

Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Heiligerweg'

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 hoofdonthoudingsweg 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.

Reclament 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.

