Onderwerp	Raadsvoorstel inzake bestemmingsplannen woningbouw locaties Elsloo
Vergaderdatum	2 juni 2022
Zaaknummer	

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

- De zienswijze van DAS Rechtsbijstand te Amsterdam, namens de familie Leunissen, Burg. Eussenstraat 35, 6181 BP te Elsloo ontvankelijk en deels (on)gegrond te verklaren;

- De bestemmingsplannen:
    - Woningbouw locatie BTL Elsloo, NL.IMRO.0971.BPBTLElsloo-0003 ;
    - Woningbouw locatie Elckerlyc Elsloo, NL.IMRO.0971.BPElckerlyc-0003;
    - Woningbouw locatie Poolster Elsloo, NL.IMRO.0971.BPPoolster-0003,

  vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde bijlagen (verbeeldingen, regels toelichtingen en bijlagen), inclusief de voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen ten opzichte van de ontwerpplannen.

- De grondexploitatiebegrotingen vast te stellen conform de bij dit voorstel gevoegde bijlagen.

- De begroting te wijzigen conform bijgevoegde begrotingswijziging.

Inleiding

In de vergadering van 18 maart 2021 heeft uw raad besloten te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor een drietal woningbouwlocaties in Elsloo: BTL Stationsstraat, Elckerlyc Burg. Eussenstraat en Poolster Dross. Esserstraat.

Met dit zogenaamde voorbereidingsbesluit is beoogd te voorkomen dat op die locaties ontwikkelingen plaatsvinden die deze minder geschikt maken voor de toekomstige bestemming “wonen”. Het besluit is in werking getreden op 1 april 2021 en heeft in beginsel een werkingsduur van slechts één jaar.

Omdat binnen die termijn ontwerpbestemmingsplannen voor de betreffende locaties ter inzage zijn gelegd blijft het voorbereidingsbesluit gelden tot het moment waarop die bestemmingsplannen in werking treden.

Argumenten

BTL Stationsstraat

Op de locatie Stationsstraat 61 te Elsloo is tot voor kort BTL adviesbureau/hovenierbedrijf gevestigd geweest. Ingevolge het vigerende bestemmingsplan Kern Elsloo is de locatie tot "bedrijf" aangewezen. Een nieuwe bedrijfsvestiging ter plaatse is minder gewenst gezien de mogelijke uitstraling daarvan naar de directe (woon)omgeving. Een herontwikkeling tot woningbouwlocatie sluit daar beter op aan.
In opdracht van de huidige eigenaar - Bergvast bv te Voerendaal - is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat voorziet in 12 grondgebonden nultredenwoningen in maximaal 2 bouwlagen met bijbehorende ontsluitingsweg en groenvoorzieningen. In de te verwachten parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied voorzien. Het stedenbouwkundig plan is vertaald in het ontwerpbestemmingsplan dat nu ter vaststelling voorligt. De waardevolle voormalige boerderij Stationstraat 57-59 is niet in het plan opgenomen en behoud de huidige bestemming en functie (kantoor met bovenwoning)

Elckerlyc Burg. Eussenstraat en Poolster Dross. Essersstraat

De Jenaplanschool "Elckerlyc" aan de Burg. Eussenstraat en basisschool "de Poolster" aan de Dross. Essersstraat" zijn aan de bestemming onttrokken en worden niet meer voor onderwijs-doeleinden gebruikt. Beide locaties zijn gelegen binnen een omgeving die nagenoeg uitsluitend voor woondoeleinden wordt gebruikt (m.u.v. het Maaslandcentrum in de onmiddellijke nabijheid van "de Poolster"). Een herontwikkeling van beide locaties ten behoeve van woningbouw wordt dan ook het meest passend geacht.

Ter plaatse van de locatie Elckerlyc is een appartementengebouw in 3 bouwlagen geprojecteerd. Het gebouw omvat 19 woningen, variërend in oppervlakte en prijssegment . Alle overige binnen het plangebied begrepen gronden worden als groenvoorziening bestemd. Binnen deze bestemming zal een centrale parkeervoorziening worden aangelegd en de ontsluitingsweg vanaf de Burg. Eussenstraat worden gerealiseerd.

Op de locatie Poolster zijn 10 huurwoningen in 1 bouwlaag met kapverdieping en 7 patiowoningen (koop) in 1 bouwlaag met setback gepland. De woningen worden tweezijdig ontsloten via de Dross. Saldenstraat en de Dross. Lambermontstraat. In de te verwachten parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied voorzien: deels op eigen terrein en deels binnen de openbare ruimte. De aanwezige bomen worden voor zover als mogelijk gehandhaafd. De speeltuin wordt in stand gehouden op de huidige locatie.

Procedure

De plannen zijn in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling, als concept of in de vorm van stedenbouwkundige modellen, gepresenteerd aan en besproken met de direct omwonenden.

Daar waar mogelijk zijn de wensen en aanbevelingen in de plannen ingepast en/of wordt daarmee bij de planuitvoering rekening gehouden.

Daarna zijn de bestemmingsplanen als voorontwerp voorgelegd aan diverse organisaties/ partijen die daar mogelijk een belang bij hebben zoals Provincie Limburg, DSM/Chemelot, Waterschap Limburg en de Veiligheidsregio Zuid-Limburg. Bovendien zijn de plannen getoetst door de RUDZL.

Alle bevraagde partijen hebben (op hoofdlijnen) met de plannen ingestemd. Wel is door Provincie Limburg en RUDZL verzocht om een aantal tekstuele aanpassingen en aanvullingen van de toelichtingen bij de bestemmingsplannen. Door de Provincie is o.a. aangegeven dat in alle drie de plannen de paragraaf "Provinciaal beleid en regelgeving" niet geheel actueel is en dat de paragraaf "Water" dient te worden aangevuld. Ook is het Flora- en Faunaonderzoek dat betrekking heeft op de BTL-locatie op onderdelen niet duidelijk. De RUDZL heeft gevraagd om een tekstuele aanpassing van de paragraaf "Externe Veiligheid" inclusief de verantwoording van het groepsrisico.

De plannen zijn vervolgens van 16 maart 2022 tot en met 26 april jl. in ontwerp ter inzage gelegd gelijktijdig met de ontwerp Hogere Grenswaarde-besluiten die daar betrekking op hebben.

Gedurende die periode is één zienswijze ingekomen op het plan "Elckerlyc" namens de fam. Leunissen, Burg. Eussenstraat 35 te Elsloo. De inhoud van de zienswijze is hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

1. Verkeer en parkeren
De reclamanten wonen in de directe nabijheid van het plangebied en constateren dat de uitrit aan de Burg. Eussenstraat op slechts enkele meters van hun perceel ligt. In de bestaande situatie is deze afstand veel groter. De appartementen hebben gedurende 24/7 een verkeersaantrekkende werking waarbij op korte afstand van de woning wordt afgeremd en opgetrokken. Gesteld wordt dat sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de reclamanten.
Reactie:
Bij de planontwikkeling van het woningbouwplan op de voormalige locatie van basisschool Elckerlyc is een afweging gemaakt tussen alle belangen, waaronder verkeersveiligheid, de ruimtelijke uitstraling en het behoud van zoveel mogelijk volwassen bomen. De inrit naar de parkeerplaats is zo gesitueerd, dat deze op een veilige afstand van de T-splitsing van de Burg. Eussenstraat en de Burg. Mobersstraat ligt. De parkeerplaats ten behoeve van het appartementencomplex is bewust aan de achterzijde gesitueerd, zodat de bestande rooilijn wordt gerespecteerd en het straatbeeld zo min mogelijk wordt aangetast. Het behoud van zoveel mogelijk volwassen bomen is eveneens belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit. De voorgestelde wijze van ontsluiten van de parkeerplaats is tot stand gekomen na een zorgvuldige weging van alle belangen, waaronder het belang van omwonenden.
De appartementen hebben een verkeersaantrekkende werking in de dag-, avond-, en nachtperiode, maar deze verkeersaantrekkende werking zal in lijn zijn met de verkeersaantrekkende werking van de aanwezige woonfuncties in de omgeving.

In de avond- en nachtperiode zullen minder verkeersbewegingen plaatsvinden, net zoals bij een maatschappelijke functie.
Tussen de ontsluitingsweg en het perceel van reclamanten blijft de aanwezige aarden wal gehandhaafd. Ondanks dat een verkeersfunctie zoals een toegangsweg naar een appartementencomplex binnen een woonwijk geen strijd oplevert met de goede ruimtelijke ordening, zorgt de aarden wal voor een extra buffer tussen de verkeersfunctie en het woonperceel van reclamanten. De aantasting van het woon- en leefklimaat, zo daarvan al sprake mocht zijn, wordt hierom niet onevenredig geacht.

2. Stikstof
In de planstukken wordt uitgegaan van gasloze appartementen terwijl er geen voorwaardelijke verplichting in de planregels is opgenomen of op een andere wijze is geborgd dat gasloos wordt gebouwd.
Reactie:
De planontwikkeling 'Woningbouw Elckrlyc' maakt een appartementencomplex mogelijk ter plekke van de huidige basisschool Elckerlyc. De voormalige basisschool wordt gesloopt om plaats te maken voor de nieuwbouw.
Sinds 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (Wet tot wijziging van de Elektriciteitswet 1998 en van de Gaswet, hierna: Wet VET) van kracht. Bij deze wet is bepaald dat de gasaansluitplicht voor nieuwbouw vervalt. Dit betekent dat vanaf 1 juli 2018 projectontwikkelaars, aannemers en gemeenten rekening moeten houden met het feit dat nieuw te bouwen bouwwerken niet meer mogen worden aangesloten op het gasnet.
Omdat in casu sprake is van een bestemmingsplan waarmee de nieuwbouw van een appartementencomplex wordt mogelijk gemaakt, is het op basis van de Wet VET verboden om aan te sluiten op de gasaansluiting. Omdat sprake is van een wettelijke borging, is het niet nodig dit ook in het bestemmingsplan vast te leggen. Een uitzondering op gasloos bouwen is onder strikte voorwaarden mogelijk. De gemeente Stein acht de verduurzaming van de samenleving dermate belangrijk, dat zij geen medewerking zal verlenen aan een uitzondering op de plicht om gasloos te bouwen, mocht een ontwikkelende partij al verzoeken om een uitzondering toe te passen.

3. Planvoornemen met betrekking tot groene afscheiding
Reclamanten zien de afspraken met betrekking tot de groene erfafscheidingen wel terug in de toelichting van het bestemmingsplan, maar niet geborgd via een voorwaardelijke verplichting. Tevens zien reclamanten graag groenblijvende bomen met een kroonaanzet van twee meter en een eindhoogte van 5 meter in plaats van leilindes die in het najaar hun blad verliezen. Door de ontwikkelende partij zijn tevens toezeggingen gedaan waar (nog) geen of onvoldoende rekening mee is gehouden. Nader overleg wordt noodzakelijk geacht.
Tevens is in de planregels niet geborgd dat de appartementen op de bovenste verdieping 1,5 meter terug zouden komen te liggen.
Reactie:
Naar aanleiding van de zienswijze wordt het bestemmingsplan aangepast door alsnog een erfinrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting bij de planregels op te nemen. In dit erfinrichtingsplan zal rekening worden gehouden met de wens om groenblijvende leibomen aan te planten.

De schetsen van de ontwikkelende partij gaan uit van een appartementencomplex in drie bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlaag terug ligt (een zogenaamde setback). Het ontwerpbestemmingsplan maakt drie volwaardige bouwlagen mogelijk. Dit is niet beoogd en zal worden aangepast in de planregels. De planregel wordt als volgt aangepast:
e. in maximaal 3 bouwlagen mag worden gebouwd, met dien verstande dat de derde bouwlaag dient te worden uitgevoerd als setback op minimaal 1,5 meter achter de bouwgrens;

4. Privacy
De woning van reclamanten heeft raampartijen richting het plangebied. Reclamanten verzoeken uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening om op de verdiepingen van het appartementencomplex geen raampartijen en balkons aan de oostzijde mogelijk te maken.
Reactie:
In de planontwikkeling is het aspect privacy nadrukkelijk meegenomen. De afstand tussen het bouwvlak van het te realiseren appartementencomplex en het perceel van reclamanten bedraagt circa 10 meter. De woning van reclamanten ligt nog circa 7 meter verder. Op maaiveldniveau is sprake van een aarden wal met daarop te behouden bomen. De appartementen op begane grondniveau hebben dan ook geen zicht op de woning van reclamanten. Tevens worden groenblijvende leibomen aangeplant om de privacy van zowel de appartementen als van de bestaande woningen te garanderen. Een en ander wordt planologisch-juridisch verankerd in een voorwaardelijke verplichting in de planregels.
Het realiseren van een blinde gevel is niet mogelijk, gelet op de daglichttoetreding voor de beoogde appartementen.

5. Flora en fauna
Reclamanten stellen dat een passende beoordeling moet worden opgesteld wanneer significante effecten op de instandhoudingsdoestellingen van een natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. Vaststelling van een bestemmingsplan mag alleen plaatsvinden als uit de passende beoordeling blijkt dat de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast.
Reactie:
Uit de quickscan flora- en fauna volgt dat effecten voor Natura 2000-gebieden niet aan de orde zijn. Het opstellen van een passende beoordeling is dan ook niet noodzakelijk. Wel zijn sporen van beschermde diersoorten ontdekt. Teneinde te voorkomen dat deze soorten verstoord worden tijdens de sloop van de huidige bebouwing en realisatie van de nieuwbouw, is een vervolgonderzoek aan de orde. Omdat vleermuizen een winterslaap houden, is vleermuisonderzoek niet jaarrond mogelijk.
Het vervolgonderzoek wordt op korte termijn uitgevoerd. Uit het onderzoek kan blijken dat compenserende of mitigerende maatregelen nodig zijn, zoals het realiseren van vervangende schuilgelegenheid. Dit kan gevolgen hebben voor de start van bouw- of sloopwerkzaamheden, maar maakt niet dat het bestemmingsplan niet-uitvoerbaar is. De uitdrukkelijke wens om leegstaand maatschappelijk vastgoed te herbestemmen in combinatie met de actuele behoefte aan woningen maakt dat niet gewacht wordt met de vaststelling, maar het traject van vervolgonderzoek parallel wordt uitgevoerd. Voorafgaand aan de daadwerkelijke ingreep (sloop- en bouwfase) wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming.

6. Schade
Reclamenten stellen dat het bestemmingsplan bij ongewijzigde vaststelling tot een evidente waardedaling van hun opstal zal leiden.
Reactie:
Als gevolg van een planologische wijziging kan schade ontstaan. Indien reclamanten menen dat zij schade leiden, dan staat het hen vrij om een verzoek om tegemoetkoming in planologisch nadeel in te dienen. Een eventuele vergoeding van planologisch nadeel staat de uitvoerbaarheid van de planontwikkeling niet in de weg.

Resumerend zijn wij daarom van oordeel dat de zienswijze deels gegrond dient te worden verklaard en aanleiding geeft tot wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan "Woningbouw locatie Elckerlyc Elsloo", een en ander zoals in het vorenstaande weergegeven.

Daarnaast is het wenselijk een aantal (ambtshalve) wijzigingen aan te brengen ten opzichte van de ontwerpbestemmingsplannen zoals deze ter inzage hebben gelegen. Deze hebben op de eerste plaats betrekking op de regels van het BTL-plan: het toevoegen van het begrip nultredenwoning aan de bestemming "Wonen" en het herstellen van een omissie in het erfinrichtingsplan dat daar deel van uit maakt. Daarnaast wordt een aantal wijzigingen in de toelichtingen van de drie bestemmingsplannen voorgesteld (actualiseringen, tekstuele aanpassingen - al dan niet naar aanleiding van eerder ingebrachte vooroverlegreacties - en het herstellen van een aantal omissies). De wijzigingen zijn in rood of geel aangegeven in de ontwerpplannen die als bijlagen aan dit voorstel zijn toegevoegd. Voorgesteld wordt de ontwerpbestemmingsplannen dienovereenkomstig aan te passen.

De besluiten tot vaststelling worden binnen twee weken na dato bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Dan kan beroep bij de Raad van State worden ingesteld. Indien geen beroep wordt ingesteld, wordt het vastgestelde bestemmingsplan direct na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk.

Grondexploitatiebegroting

De grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling van het ruimtelijk plan waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd.

Zowel voor de woningbouwlocatie "Elckerlyc" als de woningbouwlocatie "de Poolster" is een grondexploitatiebegroting opgesteld. Onderstaand vindt u de grondexploitatiebegrotingen. In de bijlage zijn de uitgangspunten voor de grondexploitatiebegroting, een toelichting op de individuele posten en een risico-inventarisatie inclusief beheersmaatregelen opgenomen.

Grondexploitatiebegroting Elckerlyc

Kosten			
Verwerving	€	341.526	
Bouw- en Woonrijp maken	€	22.521	
Plankosten	€	68.906	
Rentekosten	€	4.110	
Totaal kosten			**€ 437.063**
Opbrengsten			
Uitgifte van gronden	€	563.920	
Totaal opbrengsten			**€ 563.920**
Resultaat op eindwaarde			**€ 126.857**

Grondexploitatiebegroting Poolster

Kosten			
Verwerving	€	278.423	
Bouw- en Woonrijp maken	€	420.559	
Plankosten	€	75.942	
Rentekosten	€	7.680	
Totaal kosten			**€ 782.604**
Opbrengsten			
Uitgifte van gronden	€	541.500	
Totaal opbrengsten			**€ 541.500**
Resultaat op eindwaarde (tekort)			**€ 241.104**

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022 en Omgevingsvisie 2040

De ontwikkeling van woningbouw op de diverse locaties draagt bij aan de verwezenlijking van meerdere kernwaarden uit de Strategische toekomstvisie en beleidsuitgangspunten volgens de onlangs vastgestelde omgevingsvisie. In de toelichtingen van de bestemmingsplannen wordt daar nader op ingegaan.

Financiële onderbouwing

BTL

Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie BTL is met de eigenaar - Bergvast BV te Voerendaal - een anterieure overeenkomt afgesloten.

Elckerlyc - Poolster

Voor de woningbouwlocaties Elckerlyc en Poolster zijn twee grondexploitatiebegrotingen opgesteld.

Beide grondexploitatiebegrotingen hebben als startdatum 1 januari 2022. Gezien de huidige inflatie is voor de kostenstijging afgeweken van de opgenomen kostenstijgingspercentages in de paragraaf Grondbeleid Begroting 2022. De in de grondexploitatiebegroting opgenomen kostenstijging is conform de publicatie van het CPB maart 2022; Centraal Economisch Plan 2022, het 'Nationale consumentenprijsindex'.

De grondexploitatiebegroting woningbouwontwikkeling Elckerlyc sluit met een positief resultaat van € 126.858. Conform de nota "Reserves en voorzieningen" wordt het positieve resultaat van een grondexploitatie ten gunste van de Algemene Reserve gebracht.

De grondexploitatiebegroting woningbouwontwikkeling Poolster sluit met een negatief resultaat van € 241.000. Tekorten op de grondexploitatiebegroting dienen te worden afgedekt door de voorziening "Te verwachten verliezen". Conform de nota "Reserves en voorzieningen" wordt deze voorziening op peil gebracht door aanwending van de Algemene Reserve.

De voorgestelde vaststelling van de grondexploitatie Elckerlyc en de Poolster heeft ook financiële consequenties voor de Meerjarenbegroting 2022-2205:

- De in de meerjarenbegroting 2022-2025 opgenomen last van de vervreemding (beoogde verkooprijs minus de afwaardering van de boekwaarde) van het voormalig schoolgebouw Elckerlyc valt vrij. Ter dekking van deze last is in de Begroting 2022 een beschikking over de krimpreserve van € 139.000 opgenomen. Door de vrijval van de last is de beschikking over de krimpreserve niet meer nodig en komt derhalve te vervallen;

- De vervroegde afschrijving van beide schoolgebouwen wordt afgedekt door het inbrengen van de restant boekwaardes in de onderhavige bouwgrondexploitaties;

- Bij de financiële uitgangspunten van de 'Magic Mix' zijn de vrij te vallen structurele kapitaal- en exploitatielasten van Elckerlyc ingezet voor een 10-jarige exploitatiebijdrage aan Zaam-wonen. Deze 10-jaarlijkse bijdrage aan Zaam-wonen van gemiddeld € 26.500 valt met ingang van 2023 meerjarig vrij;

- Door de vervroegde afschrijving van het voormalig schoolgebouw de Poolster vallen de structurele kapitaallasten van gemiddeld € 25.000 met ingang van 2023 vrij;

- De vanaf 2023 optredende vrijval van de structurele exploitatielasten van het voormalig schoolgebouw de Poolster is al in de meerjarenbegroting 2022-2025 verwerkt;

In onderstaand overzicht zijn de financiële consequenties voor de Meerjarenbegroting 2022-2025 weergegeven:

Financiële consequenties (+ =voordelig /- nadelig)	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Exploitatiebijdrage bijdrage ZAAM-wonen valt vrij	-	25	26	26
Vrijval kapitaallasten door vervroegde afschrijving voormalig schoolgebouw de Poolster	-	25	25	25
Effect op het exploitatiesaldo	**-**	**50**	**51**	**51**

Bovenstaande financiële mutaties worden middels bijgevoegde begrotingswijziging in de Meerjarenbegroting 2022-2025 verwerkt.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

De volgende bijlagen zijn aan dit voorstel gevoegd:

- Concept raadsbesluiten: vaststelling bestemmingsplannen, grondexploitaties en begrotingswijzigingen;
- Ontwerpbestemmingsplannen;
- Zienswijze fa. Leunissen, Burg. Eussenstraat 35 Elsloo.
- Grondexploitatiebegroting Elckerlyc en Poolster ;
- Concept begrotingswijziging.

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris, de Burgemeester,