

Aan de gemeenteraad

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Heiligerweg

2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting

Het bestemmingsplan Heiligerweg gewijzigd vast te stellen.

3. Inleiding

Historie

In 2001 werd het bestemmingsplan Heiligerweg door de raad van Margraten vastgesteld voor de realisatie van maximaal 275 woningen. In het raadsprogramma en in de toelichting en de regels van dit bestemmingsplan wordt aangegeven dat in het gebied Heiligerweg de eerste woningen vanaf 2006 kunnen worden opgeleverd. Voor deze tijd werd prioriteit gegeven aan de woningbouwlocatie Schinkepoort.

Op 8 juli 2008 werd met Nouville Ontwikkelaars N.V. (hierna te noemen Nouville) een intentieovereenkomst afgesloten om binnen de toen voorliggende kaders een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor het woningbouwproject. In de raadsvergadering van 1 juli 2008 heeft de gemeenteraad besloten geen wensen of bedenkingen ter kennis van het college te brengen inzake de intentieovereenkomst. In dit raadsvoorstel is eveneens aangegeven dat er in afwijking van het uitgangspunt van actieve grondpolitiek in risicovolle situaties mogelijk een meer faciliterende rol voor de gemeente voor handen ligt.

Mede op basis van de ontwikkeling van de bevolkingscijfers is op 13 juli 2010 door de raad van Margraten besloten dat in de komende 10 jaar maximaal 282 woningen worden gerealiseerd op het grondgebied van de voormalige gemeente Margraten. Hierin is het plan Heiligerweg met 110 woningen opgenomen.

Raadsconferentie d.d. 9 december 2010

Ten tijde van de raadsbijeenkomst van 9 december 2010 waren de onderhandelingen met ontwikkelaar Nouville dermate gevorderd dat het college het gevoel van de raad wenste te vernemen aangaande het onderhandelingsresultaat en de raad te informeren omtrent de planologische en financiële consequenties van het eerder genomen raadsbesluit van 13 juli 2010. Om aan de wens van de raad, om starterswoningen op te nemen, te voldoen waren er inmiddels 115 woningen in het plan opgenomen. Alle fracties hebben hierop aangegeven dat zij kunnen instemmen met het onderhandelingsresultaat en de voorgestelde aanpak.

De financiële consequenties heeft uw raad doorvertaald in programmarekening 2010. Bij de vaststelling van de programmarekening 2010 van de voormalige gemeente Margraten heeft de raad van Margraten de resterende boekwaarde ad € 945.000,- afgeboekt.



Wethouder Opreij heeft namens het college aangegeven dat de raad opnieuw zal worden gehoord als vaststelling van de exploitatieovereenkomst aan de orde is. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een exploitatieplan bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Dit hoeft echter niet als de kosten anderszins zijn verhaald, middels een anterieure overeenkomst zoals hier het geval is. De (anterieure) exploitatieovereenkomst Heiligerweg wordt dan ook aangemerkt als een anterieure overeenkomst in het kader van artikel 6.24 Wro.

Het afsluiten van een overeenkomst is een privaatrechtelijke rechtshandeling. Het college is op grond van de art. 160 lid e van de Gemeentewet bevoegd om deze handeling te verrichten. Op grond van art. 169 lid 4 van de Gemeentewet stelt het college de gemeenteraad in de gelegenheid zijn wensen of bedenkingen over de voornoemde overeenkomst kenbaar te maken.

Raadsbijeenkomst 13 oktober 2011

Uw raad is tijdens de besloten raadsbijeenkomst van 13 oktober 2011 geïnformeerd inzake de concept-antérieure exploitatieovereenkomst horende bij het bestemmingsplan Heiligerweg. Er werden geen wensen of bedenkingen en zienswijzen tegen de realisatieovereenkomst ingediend. Door een tweetal fracties werden enkele opmerkingen geplaatst en aanvullende vragen gesteld.

De fractie Samenwerkingverband Margraten (hierna SVM) heeft een aantal algemene vragen gesteld inzake de exploitatieovereenkomst en het bijbehorende bestemmingsplan. Ook wilde de fractie dat alle relevante informatie beschikbaar wordt gesteld aan de gemeenteraad. In antwoord hierop is via de griffie nader gecommuniceerd dat alle relevante stukken, de exploitatieovereenkomst en het bestemmingsplan met alle bijlagen, voor elk raadslid beschikbaar zijn gesteld en de projectleider op afspraak beschikbaar is voor nadere toelichting. Hiervan werd geen gebruik gemaakt.

De fractie PvdA-D66-groenlinks heeft een aantal opmerkingen geplaatst inzake duurzaamheid, levensloopbestendigheid, klimaatneutraal bouwen, flexibiliteit en de uitwendige indeling van het plan. In het bestemmingsplan Heiligerweg alsook in de exploitatieovereenkomst is conform de duurzaamheidseisen van de gemeente Eijsden – Margraten ingespeeld om, het door de fractie voorgestelde “nieuwe soort van wonen,” zoveel mogelijk uit te voeren en te waarborgen. Per brief van d.d. 22 maart 2012 is er inhoudelijk gereageerd op de ingediende vragen en adviezen. Volledigheidshalve is de brief als bijlage 1 bijgevoegd. N.a.v. de reacties is geconcludeerd dat de voorgelegde adviezen zoveel als mogelijk worden meegenomen en dat er geen wensen en bedenkingen kenbaar zijn gemaakt. Naar aanleiding van genoemde brief zijn van de diverse fracties geen reacties meer ontvangen.

Vervolgens zijn de voorbereidingen inzake het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Heiligerweg alsmede het opstellen van de anterieure exploitatieovereenkomst Heiligerweg voortgezet.

Vooroverleg bestemmingsplan

Het concept-ontwerp bestemmingsplan Heiligerweg is aan de wettelijke adviesinstanties toegezonden in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit overleg zijn vier reacties binnengekomen. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

Exploitatieovereenkomst

Op 13 juli 2012 is de anterieure exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Nouville ondertekend om het kostenverhaal conform de Wro te verzekeren.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Heiligerweg heeft vanaf donderdag 19 juli 2012 tot en met woensdag 29 augustus 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie op de gemeentelijke website, in de Etalage, de Heuvelland Aktueel en de Staatscourant. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. De drie zienswijzen worden nader uitgewerkt in de ‘Nota zienswijzen bestemmingsplan

Heiligerweg', zie paragraaf 5 "Motivering van het voorstel en de kaders, die de Raad ter zake zou kunnen hanteren."

4. Relatie met bestaand beleid, beleidsvisie en kaderstelling

N.v.t.

5. Motivering van het voorstel en de kaders, die de Raad ter zake zou kunnen hanteren

Bestemmingsplan/ingebrachte zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn, zoals aangegeven, drie schriftelijke zienswijzen ingekomen. De ingebrachte zienswijzen zijn bijgevoegd (zie bijlage 2).

In de eveneens bijgevoegde reactie 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Heiligerweg' (zie bijlage 3) is een reactie ten aanzien van deze zienswijzen verwoord.

Wij stellen uw raad voor om met in acht neming van het gestelde in deze nota de zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren.

Aanpassingen van het bestemmingsplan en de exploitatieovereenkomst n.a.v. de zienswijzen

De zienswijze van de provincie zorgt voor aanpassingen van zowel het publiekrechtelijke instrument van het bestemmingsplan, alsmede voor aanpassingen van het privaatrechtelijke instrument de exploitatieovereenkomst. Voor de overige aanpassingen wordt volledigheidshalve verwezen naar de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heiligerweg' (zie bijlage 3).

Bestemmingsplan

Zoals aangegeven in de 'Notitie zienswijzen bestemmingsplan Heiligerweg' hebben wij de zienswijze van de provincie overgenomen en verwerkt in het bestemmingsplan.

In het ontwerp bestemmingsplan waren 115 directe bouwtitels opgenomen. Na doorvoering van de provinciale zienswijze worden 75 woningen direct bestemd. Voor de overige 40 woningen is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Op grond van artikel 3.6 Wro is dit een bevoegdheid van het college.

In de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden opgenomen waar aan moet worden voldaan voor het succesvol doorlopen van deze procedure. Hierbij moet er worden voldaan aan de uitgangspunten van een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening en tevens moet er worden aangetoond dat er voldoende vraag vanuit de markt is voor het bouwen van de 40 woningen ten tijde van het uitvoeren van de bevoegdheid.

In het bestemmingsplan is op de plankaart (verbeelding) een splitsing gemaakt tussen de 2 fases van woningbouw. Fase 1 voorziet in de directe bestemming van 75 woningen. In fase 1 is eveneens een bevoegdheid opgenomen die ervoor zorgt dat indien nodig de bestemmingen verkeer, groen, wonen kunnen worden gewijzigd indien een aangepaste verkaveling hier in de toekomst aanleiding toe geeft. Om zoveel mogelijk flexibiliteit in het plan op te nemen.

Fase 2 heeft de bestemming Agrarisch met waarden (oorspronkelijke bestemming vóór de bestemming Uit te werken woondoeleinden) met een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 40 woningen. Dit is opgenomen conform de zienswijze van de provincie.

Conform de Wro zijn de toelichting en de regels eveneens aangepast n.a.v. de wijzigingen op de plankaart (verbeelding).

Volledigheidshalve wordt er verwezen naar het bestemmingsplan Heiligerweg, toelichting, regels en verbeelding (zie bijlage 4).

Exploitatieovereenkomst

De aanpassingen van het bestemmingsplan hebben ook gevolgen voor een beperkt aantal bepalingen van de exploitatieovereenkomst ondertekend d.d. 13 juli 2012. In een allonge op deze overeenkomst zijn deze aanpassingen opgenomen. Met name zien deze aanpassingen op de financiële bepalingen van de exploitatieovereenkomst. Nadere uitleg hierover in paragraaf 6 "Financiële en personele aspecten."

Ten aanzien van de 9 starterwoningen welke in het oorspronkelijke woningbouwprogramma van 115 woningen zijn opgenomen blijft het aantal starterwoningen gehandhaafd. In de

allonge is opgenomen dat minimaal 7 van deze starters in fase 1 (75 woningen) worden gebouwd. De overige 2 starterwoningen kunnen in fase 1 worden gebouwd, zoniet worden deze in fase 2 gebouwd.

Kostenverhaal

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ex artikel 6.12 dient een exploitatieplan bij het bestemmingsplan te worden gevoegd. Dit hoeft echter niet als de kosten anderszins zijn verhaald. Middels een anterieure overeenkomst (realisatieovereenkomst) op grond van artikel 6.24 Wro tussen projectontwikkelaar Nouville en de gemeente (bevoegdheid college van Burgemeester en Wethouders) wordt de ontwikkeling en realisatie van het woningbouwproject geregeld en de te maken kosten verhaald.

In de realisatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd die betrekking hebben op de ontwikkeling van de gronden aan de Heiligerweg. De afspraken hebben onder meer betrekking op:

- de medewerking van de gemeente aan de vereiste planologische procedure en de voorwaarden die de gemeente stelt om de wijziging van het bestemmingsplan in procedure te brengen;
- de locatie-eisen inzake bebouwing, inrichting en ontsluiting van het projectgebied;
- de levering van het openbaar gebied aan de gemeente;
- het verhaal van de kosten die de gemeente moet maken om de realisatie van het woningbouwproject mogelijk te maken;
- diverse bepalingen ten aanzien van aanbestedingsrecht, overdracht contractposities, onvoorziene omstandigheden, tussentijdse beëindiging, bankgaranties etc.

De realisatieovereenkomst en de allonge liggen eveneens ter inzage bij de griffier.

6. Financiële en personele aspecten

De totale betalingsverplichting van Nouville aan de gemeente in verband met publiekrechtelijke kosten horende bij een onherroepelijk bestemmingsplan met 115 directe bouwtitels ziet op een bedrag van € 907.055,- excl. BTW. Tevens ontvangt de gemeente een bedrag van € 38.660,- excl. BTW voor een aantal percelen gelegen in het exploitatiegebied welke eigendom worden van Nouville.

De totale inkomsten bedragen derhalve € 907.055,- excl. BTW plus € 38.660,- excl. BTW = € 945.715 excl. BTW.

Ten aanzien van de betalingsverplichting inzake de publiekrechtelijke kosten dient er n.a.v. het gegrond verklaren van de provinciale zienswijzen een aanpassing te worden doorgevoerd, daar er in het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan 75 bouwtitels direct worden bestemd in plaats van de eerder opgenomen 115.

In de allonge op de exploitatieovereenkomst is opgenomen dat n.a.v. het doorvoeren van de provinciale zienswijze een splitsing wordt gemaakt in de betalingstermijnen van de te verhalen publiekrechtelijke kosten.

Voor fase 1 heeft Nouville bij een onherroepelijk bestemmingsplan Heiligerweg met 75 directe bouwtitels een betalingsverplichting van € 600.000,- excl. BTW.

Voor fase 2 heeft Nouville bij een onherroepelijke wijzigingsbevoegdheid een betalingsverplichting van € 307.055,- excl. BTW.

De resterende termijnen (totaal bedrag van € 307.055,- excl. BTW) welke na een periode van 6 jaar na het moment van het onherroepelijk worden van fase 1 nog aan de gemeente verschuldigd zijn, zullen worden verhoogd met 4% per jaar, te rekenen vanaf het moment van 6 jaar na datum onherroepelijkheid bestemmingsplan fase 1. Deze 4% verhoging wordt opgenomen, omdat Nouville op grond van de oorspronkelijke afspraken na 6 jaar het volledige bedrag van € 907.055,- excl. BTW zou hebben betaald.

Indien de procedure van de wijzigingsbevoegdheid niet leidt tot 40 onherroepelijke bouwtitels vervalt de betalingsverplichting van Nouville voor fase 2.

Indien Nouville binnen de 10-jaarstermijn, doorlooptijd van het bestemmingsplan, de gemeente niet verzoekt om de wijzigingsbevoegdheid uit te voeren zal zij de betalingstermijnen van fase 2 te allen tijde aan de gemeente voldoen.

7. Planning, uitvoering en evaluatie

Planning

Het bestemmingsplan doorloopt de daarvoor geldende procedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Dit houdt in:

Het bestemmingsplan wordt 18 december 2012 vastgesteld. Aangezien het voorstel is om het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze van de provincie, gewijzigd vast te stellen, houdt dit in dat pas 6 weken na vaststelling het plan ter inzage gelegd kan worden in het kader van beroep.

Op grond van artikel 3.8 lid 4 Wro moet de provincie 6 weken de tijd krijgen, na vaststelling, om op dit plan te reageren. Indien zij van oordeel zijn dat aan hun zienswijze niet voldoende tegemoet is gekomen, kunnen zij de gemeente een aanwijzing geven om het plan voor het gedeelte waarop de aanwijzing betrekking heeft niet in werking te laten treden.

Vervolgens kan het plan, inclusief een eventuele aanwijzing, gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd en kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State en eventueel een voorlopige voorziening vragen.

Concreet houdt dit het volgende in:

18 december 2012	Vaststellen bestemmingsplan Heiligerweg
19 december 2012 tot en met 29 januari 2013	De provincie in de gelegenheid stellen om te reageren op het gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Heiligerweg
6 februari 2013	Bekendmaking ter inzage legging bestemmingsplan
7 februari 2013 tot en met 19 maart 2013	Beroep mogelijk Raad van State
20 maart 2013	In werking treding bestemmingsplan tenzij een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat op dit verzoek beslist is.

8. Communicatie

Zoals in bovenstaand overzicht aangegeven, wordt eerst de provincie geïnformeerd over het bestemmingsplan.

Vervolgens wordt de vaststelling op de gemeentelijke webiste, in de Etalage, Heuvelland Aktueel en de Staatscourant gepubliceerd. Het bestemmingsplan is middels www.ruimtelijkeplannen.nl in te zien. Tijdens de termijn van ter inzage legging van het vastgestelde plan kunnen belanghebbende beroep aantekenen bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Brief naar leden van de gemeenteraad d.d. 22 maart 2012
2. Ingebrachte zienswijzen
3. Nota zienswijzen bestemmingsplan Heiligerweg
4. Vast te stellen bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. H.J.M. van Dijk

D.A.M. Akkermans

RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Eijsden-Margraten;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op het advies van de raadscommissie Grondgebiedzaken;

Besluit :

1. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heiligerweg';
2. Met in acht neming van de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heiligerweg', welke notitie hier als herhaald en ingelast beschouwd dient te worden, de ingediende zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
3. In het bestemmingsplan de wijzigingen aan te brengen ten gevolge van het deels gegrond verklaren van de zienswijzen, zoals verwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Heiligerweg';
4. Het bestemmingsplan Heiligerweg, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
5. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 december 2012

De griffier,

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

De voorzitter,

D.A.M. Akkermans

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Heiligerweg'

Dit document hoort bij het besluit
dat de gemeenteraad van **Eijsden-Margraten**
nam in zijn vergadering
op: 18/12/12..... nr. 28

De raadsgriffier,


M. G.A.J.T. Verbeet

November 2012

Notitie zienswijzen bestemmingsplan "Heiligerweg"

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Heiligerweg" heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) vanaf donderdag 19 juli 2012 tot en met woensdag 29 augustus 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. In deze termijn zijn drie zienswijzen door instanties/personen ingediend. De zienswijzen zijn in de volgende paragraaf samengevat en van een beantwoording voorzien.

Algemeen

De volgende instanties en/of personen hebben een zienswijze ingediend:

- Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA, te Maastricht
- Ing. P.J.M. Meertens (Rentmeester) namens dhr. Marx, Holstraat 1, te Margraten
- Dhr. F.W.M. Frantzen, De Koningswinkel 7, 6269 BR, te Margraten

Alle drie de zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en zijn derhalve ontvankelijk. De zienswijzen van de provincie Limburg en van Ing. P.J.M. Meertens (namens dhr. Marx) zijn pro-forma binnen de termijn ingediend. De provincie Limburg heeft haar zienswijze binnen de wettelijke termijn van twee weken aangevuld. De zienswijze van Ing. P.J.M. Meertens is niet nader aangevuld. De binnengekomen zienswijzen zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet zijn genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden reacties.

1: Provincie Limburg, verzonden 6 september 2012, ingekomen 7 september 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant kan zich gezien de huidige situatie op de woningmarkt en de regionale woningopgave niet verenigen met een directe bouwtitel voor 115 woningen in het plan. Zolang de 115 woningen niet passen binnen de totaalcijfers van een door de regio gedragen woonvisie, kunnen slechts 75 woningen direct worden bestemd. De overige 40 woningen dienen door middel van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Het aantonen van voldoende vraag uit de markt is bepalend of de gemeente gebruik mag maken van haar bevoegdheid tot het wijzigen van de bestemming.

Beantwoording gemeente

In het vigerende bestemmingsplan Heiligerweg, vastgesteld 30 oktober 2001, gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten van Limburg op 21 mei 2002 is een uitwerkingsverplichting van minimaal 225 woningen en maximaal 275 woningen opgenomen. Na bestuurlijk overleg met de provincie is er in 2008 in samenspraak voor gekozen, gezien de actuele marktomstandigheden, om het plan aan te passen, waarbij het aantal te realiseren woningen in het plangebied wordt teruggebracht tot een maximum van 115.

Reclamant geeft in zijn zienswijze aan dat het door de gemeente eigenstandig terugbrengen van de te realiseren woningen voor het project Heiligerweg van 275 woningen naar 115 woningen, onder de huidige marktomstandigheden, als een goed voorbeeld van verantwoordelijkheid nemen wordt gezien. Reclamant stelt dat kan worden ingestemd met de in totaal 115 woningen die in het bestemmingsplan Heiligerweg zijn geregeld. Hierbij dient gezien de huidige spanning op de woningmarkt het plan juridisch-planologisch in twee afzonderlijke fases te worden geregeld.

Reclamant geeft aan dat ingestemd kan worden met een directe bouwtitel voor 75 van de 115 te realiseren woningen. De overige 40 woningen dienen te worden geregeld middels een wijzigingsbevoegdheid. In de toetsingvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid moet worden opgenomen dat het aantonen van voldoende vraag/behoefte vanuit de markt bepalend is voor het gebruik maken van de bevoegdheid.

Wij kunnen instemmen met de splitsing van 115 woningen in twee fases. Fase 1 met 75 direct bestemde woningen en fase 2 met 40 woningen geregeld door middel van een wijzigingsbevoegdheid conform de gestelde voorwaarden.

Wij zullen conform het provinciale advies het aantal direct bestemde woningen terugbrengen naar 75. De overige 40 woningen zullen planologisch worden verankerd door middel van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid - wro-zone-wijzigingsgebied 1 - betrekking heeft is gelegen in het gebied tussen de Heiligerweg en de IJzerenweg en het gebied grenzend aan de Holstraat.

Verder zijn de uitgangspunten van het bestemmingsplan ongewijzigd gebleven met dien verstande dat een wijzigingsbevoegdheid - wro-zone-wijzigingsgebied 2 - is opgenomen in fase 1 om indien nodig een andere stedenbouwkundige afronding van het plan te realiseren.

Wij gaan er derhalve vanuit dat wij de door reclamant ingediende zienswijze correct in het plan hebben verwerkt.

Aan de ingebrachte zienswijze wordt gevolg gegeven, de zienswijze is derhalve gegrond verklaard.

Aanpassing

In de planregels worden 75 woningen direct bestemd en wordt een wijzigingsbevoegdheid voor 40 woningen opgenomen. Deze aanpassingen vinden hun doorwerking op de verbeelding en in de toelichting van het bestemmingsplan.

2: Ing. P.J.M. Meertens (Rentmeester) namens dhr. Marx, verzonden 29 augustus 2012, ingekomen 30 augustus 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant stelt dat naast de directe bestemming van 115 woningen in het plangebied de overige gronden bestemd moeten worden als "wonen - nader uit te werken". Dit omdat daarmee een beter instrument aanwezig is om adequaat en direct te anticiperen op de daadwerkelijke behoefte in de markt.

Beantwoording gemeente

Ondanks het feit dat reclamant een pro-forma zienswijze heeft ingediend en deze niet nader heeft gemotiveerd, hebben wij gemeend inhoudelijk te reageren op de ingebrachte zienswijze.

Mede in het licht van de zienswijze van de provincie moge het duidelijk zijn dat de algehele verwachting van de woningbehoefte in de markt anders is dan de reclamant stelt in zijn zienswijze. Daarbij wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan wettelijk gezien een planhorizon kent van maximaal 10 jaar. Rekening houdend met het feit dat er nu slechts 75 directe bouwtitels zijn opgenomen voor de locatie Heiligerweg en 40 woningen middels een wijzigingsbevoegdheid, onder de voorwaarden dat daarvoor een behoefte in de markt is, is het niet oppertuun om de resterende gronden in het plangebied te bestemmen tot "wonen - nader uit te werken". De mogelijkheid om binnen de doorlooptijd van het bestemmingsplan maximaal 115 woningen te realiseren is voldoende in de huidige marktsituatie. Het opnemen van een bestemming met een uitwerkingsplicht voor nog meer woningen is derhalve in strijd met een goede ruimtelijke ordening op grond van artikel 3.1 Wro. Aan de ingebrachte zienswijze wordt geen gevolg gegeven, de zienswijze is derhalve ongegrond verklaard.

Aanpassing

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

3: De heer F.W.M. Frantzen, verzonden 21 augustus 2012, ingekomen 22 augustus 2012

Samenvatting zienswijze

Reclamant richt de zienswijzen op 4 aspecten die hierna afzonderlijk worden beschouwd

Woningbehoefte

- a Reclamant stelt dat er te veel woningen zijn opgenomen in het plan en dat de behoefte aan een toevoeging van 115 woningen niet is aangetoond. In het kader van de krimp voorziet reclamant leegstand in de periode na 2020. Verder geeft reclamant aan dat er in de kern Margraten voldoende bouwtitels beschikbaar zijn. Reclamant verwijst naar een rapport van Bureau Companen met betrekking tot overcapaciteit aan woningen na 2020.

Het verkeer

- b Reclamant kan zich niet verenigen met de nieuwe hoofdonthutingsweg tussen de Heiligerweg en het bedrijventerrin Aan de Fremme te Margraten en opteert daarom voor een randweg

(op termijn) om het plangebied heen. In dit kader stelt reclamant de vraag inzake de status en het toekomstige gebruik van de Holstraat.

Reclamant geeft aan dat de nabij gelegen 4 sprong, Eijckerweg, Eijckerstraat, Holstraat en Heiligerweg verkeerstechnisch gevaarlijk en onoverzichtelijk wordt.

Eveneens geeft reclamant aan dat er geen woningen achter de voormalige woning van Steijns dienen te worden gepland.

Verder wordt door reclamant aangegeven dat niets staat vermeld over een veilige fietsverbinding voor de kinderen uit Scheulder (nabij gelegen kern) in het plan naar de nieuwe MFA in de kern Margraten.

Reclamant vraagt zich af of er een voetgangersbrug komt over de Holstraat naar woonwijk "De Erk".

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- c In het kader van duurzaamheid stelt reclamant voor om alle woningen met een schuin dak te richten op het zuiden zodat optimaal gebruik gemaakt kan worden van passieve zonne-energie en dit mee te nemen in het nog op te stellen beeldkwaliteitplan.

Voorlichting

- d Reclamant is van mening dat een extra infoavond gewenst is in het kader van de procedure van het bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente

Woningbehoefte

- a Mede in het licht van de zienswijze van de provincie Limburg is het bestemmingsplan voor wat betreft het aantal direct bestemde woningen in overeenstemming gebracht met provinciale zienswijze. Dit betekent dat hierdoor nog maar 75 woningen rechtstreeks bestemd zijn in het plan. De overige 40 woningen welke gepland staan voor de periode na 2020 worden middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Het aantonen van voldoende vraag uit de markt is bepalend of de gemeente gebruik mag maken van haar bevoegdheid tot het wijzigen van de bestemming. De mogelijke overcapaciteit waarvoor reclamant vreest na 2020 wordt planologisch gekoppeld aan de vraag naar woningbouw op dat moment.

Door reclamant wordt gesteld dat uit onderzoek blijkt dat de huidige woningvoorraad en planologische geldende bouwtitels ruim voldoende zijn om de woonbehoefte in de kern Margraten te voorzien. Hierbij wordt onder meer verwezen naar een uit 2010 daterend onderzoek van Bureau Companen en naar het aantal leeg- en te koop staande woningen.

De reden dat er woningen te koop of leeg staan wil niet uitsluitend betekenen dat er sprake is van een overaanbod. Het stagneren van de doorstroming in de woningmarkt heeft veelal andere redenen dan een teveel aan woningen. De woningen die in het plan 'Heiligerweg' worden beoogd zullen juist op de vraag afgestemd worden voor wat prijs en kwaliteit betreft. In dit plan wordt dus gefaseerd gebouwd naargelang de vraag.

Mocht de samenstelling en omvang van de bevolking in de kern Margraten zich ontwikkelen volgens de berekende prognoses, dan is een overaanbod aan woningen in de toekomst niet uit te sluiten. De woningmarkt zal dan bepalen welke woningen niet meer in trek zijn. Sloop van vastgoed waarvoor geen markt is heeft altijd bestaan. Vanwege de explosieve bouwontwikkelingen in de afgelopen decennia en gelet op het feit dat bouwwerken slechts voor een bepaalde periode worden gebouwd, zal sloop van vastgoed een toekomstige ontwikkeling zijn die meer regel dan uitzondering zal gaan worden. Het is zelfs wenselijk dat de kwaliteit verbetert en in stand wordt gehouden. Hierdoor zal kwaliteitsarm vastgoed gesloopt moeten worden als verbetering hiervan niet mogelijk of in verhouding staat met de kosten. De markt heeft hier grotendeels een zelfregulerende werking en het is een taak van de overheid om hierop te sturen waar dit mogelijk en wenselijk is.

Het plan 'Heiligerweg' is een plan waarbij de gemeente tezamen met de exploitant deze sturing invult en de woningbouw op de vraag wordt afgestemd. 'Heiligerweg' vormt hierdoor geen bedreiging voor de bevolkingsontwikkeling. Dit plan zal eerder tot een stimulans leiden door binnen de kern de gewenste woonvraag beantwoord te krijgen. Hierdoor wordt eveneens voor extra instroom gezorgd. Kortom het plan draagt op een positieve manier bij aan de bevolkingsontwikkeling.

Het verkeer

- b Een randweg is in de eerste planopzet, van 275 woningen wel overwogen, echter in deze verkleinde opzet is een andere ontsluiting middels een randweg in deze opzet niet meer opportuun. Voor wat betreft de ontsluitingsweg is het juist de bedoeling dat deze nieuwe hoofdweg in het plangebied de Holstraat ontziet. De Holstraat leent zich niet als ontsluiting voor het bedrijventerrein. Gedurende de ontwikkeling van het plan zal de Holstraat zijn huidige functie behouden, derhalve de bereikbaarheid van de omliggende straten te kunnen blijven waarborgen. Wanneer de wegenstructuur binnen het bestemmingsplan voldoende bereikbaar en berijdbaar is, kan worden bekeken hoe de functie van de Holstraat anders kan worden ingevuld.
- De 4 sprong gelegen aan de Eijckerweg, Eijkerstraat, Holstraat en Heiligerweg voldoet aan de voorgeschreven richtlijnen inzake de verkeerstechnische uitgangspunten en bijbehorende veiligheidseisen ter plaatse.
- In de stedenbouwkundige opzet van het plan is er voor gekozen om naast de bestaande woning Steijns, gelegen binnen de bestemming "Wonen 3", een aantal woningen te situeren om een afgerond geheel te realiseren.
- Door het plan uit te werken ontstaat er een mogelijkheid voor het verkeer komende uit Scheulder om de kern Margraten via een iets kortere en veiligere weg te bereiken. Mocht blijken dat er extra maatregelen of voorzieningen getroffen moeten worden om de verkeersveiligheid te vergroten, dan zullen deze getroffen moeten worden op grond van de geldende verkeersregelingen. Deze maatregelen en voorzieningen kunnen niet planologisch verankerd worden in een bestemmingsplan.
- In het bestemmingsplan is binnen de bestemming "Verkeer" mogelijk gemaakt om een voetgangersbrug te realiseren over de Holstraat. In de welke vorm en wanneer deze wordt opgericht kan op dit moment niet worden gezegd.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- c Voor wat betreft de opmerking aangaande het duurzaam bouwen is de gemeente van mening dat aan het plan een verantwoord stedenbouwkundig ontwerp ten grondslag ligt en dat duurzaam bouwen genoegzaam geborgd is in het plan. De uitgangspunten van de beleidsnotitie duurzaamheid en klimaat (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14 juni 2012) worden in acht genomen.

Voorlichting

- d Voor het bestemmingsplan wordt de wettelijk voorgeschreven procedure gevolgd. Deze procedure is met voldoende waarborgen omkleedt. Wel is het zo dat in de voorbereiding geen informatieavond is georganiseerd voor de omwonenden. Dit omdat het voorgaande bestemmingsplan ter plaatse reeds voorzag in woningbouw. Dit plan voorziet enkel in een gewijzigde (verkleinde) invulling van het plangebied.

Aan de ingebrachte zienswijze wordt deels gevolg gegeven, de zienswijze is derhalve deels gegrond, deels ongegrond verklaard.

Aanpassing

Onderdeel a

Naar aanleiding van de provinciale zienswijze zijn in de planregels 75 woningen direct bestemd en wordt een wijzigingsbevoegdheid voor 40 woningen opgenomen. Deze aanpassingen vinden hun doorwerking op de verbeelding en in de toelichting van het bestemmingsplan. Middels deze aanpassing wordt tevens rekening gehouden met het door reclamant gestelde onder a.

Onderdeel b

In de toelichting wordt bij paragraaf 2.5.1 toegevoegd: De beleidsnotitie duurzaamheid en klimaat, vastgesteld door gemeenteraad van Eijsden - Margraten d.d. 14 juni 2012.

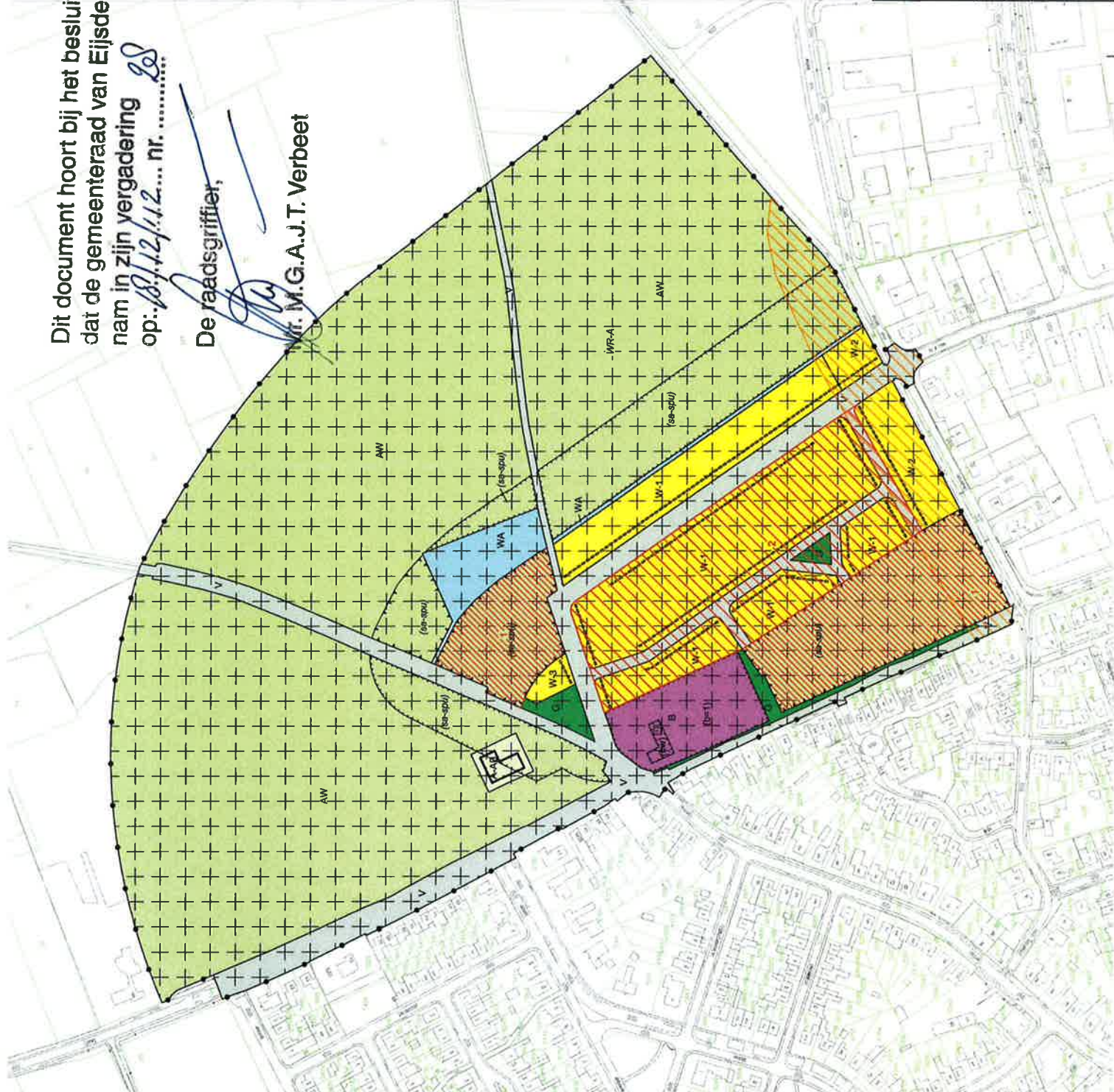
Voor de overige onderdelen leidt deze zienswijze niet tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Dit document hoort bij het besluit
 dat de gemeenteraad van Eijsden-Margraten
 nam in zijn vergadering
 op: 18.12.12... nr.

De raadsgriffier,
 Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

LEGENDA

- Plangebied
- Bestemmingen
 - A-AB Agrarisch- Agrarisch bedrijf
 - AW Agrarisch met waarden
 - Bedrijf
 - Groen
 - Verkeer
 - Water
 - Wonen - 1
 - Wonen - 2
 - Wonen - 3
- Dubbelbestemmingen
 - WA Waarde - Archeologie
- Aanduidingen
 - Gebiedsaanduidingen
 - geluidzone - Industrie
 - wro-zone - wijzigingsgebied 1
 - wro-zone - wijzigingsgebied 2
 - Funcieaanduidingen
 - bedrijf van categorie 1
 - bedrijfswoning
 - specifieke vorm van agrarisch - spultzone
- Bouwvlak
 - Bouwvlak
 - Meentoeving
 - maximum aantal wooneenheden
- Figuren
 - gewelijn
 - Kadastrale ondergrond



Projectnaam		Woningbouw Heiligerweg		Gemeente		Margraten	
Commissie		Eijsden - Margraten		Ontwerp		18-11-2012 305953.RMD.213.101	
Ter inzage gelegd:		Ter visie gelegd:		Vastgesteld door gemeenteraad:		Datum vast.	
Ontwerf door	mvdl	Ontwerper	NL IMFO 1903 BPL kom 1003-OW01	Jaar	NL	Documenttype	Verbeelding
Projectnummer	305953_EHV_211_101	Projectnaam	305953_EHV_211_101	Project	1 - 2000	AKZ	AZ
Kadastrale ondergrond		Kadastrale ondergrond		Kadastrale ondergrond		Kadastrale ondergrond	



1310000607
29/01/2013

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Eijsden-Margraten
Postbus 10
6269 ZG MARGRATEN

provincie limburg



Burg	W	Bev
Post	NO	Post
WT	Pers.	Bev
W II	29 JAN. 2013	Kwasi
W III		
W IV	Kopie	Raad
W V		
BVO		

VERZONDEN 28 JAN. 2013

Afdeling RO
Faxnummer (043) 389 79 77
Ons kenmerk 2013/2761
Bijlage(n)

Behandeld Jaspars
Doorkiesnummer (043) 389 73 93
Uw kenmerk
Maastricht 22 januari 2013

Onderwerp

Afzien van reactieve aanwijzing ten aanzien van het vastgestelde bestemmingsplan 'Heiligerweg'

Geacht college,

Gezien de aanpassingen die de gemeenteraad heeft aangebracht bij de vaststelling van het plan 'Heiligerweg' om tegemoet te komen aan onze zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan, heeft ons college besloten om af te zien van het geven van een reactieve aanwijzing. Dit is een specifiek voor dit plan afgewogen beslissing en heeft geen gevolgen voor onze besluitvorming ten aanzien van toekomstige plannen. In dat verband willen wij het volgende onder uw aandacht brengen.

Naar onze mening is de situatie op de Zuid-Limburgse woningmarkt sinds de start van de planvorming van dit plan drastisch gewijzigd. Er is steeds minder behoefte aan woningbouw in nieuwe uitleggebieden. Dat kan in de praktijk betekenen dat dit bestemmingsplan niet of slechts gedeeltelijk tot uitvoering kan komen.

De ontwikkelingen op de woningmarkt hebben ons gesterkt in de opvatting dat wij de in het coalitieakkoord voorziene ingreep op de ontwikkeling van nieuwe plannen in Zuid-Limburg via het instrument van de verordening al eerder moeten inzetten dan bij de besluitvorming over POL 2014.

130115-0055

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99
Fax + 31 (0)43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN -nummer: NL08RABO0132575728
Bereikbaar via: Lijn 1 (richting De Heeg)
BIC-code: RABONL2U



Wij overwegen Provinciale Staten voor te stellen om al op korte termijn via een verordening de totstandkoming van nieuwe bestemmingsplannen te reguleren.

Gedeputeerde Staten van Limburg


voorzitter


secretaris