

Nota zienswijzen "12^e Septemberlaan Noorbeek – 1^e wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten"

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "12^e Septemberlaan Noorbeek – 1^e wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten" heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf donderdag 5 februari 2015 tot en met woensdag 18 maart 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen bij de raad.

Binnen deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend. Buiten deze termijn is van een van de indieners van zienswijzen een aanvullende zienswijze ontvangen.

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.

Daarnaast is er één reactie ontvangen van een wettelijke instantie, zijnde het Waterschap. Deze reactie is in de paragraaf 'reacties' eveneens van commentaar voorzien.

2. Zienswijzen

Binnen de periode van terinzagelegging zijn de volgende zienswijzen ontvangen:

1. ARAG Rechtsbijstand, dd. 11 februari 2015, ontvangen dd. 11 februari 2015, namens cliënten de heer en mevrouw Vaessen, Sint Maartensweg 7 te Noorbeek inzake hun aangrenzend agrarisch perceel.
2. Provincie Limburg, dd. 12 maart 2015, ontvangen 17 maart 2015, inzake vooroverleg en het niet voldoen aan de provinciale Woonverordening Zuid-Limburg.
3. E.A.J. Rempelberg, dd. 16 maart 2015, ontvangen 17 maart 2015, inzake zijn woning aan de 12^e Septemberlaan 14 te Noorbeek.

Buiten de periode van terinzagelegging is – via e-mail - van een van de indieners van een zienswijze, de volgende (aanvullende) zienswijze ontvangen:

4. E.A.J. Rempelberg, dd. 30 november 2015, ontvangen 30 november 2015, inzake woningbouw in Noorbeek.

De zienswijzen onder 1, 2 en 3 zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk. De aanvullende zienswijze onder 4 is buiten de gestelde termijn ontvangen. Deze aanvullende zienswijze wijkt inhoudelijk van de eerdere zienswijze af en is dus 'nieuw'. Deze zienswijze is derhalve niet-ontvankelijk.

De binnengekomen zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Dit betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, 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 zienswijzen.



Inhoudelijk

1. Zienswijze ontvangen 11 februari 2015; ARAG Rechtsbijstand, namens cliënten de heer en mevrouw Vaessen, Sint Maartensweg 7 te Noorbeek inzake hun aangrenzend agrarisch perceel.

Samenvatting van de zienswijze

Verzoek om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan. Reclamant is van mening dat de rapportage, die de gemeente heeft laten opstellen ter onderbouwing van de kortere afstand tussen boomgaard en woningbouw dan de vuistregel van 50 meter, uitgaat van het gebruik van bepaalde spuitmethodes en spuittypes. Reclamant is van mening dat het gebruik van bepaalde spuitmethodes en spuittypes niet kan worden opgelegd, waardoor niet kan worden voldaan aan de uitgangspunten van de rapportage. Reclamant is dan ook van mening dat ten onrechte ervan uit wordt gegaan dat een kortere afstand dan 50 meter tussen de boomgaard en de nieuwbouwwoningen kan worden aangehouden.

Reclamant is wel bereid tot het treffen van een regeling om tot een oplossing van deze situatie te komen, waarbij het initiatief daarvoor bij de gemeente ligt.

Reactie ten aanzien van de zienswijze

Het rapport dat de gemeente heeft laten opstellen, betreft het rapport 'Onderzoek naar driftblootstelling van te bouwen woonhuizen te Eijsden-Margraten door boomgaard bespuitingen' van Plant Research International, onderdeel van Wageningen UR.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat een afstand van 50m tussen een agrarische bestemming waar de inzet van bestrijdingsmiddelen is toegestaan en een milieugevoelige bestemming zoals wonen als niet onredelijk wordt ervaren. Afwijken mag, maar gemotiveerd.

Uit het rapport blijkt dat de richtafstand van 50 meter tussen boomgaarden en woningen, die als vuistregel wordt gehanteerd, door het nemen van juiste maatregelen trapsgewijs kan worden teruggebracht. Met de maximale maatregelen kan deze afstand zelfs worden verkleind tot 15 meter.

Het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten heeft vervolgens op 19 november 2013 de beleidsnotitie 'spuitcirkels' vastgesteld. In deze beleidsnotitie is het beleid vastgelegd hoe wordt omgegaan met spuitcirkels en milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen. In dat beleid is ook aangegeven in welke gevallen en op welke manier van de richtafstand kan worden afgeweken, waarbij het rapport als basis dient.

In het rapport van Plant Research International uit Wageningen, dd. juni 2013, en als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd, zijn diverse scenario's onderzocht, maar is ook gekeken naar een 'worst-case-scenario'. Dat laatste betekent dat gekeken is naar een situatie waarbij geen driftreducerende spuittechnieken worden gebruikt, in combinatie met het bestrijdingsmiddel met de zwaarste beperking. De conclusie van het rapport luidt dat met het toepassen van de juiste maatregelen de afstand van de boomgaard tot de woningbouw (lees: bestemming 'Wonen') kan worden teruggebracht tot 15 meter. Die juiste maatregelen betreffen het plaatsen van een dubbele windhaag met een hoogte van ten minste 3m en een onderlinge afstand van 4m.

In het ontwerpbestemmingsplan 12^e Septemberlaan is dit vastgestelde beleid verwerkt, in die zin dat alvorens de woningen gerealiseerd kunnen worden een dubbele windhaag gerealiseerd moet zijn en in stand moet worden gehouden. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is daartoe in artikel 5.4.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen bestaande uit twee delen: op de eerste plaats mogen de woningen, bijhorende bouwwerken en gronden niet eerder voor de woonfunctie in gebruik worden genomen, dan nadat de dubbele windhaag is gerealiseerd. Daarnaast geldt de verplichting om de dubbele windhaag in stand te houden. De gronden waarop de dubbele windhaag wordt gerealiseerd, blijven daarom in eigendom van de gemeente.

In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met deze vereiste afstand en het verplicht kunnen onderhouden van de dubbele windhaag en daarom is de afstand van de boomgaard tot de bestemming 'Wonen' minimaal 18 meter.

De gemeente is ervan overtuigd dat door toepassing van het beleid inzake spuitcirkels, waarbij het rapport uit Wageningen als basis dient, gemotiveerd wordt afgeweken van de richtafstand van 50m.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat dit beleid nog niet eerder door de Raad van State is getoetst.

Aangezien reclamant aangaf bereid te zijn om in overleg te treden, is door de portefeuillehouder met reclamant overleg gevoerd, waarbij uiteindelijk overeenstemming is bereikt. Daarbij is reclamant bereid om op een gedeelte van zijn percelen de aanwezige bomen te rooien en voor dat gedeelte een beperking te accepteren voor wat betreft het gebruik van driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen. Door het toepassen van deze maatregelen daalt de waarde van de percelen, waarvoor Vaessen financieel zal worden gecompenseerd. De gemaakte afspraken zijn vervolgens verwerkt in een gewijzigd taxatie-rapport en vastgelegd in een overeenkomst.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard, maar leidt – vanwege de overeenstemming die is bereikt – wel tot aanpassing van het plan.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding wordt aangepast, met dien verstande dat het plangebied zal worden uitgebreid met het gedeelte van de percelen waarover overeenstemming is bereikt (de nu bij Vaessen in gebruik zijnde agrarische percelen). Dat gedeelte zal worden voorzien van een planologische beperking voor het gebruik van driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen.

Ter plekke van dat gedeelte vigeert nu het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' en de betreffende bestemming, dubbelbestemmingen, gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen worden opgenomen. De aanduiding betreffende de verplichte windhaag komt te vervallen. Tevens wordt de bestemming 'Groen' verkleind en de bestemming 'Wonen' vergroot, waardoor er ook meer uitgeefbare grond ter beschikking komt.

Regels

Ook de regels worden aangepast, met dien verstande dat regels voor de bestemming 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemmingen 'waarde – archeologie 4', 'waarde – archeologie 5', 'waarde - beekdal', 'waarde - ecologie', 'waarde - landschapselement' en 'waarde - erosie', zijn toegevoegd.

De begrippenlijst (artikel 1) is uitgebreid. Het artikel betreffende de algemene aanduidingsregels is uitgebreid. In het artikel betreffende de bestemming 'Wonen' is de voorwaardelijke verplichting voor de windhaag komen te vervallen. Aan de regels is ook bijlage 2 toegevoegd, zijnde een kaart met 'kleine landschapselementen'.

2. Zienswijze ontvangen 17 maart 2015; Provincie Limburg inzake de provinciale Woonverordening Zuid-Limburg

Samenvatting van de zienswijze

Verzoek om aanpassing van het bestemmingsplan. Reclamant is van mening dat er geen vooroverleg heeft plaatsgevonden met de provincie over het plan en dat het plan niet voldoet aan de provinciale Woonverordening Zuid-Limburg.

Reactie ten aanzien van de zienswijze

Voor wat betreft het vooroverleg: het plan voor woningbouw aan de 12^e Septemberlaan, maakte reeds onderdeel uit van de actualisering van het bestemmingsplan "Kern Noorbeek", zoals dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten op 15 december 2009 is vastgesteld. De provincie had destijds geen bezwaar tegen het bestemmingsplan en de woningbouwlocatie aan de 12^e Septemberlaan is ook geen onderdeel van hun formele reactie op het bestemmingsplan "Kern Noorbeek" van 11 juni 2009.

De woningbouwlocatie aan de 12^e Septemberlaan werd uiteindelijk door de Raad van State op 18 mei 2011 uit het bestemmingsplan geschrapt, omdat de eigenaar van een aangrenzend agrarisch perceel, succesvol beroep had ingesteld, vanwege het niet voldoen aan de vereiste afstand die in acht moet worden genomen bij spuitcirkels.

Deze uitspraak heeft echter geen gevolgen voor de wens om de woningbouwlocatie te ontwikkelen. De rapportage van Plant Research International uit Wageningen (van juni 2013,

door ons ontvangen op 12 juli 2013) maakt duidelijk dat de bezwaren betreffende de afstand – door toepassing van de juiste maatregelen - weggenomen kunnen worden, waardoor het plan opnieuw in procedure wordt gebracht.

Vanwege de demografische ontwikkelingen in de regio in de afgelopen jaren (krimp), worden nieuwbouwplannen voor woningen kritischer bekeken. Het aangepast plan wordt daarom getoetst aan de provinciale Woonverordening Zuid-Limburg en de hieraan verbonden kwaliteitscriteria.

Op 14 april 2014 is het plan 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 en waarschijnlijk ook niet zou kunnen voldoen aan de gestelde criteria.

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. Het plan is daarnaast onderwerp van gesprek geweest in andere overleggen met - of in aanwezigheid van - de provincie, zowel ambtelijk als bestuurlijk.

Op 3 februari 2015 is het ontwerpbestemmingsplan – volgens de gebruikelijke wijze, zoals met de provincie is afgesproken – ge-upload naar de site ruimtelijkinzichtlimburg.nl, waardoor de provincie kennis heeft kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente is dus voortdurend in gesprek geweest met de provincie als het ging om het plan voor woningbouw aan de 12^e Septemberlaan. Wij herkennen ons dan ook niet in de stelling dat er geen vooroverleg heeft plaatsgevonden.

Voor wat betreft het niet voldoen aan de provinciale Woonverordening Zuid-Limburg. De woonverordening is niet van toepassing indien het plan voldoet aan de eisen van artikel 1 én 2 van de gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', vastgesteld op 9 december 2014.

In de zienswijze concludeert de provincie dat het plan niet voldoet aan artikel 1 en ook niet voldoet aan artikel 2, omdat het plan voldoet aan slechts drie van de zes criteria uit artikel 2, namelijk criteria's 2, 3 en 6.

Het college is van mening dat het plan voldoet aan eis 1 en daarmee wel degelijk voldoet aan artikel 2 (minstens vier van de zes kwaliteitscriteria). Eis 1 betreft de ligging in een inbreidingslocatie. De provincie is kennelijk van mening dat ter plekke geen sprake is van een inbreidingslocatie. Uit diverse voorafgaande bestemmingsplannen blijkt dat de woningbouwlocatie al sinds de jaren 70 van de vorige eeuw als zodanig is bestemd. Door de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State van 18 mei 2011 is de bestemming 'Wonen' weliswaar komen te vervallen, maar daarmee vigeert op die locatie nu de bestemming 'woongebied voorlopig agrarische doeleinden' zoals deze in het bestemmingsplan '1^e wijziging bestemmingsplan Kern Noorbeek' geldt.

Het bestemmingsplan biedt derhalve al ruim 35 jaar de mogelijkheid voor de realisatie van woningen. In het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan woongebied Kern Noorbeek', vastgesteld 17 december 1996 en goedgekeurd door GS op 6 mei 1997, is het plangebied verder uitgewerkt. De enige reden waarom dit destijds (na 1997) en tot op heden niet heeft geleid tot daadwerkelijke realisering van woningen is de beperking die geldt op basis van de spuitcirkel. Die problematiek is in het onderhavige bestemmingsplan opgelost door de overeenstemming die is bereikt met de eigenaar van de percelen waar planologisch bestrijdingsmiddelen mogen worden toegepast. Voor dat perceel zal een spuitzone worden opgenomen, waarbinnen het gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt beperkt op een zodanige manier dat een goed woon- en leefklimaat voor de woningen kan worden gerealiseerd.

Gelet op bovenstaande moet worden geconcludeerd dat er sprake is van een inbreidingslocatie en dat het plan voldoet aan eis 1 en daarmee aan artikel 2.

Resteert het feit dat het plan niet voldoet aan artikel 1 (fysieke sloop) waardoor het plan formeel niet voldoet aan de verordening.

Regionaal is positief geadviseerd over het plan, enkel onder de voorwaarde dat vijf harde plannen zouden worden geschrapt. Aan die voorwaarde voldoet het plan. Bovendien is al ruim 35 jaar sprake van een voornemen tot woningbouw op de betreffende locatie, waarbij de aanwezigheid van een hindercirkel de enige reden is dat op de betreffende locatie tot op heden geen woningen zijn gerealiseerd. De provincie heeft in opeenvolgende bestemmingsplan, voor het laatst in de procedure van 2009, geen opmerkingen gemaakt over de realisatie van woningen.

De gemeente heeft nooit afstand gedaan van de wens voor woningbouw op de betreffende locatie als 'afbouw van de kern Noorbeek'. Indien de problematiek rondom de hindercirkel eerder was opgelost, was de kern Noorbeek reeds afgebouwd door realisatie van de overige vijf woningen uit het oorspronkelijke plan voor de realisatie van negen woningen aan de 12^e Septemberlaan.

De gemeente is zich bewust van de recente ontwikkeling inzake krimp, waardoor er een steeds strenger beleid wordt gehanteerd voor de realisatie van woningen. Het plan wordt dan ook in grote mate beïnvloed door dit strengere beleid, dat erop is gericht om 'niet te bouwen voor leegstand'. In het regionaal overleg is ook afgesproken dat er niet mag worden gebouwd als er geen vraag is naar deze woningen. Gelet op het feit dat in het verre verleden, ook in 2009 en ook nu gegadigden zich hebben gemeld voor de kavels in het plangebied, kan worden gesteld dat er sprake is van vraag naar deze woningen en dat deze ontwikkeling niet gezien kan worden als 'bouwen voor leegstand'.

Het college is van mening dat gelet op de lange voorgeschiedenis van dit plan en gelet op hetgeen recent hierover (regionaal) is besproken en afgesproken - waarbij ook tegemoet is gekomen aan de voorwaarde voor het inleveren van vijf harde titels - de gemeente er op mocht vertrouwen dat de provincie met voorliggend plan zou kunnen instemmen.

Conclusie

De zienswijze wordt ongegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze ontvangen 17 maart 2015; E.A.J. Rempelberg, 12^e Septemberlaan 14 te Noorbeek, inzake hun woning.

Samenvatting van de zienswijze

Verzoek om het bestemmingsplan niet uit te voeren of af te wijzen. Reclamant heeft diverse opmerkingen aangaande het bestemmingsplan. Reclamant

- a) verzoekt om een afstand van minimaal 3 meter tussen perceelsgrens en de nieuw te bouwen woning op de kavel naast zijn woning;
- b) verzoekt om een maximale goothoogte van 3,5m zoals dit bij de bestaande woning ook reeds het geval is;
- c) verzoekt om het aanhouden van de peilmaten zoals die destijds in de rapportage *'Woongebied Kern Noorbeek, stedenbouwkundige en architectonische nadere eisen op grond van het uitwerkingsplan en de welstandscriteria'* * zijn vastgelegd;
- d) verzoekt om de nokrichting aan te houden zoals die destijds in de rapportage *'Woongebied Kern Noorbeek, stedenbouwkundige en architectonische nadere eisen op grond van het uitwerkingsplan en de welstandscriteria'* * zijn vastgelegd;
- e) gaat in op het rapport van Plant Research International Wageningen en is daarbij van mening dat het rapport niet houdbaar is, omdat
 - o een goed woon- en leefklimaat mogelijk niet is gegarandeerd;
 - o het rapport is gebaseerd op laagstambomen, terwijl in casu sprake is van hoogstambomen, met dienovereenkomstig andere spuittechnieken en -methoden;
 - o het rapport gebaseerd is op appelbomen, terwijl in casu sprake is van perenbomen;
 - o onvoldoende rekening is gehouden met de overheersende windrichting;
 - o onvoldoende rekening is gehouden met hoogteverschillen;

- onvoldoende controle, eisen en garanties gelden ten aanzien van de windhaag; reclamant is concluderend van mening dat er geen woningen en achtertuinen gesitueerd mogen zijn binnen 50 meter van de aanwezige boomgaard;
- f) is van mening dat de behoefte om te bouwen onvoldoende is onderzocht en dat de 'ladder van duurzame verstedelijking niet of niet juist is toegepast';
** de rapportage 'Woongebied Kern Noorbeek, stedenbouwkundige en architectonische nadere eisen op grond van het uitwerkingsplan en de welstandscriteria' maakt onderdeel uit van het uitwerkingsplan 'woongebied kern Noorbeek, herziening 1997'. De woningbouwlocatie aan de 12^e Septemberlaan maakte in de definitieve fase geen onderdeel uit van dit uitwerkingsplan.*

Reactie ten aanzien van de zienswijze

Voor wat betreft onder

- a) Hoewel de drie reeds gerealiseerde woningen aan de 12^e Septemberlaan gebouwd zijn in de oostelijke zijdelingse perceelsgrens en er derhalve een voorkeur geniet om deze stedenbouwkundige structuur voort te zetten, bestaan er geen bezwaren om tegemoet te komen aan de zienswijze van de reclamant en een zone van drie meter te hanteren bij het vastleggen van het bouwvlak.
 Opgemerkt dient te worden dat er regels zijn met betrekking tot het vergunningsvrij bouwen, in afwijking van het bestemmingsplan, waardoor niet uitgesloten kan worden dat ter plekke bebouwing kan worden gerealiseerd. Indien wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden betreffende het vergunningsvrij bouwen, kan deze bebouwing worden gerealiseerd zonder voorafgaande vergunning en/of toets aan het bestemmingsplan. Reclamant zal zich hiervan bewust moeten zijn.
- b) Uit de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan blijkt dat de goothoogte voor de nieuwe woningen ten hoogste 3,5m mag bedragen, conform hetgeen reclamant stelt;
- c) Reclamant verwijst naar de rapportage 'Woongebied Kern Noorbeek, stedenbouwkundige en architectonische nadere eisen op grond van het uitwerkingsplan en de welstandscriteria' die onderdeel uitmaakte van het uitwerkingsplan 'woongebied kern Noorbeek, herziening 1997' en die gezien kan worden als een beeldkwaliteitsplan. De woningbouwlocatie aan de 12^e Septemberlaan maakte in de definitieve fase geen onderdeel uit van dit uitwerkingsplan.
 Gedurende de bestemmingsplanprocedure voor vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Noorbeek", zoals dat in 2009 is vastgesteld, werd de woningbouwlocatie aan de 12^e Septemberlaan onderdeel van het bestemmingsplan "Kern Noorbeek". De rapportage 'Woongebied Kern Noorbeek, stedenbouwkundige en architectonische nadere eisen op grond van het uitwerkingsplan en de welstandscriteria' is geen onderdeel van het bestemmingsplan "Kern Noorbeek". Reclamant heeft tegen het bestemmingsplan "Kern Noorbeek" een vrijwel exacte zienswijze ingediend. De reactie van onze gemeente luidde destijds:
 "In het bestemmingsplan worden geen peilmaten genoemd. Er wordt uitgegaan van de bestaande situatie ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. In de regels bij het bestemmingsplan is het begrip 'peil' gedefinieerd."
 Er is thans geen reden om een andere of aangepaste reactie te geven.
- d) Reclamant verwijst naar de rapportage 'Woongebied Kern Noorbeek, stedenbouwkundige en architectonische nadere eisen op grond van het uitwerkingsplan en de welstandscriteria' die onderdeel uitmaakte van het uitwerkingsplan 'woongebied kern Noorbeek, herziening 1997' en die gezien kan worden als een beeldkwaliteitsplan. De woningbouwlocatie aan de 12^e Septemberlaan maakte in de definitieve fase geen onderdeel uit van dit uitwerkingsplan.
 Gedurende de bestemmingsplanprocedure voor vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Noorbeek", zoals dat in 2009 is vastgesteld, werd de woningbouwlocatie aan de 12^e Septemberlaan onderdeel van het bestemmingsplan "Kern Noorbeek". De rapportage 'Woongebied Kern Noorbeek, stedenbouwkundige en architectonische nadere eisen op grond van het uitwerkingsplan en de welstandscriteria' is geen onderdeel van het bestemmingsplan "Kern Noorbeek". Reclamant heeft tegen het bestemmingsplan "Kern

Noorbeek” een vrijwel exacte zienswijze ingediend. De reactie van onze gemeente luidde destijds:

“In het bestemmingsplan zijn bouwregels (situering, bouwhoogte, bouwmassa) opgenomen die invloed hebben op de stedenbouwkundige structuur. De architectonische uitwerking, zoals nokrichting, materiaalgebruik en dergelijke, wordt getoetst op basis van de Welstandsnota. De gemeente acht het daarom niet noodzakelijk de nokrichting ook in het bestemmingsplan vast te leggen.”

Er is thans geen reden om een andere of aangepaste reactie te geven.

- e) Het rapport dat de gemeente heeft laten opstellen, betreft het rapport ‘Onderzoek naar driftblootstelling van te bouwen woonhuizen te Eijsden-Margraten door boomgaard bespuitingen’ van Plant Research International, onderdeel van Wageningen UR. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat een afstand van 50m tussen een agrarische bestemming waar de inzet van bestrijdingsmiddelen is toegestaan en een milieugevoelige bestemming zoals wonen als niet onredelijk wordt ervaren. Afwijken mag, maar gemotiveerd. Uit het rapport blijkt dat de richtafstand van 50 meter tussen boomgaarden en woningen, die als vuistregel wordt gehanteerd, door het nemen van juiste maatregelen trapsgewijs kan worden teruggebracht. Met de maximale maatregelen kan deze afstand zelfs worden verkleind tot 15 meter.
- Het college heeft vervolgens op 19 november 2013 de beleidsnotitie ‘spuitcirkels’ vastgesteld. In deze beleidsnotitie is het beleid vastgelegd hoe wordt omgegaan met spuitcirkels en milieugevoelige bestemmingen, waaronder wonen. In dat beleid is ook aangegeven in welke gevallen en op welke manier van de richtafstand kan worden afgeweken, waarbij het rapport als basis dient.
- In het rapport van Plant Research International uit Wageningen, dd. juni 2013, en als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd, zijn diverse scenario’s onderzocht, maar is ook gekeken naar een ‘worst-case-scenario’. Dat laatste betekent dat gekeken is naar een situatie waarbij geen driftreducerende spuittechnieken worden gebruikt, in combinatie met het bestrijdingsmiddel met de zwaarste beperking. De conclusie van het rapport luidt dat met het toepassen van de juiste maatregelen de afstand van de boomgaard tot de woningbouw (lees: bestemming ‘Wonen’) kan worden teruggebracht tot 15 meter. Die juiste maatregelen betreffen het plaatsen van een dubbele windhaag met een hoogte van ten minste 3m en een onderlinge afstand van 4m.
- In het plan 12^e Septemberlaan is dit vastgestelde beleid verwerkt, in die zin dat alvorens de woningen gerealiseerd kunnen worden een dubbele windhaag gerealiseerd moet zijn en in stand moet worden gehouden. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is daartoe in artikel 5.4.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen bestaande uit twee delen: op de eerste plaats mogen de woningen, bijhorende bouwwerken en gronden niet eerder voor de woonfunctie in gebruik worden genomen, dan nadat de dubbele windhaag is gerealiseerd. Daarnaast geldt de verplichting om de dubbele windhaag in stand te houden. De gronden waarop de dubbele windhaag wordt gerealiseerd, blijven daarom in eigendom van de gemeente.
- In de verbeelding van het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze vereiste afstand en het verplicht kunnen onderhouden van de dubbele windhaag en daarom is de afstand van de boomgaard tot de bestemming ‘Wonen’ minimaal 18 meter.
- Het te garanderen woon- en leefklimaat voor de vijf nieuw te bouwen woningen treft overigens geen belang dat de reclamant rechtstreeks schaaft.
- Bovendien is zowel de zienswijze als de reactie erop inmiddels ingehaald door het feit dat er overeenstemming is bereikt over de betreffende agrarische percelen, met dien verstande dat er planologisch een beperking is opgelegd, waardoor de afstand van de agrarische percelen - waar driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen mogen worden toegepast - en de bestemming ‘Wonen’ voldoet aan de richtafstand van 50m. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.
- f) Het plan voor woningbouw aan de 12^e Septemberlaan, maakte reeds onderdeel uit van de actualisering van het bestemmingsplan “Kern Noorbeek”, zoals dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten op 15 december 2009 is vastgesteld. In de toelichting valt over deze ontwikkeling te lezen dat “vanuit de bestaande woonbuurt, gebouwd in de jaren '90 van de vorige eeuw, is al een aanzet gegeven tot bouw van de nieuwe woningen. De locatie is te beschouwen als een afronding van deze woonbuurt”.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten achtte de ontwikkeling van vijf woningen aan de 12^e Septemberlaan dus als ruimtelijk aanvaardbaar. Het feit dat de woningbouwlocatie uiteindelijk uit het bestemmingsplan is geschrapt, had te maken met het onvoldoende kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een agrarisch perceel in de directe nabijheid van de locatie (spuitcirkel). De wens om de bestaande woonbuurt af te ronden door realisatie van deze vijf woningen is door de uitspraak van de Raad van State van 18 mei 2011 niet veranderd en altijd gebleven.

Voor wat betreft het toepassen van de 'ladder van duurzame verstedelijking' het volgende. Voorafgaand aan de toetsing van de ladder dient – als ware het trede 0 – de vraag te worden beantwoord of het in casu gaat om een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt binnen de bebouwde kom van Noorbeek, voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro en is toetsing van het plan aan de 'ladder van duurzame verstedelijking' niet aan de orde. In dat kader wordt verwezen naar de uitspraak 201306888/1/R2 van de Raad van State op 11 juni 2014 waar de Afdeling in een vergelijkbare zaak - het realiseren van zeven woningen binnen een bestaande woonkern - concludeert dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De gemeente sluit echter niet de ogen als het gaat om de demografische ontwikkelingen van de afgelopen jaren (krimp) en de veranderende wet- en regelgeving die dat met zich meebrengt (het ontstaan van de provinciale Woonverordening Zuid-Limburg en de hieraan verbonden kwaliteitscriteria). In overleg met de provincie en de regio Maastricht-Heuvelland is daarom afgesproken dat het kleinschalige woningbouwplan aan de 12^e Septemberlaan enkel mogelijk is, onder de voorwaarde dat vijf harde plannen binnen de gemeente Eijsden-Margraten worden geschrapt. Het plan komt aan deze voorwaarde tegemoet door vijf harde plannen te schrappen uit het bestemmingsplan 'Gemeentehuis Eijsden-Margraten'.

Juist omdat de gemeente van oordeel is dat de ladder van duurzame verstedelijking niet aan de orde is, is in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan geen aandacht hieraan besteed. Gelet op de ontvangen zienswijze was het wellicht beter geweest als bovenstaande redenering in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan zou worden verwerkt.

Conclusie

De zienswijze onder a) wordt gegrond verklaard.

De zienswijze b) tot en met e) wordt ongegrond verklaard.

De zienswijze onder f) wordt deels gegrond, deels ongegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, met dien verstande dat

1. Op de verbeelding wordt het bouwvlak én de bouwaanduiding 'bijgebouwen' drie meter vanaf de oostelijke perceelsgrens geprojecteerd.
2. De toelichting behorende bij het bestemmingsplan wordt uitgebreid met een paragraaf waarin wordt ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking in relatie tot het realiseren van 5 woningen.

4. Aanvullende zienswijze – via e-mail - ontvangen 30 november 2015; E.A.J. Rempelberg, 12^e Septemberlaan 14 te Noorbeek, inzake woningbouw in Noorbeek.

Samenvatting van de zienswijze

Verzoek om het bestemmingsplan af te wijzen. Reclamant heeft diverse opmerkingen aangaande de noodzaak van het bestemmingsplan, met name gelet op de bestaande en toekomstige woningbouwplannen in Noorbeek. Deze argumenten zijn niet eerder ingebracht.

Reactie ten aanzien van de zienswijze

De zienswijze is ná de inzagetermijn ontvangen en dient derhalve niet-ontvankelijk te worden verklaard. Gelet op de niet-ontvankelijkheid van de zienswijze, is inhoudelijke behandeling van de zienswijze niet aan de orde.

Conclusie

De zienswijze wordt niet-ontvankelijk verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reacties

De reactie is binnen de gestelde termijn ontvangen. De reactie is in zijn geheel beoordeeld en van een reactie voorzien.

Inhoudelijk

1. Reactie ontvangen op 4 maart 2015; Waterschap Roer en Overmaas

Samenvatting van de reactie

In het plan en de waterparagraaf dient t.a.v. de dimensionering uitgegaan te worden van de huidige uitgangspunten voor infiltratie- en bergingsvoorzieningen. In het plan wordt nog uitgegaan van 31 mm in 45 minuten, terwijl de huidige uitgangspunten uitgaan van 35 mm neerslag in 45 minuten. Het Waterschap verzoekt om aanpassing van de betreffende paragraaf.

Standpunt college

De reactie zal worden verwerkt in de toelichting van het plan.

Conclusie

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Aanpassing

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, met dien verstande dat de toelichting zal worden aangepast op dat specifieke punt.