Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling van het bestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatbank Margraten

Beslispunt(en)
1. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatbank Margraten (planidentificatienummer NL.IMRO.1903.BPKOM1010-ON01) ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatbank Margraten (NL.IMRO.1903.BPKOM1010-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatbank Margraten.

Toelichting

Aanleiding / motivering
Klik hier als u tekst wilt invoeren.
Op 3 februari 2020 is aan Swentibold Projectontwikkeling BV uit Sittard principemedewerking verleend voor het bouwen van 12 woningen voor senioren (6 levensloopbestendige appartementen en 6 levensloopbestendige woningen) op het achter-terrein behorende bij Sprinkstraat 11A en 13 en 1 woning in het pand Sprinkstraat 15 - 17, 6269 AM Margraten. Vervolgens heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan ontwikkeld.

Stedenbouw
De locatie Sprinkstraat kenmerkt zich ter hoogte van Sprinkstraat 9 tot en met 21 door de aanwezigheid van historische boerderij bebouwing. Het plan voorziet aan de zijde van de Sprinkstraat in het toevoegen van een woning in het bestaande pand Sprinkstraat 15 -17. Hierdoor blijft het stedenbouwkundig beeld aan de zijde van de Sprinkstraat ongewijzigd. Het achter-terrein behorende bij Sprinkstraat 11-13A kenmerkt zich door een rommelige vervallen bebouwing bestaande uit diverse schuren. Door deze schuren te slopen en te vervangen door appartementen en grondgebonden woningen bestaat de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. Bovendien kan dan het parkeerplein achter de supermarkt aan het Amerikaplein meer een pleinfunctie krijgen. Een functie die meer is dan het alleen achter de supermarkt kunnen parkeren, met andere woorden een opwaardering van de belevingswaarde van het plein. De ontwikkelaar is bereid om samen met de gemeente, in een separaat traject, een voorstel uit te werken. Onderzocht wordt of daarvoor provinciale middelen beschikbaar kunnen worden gesteld.

Door de initiatiefnemer is onderzocht of een andere planinvulling (gestapelde bebouwing, een alternatieve positionering van de bebouwing, ondergronds parkeren) tot de mogelijkheden behoort. Die invulling is ook besproken met de welstands- en monumentencommissie. Vanwege onder meer praktische belemmeringen

(beperkte diepte van de kavels, privacy achterliggende percelen) en financiële redenen bleek dit geen haalbaar alternatief.

Volkshuisvesting
Het woningbouwplan Sprinkstraat – Laatbank Margraten bestaat uit 6 grondgebonden levensloop bestendige koopwoningen en 6 koopappartementen. Beide zijn zeer geschikt en hebben als doelgroep senioren. Het zijn koopwoningen/appartementen in het goedkope tot het middensegment. Daarnaast wordt de bestaande boerderijwoning in het pand Sprinkstraat 15 Margraten gerenoveerd en wordt in dit pand 1 koopwoning toegevoegd.
Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke opgave voor meer betaalbare woningen voor senioren in de goedkopere en middensegment sector. Het plan past binnen de kwaliteitskaders zoals opgenomen in de Ruimtelijke Structuurvisie Wonen Zuid Limburg en de gemeentelijke woonvisie “Samen bouwen aan de toekomst”.

Parkeren
In het plan is rekening gehouden met het openbare parkeerterrein (gronden in eigendom van de gemeente) gelegen achter supermarkt De Plus aan het Amerikaplein in Margraten. Uitgangspunt bij het ontwerp is geweest dat als gevolg van het woningbouwplan het aantal bestaande parkeerplaatsen niet kleiner mag worden. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling worden 14 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 3 extra parkeerplaatsen toegevoegd aan het huidige openbare parkeerterrein. Ook dienen de noodzakelijke bochtstralen voor auto’s maar ook voor vrachtauto’s in verband met het laden en lossen voor de supermarkt gerespecteerd te worden. Hieraan voldoet het plan, wel zijn enkele verschuivingen noodzakelijk om het nieuwe woningbouwplan inclusief buitenterrein met parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen op een goede manier op elkaar te kunnen aansluiten. De ontwikkelaar heeft gesprekken gevoerd met de eigenaar van de supermarkt. De uitkomst was positief omdat het bouwplan geen belemmering vormt voor de supermarkt. Verder worden de afspraken die de gemeente in 2012 met de Plus heeft gemaakt (exploitatie-overeenkomst) gerespecteerd.

Bestemmingsplan Kern Margraten
De locatie voor deze woningbouwlocatie ligt op gronden die deel uitmaken van het bestemmingsplan Kern Margraten. De woningbouw is in strijd met dit bestemmingplan. Om de woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiertoe is een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Cultuurhistorische Waarden
Het gehele plangebied is gelegen op gronden die in het bestemmingsplan Kern Margraten de dubbelbestemming Cultuurhistorische Waarden hebben. Dit betekent dat het woningbouwplan aan de welstands- en monumentencommissie moet worden voorgelegd. Op 25 juni 2020 heeft de welstands- en monumentencommissie, onder voorwaarden, positief geadviseerd. De opmerkingen zullen worden verwerkt en in het kader van de omgevingsvergunning zal het uitwerkte plan aan de welstands- en monumentencommissie voorgelegd worden.

Ontwerpbestemmingsplan – Nota van zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 4 maart 2021 tot en met woensdag 14 april 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er 2 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een concept beantwoording voorzien. Voor de samenvatting van de zienswijzen alsmede de concept beantwoording wordt u kortheidshalve verwezen naar de Nota van zienswijzen die opgesteld is. Hiervan zijn twee versies opgesteld. Een niet geanonimiseerde versie ten behoeve van intern gebruik (ambtelijk, college en raad) en ten behoeve van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het geval beroep wordt ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. De andere versie betreft een geanonimiseerde versie. Deze zal na de vaststelling onderdeel uitmaken van het vastgestelde bestemmingsplan en voor een ieder raadpleegbaar en beschikbaar zijn op internet.

Inhoud zienswijzen
Voor de inhoud van de zienswijzen alsmede de reactie op de zienswijze wordt u kortheidshalve verwezen naar de bij dit raadsvoorstel bijgevoegde concept Nota van zienswijzen. Eveneens is een afschrift van de 2 zienswijzen bij raadsvoorstel bijgevoegd. Alle zienswijzen zijn op tijd ingediend.

Voorgesteld wordt om de zienswijzen conform de Nota van zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit
In de Strategische visie 2022 “Vernieuwen door Verbinden” is onder meer het volgende opgenomen:

“Het is goed wonen in Eijsden-Margraten, of je nu in de gemeente zelf werkt of forenst. (…) De nieuwe tijd en een andere samenstelling van de bevolking stellen andere eisen. Variatie in woningbouw is door een aantal ontwikkelingen nog nadrukkelijker aan de orde dan in het verleden. (…) Dat wij met zijn allen ouder worden en steeds minder terecht willen en kunnen in verzorgingsinstellingen, stelt eisen aan levensloopbestendig wonen/bouwen. (…) Onze ambitie is om het voor jong en oud aantrekkelijk te houden om hier in Eijsden-Margraten te kunnen wonen. Een gemeente vol vitale en leefbare kernen. Met een woonaanbod dat past bij behoefte (…). Deze verandering willen wij realiseren door het bestaande bouwareaal aan te passen.”

De ontwikkeling voorziet in 12 woningen voor senioren (6 levensloopbestendige appartementen en 6 levensloopbestendige woningen) en draagt daarmee bij aan de Strategische visie (ambitie 4: aantrekkelijk wonen).

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording
Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestond de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. In het kader van de participatieladder is dit raadplegen.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost
Gemeente
De ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente in de lastensfeer.
De ondernemer realiseert de ontwikkeling voor eigen rekening en risico.

Grondexploitatie/kostenverhaal
Omdat sprake is van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient uw raad in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Dat hoeft niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld via een anterieure overeenkomst. Met de initiatiefnemer is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Uw raad dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. In dit kader wordt dan ook voorgesteld geen exploitatieplan vast te stellen (beslispunt 3).

Personele aspecten
Niet van toepassing

Planning, uitvoering en evaluatie
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende een beroepschrift, alsmede een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het bestemmingsplan treedt niet in werking wanneer er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en hierop nog niet is beslist.

Beeldvormende vergadering op 17-5-2021.
Besluitvormende vergadering op 25-5-2021.

Communicatie
Publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan geschiedt in de Staatscourant, huis-aan-huisblad De Etalage en op de gemeentelijke website.

Maatschappelijke effecten
Door de schuren te slopen en te vervangen door appartementen en grondgebonden woningen bestaat de mogelijkheid om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren.

Risico's
Belanghebbenden die tevens een zienswijze hebben ingediend over het ontwerpbestemmingsplan, hebben de mogelijkheid om tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in beroep te gaan.

Het college van Eijsden-Margraten

De gemeentesecretaris,	De voorzitter,
Mari-An Gerits	Dieudonné Akkermans

gemeente eijsden-margraten

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Beeldvormende vergadering en raadsvergadering;

Besluit:

1. De ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatbank Margraten (planidentificatienummer NL.IMRO.1903.BPKOM1010-ON01) ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatbank Margraten (NL.IMRO.1903.BPKOM1010-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatbank Margraten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 juni 2021.

De griffier,	De wnd. voorzitter,
Mr. M. Verbeet	Drs. G.J.M. Cox