



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Appartementencomplex Wilhelminastraat 63 Eijsden.

Beslispunt(en)

1. Conform de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Appartementencomplex Wilhelminastraat 63 Eijsden, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijze van reclamant ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Appartementencomplex Wilhelminastraat 63 Eijsden, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting, ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPKOM10020.VG01).
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Toelichting

Aanleiding / motivering

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het terrein van de voormalige Lidl-supermarkt aan de Wilhelminastraat in Eijsden 20 appartementen te realiseren. Deze ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, aangezien hierop de bestemming Detailhandel is gelegen. Om de realisatie van de 20 appartementen mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Eijsden", dat op 23 april 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten. Het plangebied heeft daarin de bestemming "Detailhandel". Met de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan komt dit deel van het bestemmingsplan "Eijsden" te vervallen.

Het plangebied is gelegen aan de Wilhelminastraat 63 in de kern Eijsden. Eind 2014 is de Lidl verhuisd naar het nieuwe centrum van de kern Eijsden en is het plangebied in verval geraakt. Het plangebied omvat momenteel het leegstaande supermarktgebouw van ca. 7-8 meter hoog en een parkeerplaats op het achterterrein. Het terrein is 2.600 m² groot. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt.

Door het onderhavige bestemmingsplan wordt een goede invulling gegeven aan het onderhavige gebied.

Het bouwplan voor het voormalige Lidl-terrein omvat 20 appartementen voor senioren in het middensegment. Er worden 18 driekamerappartementen tussen de 60 m² en 100 m² gerealiseerd en 2 vierkamerappartementen van 104 m². Het appartementengebouw bestaat uit 3 bouwlagen en wordt 9.70 meter hoog. De entree van het appartementengebouw is gelegen aan de Wilhelminastraat.

In de Wilhelminastraat komen van oudsher voorzieningen als "wonen", "horeca" en "detailhandel" voor. Door deze veelzijdigheid aan bestemmingen maakte de Wilhelminastraat onderdeel uit van de oude Eijdsense winkelstructuur. Begin deze eeuw heeft de toenmalige gemeenteraad van Eijsden besloten het winkelvoorzieningsniveau binnen Eijsden te versterken door detailhandel te

concentreren in een nieuw aan te leggen winkelcentrum aan de Breusterstraat. Bestaande winkels buiten dit gebied, zoals in de Wilhelminastraat, mochten weliswaar blijven bestaan, maar worden planologisch niet meer gefaciliteerd om te optimaliseren. Winkels die hun functie verliezen wijzigen naar twee jaar in “wonen” en via een wijzigingsbevoegdheid is de realisatie van een extra woning ter plaatse van de begane grond mogelijk. Deze wijzigingsbevoegdheid kan op het onderhavige plan niet worden toegepast, omdat het aantal geplande woningen (20) alsmede de locatiekeuze hiervan (1^e en 2^e verdieping) buiten de werking van deze bevoegdheid valt. Het wijzigen van de huidige bestemming “detailhandel” op deze locatie in “wonen” is, gezien het voorgaande, dus passend binnen het huidige planologische regime van het vigerende bestemmingsplan Eijsden.

Door de bestemmingsplanwijziging is er ook sprake van het wegbestemmen van ca. 2600 m² aan detailhandelsbestemming en wordt een winkel (voormalige supermarkt) met een bruto vloeroppervlak van ca. 1100 m² (netto vloeroppervlak ca. 935 m² en winkelvloeroppervlak ca. 865 m²) aan de detailhandelsvoorraad onttrokken. Dit past binnen de kaders van de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg waar deze vrijgekomen winkelvloeroppervlak (wvo) van ca. 865 m² kan worden ingezet voor saldering in relatie tot nieuwe detailhandelsontwikkelingen elders in Eijsden-Margraten.

Vooroverleg provincie: De provincie heeft op 7 mei 2020 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en zij zijn derhalve akkoord.

Verder zijn alle deelaspecten zoals, woonbeleid, milieu, bodem, geluid, parkeren, externe veiligheid en archeologie getoetst en akkoord bevonden en deze zijn verankerd in het bestemmingsplan.

Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, met ingang van donderdag 10 september 2020 tot en met woensdag 21 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ingediend. Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijze wordt kortheidshalve verwezen naar de “Nota van zienswijze Appartementencomplex Wilhelminastraat 63 Eijsden”.

Wij stellen uw raad voor om in achtneming van het gestelde in deze Nota de zienswijze van reclamant ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Het raadsprogramma 2018-2021, het bestuursakkoord “Anders durven doen 2018-2022” en de lokale woonvisie “Samen bouwen aan de toekomst 2020-2025” en Prioritair thema wonen.

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, met ingang van donderdag 10 september 2020 tot en met woensdag 21 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is 1 zienswijze ingediend. Na vaststelling kunnen belanghebbenden een beroep schriftelijk indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Dit raadsvoorstel heeft geen financiële consequenties. De eventuele planschade is afgedekt door middel van het afsluiten van een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer.

Verder hoeft er geen anterieure overeenkomst te worden gesloten m.b.t. compenserende maatregelen in het kader van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, gelet op de motie van uw raad d.d. 29 september 2020. De toelichting van het voorliggende vast te stellen bestemmingsplan is hierop aangepast. Gelet erop dat deze wijziging in de toelichting geen wijzigingen aanbrengt in de Regels en de Verbeelding van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan derhalve inhoudelijk niet wijzigt, kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Grondexploitatie – kostenverhaal – bijdrage ruimtelijke ontwikkeling (artikel 6.24 Wro)

Op grond van artikel 6.2 Wro dient bij een bestemmingsplan, waarin een bouwplan is voorzien, in voorliggende geval een appartementencomplex, een exploitatieplan worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het afsluiten van deze overeenkomst door middel van ondertekening zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan op 15 december 2020 plaatsvinden. Kort gezegd zal worden overeengekomen dat de gemeente zorg draagt voor het herstel van de aan het exploitatieplan grenzende infrastructuur, zijnde de openbare ruimte vanaf de gevellijn in de Poortstraat en Wilhelminastraat overeenkomstig de bestaande situatie. De kosten van herstel komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Er is verder een verplichting opgenomen dat de initiatiefnemer de 5 bomen (drie aan de zijde van de Wilhelminastraat en 2 aan de zijde van de Poortstraat) dient te handhaven. Indien blijkt dat ten behoeve van de sloop- of bouwwerkzaamheden het toch noodzakelijk is dat deze moeten worden verwijderd of beschadigd worden, zal de gemeente zorgdragen voor herplant van gelijkwaardige bomen op kosten van de initiatiefnemer. Deze bepaling is opgenomen ter tegemoetkoming aan de ingediende zienswijze (zie Nota van Zienswijze).

Tevens is er een bepaling opgenomen dat de initiatiefnemer ervan op de hoogte is dat er hogere kosten zijn voor het afvoeren van de grond, aangezien er sprake is van zware verontreiniging en dat hiermee rekening is gehouden waardoor het plan economisch uitvoerbaar is. Vervolgens zijn de gebruikelijke bepalingen opgenomen.

Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Wel dient bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan uw raad het besluit te nemen om geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro vast te stellen.

Planning, uitvoering en evaluatie

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

- De vaststelling is voorzien voor de raadsvergadering van 15 december 2020;
- Vervolgens wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en gaat het bestemmingsplan voor een periode van zes weken voor beroep ter inzage;
- Tijdens de ter inzage termijn kunnen belanghebbende(n) een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 Wro);
- Na afloop van deze termijn 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 (artikel 8.4).

Beeldvormende vergadering op 7-12-2020.

Besluitvormende vergadering op 15-12-2020.

Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving voor een ieder ter inzage gelegen. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt, conform de wettelijke verplichting, gepubliceerd. Belanghebbende(n) kunnen vervolgens beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan.

Maatschappelijke effecten

Niet van toepassing.

Risico's

De kosten van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, waardoor eventuele planschade op de initiatiefnemer wordt afgewenteld. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten in het kader van het kostenverhaal op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening.

Het college van Eijssden-Margraten
De gemeentesecretaris,
Mari-An Gerits

De voorzitter,
Dieudonné Akkermans

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

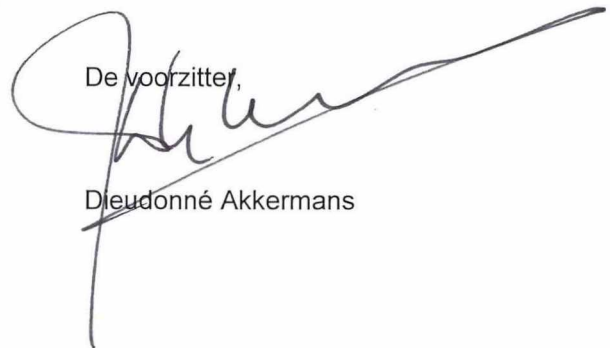
gelet op de behandeling in de Beeldvormende vergadering en raadsvergadering

Besluit:

1. Conform de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Appartementencomplex Wilhelminastraat 63 Eijsden, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijze van reclamant ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan Appartementencomplex Wilhelminastraat 63 Eijsden, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting, ongewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPKOM10020.VG01).
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 15 december 2020.


De griffier,
Mr. Marc Verbeet


De voorzitter,
Deudonné Akkermans