



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Spuitvrije zone Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden.

Beslispunt(en)

1. Het bestemmingsplan Spuitvrije zone Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden (NL.IMRO.1903.BPBUI6245AK70-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Spuitvrije zone Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden.

Toelichting

Samenvatting

Enkele jaren geleden heeft uw raad de bouw van 4 woningen mogelijk gemaakt aan de Kapelkesstraat in Eijsden. Omdat in de directe nabijheid agrarische gronden zijn gelegen, diende een spuitvrije zone of een driftwerende voorziening te worden gerealiseerd. Dit om blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen. Voor de agrarische gronden aan de noord-, oost- en zuidzijde van de woningen heeft initiatiefnemer er destijds voor gekozen om een spuitvrije zone op te nemen. Voor de gronden aan de westzijde is dat destijds niet gelukt. Daarvoor is immers instemming van de perceeleigenaar nodig. Als alternatief is aan de westzijde gekozen voor een driftwerende voorziening (grondwal met daarop hagen).

Inmiddels heeft initiatiefnemer overeenstemming bereikt met de desbetreffende perceeleigenaren over het vastleggen van een spuitvrije zone aan de westzijde. Het voorliggende bestemmingsplan omvat het vastleggen van die spuitvrije zone. Door het vastleggen van de zone komt de plicht tot het instandhouden van een driftwerende voorziening te vervallen. Voor het overige blijft het huidige bestemmingsplan vrijwel ongewijzigd.

Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteerde in het verleden een melkrundveebedrijf op de locatie Kapelkesstraat 70/70a te Eijsden. Omstreeks 2008 zijn aan initiatiefnemer, in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, vier woningcontingenten ter compensatie aangeboden vanwege de verplaatsing van zijn melkrundveebedrijf. Daarbij had het college van gedeputeerde staten als voorwaarde gesteld dat de woningen uiterlijk 5 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan gerealiseerd moesten zijn.

Om de vier woningen mogelijk te maken, heeft initiatiefnemer een bestemmingsplan laten opstellen. Op 2 februari 2016 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70/70a te Eijsden' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzagt in het realiseren van de vier Ruimte voor Ruimte-woningen. Om blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen, werd initiatiefnemer verplicht tot het realiseren van een driftwerende voorziening (grondwal en hagen) tussen de woningen en de nabijgelegen agrarische gronden.

Tegen dat bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling). Op 2 augustus 2017 heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan. Voor zover relevant overwoog de Afdeling als volgt:

- In plaats van het opnemen van een verlichting dat de vier woningen binnen 5 jaar moeten zijn gerealiseerd, is een bevoegdheid opgenomen om de woningen na 5 jaar weg te bestemmen. Dat is te vrijblijvend en niet conform de voorwaarde van gedeputeerde staten;
- De afstand van 16,5 meter tussen de gronden van het nabijgelegen fruitteeltbedrijf en de vier woningen/tuinen is niet aanvaardbaar. Weliswaar is een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het realiseren en in stand houden van een driftwerende voorziening, bestaande uit een grondwal van 1 meter hoog met daar bovenop 2 hagen van elk 3 meter hoog. Echter, de onderbouwing dat daarmee van de standaard-afstand van 50 meter kan worden afgeweken, is ondeugdelijk.

Op 20 februari 2018 heeft uw raad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, met als doel om de hierboven genoemde gebreken te herstellen:

- De wijzigingsbevoegdheid is aangepast naar een verplichting om de woningen binnen 5 jaar te realiseren. Gebeurt dat niet, dan mogen de gronden niet worden gebruikt ten behoeve van gebruik als wonen (voorwaardelijke verplichting);
- De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de driftwerende voorziening is aangepast, in die zin dat sprake moet zijn van een grondwal van 1 meter hoog met daar bovenop 3 hagen van elk 4 meter hoog. Volgens het nieuwe landschapsplan moeten de hagen worden aangeplant met 5 planten per strekkende meter (dit op basis van een nieuw onderzoek naar de driftwerende voorziening).

Op 28 november 2018 heeft de Afdeling definitief uitspraak gedaan. Daarbij heeft de Afdeling het vaststellingsbesluit van 2 februari 2016 vernietigd, en bepaald dat de uitspraak in plaats treedt van het vaststellingsbesluit. Het bestemmingsplan haalt daarmee de eindstreep. Voor zover relevant luidt het eindoordeel:

- De voorwaardelijke verplichting om de woningen binnen 5 jaar te realiseren, wordt akkoord bevonden;
- Ook de onderbouwing/aanpassing van de driftwerende voorziening doorstaat de toets. Om onduidelijkheden over de driftwerende voorziening weg te nemen heeft de Afdeling zelf expliciet bepaald dat de aanplanhoogte van de 3 driftwerende hagen 4 meter dient te bedragen. Uit het landschapsplan in combinatie met het onderzoek naar de driftwerende voorziening volgt reeds dat de hagen moeten worden aangeplant met 5 planten per strekkende meter.

In de periode daarna is initiatiefnemer begonnen met het realiseren van de grondwal van 1 meter hoog en het aanplanten van de hagen. Gebleken is dat het in stand houden van de hagen met een aanplanhoogte van 4 meter ondoenlijk is, gelet op de aan te houden plantafstand van 5 struiken per strekkende meter. Ondanks de aanwezige druppelirrigatie is sprake van uitval/afsterving. Diverse plantdeskundigen hebben aan initiatiefnemer bevestigd dat met deze wijze van aanplanten (1500 planten van 4 meter hoog op 700 m²) continu planten zullen blijven afsterven door verstikking.

Het niet kunnen realiseren, laat staan in stand houden van de hagen als driftwerende voorziening zou betekenen dat de vier woningen niet kunnen worden gebouwd. Daarom heeft initiatiefnemer alternatieven onderzocht. Uiteindelijk heeft initiatiefnemer ervoor gekozen om een spuitvrije zone op te laten nemen. Daarover heeft initiatiefnemer overeenstemming bereikt met de eigenaar van de naastgelegen agrarische gronden (en de toepasser van de gewasbeschermingsmiddelen). Ook met een andere eigenaar van nabijgelegen agrarische gronden is overeenstemming bereikt. Verder hebben de eigenaren van de 4 bouw kavels ingestemd met deze oplossing.

Vervolgens heeft de initiatiefnemer verzocht om een ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Dat ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 augustus tot en met 15 september 2021 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aan u aangeboden.

Motivering

Vanuit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren tegen het opnemen van een spuitvrije zone.

Het opnemen van de spuitvrije zone biedt ook meer rechtszekerheid voor de eigenaren van de woonpercelen. Zij zijn niet langer afhankelijk van het in stand houden van een driftwerende

voorziening door initiatiefnemer. Immers, onder de huidige regeling mogen de woonpercelen niet voor 'wonen' worden gebruikt als de driftwerende voorziening niet is gerealiseerd c.q. in stand wordt gehouden. Indien initiatiefnemer de driftwerende voorziening niet zou realiseren c.q. in stand zou houden, zou de gemeente handhavend moeten optreden tegen de eigenaren van de woonpercelen. Onder de voorgestelde regeling zou de gemeente handhavend moeten optreden tegen degene die gewasbeschermingsmiddelen toepast in de spuitvrije zone.

Tussen de woonbestemming (gele vlak) en de agrarische gronden (lichtgroene vlak) is een groenbestemming opgenomen (donkergroene vlak). Ter plaatse van de groenbestemming bevindt zich de driftwerende voorziening. Nu de verplichting tot het realiseren c.q. in stand houden van deze driftwerende voorziening komt te vervallen, bestaat de mogelijkheid dat initiatiefnemer deze grond aan de eigenaren van de woonpercelen gaat verkopen om die gronden als tuin te gebruiken. Dat zou afbreuk doen aan de spuitvrije zone, die er juist voor is bedoeld om een buffer te creëren. Om dat te voorkomen, is in de planregels opgenomen dat de gronden ter plaatse van de groenbestemming niet als tuin of überhaupt als verblijfsgebied voor personen mogen worden gebruikt. Tevens mag ter plaatse niet worden gebouwd.

Afgezien van het opnemen van een spuitvrije zone blijft het geldende planologisch regime op hoofdlijnen onveranderd. Daar is één uitzondering op. Op een deel van de agrarische gronden waar de spuitvrije zone wordt geprojecteerd, geldt op dit moment het bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld door de raad op 27 april 2010. Dit bestemmingsplan is vastgesteld vóór de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Nadien zijn de standaardbestemmingsplanvoorschriften gewijzigd dan wel geactualiseerd. Het is wenselijk om in het nieuwe bestemmingsplan vast te blijven houden aan die geactualiseerde voorschriften. Concreet betekent dit dat de voorschriften ter plaatse van deze agrarische gronden worden geactualiseerd. Initiatiefnemer is zelf eigenaar van deze gronden en ook daar geldt een spuitvrije zone.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Op 2 februari 2016 en 20 februari 2018 heeft uw raad reeds ingestemd met de woningbouw. Onderhavig bestemmingsplan betreft slechts de formalisering van de spuitvrije zone.

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestond de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. In het kader van de participatieladder is dit raadplegen. Er is geen zienswijze ingediend. Verder heeft afstemming plaatsgevonden met eigenaren van de 4 bouwkvavels en twee eigenaren van omliggende agrarische percelen. Al deze eigenaren hebben ingestemd met de ontwikkeling.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Gemeente

De ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente in de lastensfeer. De ondernemer realiseert de ontwikkeling voor eigen rekening en risico.

Grondexploitatie/kostenverhaal

Er is geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Personele aspecten

Niet van toepassing

Planning, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzage termijn kunnen belanghebbenden en andere (rechts)personen die tijdig een zienswijze bij het college naar voren hebben gebracht alsmede belanghebbenden die geen zienswijze naar voren hebben gebracht een beroepschrift, alsmede een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop

van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking wanneer er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en hierop nog niet is beslist.

Beeldvormende vergadering op 6-12-2021.
Besluitvormende vergadering op 14-12-2021.

Communicatie

Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan geschiedt in het digitale Gemeenteblad, huis-aan-huisblad De Etalage en op de gemeentelijke website.

Maatschappelijke effecten

Niet van toepassing.

Privacy

Niet van toepassing.

Risico's

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

Het college van Eijsden-Margraten
De gemeentesecretaris,

De voorzitter,

Drs. M.A.G. Gerits

Drs. G.J.M. Cox

Naam bijlage	Zaaknummer	Documentnummer
1. Verbeelding	Z/21/142006	540016
2. Regels	Z/21/142006	540017
2.1. Regels – bijlage 1	Z/21/142006	540018
3. Toelichting	Z/21/142006	540019
3.1. Toelichting – bijlage 1	Z/21/142006	540021

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

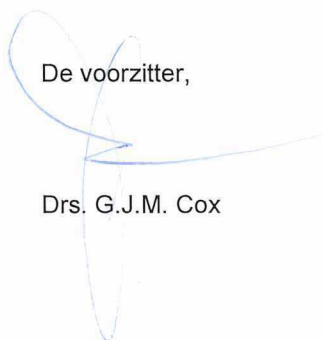
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Beeldvormende vergadering en Raadsvergadering

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Spuitvrije zone Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden (NL.IMRO.1903.BPBUI6245AK70-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Spuitvrije zone Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 december 2021.

	
De griffier,	De voorzitter,
Mr. M. Verbeet	Drs. G.J.M. Cox