

Collegevoorstel

Datum vergadering	14 november 2023
Steller	
Afdeling	VTH
Afdelingshoofd	Afdelingshoofd Fysieke Leefomgeving
Portefeuillehouder	
Registratienummer	Z/22/172899 / 656411
Adviesdatum	7 november 2023

Onderwerp: Collegevoorstel vaststelling wijzigingsplan De Bloesemgaard fase 2 Margraten

Soort besluit: Openbaar

Adviesbesluit:

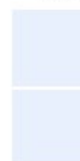
1. Conform de Nota van zienswijze, de zienswijze ontvankelijk en deels ongegrond en deels gegrond te verklaren;
2. Het wijzigingsplan "De Bloesemgaard fase 2 Margraten" (planidentificatienummer NL.IMRO.1903.WPKOM6269HAONG-VG01) gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting: Voorliggend collegevoorstel heeft betrekking op het woningbouwproject De Bloesemgaard (voorheen "woningbouwplan Heiligerweg"). In 2012 zijn 75 van de beoogde 115 woningen direct bestemd (fase 1). Voor de overige 40 woningen (fase 2) is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen (bevoegdheid college). Om de realisatie van deze 40 woningen en bijbehorende openbare ruimte mogelijk te maken, is het wijzigingsplan opgesteld. Er is één zienswijze ingediend. In dit voorstel wordt uw college geadviseerd om het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.

Routing

Datum vooroverleg pfh:	7 november 2023	Financieel adviseur:	n.v.t.
Datum Raadcommissie:	-		
Datum Raadsvergadering:	-	AJZ consulent:	n.v.t.
Datum Ondernemingsraad:	-		
Datum persbericht:	-	HRM consulent:	n.v.t.
		Overig:	

Gezien



Collegebesluit	1. Conform advies besloten 2. Conform advies besloten
-----------------------	--

Toelichting

Aanleiding

In 2012 hebben de gemeente Eijsden-Margraten en Nouville Ontwikkeling BV (v.a., 2016 BPD) een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van 115

woningen in het plan "Heiligerweg" te Margraten (v.a. 2016, De Bloesemgaard). Naar aanleiding van een door de Provincie Limburg ingediende zienswijze, zijn in het bestemmingsplan "Woningbouw Heiligerweg", 75 van de 115 beoogde woningen direct bestemd (fase 1).

Voor de overige 40 woningen (fase 2) is een wijzigingsbevoegdheid (bevoegdheid college) in het bestemmingsplan opgenomen. Om de realisatie van deze 40 woningen en bijbehorende openbare ruimte mogelijk te maken, is het wijzigingsplan opgesteld.

Om vast te leggen onder welke voorwaarden en uitgangspunten de gemeente bereid is mee te werken aan de uitwerking van het hiervoor genoemde wijzigingsplan en de uiteindelijke ontwikkeling en realisatie van het bijbehorende bouwplan, wordt met BPD een derde allonge (hierna Allonge 3) afgesloten. Verwezen wordt naar het collegevoorstel van 25-7-2023 waarin de afspraken binnen de Allonge 3 behorende bij de anterieure exploitatieovereenkomst "Heiligerweg" d.d. 13 juli 2012.

Relatie met Meerjarenprogrammabegroting 2023-2026

4.1 Woningbouw naar behoefte in elke kern

De grote vraag naar woningen vraagt om een versnelling van nieuwbouw in de hele gemeente. Wij streven daarbij naar een gevarieerd aanbod in alle kernen dat aansluit bij de behoeften. Insteek is het behoud van vitale kernen en dat onze inwoners zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. Focus komt primair te liggen op het realiseren van betaalbare en duurzame woningen voor starters. Daarnaast wordt middels nieuwbouw ingezet op het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt door levensloopgeschikte woningen te realiseren.

In kwalitatieve zin hechten we veel waarde aan de instandhouding van de karakteristieken van onze kernen. We zetten dan ook in op realisatie van nieuwbouwplannen die niet alleen aansluiten bij de behoeften van onze inwoners maar die ook goed aansluiten bij de dorps structuren en waarbij vraagstukken vanuit duurzaamheid, klimaatverandering en dit programma op passende wijze geïncorporeerd worden in de planvorming.

Motivering

In het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg', (zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2012) heeft de gemeenteraad de wijzigingsbevoegdheid opgenomen en bevoegdheid aan het college verleend om de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemmingen "Wonen - 1", "Wonen - 2", "Groen" en "Verkeer", waarmee maximaal 40 woningen worden gerealiseerd. Met het wijzigingsplan 'De Bloesemgaard fase 2 Margraten' wordt uitvoering gegeven aan deze wijzigingsbevoegdheid.

Vooroverleg

De provincie en het waterschap hebben beide een vooroverlegreactie gegeven in de voorbereiding op de procedure van het wijzigingsplan. Verwezen wordt naar het collegevoorstel van 25-7-2023, op basis waarvan het ontwerp wijzigingsplan ter inzage is gelegd, waarin de inhoudelijke vooroverlegreacties uitgebreid zijn toegelicht.

De provincie en het waterschap hebben tijdens de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan geen zienswijze ingediend.

Toetsing deelaspecten

Verder zijn alle deelaspecten zoals woonbeleid, milieu, bodem, geluid, parkeren, luchtkwaliteit, water, flora & fauna, externe veiligheid, spuitzones en archeologie getoetst en akkoord bevonden en voor zover nodig verankerd in het wijzigingsplan, waaronder:

- via de opgenomen geluidszone vanwege bedrijventerrein Aan de Fremme waarbinnen uitsluitend mag worden gebouwd als afdoende geluidsmaatregelen zijn getroffen (overeenkomstig regeling van fase 1);
- via de opgenomen zone waar geurgevoelige objecten (zoals woningen) zijn uitgesloten om voldoende afstand aan te houden van het nabijgelegen agrarisch bedrijf;
- via spuitvrijzones die waar nodig al waren verankerd in het geldend bestemmingsplan én door het opnemen van een strook groenbestemming langs de IJzerenweg.

Hogere grenswaarde

Parallel met de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan wordt een procedure hogere grenswaarde gevolgd vanwege de geluidsbelasting van de IJzerenweg en Heiligerweg. Het besluit tot het vaststellen van een besluit hogere waarde is gemandateerd en zal derhalve ambtelijk worden afgehandeld.

Zienswijze

Gedurende de inzagetermijn van het ontwerp-wijzigingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze en de Nota van zienswijze zijn bijgevoegd bij dit voorstel. In de Nota van zienswijze is een reactie gegeven op de zienswijze en wordt geconcludeerd of de zienswijze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze conform de Nota van Zienswijze, te weten:

- Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is aangepast, waarbij het perceel van de indiener van de zienswijze is meegenomen in het onderzoek.
- De toelichting van het wijzigingsplan is tekstueel aangepast naar aanleiding van de aanpassing van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

Gevolgen

Financiële gevolgen en dekking

Begrotingspost	Begroot bedrag	Werkelijke geboekte uitgaven	Harde verplichting / bestelbon	Begrotingsruimte	Gevraagd bedrag voorstel	Extra vraag (-/-) / ruimte (+)
	A	B	C	D=(A-B-C)	E	F=(D-E)

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

Tegen het vastgestelde wijzigingsplan kan binnen de ter inzage termijn beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Risico's

Tegen een wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld.

Een wijzigingsplan is een schadeveroorzakend besluit in de zin van artikel 6.4 van de Wro. Dit betekent dat het besluit tot planschade kan leiden bij eigenaren van gronden in de omgeving. De planschadeovereenkomst zoals deze is afgesloten ten tijde van bestemmingsplanfase 1 is niet toereikend voor fase 2. Met BPD is daarom een nieuwe planschadeovereenkomst afgesloten, waarin is vastgelegd dat BPD aansprakelijk is voor alle directe en indirecte schade als gevolg van de door hem of in zijn opdracht uitgevoerde werkzaamheden toegebracht aan de gemeente of derden. Deze overeenkomst is als bijlage toegevoegd bij de Allonge 3. Verwezen wordt naar het collegevoorstel van 25-7-2023 waarin de afspraken binnen de Allonge 3 behorende bij de anterieure exploitatieovereenkomst uitgebreid worden toegelicht.

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

De woningen voldoen aan de geldende voorschriften betreffende duurzaamheid (BENG). Daarnaast zijn de woningen levensloopbestendig, hetgeen ook aan te merken is als duurzaam.

Voor de 16 levensloopbestendige patio-koopwoningen en de 12 sociale koopwoningen mag BPD als optie en ter keuze aan de woningkoper een pakket met extra duurzaamheidsvoorzieningen aanbieden. Indien de koopwoningen worden voorzien van extra duurzaamheidsvoorzieningen, mogen de verkoopprijzen van deze woningen maximaal verhoogd worden met een bedrag dat gelijk is aan het bedrag waarmee de NHG grens mag worden verhoogd (€ 21.300,-- prijspeil 2022) t.b.v. duurzaamheidsvoorzieningen, op het moment van afgifte omgevingsvergunning.

Overleg met financiële adviseurs/consulenten

Niet van toepassing.

Verwezen wordt naar het collegevoorstel van 25-7-2023 waarin de afspraken binnen de Allonge 3 behorende bij de anterieure exploitatieovereenkomst "Heiligerweg" d.d. 13 juli 2012.

Overleg met de portefeuillehouder

Op 7 november 2023 is dit voorstel met de portefeuillehouder besproken. De portefeuillehouder is akkoord met dit voorstel.

Planning

14 november 2023	Vaststelling wijzigingsplan door college
22 november 2023	Publicatie
23 november 2023	Start beroepstermijn (6 weken)
3 januari 2024	Einde beroepstermijn, wijzigingsplan onherroepelijk daags na beroepstermijn (indien geen beroep)

Communicatie

Het ontwerp wijzigingsplan heeft, conform de daarvoor geldende wet- en regelgeving voor een ieder ter inzage gelegen. De vaststelling van het wijzigingsplan wordt, conform de wettelijke verplichting, gepubliceerd.

De indiener van de zienswijze wordt op de hoogte gesteld van het besluit. Belanghebbenden kunnen beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan.

Participatie

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan is op 30 augustus een informatieavond georganiseerd, waarbij omwonenden en overige geïnteresseerden via een presentatie de plannen zijn geïnformeerd. Tevens was er gelegenheid voor het stellen van vragen.

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan kon eenieder een zienswijze indienen op het ontwerp wijzigingsplan.

Bijlagen

Bijlagenaam	Zaaknummer	Documentnummer
Regels	Z/22/172899	656476
Verbeelding	Z/22/172899	656479
Toelichting	Z/22/172899	656478
Bijlagen bij de toelichting	Z/22/172899	656481
Nota van zienswijze (geanonimiseerd)	Z/22/172899	656474
Zienswijze (niet geanonimiseerd)	Z/22/172899	653955
Collegevoorstel d.d. 25-7-2023 ontwerpwijzigingsplan + Allonge 3	Z/21/140870	620548