

Raadsvoorstel

Waalre, 15 november 2022

Vergaderdatum	: 13 december 2022
Voorstelnummer	: 2022-96
Zaaknummer	: 426678
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: (René) van den Kerkhof
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen"
Grondslag raadsbesluit	: Op grond van artikel 3.8 Wro ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen" vast te stellen.
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Onderwerp

Adviesnota bestemmingsplan Tuinen Oliemolen

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen" vast te stellen.
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Inleiding

Op 13 oktober 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen" gewijzigd vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakte het mogelijk dat drie agrarische percelen aan de Oliemolen betrokken konden worden bij de aangrenzende woningen. Hiervoor moest de bestemming van de drie percelen van 'Agrarisch' naar de bestemming 'Tuin' worden gewijzigd.

Het initiatief zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap mede omdat er voorkomen wordt dat er een stuk niemandsland, ingesloten door percelen in gebruik als tuin, ontstaat. Het initiatief past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Waalre". Om medewerking te verlenen aan het initiatief is in oktober 2020 door de gemeenteraad hiervoor een bestemmingsplan vastgesteld.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is vervolgens beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling). Op 2 maart 2022 heeft de Afdeling uitspraak gedaan en het beroep op onderdelen gegrond verklaart. Het vaststellingsbesluit van het eerdere bestemmingsplan is door de Afdeling vernietigd als gevolg van beroep dat was aangetekend tegen dat besluit (zie de uitspraak van de Raad van State in de bijlage). De Afdeling droeg in de uitspraak de gemeenteraad op om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak met hetgeen in de uitspraak is overwogen een nieuw besluit te nemen.

Vanwege de vernietiging van het vaststellingsbesluit is het bestemmingsplan gerepareerd. Er is daarvoor beter onderbouwd waarom het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen op het naastgelegen agrarisch perceel niet mogelijk is. Tevens is het landschappelijk inpassingsplan aangepast en zijn de planregels op enkele punten aangepast. De tekstuele wijzingen in het bestemmingsplan zijn geel gearceerd.

Met het ter vaststelling voorleggen van het gerepareerde bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de overwegingen in de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2022.

Beoogd resultaat

Verbetering van het landschap en de ruimtelijke kwaliteit.

Argumenten

1.1 Op basis van de uitspraak van de Afdeling is het bestemmingsplan op onderdelen gerepareerd.

Eén van de gronden waarop beroep is ingediend heeft betrekking op agrarisch gebruik waarbij spuitzones moeten worden aangehouden en het effect daarvan op het plangebied. Specifiek is aangegeven dat de vaststelling van de bestemming tuin voor de gronden in het plangebied, leidt tot een belemmering van de gebruiksmogelijkheden van een aangrenzend perceel met betrekking tot gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. In het gerepareerde bestemmingsplan is uitgebreid onderbouwd waarom er geen rekening met het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen hoeft te worden gehouden. Onder meer vanuit de planologische situatie, de voorwaarden en kenmerken van het perceel, het huidige gebruik en het ontbreken van concrete plannen is het uitgesloten dat er op het naastgelegen perceel gebruik gemaakt wordt van gewasbestrijdingsmiddelen. Hiermee wordt gemotiveerd waarom een kortere afstand dan 50 meter wordt gehanteerd tussen een gevoelige functie (zoals tuinen) en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en er in deze casu sprake is van een uitzonderingsituatie op de vuistregel van 50 meter afstand.

De Afdeling stelt het beroep op een ander onderdeel ook gegrond. Namelijk de afwijkingsmogelijkheid in artikel 3.4.2 lid b van de planregels uit het vastgestelde bestemmingsplan. Een grammaticale lezing van het artikel leidt namelijk tot de conclusie dat de uitvoering en instandhouding van het gehele inpassingsplan onvoldoende gewaarborgd is. Ter tegemoetkoming aan de uitspraak van de Afdeling is het landschappelijke inpassingsplan aangepast en toegespitst op de aan te planten haag, aan te planten struweelhaag en aan te planten landschapsbomen. Deze landschappelijke inpassing is in zijn geheel aangeduid op de verbeelding in tegenstelling tot het vorige plan, waarbij slechts een deel van de landschappelijke aanduiding was aangeduid. De hele tuin is voorzien van een aanduiding waarvoor de voorwaardelijke verplichting geldt. De tuin mag pas gebruikt worden wanneer uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen.

2.1 Het wettelijk kostenverhaal is 'anderszins verzekerd'

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van het wettelijk kostenverhaal in de regel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet nodig indien het wettelijk kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, doordat er bijvoorbeeld sprake is van een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld. In dit geval is tussen gemeente en de beoogd exploitant een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat gemeente zorgdraagt voor een onherroepelijk bestemmingsplan op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend. Deze vergunning moet realisatie van het natuurbelevingscentrum mogelijk maken. De toekomstig exploitant draagt zelf zorg voor realisatie.

Gezien het voorgaande is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk en is kostenverhaal 'anderszins verzekerd'.

Kanttelingen

n.v.t.

Kosten en dekking

De kosten met betrekking tot de planontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Een en ander is, evenals het verhaal van planschade en de landschappelijke kwaliteitsverbetering, vastgelegd in de anterieure overeenkomst van 31 maart 2020. Op basis van de aanpassingen in het landschappelijke inpassingsplan is een addendum overeengekomen met de ontwikkelaar, waarin een bedrag ter storting in het gemeentelijke Rood-met-Groenfonds is opgenomen.

Duurzaamheid

De nu braakliggende agrarische percelen worden door deze ontwikkeling omgezet naar tuinen, door een hagenstructuur met bomen. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt deels binnen het plangebied gerealiseerd. Voor het overige deel wordt een bedrag gestort in het gemeentelijke Rood-met-Groenfonds.

Burgerparticipatie

Het voorontwerp- en het ontwerpbestemmingsplan hebben in 2019 ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende deze periodes van 4 en 6 weken hun reactie of zienswijze op het bestemmingsplan kenbaar maken. Hiervan heeft één belanghebbende destijds gebruikt gemaakt. Deze belanghebbende heeft in 2020 ook beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling. Dit beroep is op onderdelen gegrond verklaard.

De belanghebbende is schriftelijk geïnformeerd over de behandeling van het gerepareerde bestemmingsplan in de oordeelsvormende en besluitvormende vergaderingen van de gemeenteraad. De belanghebbende ontvangt ook een brief wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Inclusieve samenleving

n.v.t.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Kernboodschap

De gemeenteraad wordt voorgesteld om het gerepareerde bestemmingsplan Tuinen Oliemolen vast te stellen. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat drie agrarische percelen, grenzend aan het woningbouwproject De Smaragd, in gebruik genomen kunnen worden als tuin.

Vervolprocedure en planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal hiervan kennis worden gegeven via een publicatie in de Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website. De belanghebbende die eerder beroep heeft aangetekend bij de Afdeling wordt rechtstreeks schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling van het bestemmingsplan. Vervolgens start de wettelijke beroepstermijn van 6 weken waarbinnen belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

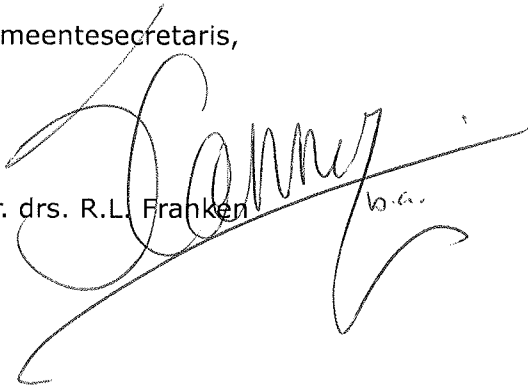
- Toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan "Tuinen Oliemolen"

Bijlagen ter informatie

- Uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over beroep bestemmingsplan Tuinen Oliemolen d.d. 2 maart 2022

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,
gemeentesecretaris,

mr. drs. R.L. Franken

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'R.L. Franken', written over the printed name.

waarnemend burgemeester,

dr. A.J.W. Boelhouwer

A smaller, more compact handwritten signature in black ink, appearing to read 'A.J.W. Boelhouwer', written over the printed name.