

## **Nota van zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatabank Margraten**

Het ontwerpbestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatabank Margraten heeft vanaf donderdag 4 maart 2021 tot en met woensdag 14 april 2021 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in de Staatscourant, huis-aan-huis blad De Etalage en de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn zijn 2 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk. Onderstaand worden de zienswijzen kort samengevat en zijn deze van een reactie voorzien, resulterend in conclusie waarin aangegeven wordt of de zienswijze gegrond, ongegrond, of deels gerond/ongegrond wordt verklaard.

### **Reclamant 1**

Het perceel van reclamant 1 is gelegen op een afstand van circa 295 meter hemelsbreed gelegen van het plangebied bestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatabank Margraten.

### **Inhoud zienswijze**

1. De bebouwing van de woningen richt zich volledig op een terrein achter de voormalige boerderij Sprinkstraat 15 en heeft daarmee geen fysieke koppeling met het karakter van de voormalige boerderij bebouwing. De schaal en maat voor de nieuwe invulling vraagt een gedifferentieerd beeld bestaande uit kleinschalige seniorenwoningen die passen bij de cultuurhistorische omgeving zoals die ook in het vigerende bestemmingsplan is bedoeld. Er is geen relatie gelegd met de bestaande aangrenzende stedenbouwkundige structuur. De etage woningen passen niet in dit plan qua maat en vormgeving. De grondgebonden woningen passen wel met een andere vormgeving en gedifferentieerd in het type. Als voorbeeld kan gesteld worden de stedenbouwkundige invulling zoals uitgevoerd in het gebied tussen de Dorpstraat en Burgemeester Bogmanplein te Noorbeek. Een geslaagde bebouwing. Maar ook het plan Bloesemgaard te Margraten met een gesloten gedifferentieerde woonbebouwing is een goed voorbeeld. Soort gelijke invulling van het perceel Sprinkstraat 15 is meer op zijn plaats.
2. In het kader van de energie transitie, is de gemeente bezig met een beleid te ontwikkelen om o.a. te komen tot BENG woningen. Het is van groot belang om de woningen zodanig te ontwerpen dat ze maximaal gebruik maken van de zoninstraling middels indeling en oriëntatie van de leefruimten op het zuiden. Dan kunnen ook de zonnepanelen het meest optimaal rendement behalen,
3. Het plan mist kwaliteit, een alternatief stedenbouwkundig plan gekoppeld aan een gedifferentieerd bebouwingsplan is nodig. Het voorliggende schetsplan heeft te weinig kwaliteiten. Kan overall in een uitbreidingslocatie aan de rand van het dorp gebouwd worden. In de Sprinkstraat ligt naast de drie bestaande moderne etagewoningen een bouwterrein dat geschikter is voor etagewoningen ten behoeve van senioren.
4. Ten slotte stel ik grote vraagtekens bij de ligging van de woningen naast een supermarkt en het parkeerterrein met laden en lossen van goederen voor de supermarkt en het zorgcentrum. Het leefklimaat is niet optimaal te noemen.

### **Reactie**

Ad. 1. De beoogde transformatie van het plangebied zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De vervallen bebouwing op het achterterrein wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw die qua schaalgrootte aansluit op de omliggende bebouwing. Door de schuren te slopen en te vervangen door appartementen en grondgebonden woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk verbeterd. Bovendien krijgt het parkeerplein achter de supermarkt aan het Amerikaplein meer een pleinfunctie dan alleen het achter de supermarkt kunnen parkeren. Functioneel bezien betreft het hier levensloopbestendige woningen voor senioren die gunstig (op loopafstand) zijn gelegen van de (winkel)voorzieningen. Het plan voorziet aan de zijde van de Sprinkstraat in het toevoegen van een woning in de voormalige koeienschuur behorende bij het woonhuis aan de Sprinkstraat 15. Het stedenbouwkundige beeld, zijnde historische boerderijbebouwing aan die zijde van de Sprinkstraat, blijft verder ongewijzigd. Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving.

- Ad. 2. Vanaf 1 januari 2021 moet een vergunningaanvraag voor nieuwbouw voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe bouwregels stellen eisen aan de maximale energiebehoefte, het fossiele energiegebruik en aan de opwek van hernieuwbare energie van gebouwen. Dit betekent dat bij nieuwe woningen niet alleen rekening moet worden gehouden met een goede isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties, maar ook met de toepassing van duurzame energie. De BENG-normen komen dus aan de orde bij het indienen van de aanvragen omgevingsvergunning voor de woningen, en niet bij het vaststellen van een bestemmingsplan.
- Ad. 3. Zie Ad. 1.
- Ad. 4. Vanwege de ligging naast een supermarkt en het zorgcentrum bestaat geen reden om aan te nemen dat een goed woon- en leefklimaat in het gedrang komt. Voor wat betreft geluid is onderzoek gedaan naar hinder als gevolg van de openbare parkeerplaats, de winkelbevoorrading en de aanwezige glasbak. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### Conclusie

De zienswijze van reclamant is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

### **Reclamant 2**

Het perceel van reclamant 1 is gelegen op een afstand van circa 110 meter hemelsbreed gelegen van het plangebied bestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatbank Margraten.

### Inhoud zienswijze

1. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de geldende regelgeving die de gemeente hanteert naar burgers. De gemeente staat geen wonen achter wonen toe, hetgeen hier wel is gepland.
2. Het ontwerpbestemmingsplan komt op een bestaande groenstrook die belangrijk is voor de omwonenden. Een van de laatste groenstroken in de kern Margraten.
3. De bereikbaarheid van de gebouwen door brandweer en ambulances is niet voldoende te waarborgen. Indien de parkeerplaats achter de Plus vol staat zijn de woningen niet te bereiken.
4. In de gemeente Eijsden-Margraten is behoefte aan sociale woningbouw voor starters en niet aan dure appartementen van € 300.000,- plus.

### Reactie

- Ad. 1. De betreffende woningen worden georiënteerd naar het parkeerterrein aan de achterzijde van de supermarkt die gelegen is ten westen van de planlocatie aan het Amerikaplein. De ontsluiting van deze nieuwbouwwoningen zal eveneens plaatsvinden via het Amerikaplein. Bovendien krijgt het parkeerplein achter de supermarkt aan het Amerikaplein meer een pleinfunctie dan alleen het achter de supermarkt kunnen parkeren. Functioneel gezien betreft het hier levensloopbestendige woningen voor senioren die gunstig (op loopafstand) zijn gelegen van de (winkel)voorzieningen. Van 'wonen achter wonen' is zodoende geen sprake.
- Ad. 2. Een klein deel van het plangebied is voorzien ter plaatse van een groenstrook. Dit betekent echter niet dat de groenstrook daadwerkelijk geheel zal verdwijnen. Overigens heeft deze groenstrook op dit moment de bestemming "Verkeer" en dient de strook slechts ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen. Daarnaast zullen er ook weer groenelementen terugkeren.
- Ad. 3. De twaalf woningen aan het Amerikaplein worden ontsloten via het Amerikaplein en de woning aan de Sprinkstraat wordt direct ontsloten aan de Sprinkstraat. Ten behoeve van de ontwikkeling worden 14 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 3 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd aan het huidige openbare parkeerterrein. Onder meer uit

de toets externe veiligheid volgt dat de bereikbaarheid van het plangebied goed is en dat de ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten gewaarborgd is.

- Ad. 4. Het planvoornemen bestaat om de vervallen bebouwing te slopen en ter plaatse zes grondgebonden woningen en zes appartementen te realiseren. Het betreft hier levensloopbestendige woningen. Binnen voorliggend bestemmingsplan is sprake van twaalf nieuw te bouwen levensloopbestendige koopwoningen voor senioren in het goedkope/middensegment en één extrawoning (met een zorgcomponent) in een bestaand woonpand. Uit de Ladderonderbouwing (zie paragraaf 3.1.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan) volgt dat er behoefte is aan woningen voor ouderen en doorstroming voor starters. Daarnaast leidt deze ontwikkeling tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij een rommelig niet meer in gebruik zijnde achterterrein wordt omgevormd naar een locatie met woningen / appartementen die zeer geschikt zijn voor ouderen en midden in het centrum van de dorpskern Margraten nabij alle voorzieningen komen te liggen. Het plan voorziet dus in de behoefte aan woningen voor ouderen en doorstroming voor starters.

Conclusie

De zienswijze van reclamant is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.