

Raadsvergadering 1 oktober 2026

Schriftelijke vragen

Agendapunt 07: Adviesrecht instemming BOPA Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid



Vraag 1:

20261001 07h Motivering Buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid
Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van 18 zelfstandige woningen/ appartementen. Niet duidelijk is of het hier om koop, huur of aanbod via een derde partij gaat. Onduidelijk is ook wie de derde partij (zorgverlener) is.

E-M heeft vastgesteld dat nieuw te bouwen wooncapaciteit dient te voldoen van de 30-30-30- regel voor sociale huur, betaalbaar wonen en duurdere prijsklassen. Hoe is de situatie in dit project?

In de motivering staat: Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe wooneenheden probleemloos kan opvangen.

Antwoord:

De eigenaar wenst de monumentale kasteelhoeve niet te over te dragen, waardoor er geen dus sprake is van koopwoningen. Gelet op de omvang en indeling van de woningen, vallen de huurwoningen binnen het midden-huursegment (geliberaliseerde huur). Op welke wijze de woningen worden verhuurd en hoe het beheer hiervan wordt geregeld, is voor de ruimtelijke afweging voor een noodzakelijke planologische herbestemming minder relevant. Dat geldt eveneens of er en zo ja wie, de zorgverlener is. Op dit moment is nog onduidelijk met welke zorgverlener de verhuurder een contract gaat afsluiten om zorg op afroep te verlenen. Doordat er geen sprake is van een zorgpartij voor tenminste 10 jaar de woningen mede exploiteert, kan in dit kader niet worden gesproken over zorgwoningen, maar van zorggeschikte woningen, gelet op de omvang en indeling hiervan.

Onze gemeente heeft zich geconformeerd aan de kwalitatieve '30-30-30 afspraak', voortvloeiend uit de Woondeal. Echter zoals meermaals is meegedeeld geldt deze afspraak voor de totale gemeentelijke woningbouwopgave en niet voor ieder project afzonderlijk. Uiteraard bestaat ook behoefte aan sociale woningen, maar dan zouden meer woningen op deze locatie nodig zijn om een sluitende businesscase te krijgen. Los van de vraag of meerdere woningen op deze locatie ruimtelijk wenselijk is, past de realisatie van sociale huurwoningen in een landelijk buurtschap niet binnen het geamendeerde woningbouwkaderbesluit van de raad van 20 februari 2024. De raad heeft destijds (geamendeerd) besloten dat: *"de opgave voor sociale woningbouw vanwege financiële haalbaarheid en de aanwezigheid van noodzakelijke voorzieningen voor een belangrijk deel in de kernen Eijsden en Margraten wordt gerealiseerd en de mogelijkheden hiervoor in de overige kernen onderzocht worden om tegemoet te komen aan de vraag naar betaalbare woningen in de kleine kernen."* Dit plan past hiermee volledig binnen het voornoemde raadsbesluit, omdat Bruisterbosch nu eenmaal niet als (kleine) kern wordt aangemerkt.

Vraag 2:

18 Nieuwe wooneenheden in het kleine gehucht Bruisterbosch is percentueel een grote toename. Er zijn ter plaatse geen voorzieningen en er is nauwelijks openbaar vervoer, dus zullen bewoners, bezoekers en verzorgers zich vooral per auto verplaatsen.

(In de motivatie ontbreekt een onderbouwing van de verkeersbewegingen, in de vergunning wordt gesproken van 100-125 verkeersbewegingen extra per etmaal, maar onduidelijk is hoe men tot deze getallen is gekomen. PRO ziet graag een onderbouwing van de te verwachten groei in verkeersbewegingen en een evaluatie daarvan in de context van de huidige situatie.)

Bruisterbosch is een beschermd dorpsgezicht. De effecten van de plannen, als bijvoorbeeld de aanleg van parkeerplaatsen, ontsluiting, buitenverlichting etc op dit beschermde dorpsgezicht ontbreken zowel in de motivatie als in de vergunningverlening.

Antwoord:

De verkeersbewegingen zijn gebaseerd op kencijfers die hiervoor landelijk gebruikt worden. 100-125 verkeersbewegingen zorgen voor 5-7 procent meer verkeer in Bruisterbosch. Het omliggende wegennet kan deze toename zonder problemen verwerken.

Onderhavige omgevingsvergunningaanvraag bestaat enkel uit de activiteit 'afwijken van de regels in het Omgevingsplan'. Concreet houdt dit in: 'wat mag er plaatsvinden in dit gebouw'. Hierdoor is nog niet gekeken naar eventuele inpassing van de parkeerplaatsen, verlichting etc. Er is enkel vastgesteld dat een aantal parkeerplekken noodzakelijk is, om zo de omgevingsvergunning voor het 'afwijken van de regels in het Omgevingsplan' ofwel het 'gebruik' van het gebouw te kunnen verlenen. Voor zover nu bekend worden de 22 parkeerplekken gesitueerd aan de rechterzijde van het gebouw.

Vraag 3:

Hoe verhouden de plannen zich met de status beschermd dorpsgezicht?

Antwoord:

Hoeve Roosenhof is opgenomen in het Rijksmonumentenregister onder monument 34650. Onder de Omgevingswet geldt een zogenoemde 'knip'. Dat betekent dat verschillende activiteiten apart kunnen worden aangevraagd en beoordeeld. Zo kan bijvoorbeeld eerst een vergunning worden aangevraagd voor een omgevingsplanactiviteit (ruimtelijke deel) en pas later voor de technische bouwactiviteit. Elke aanvraag wordt op zijn eigen beoordelingskader getoetst. Hierdoor is het mogelijk om activiteiten los van elkaar aan te vragen en te vergunnen.

Onderhavige omgevingsvergunningaanvraag bestaat enkel uit de activiteit 'afwijken van de regels in het Omgevingsplan'. Concreet houdt dit in dat voor het ruimtelijke en technische deel (het '(ver)bouwen') nog een omgevingsvergunningaanvraag moet worden ingediend. Doordat het initiatief een rijksmonument betreft, zullen de definitieve verbouwplannen ter realisatie van dit initiatief onder andere moeten worden voorgelegd aan de Monumentencommissie. De commissie bewaakt het behoud van cultuurhistorie en beoordelen of bouwplannen passen bij de monumentale waarden van het pand.

Vraag 4:

Sinds 2017 zijn inzichten en eisen over m.n. energiezuinig bouwen, het gebruik van duurzame materialen etc. veranderd en gegroeid. Hoe worden gemaakte afspraken voor de concrete ontwikkeling van de wooneenheden uit 2027 geactualiseerd en aangepast aan inzichten en wensen van nu?

Antwoord:

Onder de Omgevingswet geldt een zogenoemde 'knip'. Dat betekent dat verschillende activiteiten apart kunnen worden aangevraagd en beoordeeld. Zo kan bijvoorbeeld eerst een vergunning worden aangevraagd voor een omgevingsplanactiviteit (ruimtelijke deel) en pas later voor de technische bouwactiviteit. Elke aanvraag wordt op zijn eigen beoordelingskader getoetst. Hierdoor is het mogelijk om activiteiten los van elkaar aan te vragen en te vergunnen.

Onderhavige omgevingsvergunningaanvraag bestaat enkel uit de activiteit 'afwijken van de regels in het Omgevingsplan'. Concreet houdt dit in dat voor het ruimtelijke en technische deel (het '(ver)bouwen') nog een omgevingsvergunningaanvraag moet worden ingediend. Duurzaam bouwen, waarbij wordt gekeken naar BENG, MPG en natuurinclusief bouwen, wordt afgewogen in deze andere activiteiten.

Vraag 5:

Is het gangbaar om op basis van een vergunning die 10 jaar geleden is afgegeven maar nooit gebruikt, een nieuwe vergunning zonder nieuwe toetsing af te geven? Immers omstandigheden, wetgeving en inzichten zijn in vele opzichten sindsdien veranderd?

Antwoord:

De eerder verleende vergunning, Z-HZ_WABO-2016-003670, is beoordeeld aan de hand van oude wetgeving. In 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, waarbij omstandigheden, wetgeving en beleidsinzichten zijn veranderd. Onderhavige omgevingsvergunningaanvraag is getoetst aan deze nieuwe (wettelijke) kaders. De eerder verleende vergunning betreft slechts een onderdeel van de historie van Bruisterbosch 1-3 en is niet gebruikt ter onderbouwing van onderhavige aanvraag. De toetsing van de omgevingsvergunningaanvraag is samengevat terug te vinden op het vergunningblad van het besluit.



Geen vragen.



Vraag 6:

20261001 07a RV Adviesrecht instemming BOPA Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid

Wie mag er nu in deze 18 appartementen wonen: alleen mensen die zorgbehoevend zijn en al dan niet gebruikmaken van zorg of iedereen? Als men zorg afneemt moet dat dan van de organisatie die mede het aangepaste plan heeft ontwikkeld?

Antwoord:

De appartementen zijn geschikt voor iedereen. Het betreft regulier wonen, waardoor het adviesrecht ook van toepassing is. Vanwege de grote behoefte aan passende woonruimte binnen de gemeente Eijsden-Margraten is er bewust voor gekozen om alle woningen uit te voeren als zorggeschikte nultredeappartementen. Hierdoor kunnen ook mensen met een zorgvraag of bewoners die gebruikmaken van zorgvoorzieningen hier comfortabel en zelfstandig wonen. De appartementen zijn toegankelijk, toekomstbestendig en dragen bij aan het langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Als er gebruik wordt gemaakt van zorg op afroep, dan is dit in samenwerking met de betrokken zorgpartij.

Vraag 7:

Welke juridische waarborg is er dat deze 18 appartementen daadwerkelijk beschikbaar blijven voor mensen met een zorgvraag?

Antwoord:

Iedereen mag in de appartementen wonen, door zorg op afroep aan te bieden zijn de appartementen ook geschikt voor zorgbehoevenden.

Vraag 8:

Waarom is bij deze wezenlijke wijziging van zorgwonen naar permanent zelfstandig wonen volstaan met een bewonersbrief? Hebben omwonenden daadwerkelijk de mogelijkheid gekregen om te reageren?

Antwoord:

Initiatiefnemer heeft in het verleden een bijeenkomst georganiseerd waarbij omwonenden zijn geïnformeerd over de eventuele toekomstige plannen van Hoeve Roosenhof. Nadat de plannen concreet werden, heeft hij een bewonersbrief toegezonden aan de omwonenden. Hierin geeft de initiatiefnemer uitleg over zijn plannen en de lopende procedure. De brief werd afgesloten met de mogelijkheid tot contact opnemen bij het stellen van vragen.

De aanvrager mag zelf weten op welke manier de belanghebbenden bij de aanvraag worden betrokken. De wijze van participatie is namelijk volgens de wet vormvrij.

Vraag 9:

20261001 07h Motivering Buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid
Omdat de gemeenteraad in 2017 al is betrokken bij het project en omdat de beoogde ontwikkeling niet kan worden geschaard onder één van bovengenoemde categorieën, hoeft de gemeenteraad ten behoeve van voorliggend project niet om advies te worden gevraagd.

Waarom staat dit punt dan toch op de agenda? Onder 20261001 07h Motivering Buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid staat immers:

In die gevallen wordt de raad op grond van artikel 16.15a lid b onder 1 Omgevingswet om bindend advies gevraagd. In onderhavige omgevingsvergunningaanvraag is dit ook van toepassing, omdat sprake is van de realisatie van 18 appartementen. Dit vloeit voort uit hoofdstuk 3 lid 1 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen omgevingsplan en delegatie', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten in zijn vergadering van 12 december 2023.

Antwoord:

Het adviesbureau (gemachtigd door de initiatiefnemer) dat is betrokken bij deze aanvraag stelt in hun ruimtelijke onderbouwing inderdaad dat het adviesrecht van de gemeenteraad niet van toepassing is. Tijdens de ambtelijke toetsing van het initiatief is gebleken dat hier niet mee wordt ingestemd. De gemeenteraad heeft wel degelijk adviesrecht inzake bovenstaand initiatief volgens hoofdstuk 3 lid 1 'Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen omgevingsplan en delegatie'. Hierdoor is de omgevingsvergunningaanvraag geagendeerd voor de raadsvergadering en staat dit ook zo omschreven in het besluit.

De betreffende passage dat is opgesteld door het adviesbureau had verwijderd dienen te worden uit de stukken. Dit is over het hoofd gezien.

Vraag 10:

Het raadsvoorstel gebruikt diverse termen rond de te bouwen 'woningen': reguliere woonfunctie met mogelijkheid tot zorgfunctie, zelfstandige woonappartementen met zorg op afroep, zelfstandige

zorgwoningen. Wat is het nu en wat betekent dat inhoudelijk cq. kunt u de betreffende term in lekt taal toelichten?

Antwoord:

Het initiatief omvat appartementen met zorg op afroep. Zelfstandig wonen in een eigen appartement. Hulp bij bijvoorbeeld wassen, aankleden, medicijnen innemen of andere zorgvragen kan worden ingeschakeld wanneer dat nodig is. De zorg is niet voortdurend aanwezig, maar wel beschikbaar op afroep.

Vraag 11:

Is er verschil tussen 'zorgwoningen' en reguliere woningen qua verkeersbelasting?

Antwoord:

De verkeersgeneratie van zorgwoningen is over het algemeen lager dan van reguliere appartementen.

Vraag 12:

Gesteld wordt dat een natuurwaardentoets niet nodig is. Dat klopt o.i. niet. Actualisatie natuuronderzoek is wel vereist cf. Natuurwet, want natuurgegevens hebben een looptijd van 3 jaar. Graag vernemen we of u dit nog aanpast.

Antwoord:

Een toetsing waar gekeken wordt naar eventuele aantasting van natuurwaarden, valt buiten de reikwijdte van deze omgevingsvergunning. Onder de Omgevingswet geldt een zogenoemde 'knip'. Dat betekent dat verschillende activiteiten apart kunnen worden aangevraagd en beoordeeld. Zo kan bijvoorbeeld eerst een vergunning worden aangevraagd voor een omgevingsplanactiviteit (ruimtelijke deel) en pas later voor de technische bouwactiviteit. Elke aanvraag wordt op zijn eigen beoordelingskader getoetst. Hierdoor is het mogelijk om activiteiten los van elkaar aan te vragen en te vergunnen.

Onderhavige omgevingsvergunningaanvraag bestaat enkel uit de activiteit 'afwijken van de regels in het Omgevingsplan'. Concreet houdt dit in dat voor het ruimtelijke en technische deel (het '(ver)bouwen') nog een omgevingsvergunningaanvraag moet worden ingediend. Het initiatief is strijdig met de regels in het Omgevingsplan, omdat appartementen met zorg op afroep niet passend zijn binnen de bouwregels van 'Wonen' (artikel 7 lid 2) en de bestemmingsomschrijving 'Recreatie – Verblifsrecreatie' (artikel 4 lid 1) uit het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid' dat geldt als tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

Natuurwaarden worden meegenomen in de eventueel nog volgende omgevingsvergunningaanvragen die zien op de verbouwing van de hoeve.

Vraag 13:

In het plan is sprake van een glaswand om geluidsoverlast tegen te gaan van het landbouwbedrijf op de woningen. Acht u een glaswand passend in dit landschap en is wellicht een bossage overwogen?

Antwoord:

Omdat op enkele gevels de toegestane geluidswaarden worden overschreden, is onder andere onderzocht welke maatregelen mogelijk zijn om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Een mogelijke maatregel was het plaatsen van een glaswand tussen de geluidsbron en de woningen.

Uit onderzoek blijkt echter dat deze glaswand slechts een beperkt en wisselend effect had. Op sommige locaties neemt het geluid enigszins af, maar op het maatgevende beoordelingspunt ('t 12) neemt het maximale geluidsniveau juist met 1 dB toe. De glaswand biedt daarom onvoldoende geluidreductie en vormt geen geschikte oplossing. Deze wordt dan ook niet gerealiseerd.

In plaats daarvan wordt tijdens de omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van het pand, maatregelen getroffen aan de woningen. Deze omgevingsvergunningaanvraag wordt in een later stadium ingediend.

Vraag 14:

Wat is er voorzien voor hemelwaterafvoer?

Antwoord:

Hemelwaterafvoer valt buiten de reikwijdte van deze omgevingsvergunning. Onder de Omgevingswet geldt een zogenoemde 'knip'. Dat betekent dat verschillende activiteiten apart kunnen worden aangevraagd en beoordeeld. Zo kan bijvoorbeeld eerst een vergunning worden aangevraagd voor een omgevingsplanactiviteit (ruimtelijke deel) en pas later voor de technische bouwactiviteit. Elke aanvraag wordt op zijn eigen beoordelingskader getoetst. Hierdoor is het mogelijk om activiteiten los van elkaar aan te vragen en te vergunnen.

Onderhavige omgevingsvergunningaanvraag bestaat enkel uit de activiteit 'afwijken van de regels in het Omgevingsplan'. Concreet houdt dit in dat voor het ruimtelijke en technische deel (het '(ver)bouwen') nog een omgevingsvergunningaanvraag moet worden ingediend. Hierbij wordt gekeken naar hemelwaterafvoer, want dan zijn de verbouwplannen pas concreet.

Vraag 15:

Deze carré-boerderij is op de rijksmonumentenlijst aangeduid als Rijksmonument. Klopt dat?

Antwoord:

Hoeve Roosenhof is opgenomen in het Rijksmonumentenregister onder monument 34650.

Vraag 16:

Stevige aanpassingen aan het gebouw zijn voorzien. Bij rijksmonumenten wordt dan meestal een waardeninventarisatie gedaan. Is die hier gedaan? Waar kunnen we die inzien of waarom is deze inventarisatie niet gedaan?

Antwoord:

Hoeve Roosenhof is opgenomen in het Rijksmonumentenregister onder monument 34650. Onder de Omgevingswet geldt een zogenoemde 'knip'. Dat betekent dat verschillende activiteiten apart kunnen worden aangevraagd en beoordeeld. Zo kan bijvoorbeeld eerst een vergunning worden aangevraagd voor een omgevingsplanactiviteit (ruimtelijke deel) en pas later voor de technische bouwactiviteit. Elke aanvraag wordt op zijn eigen beoordelingskader getoetst. Hierdoor is het mogelijk om activiteiten los van elkaar aan te vragen en te vergunnen.

Onderhavige omgevingsvergunningaanvraag bestaat enkel uit de activiteit 'afwijken van de regels in het Omgevingsplan'. Concreet houdt dit in dat voor het ruimtelijke en technische deel (het '(ver)bouwen') nog een omgevingsvergunningaanvraag moet worden ingediend. Doordat het initiatief een rijksmonument betreft, zullen de definitieve verbouwplannen ter realisatie van dit initiatief onder andere moeten worden voorgelegd aan de Monumentencommissie. De commissie bewaakt het behoud van cultuurhistorie en beoordelen of bouwplannen passen bij de monumentale waarden van het pand. Ook kijken zij naar de waardeninventarisatie. Deze documenten zijn in deze omgevingsvergunningaanvraag niet van toepassing omdat enkel het gebruik wordt vergund.

Vraag 17:

Passen de voorgestelde aanpassingen bij het monumentale karakter? Heeft daar een toets op plaatsgevonden en zo ja kunt u die bij de stukken voegen?

Antwoord:

Hoeve Roosenhof is opgenomen in het Rijksmonumentenregister onder monument 34650. Onder de Omgevingswet geldt een zogenoemde 'knip'. Dat betekent dat verschillende activiteiten apart kunnen worden aangevraagd en beoordeeld. Zo kan bijvoorbeeld eerst een vergunning worden aangevraagd voor een omgevingsplanactiviteit (ruimtelijke deel) en pas later voor de technische bouwactiviteit. Elke aanvraag wordt op zijn eigen beoordelingskader getoetst. Hierdoor is het mogelijk om activiteiten los van elkaar aan te vragen en te vergunnen.

Onderhavige omgevingsvergunningaanvraag bestaat enkel uit de activiteit 'afwijken van de regels in het Omgevingsplan'. Concreet houdt dit in dat voor het ruimtelijke en technische deel (het '(ver)bouwen') nog een omgevingsvergunningaanvraag moet worden ingediend. Doordat het initiatief een rijksmonument betreft, zullen de definitieve verbouwplannen ter realisatie van dit initiatief onder andere moeten worden voorgelegd aan de Monumentencommissie. De commissie bewaakt het behoud van cultuurhistorie en beoordelen of bouwplannen passen bij de monumentale waarden van het pand. Deze toetsing heeft dus nog niet plaatsgevonden omdat hier een aparte omgevingsvergunning voor moet worden aangevraagd, waarbij ook de verbouwplannen concreet zijn.

Vraag 18:

De muur is belangrijk voor het totale aanzicht van gebouw. Wordt voorzien in herstel van de muur als onderdeel van reconstructie?

Antwoord:

Omdat het initiatief betrekking heeft op een rijksmonument, moeten de definitieve verbouwplannen nog worden beoordeeld door onder meer de monumentencommissie. Deze commissie toetst of de plannen passen bij de monumentale en cultuurhistorische waarden van het pand. Deze beoordeling heeft op dit moment nog niet plaatsgevonden. Onder de Omgevingswet kunnen activiteiten namelijk afzonderlijk worden aangevraagd. Voor de verbouwing is daarom nog een aparte omgevingsvergunning nodig, waarbij de concrete bouw- en verbouwplannen worden ingediend en beoordeeld.

Herstel van de muur als onderdeel van de reconstructie is in deze omgevingsvergunningaanvraag nog niet aan de orde omdat het niet onder de reikwijdte valt.

Vraag 19:

Kunt u aangeven waar de vakantiewoning ligt t.o.v. de tekening? Is dat in het historische bakhuis? Zo ja, hoe wordt de cultuurhistorische waarde behouden van het bakhuis?

Antwoord:

De vakantiewoning wordt gerealiseerd in het bakhuis. Ook hiervoor geldt dat deze cultuurhistorische waarden worden bekeken bij het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag voor het verbouwplannen van het initiatief.

Vraag 20:

Een flinke parkeerplaats is voorzien in wat nu een typerende groene doorkijk is in het lint van Bruisterbosch. Hoe verhoudt zich de aanleg van een parkeerplaats op die plek tot het Inspiratiekader Buitengebied waarin gesteld wordt dat linten open moeten blijven? Is ook overwogen om de parkeerplaats uit het zicht aan de oostkant, achter de boerderij, te leggen?

Antwoord:

Onderhavige omgevingsvergunningaanvraag bestaat enkel uit de activiteit 'afwijken van de regels in het Omgevingsplan'. Concreet houdt dit in dat voor het ruimtelijke en technische deel (het

'(ver)bouwen'/aanleggen) nog een omgevingsvergunningaanvraag moet worden ingediend. De ruimtelijke inpasbaarheid van de aanleg van parkeerplekken is daarom niet getoetst als onderdeel van deze aanvraag en wordt in een later omgevingsvergunning getoetst. Voor zover nu bekend worden de 22 parkeerplekken gesitueerd aan de rechterzijde van het gebouw.

Vraag 21:

Voor verplaatsing van landbouwvoertuigen wordt geduid op een route via het weiland naar de nabijgelegen landweg. Is gekeken naar de veiligheid i.r.t. de wandel- en mtb-route aldaar?

Antwoord:

De uitweg/route waar vermoedelijk op bedoeld wordt is verleend in een andere omgevingsvergunningaanvraag, waarbij een loods gebouwd wordt op het terrein van Bruisterbosch 1. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de loods betreft een andere, losstaande aanvraag en valt niet onder reikwijdte van dit adviesrecht.

Vraag 22:

Dit plan leidt tot toename van het aantal verkeersbewegingen van auto's. Bruisterbosch is al flink belast qua verkeer op een erg smalle weg. Heeft er een verkeersonderzoek plaatsgevonden en zo ja, kan dat toegevoegd aan de stukken?

Antwoord:

Er heeft geen specifiek verkeersonderzoek plaatsgevonden. Dat is voor dergelijke kleinschalige ontwikkelingen ook niet gebruikelijk. De motiveringsnota bevat wel een toelichting op de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer.

Vraag 23:

Kunt u uitleggen wanneer loods 1 vergund is en wanneer loods 2?

Antwoord:

De omgevingsvergunning voor het bouwen van de loods betreft een andere, losstaande aanvraag en valt niet onder reikwijdte van dit adviesrecht. De eerste loods is vergund op 18 juni 2014. De tweede loods is vergund op 30 december 2026.



Vraag 24:

Wat gebeurt er wanneer de zorgcomponent in de toekomst geheel vervalt, aangezien dit plan specifiek aan zorg gekoppelde appartementen betreft?

Antwoord:

Iedereen mag in de appartementen wonen, door zorg op afroep aan te bieden zijn de appartementen ook geschikt voor zorgbehoevenden. Het initiatief heeft als insteek particulier wonen, waardoor ook sprake is van het adviesrecht.

Vraag 25:

Kan de eigenaar de appartementen later zonder nieuwe vergunning als reguliere woningen exploiteren of is daarvoor opnieuw een planologische procedure nodig?

Antwoord:

De vergunning voorziet in het realiseren van reguliere appartementen met de mogelijkheid tot zorg op afroep.

Vraag 26:

Is er een behoefteonderzoek gedaan naar de toevoeging van deze aantallen in Bruisterbosch?

Antwoord:

Er is geen concreet behoefteonderzoek gedaan naar de woningen op deze specifieke plek. Woonbehoefteonderzoeken die gebaseerd zijn op de landelijke onderzoeksmethode, maken hierbij geen gebruik van microdata op buurtschappen van deze kleinschalige omvang. Hiervoor zou al een lokaal woonbehoefteonderzoek (enquête) gehouden moeten worden, maar onderzoeksresultaten hiervan geven veelal geen objectief en realistisch beeld.

Het behoeft geen uitgebreide uitleg dat een aantal van 18 woningen, ongeacht prijs- en woonsegment, niet noodzakelijke is om in de woonbehoefte van een buurtschap van deze omvang te voorzien. De reden dat hier woningbouw wordt gerealiseerd is niet gebaseerd op de noodzaak om te voorzien in de woonbehoefte van Bruisterbosch, maar dat een bijzonder rijks monumentale boerderijhoeve vanwege een noodzakelijke herbestemming voor verval wordt behoeft. Gelet op de locatie in relatie tot de omgeving, is een herbestemming naar wonen de meest voor de hand liggende en ruimtelijk wenselijke situatie.

Om het onderhoud een waarborging van het pand zo optimaal mogelijk te waarborgen, heeft de eigenaar van het pand bewust gekozen voor het eigendom van de monumentale kasteelhoeve niet over te dragen. Als in de hoeve koopwoningen worden gerealiseerd, dan is hij geen eigenaar meer en hangt waarborging van het pand af van de (naleving van de) juridisch ingewikkelder VvE-constructie. Vandaar dat gekozen is de woning her te bestemmen met huurwoningen.

Uit ons uit 2022 daterend woonbehoefteonderzoek en uit het provinciaal woonbehoefteonderzoek van Stec uit 2023 blijkt, dat in onze gemeente behoefte bestaat aan huurwoningen in het middensegment voor zowel ouderen als starters. Door de woningen betaalbaar en nultreden te maken en zeker als met een zorgverlener een contract wordt afgesloten om zorg op afroep te verlenen, maakt deze woningen geschikt voor meerdere doelgroepen.

Vraag 27:

Zijn er reeds afspraken gemaakt met een zorgorganisatie om de zorg in deze appartementen te leveren?

Antwoord:

Er hebben al enkele verkennende gesprekken plaats gevonden met diverse partijen.

Geen vragen.