Bestemmingsplan

- Toelichting -

Spuitvrije zone Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden

Bestemmingsplan

Spuitvrije zone Kapelkesstraat 70 – 70a te Eijsden

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPBUI6245AK70-VG01
Rapportnummer:	M142070.001.R3/PSO
Opdrachtgever:	de heer J.P.J.M. van Aubel
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogelee
Status:	vastgesteld
Datum:	22 september 2021

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1 Inleiding 6

2 Plangebied en planontwikkeling 8

2.1 Ligging plangebied 8

2.2 Beoogde ontwikkeling 8

2.3 Ruimtelijke effecten 9

3 Planologisch-juridische status 10

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied' 10

3.2 Bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden' 11

4 Beleid 12

4.1 Rijksbeleid 12

4.1.1 Conclusie Rijksbeleid 12

4.2 Provinciaal beleid 13

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 13

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 14

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 14

4.2.4 Het woonbeleid 15

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid 16

5 Milieutechnische aspecten 17

5.1 Spuitzones 17

6 Overige ruimtelijke aspecten 19

6.1 Landschapsplan 19

6.2 Duurzaamheid 20

7 Uitvoerbaarheid 21

7.1 Grondexploitatie 21

7.1.1 Algemeen 21

7.1.2 Exploitatieplan 21

7.2 Planschade 21

8 Planstukken 23

8.1 Algemeen 23

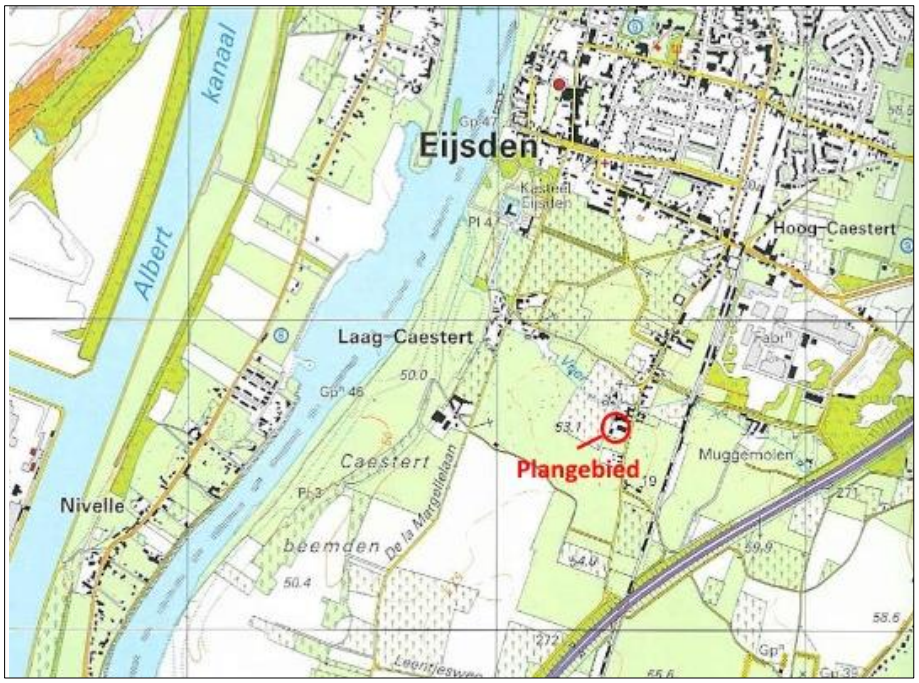
8.2 Toelichting, regels en verbeelding 23
8.2.1 Toelichting 24
8.2.2 Regels 24
8.2.3 Verbeelding 25

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 26
9.1 Inleiding 26
9.2 Vooroverleg 26
9.3 Inspraak 26
9.4 Formele procedure 27
9.4.1 Algemeen 27
9.4.2 Zienswijzen 27

Bijlagen 28

1 Inleiding

Dhr. van Aubel (hierna: de initiatiefnemer) heeft in de periode 2015-2018 een ruimtelijke procedure doorlopen voor het mogelijk maken van een ‘Ruimte voor Ruimte-plan’ voor de voormalige boerderijlocatie aan de Kapelkesstraat te Eijsden. In ruil voor de sloop van verouderde agrarische gebouwen en verhardingen is een woningbouwplan van vier woningbouwkavels planologisch mogelijk gemaakt. Als gevolg van de bespuitingen met gewasbeschermingsmiddelen van de fruitboomgaard achter het woningbouwplan is als onderdeel van het bestemmingsplan een groenvoorziening met driftwerende eigenschappen opgenomen. Als gevolg hiervan kon een goed woon- en leefklimaat voor de vier te ontwikkelen woningbouwkavels worden gegarandeerd. Het bestemmingsplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’ is door de uitspraak van de Raad van State van 20 februari 2018 onherroepelijk geworden.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding woningbouwplan (rood omlijnd)

Als gevolg van de Raad van State procedure zijn in de bestuurlijke lus forse wijzigingen doorgevoerd in de groenstrook met driftwerende eigenschappen. Deze wijzigingen betekenen onder andere dat de aanplanthoogte van de elzen en coniferen 4 meter moet bedragen. Gelet op de aan te houden plantafstand van 5 struiken per strekkende meter, is het in stand houden van een dergelijke aanplant ondoenlijk. Het risico op uitval is te groot, ondanks de aanwezige druppelirrigatie. Het werken met levend uitgangsmateriaal voor het garanderen van een goed woon- en leefklimaat is op deze wijze ondoenlijk.

Vandaar dat de initiatiefnemer in overleg is getreden en alsnog overeenstemming heeft bereikt met de eigenaar van de achter het woningbouwplan gelegen fruitboomgaard over het opnemen van een spuitvrije zone. Door opname van een spuitvrije zone is het toepassen van

gewasbeschermingsmiddelen binnen een afstand van 50 meter van de woningbouwkavels niet meer toegestaan. Hierdoor kan een goed woon- en leefklimaat ter plekke van de woningbouwkavels worden gegarandeerd.

Het opnemen van een spuitvrije zone dient planologisch-juridisch te worden verankerd door deze op te nemen in een bestemmingsplan.
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanherziening.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kapelkesstraat 70 – 70a te Eijsden. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Eijsden, sectie E, nummer 389 en sectie L, nummers 151, 406 en 150.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

De planlocatie ligt in een uitloper (lintbebouwing) van het dorp Eijsden. De omgeving van het plangebied is landelijk en bestaat uit landbouwgronden, boerderijen en enkele clusters van woningen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Kapelkesstraat met aansluitend een hoogstamboomgaard. Ten westen van het plangebied bevindt zich een laagstamfruitboomgaard. Verder westelijk, op enige honderden meters afstand, ligt het gehucht Laag-Caestert en vervolgens de rivier de Maas. Verder oostelijk ligt de spoorlijn Maastricht – Luik en de Rijksweg A2. Ten noorden ligt de kern Eijsden. Zuidelijk ligt de grens tussen Nederland en België.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De initiatiefnemer van het woningbouwplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’ en de eigenaar van de achter het beoogde woningbouwplan gelegen fruitboomgaard hebben overeenstemming bereikt over het opnemen van een spuitvrije zone. Binnen de spuitvrije zone is het verboden om gewasbeschermingsmiddelen door middel van opwaarts en zijwaarts gerichte bespuitingen toe te passen. Dit betekent concreet dat het gebruik van wervelbespuitingen in de fruitteelt of boomteelt niet meer mag plaatsvinden.

Het enkele feit dat de initiatiefnemer en de eigenaar van de boomgaard overeenstemming hebben gekregen over het beëindigen van de bespuitingen in de boomgaard, is voor het bevoegd gezag onvoldoende om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Vandaar dat dit ook publiekrechtelijk moet worden verankerd door opname van een spuitvrije zone in afwijking van de huidige planologische kaders. Vandaar dat een partiële herziening van het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. De afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zit in de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone'. Ter plekke van deze aanduiding is het verboden gebruik te maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten. Het doel hiervan is het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.



Verbeelding spuitvrije zone
Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden

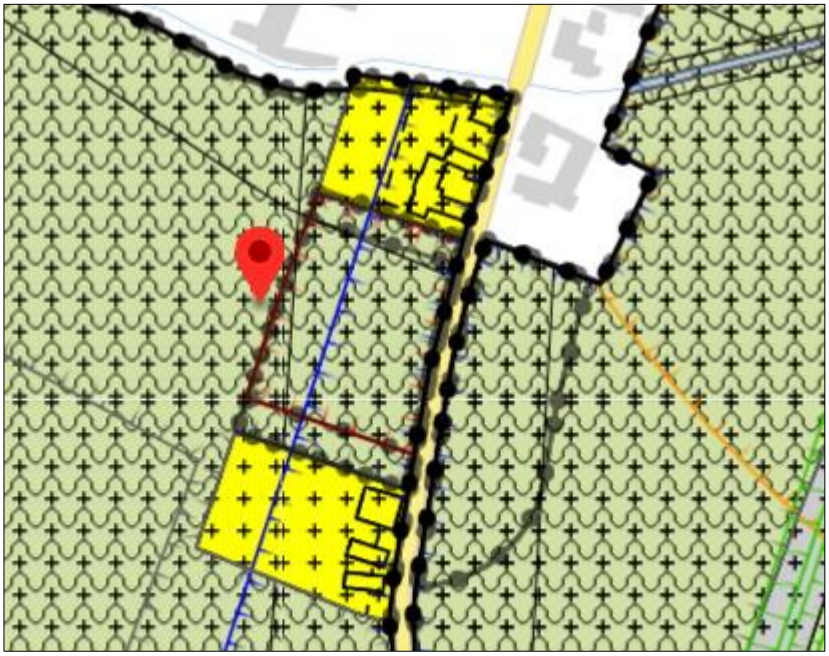
2.3 Ruimtelijke effecten

De opname van een spuitvrije zone heeft in beginsel geen ruimtelijke effecten. Enkel het gebruik binnen deze zone is beperkt door het verbod op het toepassen van opwaarts en zijwaarts gerichte bespuitingen. Wel heeft de opname van de spuitvrije zone in casu een positief bijkomend effect, omdat de aanleg en instandhouding van de driftreducerende voorziening tussen het woningbouwplan en de boomgaard niet meer aan de orde is. Deze driftreducerende voorziening betrof een forse landschappelijke ingreep, omdat een 5 meter hoge afschermende aanplant moest aanwezig zijn. De spuitvrije zone maakt aanleg en instandhouding hiervan niet meer nodig, waardoor de inrichting van de groenzone in afwijking van het landschapsplan mag plaatsvinden. De ruimtelijke effecten van de planontwikkeling worden aanvaardbaar geacht.

3 Planologisch-juridische status

3.1 Bestemmingsplan ‘Buitengebied’

Ter plekke van de beoogde spuitvrije zone geldt het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de voormalige gemeente Eijsden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Eijsden op 27 april 2010.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied Eijsden’

De spuitvrije zone is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Eijsden’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Eijsden op 27 april 2010. Het plangebied is bestemd tot ‘Agrarisch met waarden’. Behalve de bestemming ‘Agrarisch met waarden’, gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie’, Waterstaat - Erosie’, ‘Waarde - Recreatieve ontsluitingsstructuur’ en ‘Waarde - Landschapselement’. Tevens is de gebiedsaanduiding ‘overig - concentratiegebied hoogstamboomgaarden’ van toepassing.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor:

a. agrarisch gebruik;
b. bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
c. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
d. bescherming van aangrenzend natuurgebied;

e. kleinschalig agrarisch gebruik, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overig - concentratiegebied hoogstamboomgaarden';

Het toedienen van gewasbeschermingsmiddelen via opwaarts en zijwaarts gerichte bespuitingen is een vorm van agrarisch gebruik. Deze bespuitingen zijn nodig om een fruitaanplant te beschermen tegen schimmels en insecten.
Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' opgenomen. in de gebruiksregels van de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ is opgenomen dat ter plekke van deze milieuzone het verboden is om gebruik te maken van gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten.

3.2 Bestemmingsplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’

In het bestemmingsplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’ is de insteek gekozen om het agrarisch gebruik van de fruitboomgaard niet te beperken, maar de beoogde woningbouwontwikkeling te beschermen van de gezondheidsrisico’s welke kunnen optreden bij deze bespuitingen. Hiertoe is een landschappelijke inpassing met driftreducerende eigenschappen tussen het woningbouwplan en de fruitboomgaard voorzien. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’ is de realisatie en instandhouding hiervan geborgd:

5.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing
Het bouwen op en het (doen/laten) gebruik(en) van de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing, zoals aangeduid in artikel 4.1.1 onder a en artikel 5.1.1 onder b, conform het landschapsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 van deze regels, is uitgevoerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden. De aanplanthoogte van de in het landschapsplan genoemde hagen dient 4 meter te bedragen. Onder landschapsplan wordt in deze planregels verstaan het 'Landschapsplan Kapelkesstraat 70-70a Eijsden', 9 oktober 2017, opgesteld door bureau Pouderoyen.

Als gevolg van de beoogde spuitvrije zone is de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing met driftwerende eigenschappen niet meer nodig. Omdat dit als een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’, dient dit te worden aangepast. Vandaar dat de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Groen’ van het bestemmingsplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’ eveneens onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan ‘Spuitvrije zone Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Eijsden.

4.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie, vastgesteld op 13 maart 2012, is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen, heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

4.1.1 Conclusie Rijksbeleid

Het opnemen van een spuitvrije is een lokale aangelegenheid, welke niet van invloed is op het Rijksbeleid. Een verdere toets aan het Rijksbeleid is niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zoneringen 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'.
Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.
Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 6.5 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de Omgevingsverordening bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Het toevoegen van een spuitvrije zone aan een bestaand woningbouwplan betreft geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

4.2.4 Het woonbeleid

Gemeenten hebben de bevoegdheid woonbeleid te formuleren, echter dit mag niet in strijd zijn met het provinciale vigerende woonbeleid. Op 1 juli 2013 is het provinciaal woonbeleid drastisch gewijzigd met de invoering van de provinciale `Verordening Wonen Zuid-Limburg' en de hieraan verbonden `Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Inmiddels is deze verordening opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. In deze verordening is bepaald dat het toevoegen van een nieuwe woningbouwmogelijkheid niet mag leiden tot een uitbreiding van de woningvoorraad in Zuid-Limburg. Indien hiervan sprake is, dan dient het plan getoetst te worden aan de genoemde kwaliteitscriteria.

Het van toepassing zijn van de kwaliteitscriteria op de bouw van de vier compensatiewoningen, betekent een enorme lastenverzwaring voor de initiatiefnemer. Uitvoering geven aan de kwaliteitscriteria betekent concreet dat het plan niet-uitvoerbaar wordt. Vandaar dat de provincie Limburg is verzocht om voorliggend plan te beoordelen aan het woningbouwbeleid, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg heeft in haar vergadering van 3 maart 2015 besloten dat sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals bedoeld onder punt C van de aanhef van de gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. De verwezenlijking van

het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt onevenredig belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de verordening. Vandaar dat de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg, niet van toepassing is.
Gedeputeerde staten hebben aan dit oordeel een beperkte geldigheid gekoppeld. Het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70-70a' bevat een maximale termijn van realisatie van de woningen van vijf jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. Het na toepassing van de bestuurlijke lus gerepareerde bestemmingsplan bevat een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de realisatietermijn van de woningen. Deze regeling is in de planregels van voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. Omdat geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling', is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. De beoogde planontwikkeling heeft echter enkel betrekking op het planologisch – juridisch vastleggen van een spuitvrije zone en het aanpassen van de planregeling die betrekking heeft op het aanleggen en in stand houden van een driftreducerende aanplant. Voor deze ontwikkeling spelen de gebruikelijke milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen rol. Vandaar dat enkel wordt ingegaan op het aspect spuitzones.

5.1 Spuitzones

Contact met chemische gewasbeschermingsmiddelen is slecht voor de gezondheid van de mens. Dit contact kan plaatsvinden via opname door de huid dan wel inademing. Teneinde te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen boomgaarden en woonpercelen.
Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een risicozone voor woon- en verblijfsgebieden aangehouden van 50 meter vanaf de perceelsgrens. Ten behoeve van het woningbouwplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’ wordt in voorliggend bestemmingsplan een spuitvrije zone opgenomen van 50 meter, gemeten vanaf de kavelgrenzen van de woningbouwkavels.

De spuitvrije zone heeft tot gevolg dat de driftreducerende maatregelen, zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’, niet meer gerealiseerd hoeven te worden. De spuitvrije zone van 50 meter biedt voldoende waarborgen dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het woningbouwplan kan worden gegarandeerd.



Realisatie en instandhouding van de driftreducerende hagen zoals opgenomen in deze afbeelding is niet meer noodzakelijk

De spuitvrije zone is planologisch verankerd in de planregels van het bestemmingsplan. Binnen deze zone is het gebruik van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen opgenomen onder het ‘verboden gebruik’. Hiermee wordt aangesloten bij de regeling voor de spuitvrije zone zoals opgenomen aan de voorzijde van het woningbouwplan.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect spuitzones geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. De beoogde planontwikkeling heeft echter enkel betrekking op het planologisch – juridisch vastleggen van een spuitvrije zone en het aanpassen van de planregeling die betrekking heeft op het aanleggen en in stand houden van een driftreducerende aanplant. Voor deze ontwikkeling spelen de gebruikelijke aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, en flora en fauna geen rol van betekenis. Vandaar dat enkel wordt ingegaan op de aanpassingen in het landschapsplan en aspect duurzaamheid.

6.1 Landschapsplan

Door Pouderoyen Compagnons is een landschapsplan gemaakt voor de vier compensatiewoningen. Het landschapsplan voorziet in beukenhagen op de perceelsgrenzen aan de voorkant en de meest noordelijke en zuidelijke woning. Naast de afronding van het cluster zorgt de haag voor een groene plint rondom de woning, wat zorgt voor een eenheid. De achter deze beukenhaag te realiseren woningen kunnen een eigen karakter krijgen, zonder de eenheid aan te tasten.



Aangepast landschapsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden

In het landschapsplan is geen beplanting met een specifieke functie als driftbeperkende maatregel meer opgenomen. Vandaar dat ook de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de driftreducerende beplanting niet meer in de planregels is opgenomen.

6.2 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Het opnemen van een spuitvrije zone nabij een woningbouwontwikkeling is een duurzame ontwikkeling, omdat contact met gewasbeschermingsmiddelen wordt voorkomen.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om voor de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

In casu is sprake van het planologisch – juridisch vastleggen van een spuitvrije zone en het aanpassen van de planregeling die betrekking heeft op het aanleggen en in stand houden van een driftreducerende aanplant. Voor deze ontwikkeling is het opstellen van een exploitatieplan of sluiten van een anterieure overeenkomst niet noodzakelijk.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke

planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer sluiten een planschade-verhaalsovereenkomst. Eventueel voor vergoeding in aanmerking komend planologisch nadeel is voor rekening van de initiatiefnemer.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan ‘Spuitvrije zone Kapelkesstraat 70 – 70a te Eijsden’ van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket ‘RO Standaarden 2008’ ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende ‘Regeling standaarden ruimtelijke ordening’.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte ‘analoge verbeelding’ voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte ‘digitale verbeelding’ voorgeschreven, waarmee wordt gedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  - Begrippen
  - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  - Bestemmingen
  - Voorlopige bestemmingen
  - Uit te werken bestemmingen
  - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  - Anti-dubbeltelregel
  - Algemene bouwregels
  - Algemene gebruiksregels
  - Algemene aanduidingsregels
  - Algemene afwijkingssregels
  - Algemene wijzigingsregels
  - Verwerkelijking in de naaste toekomst
  - Algemene procedureregels
  - Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  - Overgangsrecht
  - Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

8.2.3 Verbeelding

De ‘vroegere’ plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als ‘verbeelding’. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

Provincie Limburg heeft aangegeven de termijn van realisatie van het woningbouwplan ongewijzigd over te nemen van het bestemmingsplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’. De planregeling in de vorm van een voorwaardelijke verplichting is overgenomen in de planregels.

9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen, maar meteen over zullen gaan tot de formele

bestemmingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie zullen leggen.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 5 augustus 2021 tot en met 15 september 2021 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

1. Gewijzigd landschapsplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’;