

Raadsvergadering: 2 februari 2016

Raadsvoorstel: Bestemmingsplan Kapelkesstraat Eijsden

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden'.
2. Met in acht neming van de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden', welke nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.
3. In het bestemmingsplan de wijzingen aan te brengen als gevolg van het deels gegrond verklaren van de zienswijzen, zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden'.
4. Het bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
5. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Bijgevoegd:

- Raadsvoorstel en concept raadsbesluit

Digitaal beschikbaar:

Bijlage 1 :Toelichting plus bijlagen

Bijlage 2: Regels plus bijlage

Bijlage 3: Verbeelding

Bijlage 4: Ingediende zienswijzen en nota van zienswijzen

Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

1. Onderwerp

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden.

2. Beslispunt(en)

1. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden'.
2. Met in acht neming van de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden', welke nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.
3. In het bestemmingsplan de wijzingen aan te brengen als gevolg van het deels gegrond verklaren van de zienswijzen, zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden'.
4. Het bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
5. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Aanleiding / motivering

Inleiding

De heer Van Aubel heeft voor de locatie Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden een aanvraag ingediend voor het oprichten van vier woningen. De locatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Eijsden2010 op de bestemming 'Agrarisch met Waarden'. Het realiseren van de beoogde woningen is niet toegestaan op de vigerende bestemming.

Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden is de voormalige locatie van het melkveebedrijf Van Aubel. Dit bedrijf is verplaatst naar de locatie Kapelkesstraat 84 te Eijsden. In het bestemmingsplan Buitengebied Eijsden 2010 was er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om na de verplaatsing van het melkveebedrijf ter plaatse de leegstaande bedrijfsbebouwing te slopen en aldaar vier woningen op te richten conform de destijds daarvoor geldende Ruimte-voor-Ruimte regeling. Tegen de wijzigingsbevoegdheid is door belanghebbende beroep aangetekend. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft uiteindelijk de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' vernietigd (uitspraak d.d. 19 oktober 2011) doordat er geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd i.v.m. de daar aanwezige fruitplantage.

Momenteel zijn de voormalige bedrijfsloodsen/stallen nog steeds gelegen op de locatie Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden.

Na een verzoek van ons college van d.d. 11 december 2014 aan Gedeputeerde Staten (GS) om als nog vier woningen ter plaatse te kunnen realiseren, heeft GS per brief van d.d. 5



maart 2015 aangegeven dat er een bestemmingsplan procedure kan worden opgestart voor het realiseren van vier woningen op de locatie Kapelkesstraat 70-70a. GS geeft aan er voor dit plan sprak is van bijzondere omstandigheden zoals bedoeld onder punt C van de aanhef van gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Derhalve is op grond daarvan de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, wonen Zuid-Limburg niet van toepassing.

Beide brieven maken als bijlage 2 onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.

Provinciale 'Rode contour'

De locatie Kapelkesstraat 70-70a is gelegen buiten de provinciale rode contour. In 2006 heeft de Limburgse Kwaliteitscommissie al ingestemd met de kwaliteitsverbetering op deze locatie. Deze maakte onderdeel uit van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling.

De voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Kapelkesstraat 70 – 70a te Eijsden wordt op dit moment niet meer als zodanig gebruikt. De ruimtelijke kwaliteit van de bedrijfslocatie gaat hierdoor flink achteruit. De sloop van deze bedrijfsgebouwen heeft een aanzienlijke kwaliteitswinst tot gevolg. De sloop en het terugbouwen van vier compensatiewoningen betekent een aanzienlijke ontstening voor het buitengebied.

De vier woningen worden ingepast in de ter plaatse gelegen lintbebouwing. Aan de achterzijde is de opgenomen groenvoorziening noodzakelijk i.v.m. de driftbeperkende maatregelen. Aan de voorzijde kan worden volstaan met minimale groenaanplant van hagen. Ondanks dat er een akkoord is van de Limburgse Kwaliteitscommissie is de situatietekening is ook (informeel) voorgelegd aan de Gemeentelijke Kwaliteitscommissie. Conclusie is dat de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen in voldoende kwaliteitsverbetering voorziet. Met deze ontwikkeling wordt de bestaande lintbebouwing verder ingevuld en de leegstaande bedrijfsbebouwing gesloopt.

Spuitsirkel

Zoals in de inleiding is aangegeven is aan de achterzijde van de woningen een fruitplantage gelegen. Initiatiefnemer en fruitteler komen niet tot overeenstemming over het opnemen van een planologische spuitvrijzone. Middels afschermdende hagen (gaashekwerk met hедера, met verhoging 4.0 meter hoog), waterberging en een groenzone tussen de boomgaard en de privétuinen van de nieuwe woningen, wordt ingezet op het verkleinen van de spuitcirkel (drift beperkende maatregelen). Op deze manier wordt geprobeerd de afstand terug te brengen en derhalve een goed woon- en leefklimaat te garanderen (zie bijlage 1: toelichting bestemmingsplan [bijlage 1]). Via deze maatregel wordt aangesloten op het gemeentelijke beleid omtrent spuitcirkels.

Aan de overzijde van woningen staan momenteel hoogstamfruitbomen. Initiatiefnemer heeft met deze grondeigenaar wel overstemming bereikt om hier planologisch een spuitvrijzone op te nemen. De bestemming wordt niet gewijzigd, door de planologische spuitbeperking kan de teler enkel nog biologisch telen. De eventuele economische schade voor de grondeigenaar door de spuitbeperking is voor rekening van de initiatiefnemer.

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied is tevens een spuitvrijzone opgenomen om mogelijke toekomstig op te richten plantages planologisch enkel biologisch te kunnen bewerken.

Procedure

Ons college heeft ingestemd met het opstarten van een procedure voor het oprichten van vier woningen ter plaatse en daarbij het slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen. Ten einde het bouwplan mogelijk te maken dient er een partiële herziening van het bestemmingsplan te worden doorgevoerd.

Vooroverleg

De provincie heeft per brief van d.d. 5 maart 2015 aangegeven dat er een bestemmingsplan kan worden opgesteld voor het oprichten van vier woningen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 5 november 2015 tot en met woensdag 16 december 2015 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend en een reactie van de provincie Limburg (zie bijlage 2). De twee

zienswijzen en de reactie van de provincie zijn nader uitgewerkt in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden (zie bijlage 3). Korthedshalve wordt voor de nadere inhoud en beantwoording verwezen naar deze nota.

Wij stellen uw raad voor om met in achtneming van het gestelde in deze nota de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.

Algemeen

Volledigheidshalve wordt er voor de nadere motivering van de planologische invulling verwezen naar het bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden, toelichting (met bijlagen), regels en verbeelding (zie bijlage 1).

4. Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Het oprichten van vier woningen conform de provinciale toezegging past binnen het bestaande beleid.

5. Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Betreft raadplegen: Het ontwerpplan wordt ter inzage gelegd. Een ieder kan een zienswijze indienen. De raad neemt een besluit waarbij wordt aangegeven of deze zienswijze wel of niet wordt overgenomen.

Na vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor beroep opengesteld.

Gedurende zes weken kunnen belanghebbende een beroepschrift indienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Kostenverhaal

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ex artikel 6.12 dient een exploitatieplan bij een bestemmingsplan te worden gevoegd. Dit hoeft echter niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Middels een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.24 Wro tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt het kostenverhaal voor dit bestemmingsplan verzekerd.

Uw raad dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

In dit kader wordt dan ook voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen.

Met de initiatiefnemer wordt tevens een planschade overeenkomst afgesloten. Voor het bestemmingsplan is de initiatiefnemer leges verschuldigd.

Overig

Een en ander valt binnen de reguliere werkzaamheden waarin is voorzien.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Planning

Het bestemmingsplan doorloopt de daarvoor geldende procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Dit houdt in:

De vaststelling is voorzien voor de raadsvergadering van 2 februari 2016. Publicatie vindt plaats op woensdag 10 februari 2016. Het bestemmingsplan gaat vervolgens nogmaals voor een periode van zes weken ter inzage, van donderdag 11 februari tot en met woensdag 23 maart 2016.

Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende een beroepschrift 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 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 (artikel 8.4 Wro).

8. Communicatie

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

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

Mathea Severeijns

Dieudonné Akkermans

Bijlagen:

Bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden

- Toelichting met bijlagen
- Regels
- Verbeelding
- Ingebrachte zienswijzen en Nota zienswijzen bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden

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 bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden'.
2. Met in acht neming van de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden', welke nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.
3. In het bestemmingsplan de wijzingen aan te brengen als gevolg van het deels gegrond verklaren van de zienswijzen, zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden'.
4. Het bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
5. Geen exploitatieplan ex. artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

6. Zie amendement (bijvoegd)

Aldus besloten in de openbare vergadering van 2 februari 2016

De griffier,

Mr. Marc Verbeet

De voorzitter,

Dieudonné Akkermans

Aangenomen: 12
7 CDA, PGE-M, i2dA
(-1)
VVD, D66, SVM,
dhr. Maurmans



Partij Groot Eijsden-Margraten



Amendement: Kapelkesstraat 70-70a Eijsden

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten in vergadering bijeen op 2 februari 2016, behandelende het raadsvoorstel betreffende het Bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a in Eijsden,

Amendeert het raadsvoorstel in die zin dat:

Aan het besluit wordt toegevoegd een ^{6^e}zevende beslispoint inhoudende dat :

- Aan het College van Burgemeester en Wethouders wordt opgedragen een beeldkwaliteitsplan op te stellen, overeenkomstig het karakter en de verschijningsvorm van de aangrenzende woningen Kapelkesstraat 68 t/m 70A, 53, 55, 57 en 72 en de woningen 74, 76 en 78. In dit beeldkwaliteitsplan zal ook de materiaalkeuze worden bepaald.

Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld ten behoeve van de vier te bouwen woningen op het bestaande agrarische perceel dat met de sloop van de voormalige bedrijfsruimten en verhardingen vrijkomt, behorende bij de ontwerpbestemming 'wonen'.

Het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad in de vergadering van 12 juli 2016.

Bij de opstelling van het beeldkwaliteitsplan de initiatiefnemer, de dorpsbouwmeester en de ondertekenende fracties van dit amendement te betrekken.

En gaat over tot de orde van de dag,

Namens ;

De PGE-M fractie : de heer C.A.C.N. Piatek

De PvdA fractie: mevrouw C.T.H. Vissers-Martens

De CDA fractie: de heer : R.A.L.W..Ritzen

Amendement PGE-M

VERWORPEN:

voor PGE-M, dhr. Franzen 4
tegen: VVD, SVM, D66, PvdA 15
CDR(-1)

CDA



Partij Groot Eijsden-Margraten



J. afwezig.

Amendement: Kapelkesstraat 70-70a Eijsden

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten in vergadering bijeen op 2 februari 2016, behandelende het raadsvoorstel betreffende het Bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a in Eijsden,

Amendeert het raadsvoorstel in die zin dat:

Aan het besluit wordt toegevoegd een ^{zesde} zeyende beslispuut inhoudende dat :

- Aan het College van Burgemeester en Wethouders wordt opgedragen een beeldkwaliteitsplan op te stellen, overeenkomstig het karakter en de verschijningsvorm van de aangrenzende woningen Kapelkesstraat 68 t/m 70A, 53, 55, 57 en 72 en de woningen 74, 76 en 78. In dit beeldkwaliteitsplan zal ook de materiaalkeuze worden bepaald.

Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld ten behoeve van de vier te bouwen woningen op het bestaande agrarische perceel dat met de sloop van de voormalige bedrijfsruimten en verhardingen vrijkomt, behorende bij de ontwerpbestemming 'wonen'.

Het beeldkwaliteitsplan ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad in de vergadering van 12 juli 2016.

Bij de opstelling van het beeldkwaliteitsplan de initiatiefnemer, de dorpsbouwmeester en de ondertekenende fracties van dit amendement te betrekken.

En gaat over tot de orde van de dag,

Namens ;

De PGE-M fractie : de heer C.A.C.N. Piatek

De PvdA fractie: mevrouw C.T.H. Vissers-Martens

De CDA fractie: de heer : R.A.L.W..Ritzen

Toevoegen:

- 4 bouwvlakken wordt 1 bouwvlak
- dat bouwvlak schuift 30 meter op in noordelijke richting
- op bouwvlak worden 4 woningen gerealiseerd.

