

Ingebrachte zienswijzen bestemmingsplan Heiligerweg



1210005173
29/08/2012

provincie limburg



De Raad van de gemeente Eijsden-
Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Gemeente Eijsden		
Burg.	Nr.	
Secr.	Afd.	
W I	Pers.	
W II	29 AUG. 2012	Kwart
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Cluster/Bureau ROZ
Ons kenmerk 2012/40989
Vpl. Nummer
E-mail rvmh.jaspars@prvlimburg.nl
Bijlage(n)

Behandeld R.V.M.H. Jaspars
Uw kenmerk
Telefoon 043-389 73 93
Faxnummer 043-389 79 77
Maastricht 28 augustus 2012

VERZONDEN 28 AUG. 2012

Onderwerp

Zienswijzen ex artikel 3.8, lid 1 Wro
Ontwerp-bestemmingsplan "Heiligerweg", hierna te noemen het plan

Geachte Raad,

Wij hebben via elektronische weg kennisgenomen van het plan.
Wij delen u mede, dat de beoordeling van het plan op grond van artikel 3.1.1 Bro aanleiding is geweest tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. De opmerkingen zijn niet (volledig) in het plan meegenomen. Wij zien daarom aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

De zienswijze heeft betrekking op het aspect woningbouw en de noodzakelijke afstemming binnen de regio Maastricht-Mergelland. Een nadere inhoudelijk motivering van onze zienswijze zal u binnen een termijn van maximaal twee weken worden toegezonden.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

ing. J. Antonides,
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



1210005355
07/09/2012

De Raad van de gemeente
Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
WI	Pers.	Berek.
W II	07 SEP. 2012	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

VERZONDEN - 6 SEP. 2012

Afdeling RO
Faxnummer (043) 389 79 77
Ons kenmerk 2012/38885
Bijlage(n)

Behandeld C. Maes
Doorkiesnummer (043) 389 79 81
Uw kenmerk
Maastricht 21 augustus 2012

Onderwerp

Zienswijze ex artikel 3.8.1 Wro
Ontwerp-bestemmingsplan "Heiligerweg", hierna te noemen het plan

Geachte Raad,

Wij hebben via elektronische weg kennisgenomen van het plan.

Wij delen u mede, dat de beoordeling van het plan op grond van artikel 3.1.1 Bro (voorontwerp bestemmingsplan) aanleiding is geweest tot het plaatsen van een aantal opmerkingen. De opmerkingen zijn niet (volledig) in het plan meegenomen. Wij zien daarom aanleiding om ten aanzien van het plan een zienswijze in te dienen.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk door middel van een directe woningbouwbestemming een 115-tal woningen te realiseren binnen het plangebied. In onze reactie op het voorontwerp hebben wij de volgende opmerking gemaakt ten aanzien van het aantal woningen:

'Woningbouwbeleid in relatie tot de Regionale Woonvisie 2010-2020

Medio 2012 wordt verwacht dat de Regionale Woonvisie Maastricht Mergelland zal worden vastgesteld, waarin het totaal aantal nog te bouwen woningen voor de periode 2010-2015 voor de volledige regio worden vermeld. De regiogemeenten dienen de programmering gezamenlijk verder uit te werken en in overleg, te komen tot een verdere definitieve prioritering, waarbij per saldo binnen de bandbreedte wordt gebleven van de gewenste regionale woningvoorraadontwikkeling. Wij ondersteunen het voorstel dat de reeds geplande woningen, conform de door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten vastgestelde woningbouwprogrammering van oktober 2010, tot een maximum van 75, hierin kunnen worden meegenomen. De overige 40 woningen zullen een plaats dienen te krijgen in een met de regio afgestemde woningbouwprogrammering na 2015.'

120731-0028



In uw reactie op onze opmerking heeft u aangegeven waarom volgens u deze toevoeging van 115 woningen aan de woningvoorraad mogelijk is. Dit is volgens u onder andere vanwege de opvangfunctie die de kern Margraten vervult voor de overige kernen binnen de gemeente waar geen nieuwe woningbouw wordt toegestaan. Feitelijk kan van dit laatste echter niet in zo een ruime mate sprake zijn gezien de vigerende bestemmingsplannen met woningbouwmogelijkheden die er liggen voor een groot gedeelte van de overige kernen in de gemeente.

Het provinciaal woningbouwbeleid (uit provinciale Woonvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten d.d. 1 februari 2011) zoals aangehaald in het ontwerp bestemmingsplan gaat voor de regio Maastricht-Mergelland van het kwantitatieve uitgangspunt van een licht positief saldo bij de woningvoorraadontwikkeling (nettotoevoeging tot 2020 mogelijk van ca. 300 woningen) uit. Deze 300 woningtoevoegingen gelden voor de gehele regio Maastricht-Mergelland. Feitelijk blijkt uit de Woonmonitor 2010 en 2011 dat de regio reeds ruim aan dit aantal woningtoevoegingen heeft voldaan. In de stuurgroep regionale woonvisie Maastricht-Mergelland hebben wij echter aangegeven dat, indien de regio overeenstemming bereikt over de gemeentelijke verdeling van het conform consumentgericht programma maximaal verantwoorde aantal woningtoevoegingen van 1.340 tot 2015, wij hiermee instemmen. Dit geldt dan ook voor de kwalitatieve invulling.

Als provincie hebben wij een coulante houding aangenomen door in plaats van maximaal 300 woningen als opgave te stellen, een verruiming door te voeren naar 1.340 woningen te verdelen binnen de voornoemde regio. Wij hebben gemeend door deze toevoeging van ruim 1.000 woningen een gebaar te maken. Echter op dit moment is er nog geen overeenstemming binnen de regio. Niettemin ziet ons college het eigenstandig terugbrengen van te realiseren woningen tot maximaal 115 door de gemeente Eijsden-Margraten als een goed voorbeeld van verantwoordelijkheid nemen. Eenzelfde slag dient echter ook gemaakt te worden binnen de overige gemeenten in de volkshuisvestingsregio Maastricht-Mergelland.

In groter verband dient eveneens een gezamenlijke woonvisie voor de regio Zuid-Limburg te worden opgesteld op basis van de bestuurlijke afspraken van de Agendacommissie Zuid-Limburg.

Het is nu dan ook aan de regio Maastricht-Mergelland om overeenstemming te bereiken over waar de woningen die binnen het in de regionale woonvisie (vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van de zes gemeenten, voor Eijsden-Margraten d.d. 17 juli 2012), gestelde maximum aantal van 1340 woningen conform consument gerichtprogramma nog verantwoord kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad dan ook daadwerkelijk gerealiseerd kunnen worden.

Concluderend kunnen wij stellen dat ingestemd kan worden met de in totaal 115 woningen die in onderhavig bestemmingsplan zijn geregeld. Gezien de huidige spanning op de woningmarkt stellen wij echter voor het plan in twee afzonderlijke fases te regelen en als zodanig in juridisch-procedurele zin te regelen. Ingestemd kan worden met een directe bouwtitel voor 75 van de 115 te realiseren woningen. De overige 40 woningen dienen geregeld te worden door middel van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Het aantonen dat er voldoende vraag is vanuit de markt is bepalend of het college van burgemeester en wethouders of de gemeenteraad gebruik mag maken van haar bevoegdheid tot het wijzigen van de bestemming. Wij benadrukken dat deze afweging des gemeentes is.



Tevens benadrukken wij dat de 115 woningen in voorliggend bestemmingsplan onderdeel moeten uitmaken van een door de regio gedragen woonvisie. Indien de regio kan instemmen met het direct positief bestemmen van de 115 woningen en dit past binnen de totaalcijfers van de regionale woonvisie kunnen wij hier eveneens mee instemmen.

U wordt verzocht het voorgaande als zodanig in de regels van het plan op te nemen.

Wij verzoeken u onze zienswijze gegrond te verklaren en het onderhavige bestemmingplan niet op deze wijze vast te stellen. Mocht u niet overgaan tot het overnemen van onze zienswijze dan kunnen wij besluiten over te gaan tot het geven van een reactieve aanwijzing inhoudende dat het plan of een deel van het plan geen deel blijft uitmaken van het bestemmingsplan zoals dat is vastgesteld.

Wij realiseren ons dat de sturende rol die wij als provincie moeten en willen vervullen op het gebied van de (regionale) woningbouw consequenties heeft voor het woningbouwbeleid van de individuele gemeenten. Echter, de provincie is samen met andere overheden en partners in de markt permanent bezig met het zoeken, benutten en ondersteunen van projecten en initiatieven die kwalitatief en kwantitatief passen binnen de huidige en toekomstige ontwikkeling op woningmarkt. Hierbij moet u denken aan ontwikkelingen op het gebied van zorgwoningen, IBA en stadslandbouw. Ook voor uw gemeente en regio kan één of enkele van deze aspecten kansen bieden die wij graag samen met u willen oppakken.

Wij hebben de andere vijf gemeenten binnen voornoemde regio naast een afschrift van deze zienswijze een brief gezonden waarin nogmaals het belang om op korte termijn te komen tot regionale afspraken wordt onderstreept.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris



rentmeesters NVR / R-Taxateurs / Makelaars
Meertens Vastgoed bv



1210005183
30/08/2012

Bethlehemstraat 2
6041 EB Roermond
Tel. 0475 330240
Fax 084 8390955
info@meertensvastgoed.nl
www.meertensvastgoed.nl
K.v.K.: 12054227
Lid: NVR/Vastgoed Cert

Fax: 043 458 8400 /

Per mail: info@eijsden-margraten.nl

Aan de gemeenteraad van de gemeente

Eijsden-Margraten

Postbus 10

6269 ZG Margraten

Uw ref: **Ontwerpbestemmingsplan Heiligerweg**

Onze ref: 12-243

Datum: Roermond, 29 augustus 2012

Onderwerp Pro forma zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Heiligerweg namens en in opdracht van Dhr. R. Marx, Holstraat 1 te Margraten

Burg.	Nr.	Hoev.
Secr.	Afd.	Prijs
W I	Pers.	Berek.
W II	30 AUG. 2012	Kwal.
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

Geachte Raad,

Namens mijn principaal Dhr. R. Marx dien ik pro forma een zienswijze in mede naar aanleiding van het feit dat er onduidelijkheid bestaat over het aantal daadwerkelijk te realiseren woningen en daaruit voortvloeiende "noodzaak" het "oude" bestemmingsplan Heiligerweg op onderdelen te wijzigen, zoals het gewijzigd is.

Weliswaar voorziet het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Heiligerweg in 115 nieuwbouwwoningen, evenwel de terugbestemming van de oude bestemming "nader uit te werken woondoeleinden" op de overblijvende respectievelijk aansluitende eigendommen van Dhr. Marx, partijen verder genoegzaam bekend, acht Dhr. Marx vooralsnog niet aan de orde.

Eenzijds kan niemand exact bepalen wat de toekomst brengt en anderzijds is gebleken dat qua ruimtelijke ordening, dit nog steeds de meest logische uitbreidingslocatie is in de gemeente Eijsden Margraten. Noch daargelaten dat de bevoegdheid om te komen tot daadwerkelijke uitwerking te allen tijde bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden Margraten ligt, en dus een geweldige instrument hebben om wanneer nodig adequaat en direct te anticiperen op de daadwerkelijke behoefte in de markt.

Dit ook allemaal in het licht gezien van het feit dat zeer recente studies van metname Rabobank Nederland hebben uitgewezen dat er wellicht op korte termijn zelfs een tekort dreigt aan nieuwbouwwoningen omdat de overheid op allerlei fronten (hypotheekafrek ed.) stiltzet en daardoor de woningmarkt metname dan nieuwbouw onnodig lang frustreert en tegenhoudt.

Op basis van deze nieuwe inzichten vraagt Dhr. Marx aan uw raad een nadere termijn om zijn zienswijze gefundeerd te onderbouwen en waar nodig bij te sturen.

Onderhavig schrijven wordt u zowel per mail als fax toegestuurd.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd, en in afwachting van een nadere termijn, verblijf ik,

Met de meeste hoogachting,
Meertens Vastgoed BV

Ing. P. J. Meertens
Rentmeester NVR, Register-Taxateur

Bijlage: Volmacht

ALGEMENE VOLMACHT**De ondergetekende:**

Ondergetekende: dhr. R. Marx , Holstraat 1, te Margraten (6269 AW): "volmachtgever"

Gelet op:

De gevolmachtigde de volmachtgever des gevraagd haar of hem rechtens te vertegenwoordigen m.b.t. het indienen van een zienswijze met betrekking tot het ontwerp bestemmingsplan Heiligerweg in de gemeente Eijsden Margraten

Geeft hierbij volmacht aan:

Ing. P.J.M. Meertens, geboren 21-06-1964, rentmeester NVR, register taxateur AOG en BOG werkzaam bij Meertens Vastgoed B.V., Bethlehemstraat 2 te Roermond, (hierna te noemen: "gevolmachtigde"), zulks met het recht tot substitutie.

Teneinde:

Namens volmachtgever al die rechtshandelingen in de zin van art 3:60 BW te verrichten die gevolmachtigde noodzakelijk of wenselijk acht.

Met in achtneming van het volgende:

1. Deze volmacht wordt niet mede ten behoeve van derden gegeven en mag derhalve door gevolmachtigde niet worden gebruikt in het belang van derden met veronachtzaming van de belangen van volmachtgever.
2. Deze volmacht zal niet eindigen door eventueel overlijden, ondercuratelestelling of faillissement van gevolmachtigde.
3. Op deze volmacht is Nederlands recht van toepassing.
4. Geschillen aangaande deze volmacht zullen worden beslecht door de bevoegde rechter te Roermond.

Aldus getekend te Margraten, d.d. 28 augustus 2012



Dhr. R. Marx

Aan de gemeenteraad van Eijsden-Margraten

Margraten, 22 augustus 2012

Postbus 10

6269 ZG Margraten



1210005063

23/08/2012

Betreft :ontwerp bestemmingsplan Heiligerweg Margraten

Geachte gemeenteraadsleden,

Gemeente Eijsden-Margraten		
Burg.	Nr.	Bev.
Secr.	Afd.	B.
WI	Para.	Reg.
W II	23	2012
W III		
W IV	Kopie	Kaart
W V		
BVO		

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan Heiligerweg te Margraten, deel ik u mijn zienswijze hieronder mede.

Voor de goede orde merk ik op dat de bekendmaking in "Heuvelland actueel/Trompetter" welke op 25 juli 2012 gepubliceerd is niet overeenkomt met de wettelijke ter inzage- periode welke reeds op donderdag 19 juli 2012 is ingegaan.

1. Woningbehoefte.

De behoefte aan nieuw toe te voegen woningen is niet aangetoond. Dat wil zeggen er ontstaat overaanbod in regio en in het dorp. Er wordt met dezelfde instroom aan woningbehoefte in de verschillende gemeenten in de regio gerekend, dit blijkt ook uit de (ontwerp) Regionale Woonvisie 2010-2020. De Regionale Woonvisie 2010-2020 is niet vastgesteld en bekend bij de burgers, althans nog niet gepubliceerd.

Alle gemeenten in Maastricht en het Heuvelland maken woningbouwplannen die allemaal uit dezelfde "consumentenvijver vissen" om meer inwoners te krijgen van elders, ondanks de krimp van de bevolking.

Dat betekent dat na 2020 leegstand ontstaat en bestemmingsplannen ontstaan die niet afgerond zijn, met braakliggende bouwpercelen etc . Rekenen op meer instroom is niet juist en risicovol financieel.

Uit een onderzoek in de kern Margraten blijkt dat momenteel 89 bouwkvavels c.q. woningen/schuren beschikbaar zijn met een rechtsgeldige bouwbestemming voor een of meerdere woningen. Deze objecten zijn eigendom van particulieren, Woonpunt en de gemeente Eijsden-Margraten.

Samen met de geplande hoeveelheid woningen in het plan Heiligerweg bedraagt de woningcapaciteit dan 204 woningen. Dit aantal staat los van de momenteel te koop aangeboden objecten.

Uit de rapporten van Companen en andere onderzoekers blijkt dat er een overcapaciteit aan woningen na 2020 ontstaat, die kan oplopen tot meer dan 400 woningen tot 2040 voor de kern Margraten. Er ontstaat dan een vergelijkbare situatie als met de huidige leegstand van de kantoren in den lande. De overheid is verantwoordelijk voor de ruimtelijke ontwikkeling en de daar aan gekoppelde maatschappelijke gevolgen en niet de "markt".

In het bestemmingsplan Heiligerweg wordt niet aangegeven hoe het probleem van de overcapaciteit na 2020 wordt opgelost .Ook is er nog geen structuurplan van de gemeente

Eijsden-Margraten waaraan getoetst kan worden. Er worden nog 40 woningen na 2020 toegevoegd. Wie gaat de overcapaciteit betalen?

Zie als toelichting bijgaande lijst : beschikbare ruimte voor 89 woningen /schuren en of bouwkavels vlg. bestemmingsplan kern Margraten .

2.Het verkeer.

De hoofdontsluitingsweg van het plan wordt tevens gebruikt als ontsluitingsweg van het bedrijventerrein aan de Fremme richting Valkenburg ,deze woonstraat wordt daardoor belast met extra vrachtverkeer e.a. Hetgeen geen goede zaak voor de woonstraat.

Dat is dus geen goede oplossing ,waarom geen randweg (op termijn) zodat het centrum van de kern Margraten autoluw en leefbaarder kan worden .Het zware verkeer door de kern Margraten veroorzaakt overlast en terwijl het wegprofiel van de Pastoor Brouwersstraat en de Eykerstraat te smal is voor het doorgaande en lokale autoverkeer.

Onduidelijk is wat de functie wordt van de Holstraat. Mag deze weg te zijner tijd alleen gebruikt worden voor fietsers?

De aansluiting van het plan op de Eijkerstraat /Eijkerweg is gekoppeld met de weg naar IJzeren en de Heiligerweg .Dit is geen goede oplossing en verdient een andere oplossing.

Mijn visie is om geen woningen te plannen achter de voormalige woning van Steijns aan de Heiligerweg. Ik stel voor dit perceel een andere bestemming geven bijvoorbeeld een klein tuincentrum.

Vervolgens de IJzerenweg voor het kruispunt met de Eijkerstraat/Eijkerweg op de Heiligerweg aan te sluiten zodat de 5 sprong een 4 sprong wordt.

Ook de 4 sprong in de bocht van de Eijkerweg is verkeerstechnisch een gevaarlijk en onoverzichtelijk knooppunt.

Volgens mijn visie is er onvoldoende ruimte tussen het kapelletje en de hoek Eijkerweg/ Holstraat. Ook is er te weinig ruimte voor het vrachtverkeer. Dit punt zal nader uitgewerkt moeten worden om een veilig kruispunt te verkrijgen.

Fietsvoorzieningen

Door de bouw van het MFA bij de sporthal ontstaat een andere fietsroute naar de nieuwe school voor de kinderen van het dorp, speciaal voor de kinderen die vanuit Scheulder naar deze school (MFA) moeten fietsen.

Voor deze kinderen dient een veilige fietsroute gepland te worden .In het plan wordt hierover niets vermeld. Is wel noodzakelijk.

Onduidelijk is of er een voetgangersbrug komt tussen het bestemmingsplan Heiligerweg en de wijk "De Erk".Zijn trappen ook mogelijk?

3.Stedebouwkundige uitgangspunten.

Goede zaak dat er gebouwd wordt met toepassing van duurzame materialen en energie zuinige installaties en materialen.

Bij de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals genoemd in het ontwerpbestemmingsplan stel ik voor, om de dakvlakken van te bouwen woningen met schuine daken (zadel-tent of lessenaarsdaken) op het zuiden te richten om optimaal gebruik te kunnen maken van duurzame energie in de vorm van zonnecellenpanelen en zonneboilers .Overigens is het dan ook mogelijk om bij de indeling van de woningen optimaal gebruik te kunnen maken van passieve zonne-energie. Gelet op het rendement van bovengenoemde voorzieningen is dit uitgangspunt maatschappelijk verantwoord . Ik vraag u om ook dit punt op te nemen in het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan.

4.Voorlichting.

Gezien het belang van het bestemmingsplan voor het dorp Margraten zal toch een info avond door de gemeente voor de burgers georganiseerd moeten worden voor de vaststelling van het plan. De publicatie in Heuvelland actueel is wettelijk wel voldoende maar de burgers willen ook nadere info van uw gemeenteraad c.q. college zoals dat gebruikelijk is bij al dit soort belangrijke plannen.

Gaarne ben ik bereid mijn zienswijze mondeling toe te lichten.

Ik hoop dat u mijn zienswijze deelt, in afwachting van uw antwoord.

Met vriendelijke groeten,

F.W.M.Frantzen

De Koningswinkel 7

6269 BR Margraten

Tel:0434581592

Mob:0613203867



Bijlage lijst : beschikbare ruimte voor 89 woningen /schuren en of bouwkavels vlg.
bestemmingsplan kern Margraten .

object/ligging	eigenaar	beeldbepalende woning	rijksmonument	bouwkavel	leegstaande woning/schuur
Sprinkstraat (naast etage woningen)	woonpunt			12	
Sprinkstraat 79	particulier			1	1
Schinkepoort appartementen	ontwikkelaar			20	
Schinkepoort (Vleugels e.a.)	particulier			3	
Sprinkstraat 15	particulier	2			
Rijksweg (Hoeve Dobbelsteijn)(t.k.)	particulier		5		
Julianalaan (kleuterschool)	gemeente			10	
Kennedystraat (basisschool)	gemeente			10	
Termaar 37	particulier			3	1
Hoenderstraat 17	particulier			3	
Termaarberg	particulier			2	
Termaar 15	particulier				1
de Molt 21 (t.k.)	particulier			2	
Amerikaplein	ontwikkelaar			5	
Past.Brouwerstraat 3,5 en 10	particulier	2	1		
Heiligenweg 1(Steijns)	gemeente				1
Eykerstraat 32	particulier			1	
Sterre der Zee straat 5	particulier				1
De Koningswinkel/Trichterweg	particulier			1	
Dr. Poelsstraat naast 13	particulier			1	
TOTAAL		4	6	74	5
Beschikbare ruimte 89 woningen/schuren en of bouwkavels vlg bestemmingsplan kern Margraten					
<i>t.k. = te koop</i>					
dd. 22 augustus 2012					