

Aan de gemeenteraad

1. Vermelding onderwerp en beslispunten

Vaststelling bestemmingsplan Putstraat Eckelrade - Honthem 39 eerste herziening

2. Doel van het raadsvoorstel en samenvatting

1. De ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39, eerste herziening ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39, eerste herziening ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39 (planidentificatienummer NL.IMRO.BPLKOM05002-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Inleiding

Aanleiding

Het bestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39 voorziet in de bouw van 15 woningen op de woningbouwlocatie Putstraat in Eckelrade. Tien woningen zijn inmiddels in aanbouw. Aan de noordzijde van het plangebied langs de Linderweg in Eckelrade bestaat op grond van het bestemmingsplan de mogelijkheid om nog 5 woningen te realiseren.

Swentibold Projectontwikkeling uit Sittard wil graag deze woningen realiseren maar zou graag 6 in plaats van 5 woningen willen realiseren.

Het toevoegen van 1 extra woning is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Om de realisering van 1 extra woning mogelijk te maken is de eerste herziening van het bestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39 opgesteld.

Extra woning zijde Linderweg

Op de woningbouwlocatie Putstraat Eckelrade is aan de zijde van de Linderweg in het bestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39 uitgegaan van de realisering van vijf vrijstaande woningen op ruime kavels. Als gevolg van de vergrijzing en verandering in de zorg (proces van extramuralisering) is er sprake van een steeds grotere behoefte aan levensloopbestendige woningen. Bewoners van dit type woning hebben over het algemeen geen behoefte aan een grote tuin rond de woning. Swentibold wil de mogelijkheid geven aan levensloopbestendige woningen te realiseren op kleinere kavels op deze locatie. Daarom is het wenselijk om de mogelijkheid voor een extra woning aan de zijde van de Linderweg aan te bieden.

Voorts speelt ook de betaalbaarheid van de kavels een rol. Als gevolg van de steeds strenger wordende hypotheek regels is de vraag naar ruime kavels afgenomen en kiezen mensen voor een wat compactere kavel.

Afstand bijgebouw tot de erfgrans

Naast het toevoegen van een extra woning is de bepaling dat bijgebouwen bij vrijstaande woningen op een afstand van minimaal 3 meter uit de zijdelingse persceelsgrens mogen worden gebouwd komen te vervallen. Bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) mogen net zoals in het aangrenzende bestemmingsplan Eckelrade is opgenomen in de erfgrans of op een afstand van minimaal 1 meter uit erfgrans worden gebouwd. Hierdoor ontstaat er meer flexibiliteit voor de invulling van de kavels. Bijvoorbeeld voor de bouw van een garage bij de woning.

Verordening Wonen Zuid-Limburg

De provinciale Verordening Wonen Zuid Limburg is op dit bestemmingsplan niet van toepassing. Dit omdat er slechts 1 woning wordt toegevoegd. De provincie heeft geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

4. Relatie met bestaand beleid, beleidsvisie en kaderstelling

Het bestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39, eerste herziening betreft een wijziging van het bestemmingsplan Pustraat Eckelrade – Honthem 39 op twee onderdelen, namelijk het toevoegen van 1 woning en een wijziging van de afstand van bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) tot de erfgrans.

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

5.1 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 14 augustus 2014 tot en met woensdag 24 september 2014 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie op de gemeentelijk website, in de Etalage, in Heuvelland Aktueel en in de Staatscourant. Gedurende de inzage termijn is door de familie Sluijsmans Linderweg 18a 6251 NG Eckelrade een zienswijze ingediend (verzonden 22 september 2014 – ingeboekt 24 september 2014).

Onderstaand (zie volgende pagina) wordt onder punt 5.2 van dit raadsvoorstel de zienswijze samengevat en wordt de reactie van het college weergegeven. Voorgesteld wordt om de zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren

5.2 Zienswijze familie Sluijsmans

Samenvatting zienswijze

U bent van plan een extra woning aan het bouwplan toe te voegen. Dat houdt in dat de kavels nog kleiner worden en wij vrezen dat de lichtinval van onze woning aan de Linderweg aanzienlijk gereduceerd zal worden

Reactie college

Als gevolg van het toevoegen van 1 woning aan het woningbouwplan Putstraat Eckelrade worden de kavels aan de zijde van de Linderweg kleiner. Echter de woning zullen verhoudingsgewijs ook kleiner worden. (zie voor verkaveling bijgevoegde situatieschets) Het maximaal mogelijk te bebouwen oppervlakte aan bebouwing zal slechts gering toenemen. Dit omdat het bouwvlak voor de woningen niet wordt vergroot en de regels voor de toegestane bebouwing, behoudens het toevoegen van 1 woning en iets ruimere bouw mogelijkheden voor bijgebouwen (garages e.d.), het zelfde blijven. Ook de afstand van de woning van appellant (Linderweg 18) tot aan de nieuwe woningen blijft het zelfde. Minimaal 15 meter tot aan bijgebouwen en minimaal 19,5 meter tot de achtergevel van de nieuwe woningen. Voor de lichtinval voor de woningen gelegen aan de Linderweg zal het toevoegen van 1 woning dan ook niet of nauwelijks van invloed zijn.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

Mocht dit plan onverhoopt toch doorgaan zal er een herziening van de planschade moeten plaats hebben

Reactie college

Op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening staat het indiener vrij om tot maximaal 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Putstraat Eckelrade –

Honthem 39, eerste herziening een verzoek tot planschade in te dienen.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

Wij vragen ons af of het juridisch correct is dat aan de 5 kavels van ruimte voor ruimte van Honthem 39 die onderdeel uitmaken van de woningbouwlocatie Putstraat Eckelrade, 1 kavel wordt toegevoegd.

Reactie college

Om woningbouw op de woningbouwlocatie Putstraat in Eckelrade mogelijk te maken zijn er afspraken gemaakt om 5 ruimte kavels niet te realiseren op de locatie Honthem 39 maar deze te realiseren op de woningbouw locatie Putstraat in Eckelrade. Het nu toevoegen van 1 extra woning aan het woningbouwplan Putstraat Eckelrade doet hier niets aan af. Het plangebied wordt niet uitgebreid. Het betreft het toevoegen van 1 woning binnen het bestaande bouwvlak aan de kant van de Linderweg. Dit staat los van de afspraak om geen 5 woningen te realiseren op de locatie Honthem 39 en deze locatie terug te bestemmen naar agrarisch gebied.

Samenvatting zienswijze (vervolg)

Wij wachten op een vervolgspraak met wethouder Custers. Reed 2 jaar geleden is deze vervolgspraak toegezegd. Er moet een vervolgspraak komen met de wethouder over de breedte van de groenstrook en de hoogte van het hekwerk die de tuinen van de te bouwen woningen moet begrenzen.

Reactie college

In deze eerste herziening van het bestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39 wordt niets gewijzigd aan de groenstrook gelegen achter de 6 kavels aan de zijde van de Linderweg. De groenstrook valt buiten de reikwijdte van deze 1^e herziening. Desalniettemin merken wij het volgende op omtrent deze groenstrook. De groenstrook is circa 5 meter breed en kent op grond van het bestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39 (moederplan) een tuinbestemming (2 meter breed) en op grond van het bestemmingsplan Eckelrade de bestemming Verkeer (3 meter breed, bovenkant talud tot aan kant Linderweg). Binnen de bestemming Tuin zal een hekwerk van 2 meter hoog worden opgericht met een klimopbeplanting. Op 28 november 2011 is met appellante afgesproken dat de situering van het hekwerk pas aan de orde is nadat de kavels aan de zijde van de Linderweg zijn ingemeten.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Naar aanleiding van de zienswijze is er geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen.

6. Financiële en personele aspecten

Grondexploitatie

Voorliggend bestemmingsplan maakt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan de realisering van één extra woning mogelijk in het ontwikkelingsgebied aan de Putstraat. Conform de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente te waarborgen dat de aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigenaren dan wel ontwikkelende partijen. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan waarin een bouwplan is voorzien, een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In onderhavig geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd door de opbrengsten van de verkoop van bouwrijpe grond. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk. Wel dient de raad expliciet een besluit te nemen dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld om het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Gelet hierop wordt voorgesteld om conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening te besluiten te laten nemen dat geen exploitatieplan ten behoeve van dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Planschade – levering gronden

De 6 kavels worden conform de gemeentelijke grond uitgifte prijs (€ 255,49 inclusief BTW) aan Swentibold uitgegeven. Hiertoe is op 19 juni 2014 een verkoopovereenkomst met Swentibold afgesloten. De levering van de gronden zal in 2 fasen plaats vinden. Eerst 4 kavels en na het onherroepelijk worden van dit bestemmingplan de overige 2 kavels. Omdat mogelijke planschade in de gemeentelijke gronduitgifte prijs is verwerkt is geen planschade overeenkomst met Swentibold afgesloten. Eventuele uit te keren planschade zal ten laste komen van de grondexploitatie behorende bij dit woningbouwplan. De verwachting is echter dat als gevolg van het toevoegen van 1 extra woning aan het woningbouwplan geen planschade zal ontstaan.

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 op 16 december 2014 vastgesteld. Omdat er geen zienswijze door de provincie respectievelijk de inspecteur is ingediend en er geen ambtelijke wijzigingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd dient op grond van artikel 3.8 lid 3 Wro de bekenmaking plaats te vinden binnen twee weken na de vaststelling. Gelet hierop zal de bekendmaking woensdag 24 december 2014 plaatsvinden. Het bestemmingsplan komt vanaf donderdag 8 januari 2015 tot en met woensdag 18 februari 2015 ter inzage te liggen.

Gedurende de ter inzage termijn kunnen belanghebbenden, die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend alsmede aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de raad kenbaar te hebben gemaakt, een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De dag na afloop van de terinzage termijn (donderdag 19 februari 2015) 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.

8. Communicatie

Bekendmaking vaststelling d.d. 24 december 2014 op de gemeentelijke website, in de Etalage Heuvelland Aktueel en de Staatscourant. Het digitaal vastgestelde bestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en het analoge bestemmingsplan in de vorm van PDF-bestanden via de gemeentelijke website.

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

Drs. G. Vijgen

D.A.M. Akkermans

Bijlagen:

- bestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39, eerste herziening bestaande uit:
 - regels
 - toelichting
 - verbeelding
- afschrift zienswijze familie Sluijsmans
- situatieschets verkaveling


RAADSBESLUIT

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

Besluit :

1. De ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39, eerste herziening ontvankelijk te verklaren;
2. De ingediende zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39, eerste herziening ongegrond te verklaren;
3. Het bestemmingplan Putstraat Eckelrade – Honthem 39 (planidentificatienummer NL.IMRO.BPLKOM05002-VG01) ongewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 december 2014

De griffier, *b.f.*

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

De voorzitter,

D.A.M. Akkermans