

Beantwoording verdiepende vragen inzake BP Sibbe-IJzeren

Als we het vaststellen dan stemmen in met de bouw van 27 woningen waarvan:

- 5 sociale huurwoningen
 - 6 sociale koopwoningen (prijs v.o.n. maximaal €280.000,--)
 - 8 betaalbare koopwoningen (koopprijs maximaal €355.000,--) waarvan 6 levensloopbestendig
 - 8 koopwoningen (koopprijs maximaal €429.300,--) waarvan drie levensloopbestendig.
- Overbieden mag niet. De maximale prijs ligt vast.

Dat klopt.

De oppervlakte en hoogte van de bouwvlakken liggen vast. **Het is mij niet helemaal duidelijk of de plaats van de bouwvlakken ook vast ligt of dat dit alleen beperkt wordt door de voorwaarden qua afstand tot bestaande bebouwing?**

De bouwvlakken liggen vast. Binnen dit bouwvlak moet het hoofdgebouw gesitueerd worden. Daarbuiten mogen geen hoofgebouwen gerealiseerd worden. Buiten het bouwvlak mogen wel bijgebouwen gebouwd worden dat zijn gebouwen bestaande uit maximaal één bouwlaag zoals een serre of een garage. Het perceel mag niet volledig bebouwd worden. Er geldt een maximaal bebouwingspercentage voor bijgebouwen van 63 m².

- Hoe het er uit gaat zien is aan de initiatiefnemer om te bepalen. Dit zal middels een omgevingsvergunning aanvraag getoetst worden door het college.

Onderdeel van deze beoordeling is de toets aan de Welstandsnota.

Dakkapellen zijn vergunningvrij. Dus wettelijk gezien kan hier geen beperking op gelegd worden.

Dakkapellen zijn inderdaad vergunningvrij aan de achterzijde van de woning. Daarnaast zijn er voorwaarden wat betreft de situering in het dakvlak. Een dakkapel mag geen extra bouwlaag worden. Dit is landelijk geregeld.

Warmtepompen mogen gezamenlijk mag 50 dB geluid produceren. Waarbij opgemerkt moet worden dat de buitenunit van een warmtepomp volgens Milieucentraal ongeveer 40 dB aan geluid produceert. Nu wordt geluid natuurlijk minder sterk over een afstand. Maar de woningen worden niet aangesloten op het gas, dus ze zullen allemaal aan de warmtepomp gaan lijkt mij.

Voor individuele pompen geldt inderdaad 40 dB, maar wanneer er een woonwijk of appartementengebouw gerealiseerd wordt geldt een cumulatieve belasting van 50 dB.

Vraag: Creëren we hiermee niet een onhaalbaar scenario? Is er wellicht vergelijkingsmateriaal met een nieuwbouwwijk waar alle huizen warmtepompen hebben en de geluidsoverlast die daardoor al dan niet optreedt?

Het is aan de initiatiefnemer om tot een haalbaar plan te komen binnen de wettelijke normen. De gemeente toets of aan de wettelijke normen voldaan wordt. Met de voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan wordt geborgd dat het geluidniveau niet overschreden wordt. Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning ingediend wordt, horen daar ook gegevens bij over de geluidproductie van de warmtepompen. Dan zal getoetst worden of aan de norm voldaan wordt. Er zijn mogelijkheden om het geluidsniveau te beperken, zoals een zogenaamde 'suskast' die om de installatie heen geplaatst wordt.

De bedrijven die daar liggen kunnen hun werkzaamheden blijven uitvoeren mits ze geen buitensporig geluids- of geuroverlast veroorzaken (maar dat geldt ook al voor de bestaande woningen).

Dat klopt. Daar komt bij dat zowel Limburgs landschap als de dakdekker op locatie werken.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een civieltechnische tekening ingediend worden met hoe het er uit komt te zien: de woningen, wegen, plaatsing van installaties zoals warmtepompen en infiltratiekragen, rioolbuizen etc. Alle installaties en fysieke dingen eigenlijk. **Klopt dat?**

Klopt!

Deze civieltechnische tekening komt niet bij de raad. Het college zal dit moeten toetsen.

Klopt!

Als ik het goed heb, is dit voorstel in IJzeren het eerste grotere inbreidings-woning-voorstel. Het was te verwachten dat een dergelijk plan ongenoegen zou opwekken bij omwonenden. Tel daar het onwenselijke burgerparticipatie traject en alle onduidelijkheden bij op en je hebt de situatie waar we nu inzitten. De Villa Via Nova locatie zou als vergelijkingsmateriaal gebruikt kunnen worden, maar daarbij was alles al van tevoren bekend. Ik begreep van Roger dat het grote verschil is dat bij Villa Via Nova een vergunningsaanvraag is gedaan en dat het in IJzeren om een bestemmingsplanwijziging gaat.

Vraag: is er een mogelijkheid dat we op voorhand al meer zekerheden hebben? Misschien dat er nu niet gevraagd wordt om een bestemmingsplanwijziging maar om een verklaring van geen bedenkingen of haal ik dan dingen door elkaar? Of is er een manier waarop we na de bp wijziging als raad nog kunnen bijsturen als duidelijk is hoe een en ander er uit komt te zien?

De huidige procedure kan niet meer gewijzigd worden. Een vastgesteld bestemmingsplan kan ook niet meer gewijzigd of bijgestuurd worden door de raad. Het klopt dat een bestemmingsplan een abstract beeld geeft en een vergunning aanvraag concreter is. Met een concrete aanvraag is eerder duidelijk hoe (in dit geval de woningen er uit gaan zien).

De verwachtingen over de rol van de raad bij een concrete vergunningaanvraag moet echter niet te hoog zijn: een verklaring van geen bedenkingen over een vergunning aanvraag kan alleen door de raad geweigerd worden als sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het gaat dan bijvoorbeeld niet om het uiterlijk van de gebouwen. Het college is het bevoegd gezag om een besluit te nemen over een vergunning aanvraag.

Graag uitgezocht:

- bij het infiltratieonderzoek wordt gesproken over 26 woningen. De vrijstaande woning linksboven is niet meegenomen in het onderzoek. Hierdoor zal de problematiek van de regenwater infiltratie alleen maar erger zijn. Vraag: is dit onderzoek (dat dus te kort schiet) voldoende voor een BP wijziging aanvraag? Of is dit iets dat bij de omgevingsvergunning terug zal komen en is het hier alleen ter informatie bijgevoegd?

Voor het infiltratieonderzoek is het aantal woningen niet relevant. Met dit onderzoek wordt vastgesteld wat de infiltratiecapaciteit van het plangebied is. Vervolgens wordt er een infiltratieberekening uitgevoerd waarbij berekend wordt hoeveel hemelwater geïnfiltreerd kan en moet worden. Voor deze berekening is het aantal woningen wél relevant en in deze berekening is uitgegaan van 27 woningen. Om misverstanden te voorkomen is het aantal woningen in het infiltratieonderzoek gecorrigeerd naar 27. Voor de uitkomst heeft dit echter geen gevolgen.

- bij de stikstofberekening wordt gesproken over *"De huidige situatie betreft landbouwgrond van circa 0.84 ha waar voedsel wordt geoogst en gemaaid voor vee op een locatie elders. Hierbij kan worden uitgegaan van mest wat zorgt voor de uitstoot van stikstof. De gebruiksnorm voor stikstof uit dierlijk mest is per jaar maximaal 170 kg per hectare landbouwgrond. De totale stikstofgebruiksruimte komt hiermee op $(170 * 0,84) 142,9$ kg."* Het gebruik van dierlijke mest staat wordt als aanname vermeld, maar kunnen wij controleren of dat klopt? Anders zou het voor alle Natura 2000 gebieden zo zijn dat ze er baat bij hebben als weilanden volgebouwd zouden worden met huizen. Of wordt hiermee bedoeld dat ze het gras oogsten om te voeren aan dieren elders dat dan weer als mest er uit komt? Want dan zou die stikstofruimte er hier helemaal niet zijn omdat het hier niet uitgestoten wordt.

n.a.v. deze vraag is bij de huidige eigenaresse nagegaan hoe het weiland de afgelopen jaren gebruikt is. Gebleken is dat het perceel jarenlang bemest en gemaaid is. Hiervoor zijn documenten als 'bewijs' aangeleverd. De laatste paar jaar is dat echter niet meer gebeurd omdat vanaf toen het bouwplan voorbereid werd. Daarmee is voorgesorteerd op de herontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat de stikstofberekening correct is.