



Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Europapark Gronsveld.

Beslispunt(en)

1. Conform de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Europapark Gronsveld, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen van reclamanten ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan Europapark Gronsveld;
3. In het bestemmingsplan de wijziging zoals verwoord in de Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan Europapark Gronsveld, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, aan te brengen;
4. Het bestemmingsplan Europapark Gronsveld, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting, gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPKOM6247AX1.VG01);
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Europapark eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, 6 weken na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bepaald is;
6. 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 het voormalige restaurant "De Keizerskroon", op het adres Europapark 1 te Gronsveld, 12 voor senioren geschikte koopappartementen met een parkeerterrein voor 21 parkeerplaatsen te realiseren. Het restaurant is door een brand in 2014 verloren gegaan. Sindsdien is het plangebied niet meer in gebruik voor horecadoeleinden, zijnde de huidige planologische bestemming van het perceel en is de eigenaar ook niet voornemens om deze bestemming voort te zetten of het plangebied voor deze bestemming beschikbaar te stellen.

De ontwikkeling omvat een bouwplan dat voorziet in de realisering van een woongebouw, dat stedenbouwkundig is opgebouwd uit drie bouwlagen boven het souterrain en waarvan de bovenste bouwlaag wordt afgedekt door een setback, waarin zich een penthouse bevindt. In totaal omvat het woongebouw 12 appartementen. Deze ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, aangezien hierop de bestemming "Horeca" en "Groen-Park" (een kleine strook aan de oostzijde van het gebied) is gelegen. Om de realisatie van de 12 appartementen mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Gronsveld-Rijckholt 2013", dat op 28 mei 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten. Met de

inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan komt dit deel van het bestemmingsplan "Gronsveld-Rijckholt 2013" te vervallen.

In het voorliggende bestemmingsplan worden, in tegenstelling tot het thans geldende bestemmingsplan, alle oorspronkelijke parkelementen, zoals de garage/berging, de kikkervijver, de pergola's, de parkmuur, en het theehuisje, aangemerkt als beeldbepalende bouwwerken en objecten met bijbehorende voorschriften (o.a. sloopverbod), waardoor deze een beschermde status krijgen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze beschermde status heeft nooit eerder op deze parkelementen gelegen.

Wij zijn van oordeel dat met het vaststellen van dit bestemmingsplan een goede herbestemming aan de projectlocatie wordt gegeven, dat hiermee tegemoet wordt gekomen aan een volkshuisvestelijke behoefte binnen de kernen Gronsveld en Rijckholt en het plan een bijdrage levert aan de opwaardering van het park.

Overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft over het ontwerpplan vooroverleg plaatsgevonden met de provincie. De provincie heeft op 28 januari 2021 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Verder heeft de provincie op 5 augustus 2021 aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot indienen van zienswijzen.

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

Overleg omwonenden voorafgaand aan de formele inspraak procedure

In samenspraak met de gemeente is in juni 2018 een plan gepresenteerd aan omwonenden en Stichting Grueles, gezien haar statutaire belangen, om ter plaatse van het afgebrande voormalige restaurant "De Keizerskroon" een woongebouw met 14 voor senioren geschikte woningen te bouwen. Doel van deze presentatie was om omwonenden in een zo vroeg mogelijk stadium bij de planvorming te betrekken en rekening te houden met eventuele wensen en eisen (participatie). Door een deel van de aanwezigen werd dit plan redelijk positief ontvangen en een deel vond dit plan te omvangrijk en vreesde hierdoor aantasting van het woon- en leefgenot. De laatste groep betrof met name en aantal directe omwonenden.

Met een aantal bewoners van de Rijksweg, waarvan het woonperceel direct grenst aan de projectlocatie, en Stichting Grueles hebben sedertdien een aantal gesprekken over het bouwplan en daaraan gekoppelde procedure plaatsgevonden. Deze gesprekken hebben er toe geleid dat in nauw overleg met de projectontwikkelaar, architect, gemeente en dorpsbouwmeester het plan qua architectuur en stedenbouwkundige vormgeving is gewijzigd, waarbij het zo veel mogelijk voorkomen van inbreuk op de privacy van omwonenden uitgangspunt is. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Het aantal woningen is teruggebracht van 14 naar 12.
- Aan de westzijde van het beoogde gebouw worden geen balkons en (dak)terrassen gerealiseerd. Om dit te waarborgen is dit in het voorliggende bestemmingsplan als zodanig vastgelegd.
- Aan de westzijde van het beoogde gebouw worden vaste screens voor de raamopeningen geplaatst. Ook het aanbrengen en behouden van deze screens is in het voorliggende bestemmingsplan verankerd.
- Het gebouw wordt 8 meter naar achteren gesitueerd.
- De bovenste bouwlaag, waarin twee appartementen waren gepland onder een kapconstructie, is gewijzigd in één appartement in de vorm van een setback.
- De leefruimten en terras van het bovenste appartement (setback) zijn volledig op de oostelijke zijde/parkzijde georiënteerd.
- Het gebouw is in de totale breedte ingekort, waardoor aan de zuidzijde van het beoogde gebouw meer doorkijk ontstaat naar oostelijke richting gelegen park.
- Het eerder voorgestelde rechthoekige gebouw is gewijzigd in een vijfhoekige vorm, waardoor minder gevelaanzicht en massaliteit ontstaat.

Dit gewijzigde plan is op 27 augustus 2020 gepresenteerd aan de bewoners van de Rijksweg (westzijde) die rechtstreeks aan de projectlocatie grenzen. Hoewel de betreffende omwonenden het liefst helemaal geen bebouwing zien terugkomen, vonden zij dit plan een verbetering ten opzichte van het in juni 2018 gepresenteerde plan. De bewoners is gevraagd om eventuele aan- en opmerkingen over het gewijzigde plan zo spoedig mogelijk kenbaar te maken bij de gemeente. Hierbij is opgemerkt dat het eenvoudiger is om reacties in de informele fase te verwerken, dan het verwerken van reacties die ontvangen worden in de formele procedure, verwijzend naar de bestemmingsplanprocedure die op dit plan van toepassing is. Van

deze aanwezigen hebben wij tot de onlangs plaatsgevonden inspraaktermijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure (zie hierna) geen reacties over het aangepaste plan ontvangen.

Aan voornoemde deelnemers is aangegeven dat een bijeenkomst zal worden georganiseerd voor de overige omwonenden, die destijds voor de bijeenkomst van 18 juni 2018 zijn uitgenodigd. Echter vanwege de hierna aangescherpte maatregelen als gevolg van het coronapandemie, heeft een fysieke presentatie niet kunnen plaatsvinden. Als alternatief is in overleg met de gemeente door de ontwikkelaar in week 52 van verleden jaar een grote advertentie geplaatst in het huis-aan-huisblad "Etalage". In deze advertentie, voorzien van een impressieafbeelding van het gebouw, werd verwezen naar een digitale link waarmee het plan kon worden geraadpleegd. In de presentatie werd vermeld dat reacties over het plan kenbaar kunnen worden gemaakt, met de mededeling dat dit nog geen zienswijze is als bedoeld in een bestemmingsplanprocedure. Vermeld werd dat deze procedure in een later stadium (voorjaar 2021) gaat plaatsvinden en deze procedure dan op de gebruikelijke wijze, onder meer via week- en huis-aan-huisblad "Etalage", kenbaar wordt gemaakt. Ook naar aanleiding van deze digitale presentatie hebben wij geen reacties ontvangen over het gewijzigde plan.

Desalniettemin hebben wij onlangs van een aantal omwonenden zienswijzen over het plan ontvangen tijdens de ter inzagelegging van het voorliggende bestemmingsplan. Verderop in dit voorstel wordt hier op ingegaan.

Het plan is op 6 januari jl. afzonderlijk aan het bestuur van Stichting Grueles gepresenteerd. Naar aanleiding hiervan heeft deze stichting zienswijzen over het plan ingebracht. Deze zienswijzen hadden geen betrekking op de vormgeving en/of architectuur van het beoogde gebouw, maar op het gebruik, de toegankelijkheid en de instandhouding van het aangrenzende park en wintertuin. Hierover zijn nadere afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst die tussen de gemeente en initiatiefnemer zijn afgesloten. Deze overeenkomst maakt onderdeel uit van de bijlagen van dit voorstel.

Anterieure overeenkomst

Op grond van artikel 6.12 Wro dient een exploitatieplan bij een bestemmingsplan te worden gevoegd. Dit hoeft echter niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zoals door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente op grond van artikel 6.24 Wro. Deze overeenkomst is tussen beide partijen afgesloten (zie bijlagen).

Naast het kostenverhaal, waaruit blijkt dat alle kosten voor het bouwrijp maken van het plan voor rekening zijn van de initiatiefnemer, zijn in deze overeenkomst ook een aantal (aanvullende) zaken geregeld met de initiatiefnemer van het plan en tevens eigenaar zijnde van de projectlocatie.

Zo is in de overeenkomst onder meer vastgelegd dat de openbare toegankelijkheid van het park aan de noordzijde van het geplande gebouw kadastraal gewaarborgd wordt. Ook zijn partijen in de overeenkomst overeengekomen dat de initiatiefnemer de wintertuin, met uitzondering van de hierin gelegen (gedempte) vijver, *om niet* overdraagt aan de gemeente. Hiermee wordt de wintertuin weer gemeentelijk eigendom, kan deze tuin weer onderdeel uitmaken van het park en wordt het behoud van de oorspronkelijke parkelementen (theehuis, pergola en parkmuur) en de openbaarheid van de tuin gegarandeerd. Daarnaast levert de eigenaar nog een financiële bijdrage ad € 10.000,--- om deze tuin op te knappen. De hierin gedempte vijver wordt niet overgedragen aan de gemeente, omdat deze gaat dienen als (verplichte) hemelwateropvang voor het beoogde woongebouw. Daarvoor wordt de al jaren gedempte vijver weer opengemaakt. In de overeenkomst is geregeld dat het aanzicht/vormgeving van deze vijver wordt hersteld conform de oorspronkelijk situatie. In de overeenkomst is eveneens vastgelegd dat de in overleg met de aangrenzende bewoners aan te planten bomen op het parkeerterrein worden aangeplant voor rekening van de initiatiefnemer.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, met ingang van donderdag 15 juli 2021 tot en met woensdag 25 augustus 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen ingediend. Voor de inhoud en de beantwoording van deze zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de "Nota van zienswijze Europapark Gronsveld".

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

Ambtshalve wijziging

In het bestemmingsplan is ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan 1 ambtshalve wijziging aangebracht. De wijziging is opgenomen in de 'Nota ambtshalve wijziging bestemmingplan Europapark Gronsveld'.

Wij stellen uw raad voor om met inachtneming van het gestelde in deze nota de ambtshalve wijziging door te voeren in het vast te stellen bestemmingsplan.

Exploitatieplan

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ex artikel 6.12 dient een exploitatieplan bij een bestemmingsplan te worden gevoegd. Dit hoeft echter niet als het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Middels een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.24 Wro tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt het kostenverhaal voor dit bestemmingsplan verzekerd. Derhalve wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit

Het raadsprogramma 2018-2021, het bestuursakkoord "Anders durven doen 2018-2022", de lokale woonvisie "Samen bouwen aan de toekomst 2020-2025" en gelet op de vastgestelde beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021".

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording

Overleg omwonenden

Verwezen wordt naar de voorgaande paragraaf "Overleg omwonenden voorafgaand aan de formele inspraak procedure" en "Zienswijzen", zoals voorgaand in dit voorstel is weergegeven.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Dit voorstel heeft geen financiële en personele gevolgen.

Planning, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een ieder gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Omdat er een wijziging in het bestemmingsplan is doorgevoerd, dient op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de bekendmaking pas plaats te vinden 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan.

De Provincie biedt de mogelijkheid om de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan te versnellen. Hiertoe dient in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek te worden opgenomen om het besluit eerder bekend te mogen maken. Voorgesteld wordt om dit verzoek in het besluit tot vaststelling te nemen.

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 lid 4 Wro dienen burgemeester en wethouders na vaststelling onverwijld langs elektronische wijze het raadsbesluit aan Gedeputeerde Staten te zenden. Dit geschiedt per e-mailbericht. Hierin zal ook het verzoek van de raad om het besluit eerder bekend te mogen maken meegenomen worden. Gedeputeerde Staten zullen het verzoek vervolgens per omgaande in behandeling nemen en hierover berichten.

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

- De vaststelling is voorzien voor de raadsvergadering van 19 oktober 2021;
- 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 beroep schriftelijk 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 11-10-2021.

Besluitvormende vergadering op 19-10-2021.

Communicatie

Het ontwerp bestemmingsplan 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. De indieners van de zienswijzen zullen op de hoogte worden gesteld van het raadsbesluit. Belanghebbenden kunnen vervolgens beroep aantekenen tegen het vastgestelde plan.

Maatschappelijke effecten

Het plan draagt bij aan en verbetering van een 'rotte plek' binnen het Europapark, zal zorgen voor een opwaardering van het aangrenzende park en wintertuin en levert een bijdrage aan de volkshuisvestelijke woonbehoefte binnen Gronsveld en Rijckholt.

Privacy

De Nota van zienswijzen is geanonimiseerd opgesteld en deze geanonimiseerde Nota van Zienswijzen maakt deel uit van het bestemmingsplan Europapark Gronsveld.

Risico's

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten, alsmede een anterieure overeenkomst waarin wordt afgedekt dat alle kosten, voortvloeiend uit dit bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

Het college van Eijsden-Margraten
De gemeentesecretaris,

De voorzitter,

Drs. M.A.G. Gerits

Drs. G.J.M. Cox



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 van zienswijzen bestemmingsplan Europapark Gronsveld, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen van reclamanten ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. In te stemmen met de Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan Europapark Gronsveld;
3. In het bestemmingsplan de wijziging zoals verwoord in de Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan Europapark Gronsveld, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, aan te brengen;
4. Het bestemmingsplan Europapark Gronsveld, zoals dat plan is aangegeven op de verbeelding, alsmede de regels en de toelichting, gewijzigd vast te stellen (NL.IMRO.1903.BPKOM6247AX1.VG01).
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Europapark eerder te mogen bekendmaken dan op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening, 6 weken na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bepaald is;
6. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 19 oktober 2021.

De griffier,

De voorzitter,

Mr. M. Verbeet

Drs. G.J.M. Cox