

Aan de gemeenteraad

1. Onderwerp

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingplan "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"

2. Beslispunt(en)

1. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen zoals verwoord in de "Nota zienswijzen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"";
2. Met in acht neming van de "Nota zienswijzen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"", welke nota hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden, de ingediende zienswijzen onder 1, 2 en 3 ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren en de zienswijze onder 4 niet-ontvankelijk te verklaren.
3. In het bestemmingsplan de wijzigingen aan te brengen ten gevolge van het deels gegrond verklaren van de zienswijzen, zoals verwoord in de "Nota zienswijzen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"";
4. In te stemmen met de "Nota ambtshalve wijzigingen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"";
5. In het bestemmingsplan de wijzigingen zoals verwoord in de "Nota ambtshalve wijzigingen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"", welke nota hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden, aan te brengen;
6. Het bestemmingsplan "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten", zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
7. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
8. In te stemmen met bijgevoegde globale exploitatie-opzet als kader voor de gemeentelijke grondexploitatie.

3. Aanleiding / motivering

Aanleiding

De woningbouwlocatie aan de 12^e Septemberlaan was onderdeel van het bestemmingsplan "Kern Noorbeek" zoals dat in 2009 is vastgesteld. Tegen dit besluit is destijds beroep ingesteld door (o.a.) de heer Vaessen bij de Raad van State, eigenaar van een aangrenzend agrarisch perceel. De Raad van State heeft vervolgens op 18 mei 2011 uitspraak gedaan en was het met de heer Vaessen eens dat de gemeente onvoldoende had gemotiveerd waarom bij de woningbouwlocatie aan de 12^e Septemberlaan afgeweken was van de richtafstand van 50m (spuitcirkel) die in acht moet worden gehouden bij woningbouw in de directe nabijheid van agrarische percelen waar planologisch het gebruik van bestrijdingsmiddelen is toegestaan. Het beroep werd gegrond verklaard en de woningbouwlocatie aan de 12^e



Septemberlaan werd uit het bestemmingsplan "Kern Noorbeek" geschrapt.

De gemeente heeft vervolgens opdracht gegeven voor onderzoek op het gebied van spuitcirkels, hetgeen heeft geresulteerd in een rapport van Plant Research International Wageningen, waaruit blijkt dat – door toepassing van de juiste maatregelen – de afstand tussen een agrarisch perceel waar planologisch het gebruik van bestrijdingsmiddelen is toegestaan en de bestemming 'wonen' stapsgewijs kan worden teruggebracht tot 15 meter. Hierdoor kan dus gemotiveerd worden afgeweken van de richtlijn van 50 meter en kan het plan voor woningbouw opnieuw in procedure worden gebracht.

Vanwege de demografische ontwikkelingen in de regio in de afgelopen jaren (krimp), worden nieuwbouwplannen kritischer bekeken en hoewel de provincie in 2009 geen bezwaar had tegen woningbouw aan de 12^e Septemberlaan, zou een nieuwe procedure hiervoor moeten worden getoetst aan de provinciale woonverordening Zuid-Limburg en de hieraan verbonden kwaliteitscriteria.

Op 14 april 2014 is het plan daarom besproken in het regionaal ambtelijk overleg ROVH, in aanwezigheid van de regionaal coördinator wonen. Hierbij bleek dat het plan (nog) niet voldeed aan de kwaliteitscriteria. Daarna is het plan op 3 juli 2014 voorgelegd aan de stuurgroep 'wonen Maastricht en Heuvelland'. Het plan werd niet afgewezen en afgesproken werd dat de regio een positief advies zou uitbrengen over het plan ten aanzien van woonsegment en woonmilieu onder de voorwaarde dat evenveel woningen worden ingeleverd uit een bestaand hard plan van de gemeente Eijsden-Margraten. De afspraken van 3 juli 2014 zijn in de eerstvolgende bijeenkomst van de stuurgroep op 9 oktober 2014 bevestigd.

Vervolgens is een ontwerpbestemmingsplan gemaakt waarin een koppeling is gemaakt met het schrappen van vijf harde plannen uit het bestemmingsplan "Gemeentehuis Eijsden-Margraten", waardoor voldaan wordt aan de voorwaarde voor een positief advies van de regio ten aanzien van woonsegment en woonmilieu. Verder is op de verbeelding de bestemming 'Wonen' zodanig geprojecteerd dat de afstand tot het agrarisch perceel minimaal 18 meter bedraagt. Tevens zou een haag moeten zorgen voor voldoende afscherming. De haag werd als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten" heeft in de periode van 5 februari 2015 tot en met 18 maart 2015 ter inzage gelegen. Gedurende de inzageperiode zijn drie zienswijzen en één reactie van een wettelijke instantie, zijnde het Waterschap, ontvangen.

Op 30 november 2015 is van een van de indieners van een zienswijze – via e-mail – een aanvullende zienswijze ontvangen.

Voor de inhoud en beantwoording van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de bijgevoegde 'Nota zienswijzen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"'.

Conform het gestelde in de bij het gewijzigde raadsvoorstel gevoegde 'Nota zienswijzen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"' wordt uw raad voorgesteld de zienswijzen onder 1, 2 en 3 ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren en de zienswijze onder 4 (de aanvullende zienswijze) niet-ontvankelijk te verklaren.

Ambtshalve wijzigingen

Het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd. Voor de inhoud van deze ambtshalve wijzigingen wordt korthedshalve verwezen naar de 'Nota ambtshalve wijzigingen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"' (bijlage 1).

Conform het gestelde in de bij het raadsvoorstel gevoegde 'Nota ambtshalve wijzigingen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"'

wordt uw raad voorgesteld de ambtshalve wijzigingen door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 2).

Kostenverhaal

In het kader van de Wro ex artikel 6.12 lid 1 dient een exploitatieplan bij het bestemmingsplan te worden gevoegd.

Artikel 6.12 lid 2 onder a biedt de mogelijkheid om hiervan af te wijken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval nu alle uitgeefbare gronden in gemeentelijk eigendom zijn.

In dit kader wordt geadviseerd geen exploitatieplan vast te laten stellen ex artikel 6.12 Wro.

4. Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Het plan voor woningbouw aan de 12^e Septemberlaan te Noorbeek was eerder onderdeel van het bestemmingsplan “Kern Noorbeek” zoals dat in 2009 is vastgesteld. Het plan voorziet in een inbreiding binnen de bestaande bebouwing.

5. Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Daarbij is de mogelijkheid geboden tot het inbrengen van zienswijzen, hetgeen gelijk kan worden gesteld aan ‘raadplegen’ in het kader van de participatieladder. Overigens zal ook het vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd worden.

6. Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Ten behoeve van de gemeentelijke grondexploitatie wordt een globale exploitatie-opzet (zie bijlage 3) als taakstellend kader ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Deze exploitatie-opzet sluit met een niet in de Programmabegroting 2015-2018 geraamd batig saldo ad € 339.000,- per einde exploitatie (naar verwachting in 2020).

Hierbij is uitgegaan van initiële uitgifte van 5 kavels van gemiddeld 400 m², met de mogelijkheid tot het aankopen van 160 m², bovenop de “standaard-kavel”, eveneens tegen reguliere uitgifteprijs (prijsspeil 2015). Er zal geen in gebruikgeving/pacht van niet-verkochte grond plaatsvinden.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Planning

Het bestemmingsplan doorloopt de daarvoor geldende procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro). Dit houdt in:

Het bestemmingsplan wordt op 15 december 2015 vastgesteld. Omdat Gedeputeerde Staten een zienswijze heeft ingediend, die niet volledig wordt overgenomen, dient op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro de bekendmaking pas plaats te vinden 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan.

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wro dienen burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten te zenden. Dit geschiedt per e-mailbericht.

Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbenden een beroepsschrift, alsmede een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 Wro). Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking wanneer 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 (artikel 8.4 Wro).

8. Communicatie

Indieners van zienswijzen worden schriftelijk bericht inzake hun zienswijze.

Zoals in bovenstaand overzicht aangegeven, wordt eerst de provincie geïnformeerd over het bestemmingsplan.

Vervolgens wordt de vaststelling op de gemeentelijke website, in De Etalage, 1Eijsden-Margraten en de Staatscourant gepubliceerd. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het vastgestelde plan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State.

Het college van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De voorzitter,

Mathea Severeijns

Dieudonné Akkermans

RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders;

gelet op het advies van de raadscommissie Fysiek en Economie;

Besluit :

1. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen zoals verwoord in de "Nota zienswijzen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"";
2. Met in acht neming van de "Nota zienswijzen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"", welke nota hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden, de ingediende zienswijzen onder 1, 2 en 3 ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren en de zienswijze onder 4 niet-ontvankelijk te verklaren.
3. In het bestemmingsplan de wijzigingen aan te brengen ten gevolge van het deels gegrond verklaren van de zienswijzen, zoals verwoord in de "Nota zienswijzen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"";
4. In te stemmen met de "Nota ambtshalve wijzigingen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"";
5. In het bestemmingsplan de wijzigingen zoals verwoord in de "Nota ambtshalve wijzigingen "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"", welke nota hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden, aan te brengen;
6. Het bestemmingsplan "12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten", zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
7. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.
8. In te stemmen met bijgevoegde globale exploitatie-opzet als kader voor de gemeentelijke grondexploitatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 december 2015


De griffier,
Mr. Marc Verbeet


De voorzitter,
Dieudonné Akkermans

