gemeente
eijsden-margraten

Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Vaststelling bestemmingsplan Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden

KORTE SAMENVATTING

Het plangebied is gelegen aan de Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden. Het bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervolgens wordt een appartementengebouw gerealiseerd voor totaal 8 appartementen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft, conform collegebesluit van 12 december 2023, met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Er zijn vier zienswijzen ingediend. In dit raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

TOELICHTING

AANLEIDING

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de locatie Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden te herontwikkelen. Op de betreffende gronden bevindt zich de bedrijfsbebouwing van een voormalig garagebedrijf en een trafohuisje. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervolgens wordt een appartementengebouw gerealiseerd voor totaal 8 appartementen. Deze ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, gelet op de huidige bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast worden gronden vanwege het vastleggen van spuitvrije zones betrokken bij het plangebied.

MOTIVERING

Planvoornemen

Na sloop van de bestaande bebouwing ontstaat ruimte voor een nieuw wooncomplex met daarin ruimte voor acht koopappartementen voor met name senioren. De appartementen beschikken over een buitenruimte (tuin of balkon), zijn gelijkvloers en het complex beschikt over een lift. De hoofdentree van het gebouw is gesitueerd aan de westzijde van het gebouw, aan de zijde van Kapelkesstraat. Er wordt een secundaire entree gerealiseerd aan de zijde van het Stationsplein. Op het achterterrein (de zijde van het Stationsplein) worden bijgebouwen geplaatst in de vorm van twee gebouwen met in totaal acht bergingen. Deze worden tegen de erfgrens aan deze zijde gebouwd en worden omzoomd met hagen. Tussen deze twee bergingsgebouwen in wordt een hellingbaan aangelegd om het hoogteverschil met het achterliggende terrein

veilig te kunnen overbruggen. Rondom het gebouw wordt een groene invulling gerealiseerd die bestaat uit privétuinen en algemene groenzones met beplanting.

Deelaspecten
Verder zijn alle deelaspecten zoals woonbeleid, milieu, bodem, geluid, parkeren, luchtkwaliteit, water, flora & fauna, externe veiligheid, verkeer, parkeren, archeologie en cultuurhistorie getoetst en akkoord bevonden en deze zijn verankerd in het bestemmingsplan. Enkele aspecten verdienen nadere toelichting:

Parkeren: Omdat op eigen terrein geen ruimte voor parkeerplaatsen voorhanden is wordt via de 'Beleidslijn parkeerbijdrage Eijsden-Margraten' een parkeerbijdrage gestort. Het parkeren ten behoeve van deze nieuwe woningen zal hierdoor moeten plaatsvinden in het openbaar gebied. De ten oosten van het plangebied gelegen openbare parkeerplaats behorende bij het NS-station wordt momenteel zodanig weinig gebruikt dat deze een goed alternatief is voor de parkeerbehoefte van dit plan. Gelet op de in voorbereiding zijnde ontwikkeling rond het Stationsplein is het denkbaar dat in de nabije toekomst het gebied wordt heringericht.

In dat geval wordt rekening gehouden om daar voldoende ruimte voor de parkeerbehoefte van dit plan op te vangen. Daarmee kan de volledige parkeercapaciteit van de stationsomgeving op termijn behouden blijven. Er is geen grond aangekocht (verkoop door gemeente) om in dit stadium van visieontwikkeling voor het Stationsplein geen grondposities te wijzigen, totdat duidelijk is dat de situering van parkeren past binnen de visie voor het Stationsplein.

Geluid: Bij dit plan spelen industrielawaai en railverkeerslawaai een rol. Voor beiden dient een hogere grenswaarde verkregen te worden. Parallel met de procedure tot herziening van het bestemmingsplan wordt een procedure hogere grenswaarde gevolgd vanwege de geluidsbelasting. Het besluit tot het vaststellen van een besluit hogere waarde is gemandateerd en zal derhalve ambtelijk worden afgehandeld.

Spuitzone: Vanwege de functiewijziging in relatie tot spuitzones zijn in de 50 meter zone rondom het plangebied de agrarische gronden betrokken bij de planvorming. In deze zone wordt een beperking opgelegd voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen met driftveroorzakende spuittechnieken. Deze beperking is overeengekomen in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en agrarische grondeigenaar.

Trillingen: N.a.v. een ingediende zienswijze is er een trillingsonderzoek uitgevoerd. Dit in verband met de ligging van de woningen in de buurt van de spoorlijn Maastricht - Luik. De voorlopige conclusie van dit onderzoek is dat er weliswaar sprake is van een minimale overschrijding van de streefwaarden, maar dat er zonder aanvullende maatregelen sprake is van aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De definitieve toetsing van dit onderzoek door de Omgevingsdienst heeft nog niet plaatsgevonden. Dit is geborgd doordat in de planregels een voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Hierin staat opgenomen dat voor de start van de bouwwerkzaamheden middels het definitief trillingsonderzoek wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Afstemming woningbouw sub-regio: Afstemming met de sub-regio over dit plan heeft plaatsgevonden. Verwijzend naar de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" hoeft voor dit plan niet te worden gecompenseerd als bedoeld in beleidsafspraak VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Wettelijk vooroverleg
De provincie Limburg heeft in het kader van het vooroverleg bij mailbericht van 31 oktober 2022 een vooroverlegreactie naar voren gebracht. Op basis van de in de vooroverlegreactie naar voren gebrachte punten zijn de onderzoeken van het ontwerp bestemmingsplan aangepast. Het waterschap Limburg heeft in het kader van het vooroverleg bij mailbericht van 1 november 2022 een vooroverlegreactie naar voren gebracht. Op dat moment diende in de planvorming nader onderzoek uitgevoerd worden naar infiltratiemogelijkheden. Het waterschap heeft de standaard-toetspunten nogmaals aangegeven. In het ontwerp-bestemming is via de Memo waterparagraaf (bijlage bij de toelichting) de waterinfiltratie onderbouwd, waarmee wordt voldaan aan de toetspunten van het waterschap.

Beeldkwaliteitsplan
Om de beoogde kwaliteit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn criteria gesteld aan het beeld, situering, hoofdvorm, gevel, materiaalgebruik, kleurstelling en detaillering. Volledigheidshalve wordt er verwezen naar het beeldkwaliteitsplan (bijgevoegd). Voorgesteld wordt om in te

stemmen met het beeldkwaliteitsplan en aan de raad voor te stellen om het beeldkwaliteitsplan te laten vaststellen als onderdeel van het bestemmingsplan en als onderdeel van de welstandsnota, waarmee de uitvoering van het beeldkwaliteitsplan is gewaarborgd.

Ambtshalve wijzigingen
Ten tijde van het ontwerp-bestemmingsplan was het beeldkwaliteitsplan niet gereed. Inmiddels is deze wel gereed. Het beeldkwaliteitsplan wordt aangehaald in paragraaf 4.1 van de toelichting, in art. 3 van de regels en als bijlage bij de regels.

Zienswijzen
Het ontwerp bestemmingsplan is op 12 december 2023 goedgekeurd door het college van B&W. Gedurende de inzagetermijn zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn bijgevoegd bij dit voorstel. Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar de "Nota van zienswijze". De zienswijzen nopen tot een aanpassing in het plan, namelijk het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels. Hierin staat opgenomen dat voor de start van de bouwwerkzaamheden middels het definitief trillingsonderzoek wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het bijzonder wordt verwezen naar zienswijze 2 en de reactie daarop.

Omgevingswet
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het bestemmingsplan vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage wordt gelegd, blijft het oude recht (Wro) van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 2, sub a, onder 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

De grote vraag naar woningen vraagt om een versnelling van nieuwbouw in de hele gemeente. Wij streven daarbij naar een gevarieerd aanbod in alle kernen dat aansluit bij de behoeften. Insteek is het behoud van vitale kernen en dat onze inwoners zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. Focus komt primair te liggen op het realiseren van betaalbare en duurzame woningen voor starters. Daarnaast wordt middels nieuwbouw ingezet op het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt door levensloopgeschikte woningen te realiseren.
In kwalitatieve zin hechten we veel waarde aan de instandhouding van de karakteristieken van onze kernen. We zetten dan ook in op realisatie van nieuwbouwplannen die niet alleen aansluiten bij de behoeften van onze inwoners maar die ook goed aansluiten bij de dorpse structuren en waarbij vraagstukken vanuit duurzaamheid, klimaatverandering en dit programma op passende wijze geïncorporeerd worden in de planvorming.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

In het kader van het ontwerp bestemmingsplan heeft participatie plaatsgevonden in de vorm van raadplegen door het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Er zijn 4 zienswijzen ingediend.

Tevens is de initiatiefnemer in een vroeg stadium (oktober 2021) in contact getreden met de direct aanwonende, zoals verwoord in de zienswijzennota (reactie zienswijze 4, onderdeel 1) en heeft de initiatiefnemer gesproken met de indieners van zienswijze 2 (zie reactie zienswijze 2, onderdeel 2).

FINANCIËLE ASPECTEN

Dit raadsvoorstel heeft geen financiële consequenties. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, alsmede een anterieure overeenkomst waarmee alle kosten, voortvloeiend uit dit bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Op grond van artikel 6.12 Wro hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

UITVOERING EN EVALUATIE

Omdat er wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, dient op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro de bekendmaking pas plaats te vinden 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan. De provincie biedt de mogelijkheid om de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan te versnellen. Hiertoe dient in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek te worden opgenomen om het besluit eerder bekend te mogen maken. Omdat de wijzigingen geen provinciale belangen raken en de provincie geen bezwaren heeft tegen het plan, wordt voorgesteld dit verzoek in het besluit tot vaststelling op te nemen (zie beslispunt 4). Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wro dienen burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten te zenden. Dit geschiedt per emailbericht. Hierin zal ook het verzoek van de raad om het besluit eerder bekend te mogen maken worden meegenomen. Gedeputeerde Staten zal het verzoek vervolgens per omgaande in behandeling nemen en hierover berichten.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gaat het bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage. Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende(n) een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 Wro). Na afloop van deze termijn treedt het bestemmingsplan in werking en indien geen beroepschrift wordt ingediend is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Het college van Eijsden-Margraten

De Gemeentesecretaris, De voorzitter,

Drs. J.M.F. Kool Mr. A.P. Krijnen

gemeente
eijsden·margraten

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

1. Kennis te nemen van de ambtshalve wijziging, zoals beschreven in dit raadsvoorstel;
2. Conform het gestelde in het raadsvoorstel en de Nota van zienswijzen, de 4 zienswijzen van reclamanten ontvankelijk en 3 ongegrond en 1 gegrond te verklaren;
3. Het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden', gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPKOM6245AG9-VG01);
4. Het beeldkwaliteitsplan Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden vast te stellen.
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. Gedeputeerde Staten verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden' eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 september 2024.

De griffier
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter
Mr. A.P. Krijnen