

BURGEMEESTER EN WETHOUERS VAN DE GEMEENTE EIJSDEN-MARGRATEN

Door Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu, Kerkstraat 4, 6267 JE Voerendaal is, namens de heer Higgs, Dorpstraat 44, 6261 NJ Mheer, op 24 januari 2012 een verzoek ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan van het perceel Schey 11 te Noorbeek, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie X, nummers 379 en 380. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009, inclusief 1^e herziening en heeft hierin de bestemming "Agrarisch – Bedrijf". Het verzoek heeft betrekking op het opnemen van de bestemmingen 'Wonen' en "Agrarisch met waarden" om, naast het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, de realisatie van twee extra woningen mogelijk te maken. Medewerking kan verleend worden door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 43.2 van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, inclusief 1^e herziening.

Het college heeft op 20 maart 2012 besloten medewerking te verlenen en het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2009, Ruimte voor Ruimte Schey 11, Noorbeek" in procedure te brengen. Uit de hierbij behorende toelichting blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 43.2 van de bij het bestemmingsplan Buitengebied 2009, inclusief 1^e herziening behorende regels.

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2009, Buitengebied 2009, Ruimte voor Ruimte Schey 11, Noorbeek" heeft van 12 april 2012 tot en met 23 mei 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen de daarvoor gestelde termijn is door Corio Makelaars, Sint Gerlach 19a, 6301 JA Valkenburg-Houthem, namens de heer W. Mestriner en mevr. E. van Gennip, Schey 9c, 6255 NL Noorbeek, een zienswijze ingediend.

Inhoud zienswijze

1. Reclamanten verzoeken om inzicht in hoeverre het verwijderen van de verontreinigde bodemlagen een schadelijke uitwerking zou kunnen hebben op hun eigendomsperceel. Specifiek wordt gevraagd naar duidelijkheid omtrent eventuele stofoverlast tijdens de sloop, het zeven van de grond ter plaatse, het afvoeren van verontreinigde grond en verontreiniging door regenwater door het hoogteverschil in het terrein. Aangegeven wordt dat het perceel Schey 11 in het verleden door aanvulling veel hoger is komen te liggen dan het terrein van de bewoners van Schey 9c. Gevraagd wordt of het terrein wordt afgegraven, of het terrein vervolgens op gelijk niveau als de omliggende terrein blijft of dat het terrein weer opnieuw wordt aangevuld tot huidig niveau.
2. Reclamanten vragen zich af in hoeverre het beplantingsplan voldoende waarborg biedt voor een ordentelijke erfafscheiding. Indien sprake is van het huidige (hoogte)niveau, is de geplande haagbeuk naar hun mening niet gemakkelijk te realiseren. Tevens vragen zij of het mogelijk is de haagbeuk door te trekken tot aan het begin van de erfafscheiding ten behoeve van een ordentelijke erfafscheiding.
3. Reclamanten vrezen dat het opvangen van hemelwater op eigen terrein op voorhand niet goed geregeld wordt en dat zij dit nadien met de toekomstige bewoners moeten gaan regelen. Verzocht wordt om daartoe een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer aan te gaan.
4. Verzocht wordt om een overeenkomst waarin de gemeente voldoende waarborgen inbouwt, zodat de initiatiefnemer zich aan de gemaakte (dan wel nog te maken) afspraken houdt.

Standpunt ten aanzien van de zienswijze

Ad 1.

Uit het verrichte bodemonderzoek is gebleken dat de verontreinigde bodemlagen dienen te worden verwijderd. Daartoe zal een plan van aanpak worden opgesteld. De grond zal worden ontgraven en worden gezeefd. Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat, als gevolg van deze werkzaamheden (tijdelijk) overlast ontstaat (vanwege het bouwverkeer, geluid of stof).

In dit kader wordt verwezen naar de wettelijke mogelijkheden om eventuele schade te verhalen op de veroorzaker. Uiteraard zal geprobeerd worden om eventuele overlast tot een minimum te beperken. Daarnaast dient te worden vermeld dat er geen sprake zal zijn van verontreiniging door hemelwater vanwege het hoogteverschil, aangezien sprake is van 'vaste verontreinigingen'.

Ter plekke van het perceel Schey 11 zal de bodem worden afgegraven tot het oorspronkelijk maaiveldniveau. De afgegraven bodem zal niet opnieuw worden opgevuld tot de huidige hoogte.

Ad 2.

Door Ir. Guido Paumen is op 19 januari 2010 een landschapsplan opgesteld. Aan de hand hiervan heeft de Kwaliteitscommissie Limburg een positief advies gegeven over dit ontwerpbestemmingsplan en de op het landschapsplan gebaseerde landschappelijke inpassing. Op welke wijze deze beplanting en waar deze precies in het terrein wordt aangebracht is in het plan niet opgenomen. Ook in het bestemmingsplan wordt dit niet opgenomen omdat dit niet ruimtelijk relevant is.

De aanplant van hagen en bomen, ter plaatse van het deel van het perceel Schey 11 waar de bodem zal worden afgegraven, zal na de afgravingswerkzaamheden worden uitgevoerd. Op dat moment is er sprake van aanplant op het oorspronkelijk maaiveldniveau.

Het doortrekken van de haag tot aan het begin van de erfafscheiding is in het kader van de landschappelijke inpassing van Schey 11 niet noodzakelijk bevonden. Het staat echter de bewoners van Schey 9c vrij om samen met de (toekomstige) burens afspraken hieromtrent te maken.

Ad 3.

De reclamanten vrezen overlast van hemelmater en geven ook aan dat dit een civielrechtelijke aangelegenheid is. Zij zouden graag zien dat de gemeente en de initiatiefnemer dit in een overeenkomst regelen. Dit is echter aangelegenheid welke van belang is voor de aangrenzende (toekomstige) eigenaren. De gemeente heeft geen formele grond om een dergelijke overeenkomst met de initiatiefnemer aan te gaan dan wel af te dwingen. Ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen zal de verplichting worden gesteld om voor het hemelwater een adequate voorziening te treffen binnen de eigen perceelsgrenzen. Voorwaarden die daarbij (onder andere) gesteld worden zijn bijv. voldoende buffercapaciteit. Met een juiste (civieltechnische) uitvoering van de hemelwatervoorziening, welke uitgewerkt kan worden bij een concrete bouwaanvraag, wordt eventuele wateroverlast voor derden voorkomen.

Ad 4.

De reclamanten willen graag hebben dat de gemeente een overeenkomst sluit met de heer Higgs waarin alle gemaakte en nog te maken afspraken zijn opgenomen met maximumtermijnen en dwangsommen. Ook hiervoor geldt dat de gemeente geen formele grond heeft om een dergelijke overeenkomst met de initiatiefnemer aan te gaan dan wel af te dwingen.

Conclusie

De zienswijze van Corio Makelaars, ingediend namens de heer W. Mestriner en mevrouw E. van Gennip, geeft geen aanleiding om het wijzigingsplan aan te passen.

Procedure

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening dient de raad te besluiten omtrent het vaststellen van een exploitatieplan. In het 2^e lid is opgenomen dat de raad ook kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Op 14 juni 2012 heeft de raad met toepassing van het bepaalde in het 3^e lid van artikel 6.12 besloten de bevoegdheden van het 1^e en 2^e lid aan het college te delegeren.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.2.1, lid a van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de bouw van een of meer woningen een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst te worden opgesteld. Op grond van het bepaalde in artikel 6.2.1a van het Besluit op de ruimtelijke ordening kan (bij de vaststelling van het bestemmingsplan) besloten worden om geen exploitatieplan op te stellen of geen overeenkomst te sluiten wanneer de exploitatiekosten minder dan € 10.000,-- bedragen. Dit is bij dit bestemmingsplan aan de orde omdat alle onderzoeken door de initiatiefnemers worden betaald.

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluiten:

1. De zienswijze van Corio Makelaars, ingediend namens de heer W. Mestriner en mevr. W van Gennip, ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. Vast te stellen het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, Ruimte voor Ruimte Schey 11, Noorbeek" met het identificatienummer NL.IMRO.1903.WPLBUI01009-VG01.
3. Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Eijsden-Margraten, 3 juli 2012.

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten
De Secretaris,


Drs. H.J.M. van Dijk

Burgemeester,


D.A.M. Akkermans.