsplan. De bomen worden niet bespoten met chemische gewasbeschermingsmiddelen. Om te voorkomen dat bij een eventuele verkoop een derde alsnog chemische gewasbeschermingsmiddelen kan toepassen, wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast door zowel noordelijk als zuidelijk van het plangebied een spuitvrije zone op te nemen.

Op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan zal dit worden aangepast.

J. De gestelde schaduwwerking is voor de initiatiefnemer aanleiding geweest kritisch te kijken naar de locatie van het gaashekwerk. Omdat de initiatiefnemer op geen enkele wijze beperkingen wil aanbrengen in de bedrijfsvoering van reclamant, is besloten het gaashekwerk twee meter uit de perceelsgrens te plaatsen.

Op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan zal dit worden aangepast.

K. Bij nadere bestudering van het landschapsplan blijkt dat dit weliswaar de locatie en hoogte van de te realiseren aanplant is weergegeven, maar zaken als de plantafstand, inboet en onderhoud niet zijn vastgelegd. Hedera is een groenblijvende inheemse plant. Net zoals de gebruikelijke windsingels van Els of Beuk rondom boomgaarden, is Hedera niet gevoelig voor gewasbeschermingsmiddelen in de fruitteelt.

Naar aanleiding van de zienswijze is het landschapsplan aangevuld met de desbetreffende onderdelen.

L. In de waterparagraaf, onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan, is ingegaan op het beleid van Waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap schrijft voor om hemelwater afkomstig van dak- en erfverharding binnen het plangebied te laten infiltreren of te hergebruiken. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen het hemelwater te laten infiltreren. Hiertoe wordt aan de achterzijde van het plangebied per kavel een infiltratievoorziening gerealiseerd. De infiltratievoorziening bestaat uit een verlaging in het terrein, alwaar een goede bodemdoorlatendheid wordt gecreëerd door grindpalen. De infiltratievoorziening wordt aangeplant met gras en is makkelijk te onderhouden. De waterberging betreft een infiltratievoorziening; deze watert niet af richting boomgaard of tuin. Van wateroverlast zal dan ook geen sprake zijn, zeker gelet op het feit dat in de bestaande situatie sprake is van een grotendeels verhard plangebied. Voor de beoogde situatie zijn in de waterparagraaf reële aannames gedaan over de oppervlakte aan verharding.

M. De grens tussen de groenzone aan de achterzijde van de kavels en de woonkavels is niet door middel van een haag aangeduid. In de praktijk zullen de beoogde bewoners kiezen voor een schutting, tuinmuur, haag, of draadafscherming. De initiatiefnemer en de gemeente willen aan potentiële kopers enige vrijheid laten in de wijze waarop de groenzone wordt afgeschermd van de tuin. Vandaar dat ter plekke in het landschapsplan geen haag is opgenomen. Het is de bedoeling dat het achterste deel van de kavels wordt gebruikt als weide, zoals dat bij diepere kavels in het buitengebied vaker wordt aangetroffen.

Ondanks dat van de beoogde bewoners ook enig inzicht wordt verwacht, is in de planregels van de bestemming 'Groen' opgenomen dat het gebruik van de bestemming 'Groen' voor tuin ten behoeve van de woonfunctie verboden is (zie artikel 4.3.1 van de regels).

N. De bouwregels zijn gebaseerd op een bouwvlak en een bijbouwvlak, met deels afwijkende bouw- en gebruiksregels. Uit artikel 5.2.2 onder a volgt duidelijk dat de woning binnen het bouwvlak moet worden gerealiseerd. Deze specifieke regel gaat boven de algemene regel van artikel 5.2.1.

O. De aan huis gebonden beroepen of lichte bedrijvigheid zijn rechtstreeks toegelaten, omdat deze vormen van bedrijvigheid probleemloos in een woonomgeving kunnen functioneren. Gelet op de ligging ten opzichte van bedrijven in de directe omgeving van het plangebied, levert dit geen enkele belemmering voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven op.

P. De afwijkmogelijkheid van 10% heeft enkel betrekking op de in de regels opgenomen maten en percentages. Nog afgezien hiervan, is sprake van een discretionaire bevoegdheid. Het college zal geen gebruik maken van deze mogelijkheid, indien onzeker is of het woon- en leefklimaat hier gevolgen van ondervindt.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden' overgenomen voor de perceeldelen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. Aan deze stukken grond wordt ook de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' toegekend. Tevens wordt aan deze perceeldelen ook de functieaanduiding 'landschappelijke inpassing' toegekend.
- Op de verbeelding wordt de bestemming 'Groen' aangepast m.b.t. de grondwal en de haag.

Regels

In de bestemming 'Wonen' wordt de voorwaardelijke verplichting m.b.t. de landschappelijke inpassing aangepast.

In de bestemming 'Groen' worden de bouwregels aangepast, zodat de grondwal en de gaashekwerken van in totaal 4 meter hoog gerealiseerd kunnen worden.

Toelichting – bijlage landschapsplan

Het landschapsplan is aangevuld tot een document waarin de kwalitatieve en kwantitatieve aspecten zijn uitgewerkt. Tevens is de locatie van het gaashekwerk aangepast, zodat schade als gevolg van schaduwwerking niet meer optreedt. Het landschapsplan is tevens uitgebreid met twee stroken houtwal op de perceeldelen ten noorden en zuiden van het plangebied.

2: Van Dijk c.s. Advocaten, namens dhr. en mevr. Spanings, Kapelkesstraat 72, 6245AK te Eijsden

Samenvatting zienswijze

Reclamant kan zich niet verenigen met de beoogde invulling van het plangebied met vier woningen en voert hiertoe diverse gronden aan. De diverse onderdelen van de zienswijze worden hierna afzonderlijk beschouwd.

A. Uitzonderingssituatie Ruimte voor Ruimte

Reclamant is van mening dat onvoldoende is toegelicht waarom de overgangsregeling c.q. uitzonderingssituatie van toepassing is voor onderhavige situatie, waar de Ruimte voor Ruimteregeling wordt toegepast. In de definitieve besluitvorming zal hier nog nader op in moeten worden gegaan.

B. Bronsgroene landschapszone

Reclamant stelt dat woningbouw ter plekke niet mogelijk is op basis van het POL2014.

C. Ontstening en alternatieve locatie

Reclamant stelt dat de ontstening reeds voortvloeit uit de Ruimte voor Ruimteregeling en acht de terugbouwlocatie in strijd met het POL en de Ruimte voor Ruimteregeling.

D. Strijd met Omgevingsverordening 2014

Reclamant stelt dat het planvoornemen in strijd is met de Omgevingsverordening 2014, omdat de openheid van het buitengebied wel degelijk wordt aangetast.

E. Alternatieve locaties

Reclamant stelt dat niet duidelijk is waarom is gekozen voor de locatie van het plangebied aan de Kapelkesstraat. Niet duidelijk is of alternatieven zijn beoordeeld.

F. Beperkte geldigheid oordeel Provincie Limburg

Reclamant kan uit de toelichting niet opmaken op welke wijze wordt voldaan aan de beperkte geldigheid van het oordeel van GS.

G. Toepassing beleidsregel en beperkte mogelijkheid voor bezwaar

Reclamant stelt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden en motiveert dit met de verwijzing naar de Wro en een uitspraak van de RvS. Tevens stelt reclamant in zijn belangen te zijn geschaad, omdat geen gelegenheid is geboden om bezwaar te maken tegen het standpunt van GS.

H. Advies Kwaliteitscommissie

Uit de bijlagen bij het bestemmingsplan blijkt niet dat de Kwaliteitscommissie heeft ingestemd met het bestemmingsplan. Een deugdelijke motivering ontbreekt.

I. Bouwplan Poelveld in relatie tot beoogd plan Kapelkesstraat

Reclamant vraagt aandacht voor het bouwplan Poelveld, waarvan de woningen niet verkocht raken.

J. waardevermindering

Reclamant stelt dat de uitvoering van het voorgenomen plan tot waardevermindering van zijn woning zal leiden.

K. Economische haalbaarheid

Reclamant vraagt aandacht voor de economische haalbaarheid, mede gelet op de vraag naar de bouwkvavels. Tevens wordt voorgesteld aan het bestemmingsplan een beperkte geldigheidsduur toe te kennen.

Standpunt burgemeester en wethouders

A. De provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg' is beëindigd op 1 januari 2010. Omdat ten aanzien van voorliggend plan een positief gemeentelijke standpunt en een positief advies van de Kwaliteitscommissie Limburg was ingenomen, is onder andere onderhavig plan door Gedeputeerde Staten (GS) aangewezen als 'pijplijnplan'. Als gevolg van deze status blijft het mogelijk om de beoogde planontwikkeling af te handelen op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg.

In 2013 hebben Gedeputeerde Staten de 'Verordening Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld. De initiatiefnemer heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit van de 'Verordening Wonen Zuid-Limburg' en aandacht gevraagd voor de bijzondere situatie waarin Ruimte voor Ruimteplannen met de pijplijnstatus zich bevinden. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de initiatiefnemer is in de verordening een 'hardheidsclausule' opgenomen, waar GS bij uitzondering gebruik van kan maken.

Het toepassen van de hardheidsclausule is voor de initiatiefnemer van groot belang, omdat op basis van de verordening en bijbehorende beleidsregel voor elke toe te voegen woning een woning elders moet worden gesloopt. Concreet betekent dit, dat dubbel gesloopt moet worden: zowel voor de Ruimte voor Ruimte regeling als voor de verordening Wonen Zuid-Limburg. Dit is een onredelijk en onrealistisch vereiste met ernstige gevolgen voor de financiële uitvoerbaarheid van het project.

Omdat de gemeente het van groot belang acht dat het Ruimte voor ruimteplan doorgang vindt, is aan Gedeputeerde Staten verzocht om de hardheidsclausule toe te passen. De reactie van GS is bijgevoegd als bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan: GS kunnen onder strikte voorwaarden instemmen met de toepassing van de hardheidsclausule. Het standpunt van GS is goed gemotiveerd en behoeft geen herhaling.

B. Het POL2014 geeft het provinciale ruimtelijke beleid op hoofdlijnen weer. Het plangebied ligt op basis van de kaart 'Zonering Limburg' deels in de zone 'Buitengebied' en deels in de 'Bronsgroene landschapszone'. Het saneren van een agrarische bedrijfslocatie en ter compensatie terugbouwen van vier woningen is niet strijdig met het beleid voor de Bronsgroene landschapszone. Op perceelsniveau is immers sprake van de invulling van een lint. Het feit dat de provincie Limburg akkoord is met voorliggend bestemmingsplan, geeft al aan dat het planvoornemen niet op overwegende bezwaren vanuit dit beleidsoogpunt stuit.

C. Het POL2014 verzet zich niet tegen ontstening volgens de voormalige regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is de vraag aan de orde of de sloop van de agrarische bebouwing als passend beschouwd dient te worden in deze omgeving en of de locatie waar de compensatiewoningen worden gebouwd geschikt (passend) is voor het terugbouwen van de compensatiewoningen.

De vraag ligt niet voor of andere locaties wellicht nog geschikter kunnen zijn als terugbouwlocatie. Ook is niet voorgeschreven, dat de passende terugbouwlocatie elders moet liggen. De bedrijfslocatie zelf kan in veel gevallen als terugbouwlocatie fungeren.

De terugbouwlocatie dient op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling aan een aantal randvoorwaarden en aan een in de regeling beschreven prioritering te voldoen, zoals beschreven in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit die beschrijving volgt dat daaraan wordt voldaan. Ook worden de woningen grotendeels teruggebouwd binnen de contour van de huidige agrarische bouwkael.

D. Ter plekke van het plangebied bevinden zich momenteel voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, verhardingen en een weiland. De twee meest zuidelijk geprojecteerde woningen zijn beoogd ter plekke van het weiland. Van 'openheid' is in de huidige situatie echter geen sprake, gelet op de afmeting van het weiland en het ontbreken van een echt doorzicht. Het gedeeltelijk invullen van het lint door op en direct naast de slooplocatie te bouwen, is dan ook niet in strijd met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

E. In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling is de vraag aan de orde of de sloop van de agrarische bebouwing als passend beschouwd dient te worden in deze omgeving en of de locatie waar de compensatiewoningen worden gebouwd geschikt (passend) is voor het terugbouwen van de compensatiewoningen.

De vraag ligt niet voor of andere locaties wellicht nog geschikter kunnen zijn als terugbouwlocatie. Ook is niet voorgeschreven, dat de passende terugbouwlocatie elders moet liggen. De bedrijfslocatie zelf kan in veel gevallen als terugbouwlocatie fungeren.

De terugbouwlocatie dient op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling aan een aantal randvoorwaarden en aan een in de regeling beschreven prioritering te voldoen, zoals beschreven in bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Uit die beschrijving volgt dat daaraan wordt voldaan. Ook worden de woningen grotendeels teruggebouwd binnen de contour van de huidige agrarische bouwkael.

F. De brief met het standpunt van GS inzake de toepassing van de hardheidsclausule dateert van 5 maart 2015. Uitgaande van een reële tijdslijn, zal voorliggend ontwerpbestemmingsplan worden vastgesteld vóór 5 maart 2016. Aan de geldigheidsduur van het standpunt van GS, zijnde één jaar, kan dan ook worden voldaan.

De maximale termijn van realisatie van de woningen is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Naar aanleiding van een vooroverlegreactie van provincie Limburg is de regel beperkt herschreven. In het bestemmingsplan is de beperkte geldigheid op correcte wijze overgenomen.

G. Het besluit van GS dateert van 3 maart 2015 en is elektronisch bekendgemaakt. De openbare besluitenlijst van de vergadering van Gedeputeerde Staten van 3 maart 2015 is gepubliceerd op de website van de provincie Limburg. Besluiten van GS zijn raadpleegbaar via

[http://www.limburg.nl/Actueel/Besluiten/Besluiten_Gedeputeerde Staten](http://www.limburg.nl/Actueel/Besluiten/Besluiten_Gedeputeerde_Staten)

Op basis van de 'Verordening elektronische bekendmaking Provincie Limburg 2015' is het besluit op correcte wijze bekendgemaakt.

Op basis van het uitgangspunt van geconcentreerde rechtsbescherming kan het besluit van GS ook in deze procedure aan de orde worden gesteld. Opgemerkt moet echter worden dat GS op goede gronden heeft afgeweken van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de bijbehorende beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'.

In 2013 hebben Gedeputeerde Staten de 'Verordening Wonen Zuid-Limburg' vastgesteld. Deze verordening is overgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. De initiatiefnemer heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit van de 'Verordening Wonen Zuid-Limburg' en aandacht gevraagd voor de bijzondere situatie waarin Ruimte voor Ruimteplannen met de pijplijnstatus zich

bevinden. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de initiatiefnemer is in de verordening een 'hardheidsclausule' opgenomen, waar GS bij uitzondering gebruik van kan maken. GS wilde geen algemene uitzondering maken voor Ruimte voor Ruimteplannen met de pijlpijnstatus, maar wilde per geval een afweging maken over het al dan niet toepassen van de hardheidsclausule.

Het is dan ook een feit dat GS ten tijde van vaststelling van de verordening en beleidsregel op de hoogte waren van het planvoornemen, maar omdat de bereidheid is getoond om de hardheidsclausule van toepassing te verklaren op individuele pijlpijnplannen, kan wel degelijk rekening worden gehouden met de bijzondere omstandigheden van voorliggend bestemmingsplan.

Om maximale transparantie te bieden in de toepassing van de hardheidsclausule, wordt het onderliggend verzoek van d.d. 11 december 2014 van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten aan Gedeputeerde Staten van Limburg opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Het vast te stellen bestemmingsplan wordt hierop aangepast, in de toelichting wordt dit verzoek als bijlage opgenomen.

H. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is reeds in 2006 een positief advies afgegeven door de provinciale kwaliteitscommissie. In het advies van de provinciale kwaliteitscommissie is opgenomen dat de verdere uitwerking van het woningbouwplan niet opnieuw door de kwaliteitscommissie hoeft te worden beoordeeld.

Omdat het positieve advies van de provinciale Kwaliteitscommissie alweer enige jaren geleden is afgegeven, is het planvoornemen vanuit oogpunt van zorgvuldigheid alsnog voorgelegd aan de huidige gemeentelijke kwaliteitscommissie. De gemeentelijke kwaliteitscommissie kan instemmen met het plan, maar heeft geen advies opgesteld. De gemeentelijke kwaliteitscommissie conformeert zich aan het reeds afgegeven advies, waardoor het afgeven van een nieuw advies niet noodzakelijk is geacht.

I. Het plan betreft een beperkte ontwikkeling waarbij vier nieuwe woningen worden toegevoegd, ter compensatie van de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Dit aantal leidt niet tot een verstoring van de woningbouwmarkt in de regio.

Van een onevenredige toename van het woningaanbod is derhalve geen sprake, mede omdat er in de directe omgeving geen vergelijkbare woningbouwplannen zijn. Plan Poelveld betreft immers een grootschalig woningbouwplan, dat in fases wordt uitgevoerd. De haalbaarheid van dit plan is daarmee niet in het geding.

J. Met betrekking tot het claimen van planschade wordt opgemerkt dat hiervoor de wettelijke procedure op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gevolgd.

K. De gemeente Eijsden-Margraten sluit een overeenkomst met de initiatiefnemer, waarin de economische aspecten van het bestemmingsplan zijn geregeld. Het al dan niet verkopen van de percelen is geen omstandigheid waardoor de gemeente een economisch risico loopt.

De vraag naar de kavels is een belangrijk aspect. Zowel de gemeente als de initiatiefnemer willen immers voorkomen dat kavels lang te koop staan of geen afzet vinden. Ook voor de provincie Limburg is dit een belangrijk aandachtspunt. Vandaar dat de provincie de verplichting heeft opgelegd om in de regels van het bestemmingsplan de termijn van 5 jaren op te nemen. Na deze 5 jaren kan de woonbestemming worden gewijzigd naar 'Agrarisch met Waarden'.

Gelet op bovenstaande wordt de zienswijze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:

Toelichting – bijlage verzoek burgemeester en wethouders

Het verzoek van het college van burgemeester en wethouders, dat ten grondslag heeft gelegen aan het advies van provincie Limburg ten aanzien van de toepassing van de hardheidsclausule, wordt ook in bijlage twee van de toelichting opgenomen.

Reacties

De drie wettelijk instanties zien naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan geen aanleiding om een zienswijzen in te dienen.

De provincie Limburg heeft wel een advies gegeven, over de formulering van de 5-jarentermijn in de regels van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van het advies en nader overleg met de provincie is besloten de termijn in een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Naar aanleiding van het advies van de provincie zijn de regels van het bestemmingsplan aangepast.

Aanpassing

Regels

5.5.4 Voorwaardelijke verplichting geldigheidsduur bestemming wordt geschrapt hiervoor in de plaats wordt artikel 5.7 opgenomen:

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Agrarisch met waarden'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de voor 'Wonen' aangewezen gronden te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden', doch met dien verstande dat het wijzigen eerst mag geschieden indien de bestemming 'Wonen' niet binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd.