gemeente eijsden-margraten

griffie

Raadsvergadering 8 april 2025
Schriftelijke vragen
Agendapunt 06: **TAM Omgevingsplan Oost-Maarland**

Lijst Mourmans

Geen vragen.

ODE open democratisch eerlijk

Vraag 1:
Raadsvoorstel
Gezien de vele reacties/zienswijzen van de inwoners met kritiek over de geplande 4 bouwlagen van het appartementencomplex, verzoekt ODE om de met cijfers onderbouwde consequenties te noemen als er voor 3 bouwlagen zou worden gekozen.

Antwoord:
Eén bouwlaag minder resulteert in 4 appartementen minder. Voor de appartementen is een eenheidsprijs gerekend per appartement die vervolgens is omgeslagen naar een m2 prijs. Doordat er gerekend is naar een break-even resultaat (om zo goedkoop mogelijke woningen te kunnen realiseren), zal dit dus resulteren in een tekort van circa E80.000,- op de grondexploitatie.

Om dit te bekostigen zal er uit de algemene reserve een (verlies)voorziening van €80.000,- gevormd moeten worden.

Vraag 2:
Op de 4e bouwlaag wordt de norm voor de geluidswaarde wel overschreden, maar is deze volgens u REDELIJK, nl. nog binnen de grenswaarde. Waarom worden normen vastgelegd? Waarom houden we er ons vervolgens niet aan?

Antwoord:
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn expliciet standaardwaarden en grenswaarden opgenomen. Zolang de grenswaarde niet wordt overschreden, heeft het bevoegd gezag (gemeente) ,op grond van de Omgevingswet, bestuurlijke afwegingsruimte om gemotiveerd een overschrijding van de standaardwaarde toe te staan, zo heeft de wetgever bepaald.
Bij het toelaten van een overschrijding van de standaardwaarde is onderzoek noodzakelijk naar geluidbeperkende maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren tot de standaardwaarde. Wanneer deze niet (financieel) doelmatig zijn, kan gemotiveerd een hogere waarde worden toegestaan.

De motivering bestaat in dit geval uit een beoordeling van de doelmatigheid van de maatregelen en anderzijds uit de noodzaak en urgentie om invulling te geven aan de woningbouwopgave voor de gemeente Eijsden-Margraten (Zie voor uitleg paragraaf 6.6 Geluid in de Motivering). Op 7 van de 100 rekenpunten wordt de standaardwaarde vanwege de rijksweg en/of vanwege het spoor overschreden. Op geen enkel rekenpunt wordt de grenswaarde overschreden. Geconcludeerd is ook dat bron-, overdrachts- en aanvullende ontvanger maatregelen onvoldoende financieel doeltreffend zijn om de geluidbelasting te reduceren tot onder de standaardwaarde, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van technische, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of landschappelijke aard.

Voor de locaties waar de standaardwaarde wordt overschreden, is in de regeling van dit TAM-omgevingsplan een toegestane hogere waarde opgenomen die aansluit bij de berekende waarde. De berekende waarden zijn dusdanig dat deze aanvaardbaar worden geacht, mede gelet op het feit dat er steeds een geluidluwe zijde aanwezig is.

Vraag 3:
Pag.7 Waarom zou een groene (geluids)wal niet verwerkt kunnen worden in een -glooiend-landschapspark?

Antwoord:
Zie ook onderdeel geluid in de Motivering en “zone Leiding” op de Verbeelding.

Naast het spoor is een zone van 5m die vrij moet blijven t.b.v. de aanwezige gasleiding
Vanwege deze zone (gas)leiding nabij het spoor, mag er geen geluidswerende voorziening (meer) worden opgericht op de plek waar deze effectief is (nabij het spoor). Een geluidswerende voorziening op voldoende afstand van de gasleiding is niet meer effectief, is stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst en tast de beleef- en bruikbaarheid van het groengebied dusdanig aan dat dit nagenoeg onbruikbaar wordt. Maatregelen in de overdracht zijn dus ook als onvoldoende doelmatig te beschouwen.

Vraag 4:
Bijlage b pag.3 Diversen. Lezen we het goed dat de uitgaven voor het Landschapsplan onderdeel zijn van de Infrabegroting?

Antwoord:
Ramingen zijn gebaseerd op voorliggend ontwerp inclusief het Landschapsplan.

Vraag 5:
Is die Infrabegroting onderdeel van de grondexploitatie? We zien het nl. niet terug in de raming.

Antwoord:
Zie bijlage toelichting grondexploitatie post 200 Bouwrijpmaken.
“De infra begroting is geactualiseerd op 22 oktober 2024 en verwerkt in de exploitatieopzet.”

Vraag 6:
Bijlage c Verbeelding. Waarom zien we hier geen kavelindeling, inclusief de maximaal te verharden oppervlakte?

Antwoord:
Er is voor gekozen om geen kavelindeling op te nemen zodat er nog enige flexibiliteit mogelijk is tijdens de uitvoering. Het programma en de daar bijhorende maximale verharding (artikel 8.4.1) is duidelijk vastgelegd in de Regels. Er is dus geen mogelijkheid om meer woningen te realiseren of een andere typologie. Om de verhardingspercentages op de particuliere percelen te kunnen handhaven, wordt er in het koopcontract een bepaling opgenomen waarin staat in hoeverre particulieren hun perceel mogen verharden. Zo wordt het zowel in het publiekrecht als in het privaatrecht gewaarborgd.

Vraag 7:
Bijlage d Regeling pag.13 art.6.2: Heel mooi, dat vele groen op de Verbeelding! Maar waarom zou een als groen aangewezen locatie de volgende functies moeten bevatten:

- Straatverlichting
- Verhardingen voor in- en uitritten
- Fiets- en voetpaden

Antwoord:
Omdat deze functies ook binnen dit gebied aangelegd moeten worden bijvoorbeeld t.b.v. gebruik, onderhoud en veiligheid.

Vraag 8:
Waar worden hiervoor beperkingen/regels opgelegd in de Regeling?

Antwoord:
Het landschapsplan en artikel 6 van de Regels.

Vraag 9:
Bijlage d Regeling pag.28 Omgevingsactiviteiten 16 e punt 1. Hoe verhoudt zich deze 10% max vergroting/uitbouw tot de max. te verharden oppervlakte per perceel (zie art.8.4.1)

Antwoord:
Het is de bedoeling dat gebouwd wordt conform de Regels. Indien voor die 10% een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, is de gemeente bevoegd (echter niet verplicht) om hiervoor een vergunning te verlenen. Ook is het mogelijk om aan deze vergunning voorwaarden te verbinden, bijvoorbeeld extra maatregelen voor wateropvang of op een andere plek verharding weg te nemen zodat voldaan wordt aan de voorgeschreven verhardingspercentages.

Vraag 10:
Bijlage e pag.31 Motivering TAM. Bestaande groenkartistieken. Graag nadere uitleg mbt ‘eventuele uitbreiding van de planvorming’.

Antwoord:
Indien er een vervolg op het plan komt, zal dit aan de noordzijde van de planlocatie zijn. Het landschapsplan zoals dit nu is ontworpen blijft hierbij intact.

Vraag 11:
Pag.31 Bomen. Waarom worden alle bomen verwijderd, waarom worden deze niet gedeeltelijk behouden?

Antwoord:
Bomen zijn reeds in verslechterde staat en aan het einde van hun levensduur. Daarom is ervoor gekozen de bomen te compenseren elders in het plan.

Vraag 12:
Waarom wordt niet gekozen voor de echte opvolgers van de hoogstamboomgaarden?

Antwoord:
Dit was oorspronkelijk ook het idee, echter is daar vanwege klimaat- en beheerstechnische redenen vanaf geweken. M.a.w. de locatie is niet (meer) geschikt voor dit soort type bomen.

Vraag 13:
Bijlage j Landschapsplan pag. 23. keuze voor dichte betonstraatstenen. Waarom niet definitief gekozen voor bijv. grasbetontegels met het oog op hittestress en wateroverlast?

Antwoord:
Er zijn voldoende maatregelen voorzien binnen het plan ten aanzien van het voorkomen dan wel minimaliseren van hittestress en wateroverlast (voornamelijk door aanleg van veel groen en de wadi’s). Zie ook bijlage notitie klimaatadaptatie en landschapsplan.
Er is niet gekozen voor grasbetontegels omdat de verwachting is dat het openbare gebied waar deze kunnen worden toegepast (bijv. parkeervakken) veel gebruikt zal worden. Hierdoor zal het “groen” in de tegels van slechte kwaliteit zijn en is het onderhoud hieraan lastig uit te voeren.
Daarbij willen we voorkomen dat vervuiling, afkomstig van bijv. auto’s , kans krijgt om dieper in de ondergrond te infiltreren dan noodzakelijk. De bedoeling is dat het oppervlaktewater van het openbaar gebied richting wadi’s wordt afgevoerd. Hier zal het water eerst door een (voor)filtering worden gevoerd voordat het uiteindelijk in de wadi’s terechtkomt.

Vraag 14:
Bijlage n Memo Stikstofdepositie. Deze berekening is niet gebaseerd op de actuele wetgeving, waarin salderen niet meer is toegestaan. Graag ontvangen we een nieuwe berekening.

Antwoord:
De uitspraken van 18 december2024 zijn door de Raad van State gedaan gedurende de inzage termijn van dit Tam omgevingsplan. De rechtspraak over het intern salderen bij de beoordeling van de gevolgen van projecten voor de natuur is inderdaad gewijzigd. In de kern komt het erop neer dat intern salderen niet meer mag worden betrokken in de zogenoemde voortoets, dus bij de vraag of een natuurvergunning voor een project nodig is. Intern salderen mag wel worden betrokken bij de vraag of een natuurvergunning voor een project kan worden verleend. De mogelijkheden voor het intern salderen worden hierdoor beperkt.

Op basis van de uitspraken van 18 december 2024 is het toetsingskader intern salderen in het projectspoor (vergunningenspoor) gewijzigd. Voor voorliggende procedure ter vaststelling van het TAM plan zitten we in het planspoor. Uit de jurisprudentie tot nu toe lijkt het erop dat de uitspraken gericht zijn op het projectspoor (vergunningenspoor) en niet op het planspoor (TAM-omgevingsplan).

Er is namelijk na de uitspraken van 18 december 2024 nog een uitspraak gedaan voor energielandschap Wellsmeer, waarin RvS niet terugkomt op de uitspraken van 18 december. De uitspraak van Wellsmeer had betrekking op het planspoor. Maar het blijft zeker een risico dat een toekomstige uitspraak anders kan uitvallen.

Voor de ontwikkeling in Oost-Maarland zal in het kader van het vergunningenspoor in ieder geval een aeriusberekening gemaakt moeten worden voor de ontwikkeling an sich, waarbij dan geen gebruik mag worden gemaakt van het intern salderen. Als die uitkomst ook op 0,0 mol/ha/jr uitkomt dan is er niets aan de hand. Komt het boven de 0,0 mol/ha/jr uit dan is een voortoets nodig en dan wellicht nog een passende beoordeling, zodat de omgevingsvergunning Natura2000 verleend kan worden. Bij de passende beoordeling mag wel nog intern gesaldeerd worden.

Op basis van de huidige jurisprudentie hoeft er op dit moment niets gewijzigd te worden in het planspoor, zijnde het TAM-omgevingsplan.

PRO Eijsden-Margraten

Vraag 15:
Dit plan wordt in het omgevingsplan fase 1 genoemd. Fase 2 ligt aanpalend ten noorden van dit plan.
Is er bij het ontwerp in deze fase 1 al rekening gehouden met fase 2?
Wat is de stand van zaken voor deze fase 2?

Antwoord:
Er is rekening gehouden met een tweede fase. Op dit moment wordt deze niet verder uitgewerkt omdat de spuitcirkel, afkomstig van de aangrenzende agrarische percelen, niet kan worden weggenomen en verdere planontwikkeling tegenhoudt.

Vraag 16:
In het plan worden 9 sociale huurappartementen gerealiseerd. Volgens het ministerie moet dat minimaal 30 % zijn. Bovendien geldt: " Gemeenten met minder dan 30% sociale huur moeten bij het maken van nieuwbouwplannen een hoger dan hun huidige aandeel sociale huurwoningen opnemen, zodat zij toe gaan groeien naar deze 30% " .:
https://www.volkshuisvestingnederland.nl/actueel/nieuws/2022/07/06/eenduidige-definitie-voor-sociale-huur.

De gemeente E_M heeft minder dan 30% sociale huur. In recente projecten werd steeds minder dan 30% sociale huur gerealiseerd op basis van argumenten als "te duur" of "niet passend", c.q. "de 30 % regel hoeft niet voor elk project te gelden, zolang het voor de alle plannen in de gemeente geldt. "Dit is niet van toepassing in E-M.
Waarom wordt hier niet aan voldaan?

Antwoord:
Zoals in de vraag reeds wordt aangegeven, betekent de '*30%-sociale huur-afspraak'* niet, dat dit voor ieder afzonderlijk woningbouwplan geldt. Dat zou kleinschalige woningbouwplannen inderdaad financieel onhaalbaar maken, waardoor er in de kleine kernen helemaal niet gebouwd kan worden. Gemeenten die onder deze norm zitten worden gevraagd zich extra in te spannen. Als wij moeten koersen dat 30% van onze totale woningvoorraad tot het sociale huursegment behoort, dan houdt dit concreet in dat de eerste 1.000 woningen alleen voor de sociale doelgroep gebouwd moeten worden. In de praktijk betekent dit dat geen enkele woning wordt gerealiseerd, wij afstevenen op een aanzienlijk woningtekort en de leefbaarheid van onze kernen op het spel zetten. Het Rijk en provincie zien dat ook in, waardoor de opgave geen gemeentelijke maar een regionale opgave is.

Uit oogpunt van fairshare is afgesproken dat iedere gemeente zich inspant om de 30%-norm over haar totale woningbouw*opgave* te halen. Daarvoor zijn wij bereid, mits hiermee tegemoet wordt gekomen aan de invulling van onze woningbehoefte en hieruit voortvloeiende woningbouwopgave. Het onderhavige plan gaat uit van 38 woningen en hiervan zouden minimaal 12 woningen voor de sociale huur gebouwd moeten worden om de 30%-norm te halen. Het oorspronkelijk plan was hierop ingericht en hebben wij tijdens een informatiebijeenkomst in Oost-Maarland als zodanig gepresenteerd. Het voorliggende plan en woningbouwprogramma dat wij nu ter vaststelling aan u aanbieden, is aangepast overeenkomstig de verkregen input tijdens deze participatiebijeenkomst en uit onze overleggen met de woningcorporaties hierover.

De in Eijsden-Margraten actieve woningcorporaties hebben mondeling aangegeven dat zij uit oogpunt van financiële haalbaarheid, met uitzondering van de vier grote kernen, geen sociale woningbouw gaan realiseren in de kleine kernen. Naast een flinke nieuwbouwopgave voortvloeiend uit de woondeal, hebben zij ook een grote renovatie- en verduurzamingsopgave voor hun bestaande voorraad, waardoor zij financieel gedwongen zijn keuzes te maken. Wij hebben de woningcorporaties onlangs gevraagd dit schriftelijk aan ons te onderbouwen, zodat wij dit kunnen terugkoppelen aan Gedeputeerde Staten. Dit heeft natuurlijk ook invloed op onze huisvestingsopgave voor statushouders. Wij zijn momenteel in afwachting op deze schriftelijke onderbouwing.

Vraag 17:
06a pagina 9 : alinea “De vraag naar betaalbare koopwoningen …. realiseren.”
Betekent dit dat er van die 9 huurappartementen mogelijk nog een gedeelte omgezet gaat worden naar koopappartementen? Waarom wordt gekeken naar de mogelijkheid om huurappartementen te laten vervallen en niet bijvoorbeeld grondgebonden koopwoningen?

Antwoord:
Zie hoofdstuk 7 Motivering en beantwoording vraag 16:
“De vraag naar betaalbare koopwoningen en/of appartementen was groot. Zowel onder ouderen als jongeren. Naar aanleiding hiervan is in het TAM-omgevingsplan de mogelijkheid opgenomen om in plaats van appartementen in het segment middenhuur, goedkope koopappartementen te kunnen realiseren.”

Vraag 18:
Hoe sluit dit plan aan bij de vastgestelde doelgroepen uit de lokale woonvisie 2019-2025?

Antwoord:
Het plan biedt mogelijkheden voor starters (huur en koop), doorstromers en ouderen (zorgvragers), waardoor ook ruimte wordt gecreëerd in de bestaande woningvoorraad van Oost-Maarland. Bouwen voor deze doelgroepen past binnen de uitgangspunten van onze lokale woonvisie.

Vraag 19:
De bouwlocatie ligt in een gebied met bestemming agrarisch met waarde-Beekdal. onderdeel 6.1.1. De voor 'Waarde - Beekdal' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de natuurlijke waterhuishouding, betreffende zowel het oppervlaktewater als het grondwater, en de daarvan afhankelijke landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede de realisering van een veerkrachtig watersysteem geschikt voor waterconservering en opvang van hoge waterafvoeren.
Waarom is het oordeel dat woningbouw geschikt is op deze locatie?

Antwoord:
Bij de opstelling van dit TAM omgevingsplan zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd en er is op basis van deze onderzoeken geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Vraag 20:
06l TAM Bijlage 4 p.25 6.1:
Conclusie Ecologisch quickscan : Derhalve is het noodzakelijk – voor het verkrijgen van een eventuele vergunning Omgevingswet – om voorafgaand aan de werkzaamheden soortgericht onderzoek naar genoemde soorten uit te voeren conform de vigerende protocollen.
Hoe, wanneer en door wie wordt dit aanvullende onderzoek verricht?

Antwoord:
In het plangebied voor woningbouw door de gemeente Eijsden Margraten aan de pastoor Rosierstraat te Oost-Maarland is in 2024 nader soortgericht onderzoek uitgevoerd naar broedvogels met jaarrond beschermd nest (steenuil, sperwer, torenvalk, grauwe klauwier, kramsvogel), zoogdieren (steenmarter), planten (akkerdoornzaad en grote bosaardbei) en vlinders (grote vos, teunisbloempijlstaart en veldparelmoervlinder), zie Bijlage 5 (Activiteitenplan soortenbescherming).

De onderzochte soorten zijn niet aangetroffen, beschermde functies van deze soorten zijn niet aanwezig in het plangebied. Wel zijn er mogelijke nestplaatsen van broedvogels zonder jaarrond beschermd nest aanwezig in het plangebied. Voor broedvogels zonder jaarrond beschermd nest moeten de mitigerende maatregelen, zoals beschreven in paragraaf 3.5, worden opgevolgd. Voor overige soorten geldt de zorgplicht, zoals beschreven in hoofdstuk 7.
Met de genoemde maatregelen worden effecten op beschermde soorten volledig voorkomen. Daarmee is bij de geplande werkzaamheden dus geen sprake van een flora- en fauna- activiteit; er hoeft géén Omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor de geplande werkzaamheden.

Het wordt aanbevolen om de mitigerende en zorgplicht-maatregelen overzichtelijk te bundelen in een ecologisch werkprotocol voor de partij die de werkzaamheden zal gaan uitvoeren. Daarmee wordt geborgd dat deze maatregelen deel uit maken van de werkwijze van de betreffende partij. Hiermee wordt onverhoopt afwijken van deze maatregelen en daarmee het begaan van overtredingen in het kader van de soortbescherming in de Omgevingswet, voorkomen.

Vraag 21:
06n TAM Bijlage ~~5~~ 6 Stikstofdepositie p.1
Uitgangspunten: bij de berekeningen wordt ervan uitgegaan dat elektrische mobiele werktuigen worden ingezet.
Hoe en door wie wordt hierop gecontroleerd/gehandhaafd?

Antwoord:
De gemeente is het bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning en de uitvoering van de omgevingsvergunning.

Vraag 22:
06v TAM Bijlage 14 p.8:
Onderzoek omgevingsveiligheid : Uit het onderzoek is gebleken dat de locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van brandbare gassen, giftige gassen, brandbare vloeistoffen en giftige vloeistoffen die worden vervoerd over baanvak P van route 100, Lutterade – Visé (B).
Hoe vaak rijden er treinen met gevaarlijke stoffen over het spoortracé en om welke stoffen gaat het hier?

Antwoord:
Zie bijlage Onderzoek Omgevingsveiligheid.

Tabel 2: De kenmerken van baanvak P van route 100, Lutterade – Visé (B) conform Bijlage II van de Rbn.

Route	Baanvak	Breedte-categorie[14]	Met een of meer wisseld?	Met hoge snelheid?	Ongevals-frequentie
Route 100, Lutterade – Visé (B)	P	0 – 24 m	Nee	Ja	$2{,}772 \times 10^{-8}$ per voertuigkilometer

5.1.2 Vervoerscijfers

Voor baanvak P van route 100, Lutterade – Visé (B) zijn vervoerscijfers van ProRail beschikbaar (https://iplo.nl/thema/externe-veiligheid/basisnet/vervoercijfers-gevaarlijke-stoffen/spoor/). De vervoerscijfers van ProRail voor baanvak P van route 100, Lutterade – Visé (B) zijn weergegeven in Tabel 3.

Tabel 3: De vervoerscijfers van ProRail voor baanvak P van route 100, Lutterade – Visé (B).

Stofcategorie	Aantal ketelwagen-equivalenten per jaar[15]	Transportmiddel	Warme / koude BLEVE-verhouding[16]
A	353	SKW druk (bonte trein)	0,83
B2	83	SKW druk (bonte trein)	0,66
C3	136	SKW vloeistof	N.v.t.
D3	127	SKW vloeistof	N.v.t.

CDA EIJSDEN-MARGRATEN

Vraag 23:
Wordt er een doelgroep toegekend aan de appartementen, zoals senioren, of kunnen deze appartementen ook worden toegekend aan bijvoorbeeld eenpersoons-huishoudens en starters?

Antwoord:
Er worden geen doelgroepen toegekend aan de appartementen.

Vraag 24:
Waar komt het bedrag van € 405.000,- (betaalbaarheidsgrens koop) vandaan?

Antwoord:
Rijksoverheid stelt deze grens vast.

Betaalbaarheidsgrens vastgesteld op € 405.000
Het kabinet wil zo snel mogelijk naar een productie van 100.000 woningen per jaar, waarvan twee derde betaalbaar. De grens voor betaalbare koopwoningen wordt, net als vorig jaar, geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI). Voor 2025 komt de bovengrens voor betaalbare koop op € 405.000. In 2024 is deze grens € 390.000.

Vraag 25:
Waarom worden de 6 grondgebonden woningen en 16 koopappartementen niet gekoppeld aan de maximale koopsom van de gemeentelijke starterslening?

Antwoord:
Deze maximale koopsom is lager dan de betaalbaarheidsgrens en is te laag om de woningen te kunnen realiseren.

Vraag 26:
Voor een projectontwikkelaar is een groter volume woningen makkelijker marktconform te realiseren dan een klein aantal. Waarom wordt ervoor gekozen de twee-onder-één-kapwoningen als grondkavels (dus zelfbouw) uit te geven in plaats van de woningen te realiseren en deze kant-en-klaar te verkopen aan particulieren?

Antwoord:
Op basis van terugkoppeling van inwoners uit Oost-Maarland, blijkt dat er grote behoefte is om zelf te bouwen. Door het college is uiteindelijke besloten om hieraan tegemoet te komen, binnen de mogelijkheden van het plan. Het plan lag op dat moment namelijk al ter inzage. Wijzigen van typologie zou een flinke vertraging betekenen en ook resulteren in minder woningen. Beide onwenselijk.
Binnen het plan zijn de tweekappers het meest geschikte product om zelf te bouwen.

Vraag 27:
Wat zijn de m2-prijzen die zijn opgenomen in de nota grondbeleid? Graag ontvangen we de nota grondbeleid.

Antwoord:

De grondprijzen 2025 zijn :

- Reguliere bouwgrond € 254,70 excl. BTW / € 308,18 incl. 21% BTW
- Starterskavels € 137,63 excl. BTW / € 166,53 incl. BTW.

Collegebesluit d.d. 25-02-2025
Datum publicatie : deze week.

Vraag 28:
Wat is de reden dat er een lagere m2-prijs voor de grond van het appartementencomplex wordt gerekend dan voor de grondgebonden woningen?

Antwoord:
Voor de appartementen is een marktconforme eenheidsprijs gerekend die vervolgens is omgeslagen naar een m2 prijs.

Vraag 29:
U geeft aan dat de rijwoningen en appartementen projectmatig worden ontwikkeld. Welke partij gaat dit uitvoeren?

Antwoord:
Dit is nog niet bekend. Keuze zal worden gemaakt door middel van een tender na vaststelling van het TAM-omgevingsplan.

Vraag 30:
Wie gaat de sociale huurappartementen verhuren?

Antwoord:
Idem vraag 29. Omdat het sociale woningbouw betreft is een woningbouwcorporatie hiervoor een logische keuze.

Vraag 31:
Zijn er reeds afspraken gemaakt over de toewijzingscriteria van de woningen en appartementen?

Antwoord:
Er zijn hierover nog geen afspraken gemaakt.

Vraag 32:
Zijn er reeds afspraken gemaakt over de huurprijzen van de appartementen?

Antwoord:
Er zijn geen afspraken gemaakt over de huurprijzen van de appartementen. Maximering van huur in het sociale en middensegment is wettelijk vastgelegd. Huurprijs zal op basis van puntensysteem worden bepaald. Ook dit is wettelijk bepaald.

Vraag 33:
In de nota van zienswijzen wordt meerdere malen aangegeven dat een gebouw van 4 bouwlagen goed aansluit bij de bouwhoogte van de omliggende bestaande bebouwing. Deze is echter niet hoger dan 2 lagen met een kap en dit zonder uitzondering. Hoe kunt u onderbouwen dat een verdubbeling van het aantal bouwlagen goed aansluit bij de omliggende bebouwing?

Antwoord:
Juist om de ruimtelijke opbouw tussen het gestapeld en het grondgebonden segment te kunnen waarborgen, wordt het appartementencomplex gelaagd opgebouwd. Het volume trapt in zuidelijke richting af van 4 naar drie bouwlagen en sluit daarmee goed aan op de bouwhoogte van de bestaande en nieuwe grondgebonden woningen (twee bouwlagen met kap) aan de Pastoor Rosierstraat.

Een deel van het appartementengebouw aan de zijde van de Pastoor Rosierstraat heeft een bouwhoogte van 3 bouwlagen/10 meter en het achterliggende deel van het appartementengebouw heeft een bouwhoogte van 4 bouwlagen/13 meter. Dergelijke bouwhoogten zijn niet zodanig afwijkend dat deze niet passend zouden zijn binnen het bestaande straatbeeld. In Nederland wordt over het algemeen pas gesproken van hoogbouw bij een bouwhoogte vanaf 25 meter. Het vigerende

bestemmingsplan voor Oost-Maarland staat voor woningen een maximale hoogte toe van maximaal twee bouwlagen met kap. Per bouwlaag is een maximale hoogte van 3,5 meter toegestaan. Daarnaast mag een kap van 60° worden gerealiseerd. Bij een niet ongebruikelijke woningdiepte van 12 meter, leidt dat tot een maximale 3 bouwhoogte van bijna 13 meter. De hoogte van het appartementengebouw is gekozen om een efficiënte benutting van de beschikbare ruimte te waarborgen, terwijl er tegelijkertijd rekening is gehouden met de bestaande bebouwing en de ruimtelijke kwaliteit. Een veel gebruikte richtlijn in de stedenbouw is de 1:1-verhouding voor de zogenaamde “straatprofielverhouding”. Hierbij is de hoogte van de bebouwing in een straat gelijk aan de breedte van de ruimte tussen de bebouwing aan weerszijden van de straat. Dit zorgt voor een gevoel van menselijke schaal en een aangename straatomgeving. In het TAM-omgevingsplan is de ruimte tussen de bebouwing ca. 23 meter en krijgt het appartementencomplex een hoogte van maximaal 10 meter aan de straatzijde. Dit komt neer op een verhouding van ruim 1:2. Een dergelijke verhouding geeft een gevoel van openheid en ruimte

Na de vaststelling van het TAM-omgevingsplan zal de gemeente partijen uitnodigen voor het maken van een bouwplan, dat past binnen de regels van het TAM-omgevingsplan. De ingediende bouwplannen worden door de Welstandscommissie tweemaal beoordeeld. De eerste keer na indiening van de plannen en de tweede keer in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

VVD Eijsden Margraten

Goed onderbouwd en uitgewerkt bestemmingsplan.

Vraag 34:
Raadsvoorstel pagina 1,. Welke aanpassing is gedaan naar aanleiding van de zienswijzen? Betreft het hier het langsparkeren aan de Rosierstraat?

Antwoord:
Nee, de enige aanpassing naar aanleiding van de zienswijzen betreft de aanpassing inzake de regeling van de aardgastransportleiding. De artikelen 9.4.2 sub b, 9.6.2 sub a en 9.7.3 zijn aangepast conform de ingediende zienswijze door de Gasunie. Enkel het woord onevenredig is eruit gehaald.

Vraag 35:
Vervelend om te lezen dat omwonenden een ander beeld hebben van de informatieavond dan de gemeente. Dit beeld zien we vaker de laatste tijd. Vraag is of het wel correct is?

Antwoord:
Ja, dat vinden wij ook vervelend. Of het correct is, kunnen wij niet beantwoorden. We hebben ons best gedaan om ieders vragen zo goed mogelijk te beantwoorden. Het was een erg drukke inloopavond. We hebben bewust gekozen voor een inloopavond (met een grotere tijdsspanne) waarbij iedereen aan de medewerkers ter plaatse zijn eigen persoonlijke vragen kon stellen om zoveel mensen de

gelegenheid te geven om te komen én vragen te stellen in plaats van een vast tijdstip met een presentatie.
Hiermee hebben we namelijk altijd goede ervaringen gehad.
Accentverschillen in beantwoording kunnen optreden, met name ook omdat de vraagstelling niet steeds gelijkluidend zijn.
Om ervoor te zorgen dat iedereen over dezelfde informatie beschikt, hebben wij daarna alle relevante documenten en antwoorden op veelgestelde vragen beschikbaar gesteld op onze website. Ook hebben wij tijdens de avond aangegeven dat er altijd met ons contact kon worden opgenomen voor aanvullende informatie, mocht daar behoefte aan zijn.

Vraag 36:
Kan de afdeling / het college de methodiek (invulling) van zo'n informatieavond nog eens tegen het licht houden, zodat het negatieve gevoel afneemt?

Antwoord:
Dat zullen we zeker doen.

Vraag 37:
De grondexploitatie sluit met een saldo van € 0,00. De enige marge om tegenvallers op te vangen zit in de post onvoorzien van € 67.265,00. Indien deze wordt overschreden drukt dit op de begroting van de gemeente. Waarom is er geen differentiatie in de grondprijs voor tweekappers opgenomen mogelijke tegenvallers op te kunnen vangen?

Antwoord:
De doelstelling was om een divers product aan woningtypologie te realiseren tegen verkoopprijzen die (in de huidige markt) aan de lage kant zijn, op basis van een dekkende grondexploitatie. Winst maken op de grondexploitatie is geen doelstelling. Er is daarom gerekend naar een break-even resultaat.

EM
Eijsden Margraten Lokaal

Geen vragen.