

Raadsvergadering 24 september 2024

Schriftelijke vragen

Raadsvoorstel 11: Bestemmingsplan Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden



Vraag 1

Dit gebouw staat dichtbij het spoor. Er is een risico-analyse gemaakt en het creëren van een woning mag. Geldt dit dan hetzelfde voor andere bouwprojecten, bijvoorbeeld Oost-Maerland en stationsomgeving Eijsden?

Reactie: Dit zal per plan worden beoordeeld/ afgewogen. Voor voorliggend plan zijn er op dit gebied geen belemmeringen.

Vraag 2

Hoe past deze ontwikkeling binnen het totale plan/visie stationsomgeving Eijsden?

Reactie: Zie nota van zienswijze, reactie op zienswijze 2, onderdeel 1. Hierin staat dit nader toegelicht.



Vraag 3

Pag 3 : RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT : 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.

Toelichting pagina 29 : “Bij deze planontwikkeling is sprake van de bouw van acht koopappartementen in het dure segment”.

Vraag : in welke prijsklasse worden de 8 appartementen gerealiseerd (graag prijsopgave) Waar zit het vastgestelde percentage “betaalbare woningen” ?

Reactie: De 8 levensloopbestendige koopappartementen zitten in de volgende prijsklasse:

- 3 met een verkoopprijs tot € 467.500,- (vrij op naam);
- 3 met een verkoopprijs van € 467.500,- tot € 587.000,- (vrij op naam);
- 2 met een verkoopprijs van € 587.000,- tot € 697.000,- (vrij op naam).

In de op 7 maart 2023 afgesloten Woondeal Limburg 2023-2030, zijn percentages opgenomen waarop gemeenten moeten sturen bij nieuwbouw. Voor betaalbare woningen is in de woondeal opgenomen dat de komende jaren bij nieuwbouw gestuurd moet worden op 65% betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur. Dit betekent niet dat deze percentages exact op ieder woningbouwplan toegepast moeten én kunnen worden. Zeker vanwege hoge ontwikkelkosten zou dit kleinere initiatieven (<20 woningen) financieel onhaalbaar (kunnen) maken, zoals in het onderhavige geval. Gemeenten moeten dus op de totale nieuwbouwopgave t/m 2030 sturen op de genoemde percentages.

Opgemerkt wordt dat het onderhavige plan reeds in ontwikkeling was voordat de woondeal in maart 2023 werd bekrachtigd.

Vraag 4

Vraag : op de oorspronkelijke voorraadagenda waren ook de bestemmingsplannen voor woningbouwontwikkeling in Oost Maarland en Ursulinenklooster opgenomen voor Q4. Deze plannen komen niet terug op de agenda. Stand van zaken?

Reactie: Deze plannen staan niet op de voorraadagenda 2024 in verband met de nog lopende voorbereidingen. Beide plannen zijn nu gepland voor de vergaderingen van de raad in februari 2025.



Vraag 5

Raadsvoorstel

1. Het College stelt voor alle vier ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren: Is bij alle vier de zienswijzen sprake van een rechtspersoon?

Voor het indienen van zienswijzen tegen een ontwerp bestemmingsplan is het niet relevant of sprake is van een rechtspersoon. Iedereen mag zienswijzen indienen tegen een ontwerp bestemmingsplan.

Vraag 6

11C nota van zienswijzen. Inhoud zienswijze 2, onderdeel 2.

Nogal apart is de wijze waarop het burgerinitiatief zich in haar bewoordingen uitlaat over het gepresenteerde bouwplan, derhalve onderstaande vragen:

2. Valt het binnen de beoogde samenwerking met het burgerinitiatief te rijmen dat zij zich inhoudelijk in detail uitlaten over stedenbouwkundige onderdelen van het bouwplan?

Reactie: Het burgerinitiatief heeft ervoor gekozen om een zienswijze in te dienen tegen dit plan. Onze reactie hierop staat in de nota van zienswijze. Zie ook onderstaande reactie op vraag 3.

Vraag 7

3. Is het overleg met het burgerinitiatief niet juist bedoeld voor de grote lijnen en de samenhang van plandelen en de omgevingssituatie?

Reactie: Het burgerinitiatief knooppunt Eijsden maakt onderdeel uit van de projectgroep herinrichting stationsplein om hun te betrekken bij de plannen en vanuit de reizigers, gebruikersgedachte te laten meedenken in de plannen rondom station Eijsden.

Voorliggend plan maakt geen onderdeel uit van deze herinrichting. Wel is in de planvorming zoveel als mogelijk hiermee rekening gehouden. Zie nota van zienswijze, reactie op zienswijze 2, onderdeel 1.

Vraag 8

Inhoud zienswijze 3,
onderdeel 1.

4. Gezien onderstaand onderdeel 5, maakt indiener van zienswijze 3 deel uit van het burgerinitiatief?

Reactie: Ja dat klopt. Deze heeft er tevens voor gekozen om op eigen naam een zienswijze in te dienen.

Vraag 9

onderdeel 5.

Om de gesuggereerde “postduif” situatie te kunnen beoordelen is onze onderstaande vraag:

5. Is het mogelijk om in het kader van de schriftelijke vraagstelling een aanzichttekening vanaf uitbouw in te zien of te ontvangen?

Reactie: De gevraagde aanzichttekening maakt geen onderdeel van het plan in deze fase. Ons inziens geeft de 3d-schets op pagina 27 van de toelichting een goed beeld van het straatbeeld. Daarnaast is het genoemde “gesloten bouwdeel” door de gemeentelijke dorpsbouwmeester beoordeelt op het gebied van welstand/ stedenbouw en akkoord bevonden.

Vraag 10

11P verbeelding

6. Wat is de reden dat bij de “Verbeelding” het driehoekje oostelijk gelegen van de Kapelkesstraat verbeeld staat op de kaart?

Reactie: Dit is de borging van het verbod tot gebruik van bestrijdingsmiddelen met drift veroorzakende spuittechnieken. Zie ook paragraaf 5.9 van de toelichting.

Vraag 11

RV

1. Heeft u in het kader van duurzaamheid met de ontwikkelaar o.a. gesproken over: A. Grijs water circuit/ opvangbekken of moeten de genoemde 'infiltratiekratten' hiervoor worden aangewend? B. Ondergronds parkeren C. Zonneboilers D. Verlichting, ook de uitstraling naar de omgeving. In de toelichting op het bestemmingsplan komen deze onderwerpen volgens ons niet voor. Het Bouwbesluit spreekt er niet over of op een hoog abstractieniveau zoals over bijna energie neutraal, minimumwaarde hernieuwbare energie, etc.

Reactie:

- a. Nee, daar is niet over gesproken. Er geen beleid of verplichting voor een grijs water circuit. Alleen een verplichting voor opvang en infiltratie hemelwater. Zie daarvoor de waterparagraaf in bijlage 6 behorende bij de toelichting.
- b. Voor dit onderdeel kan verwezen worden naar het onderdeel "Parkeren" in de toelichting. Als ondergronds parkeren zou worden toegepast zou het plan onrendabel worden, gelet op de vervuilde grond ter plaatse.
- c. Bij de reeds ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning wordt gebruik gemaakt van acht warmtepompen. Ook is sprake van een A+++ energielabel. Dit onderdeel behoort echter toe bij de formele vergunningaanvraag en niet bij het vaststellen van het bestemmingsplan.
- d. De verlichting zal worden uitgewerkt in de vergunningaanvraag. Dit onderdeel wordt niet behandeld bij de bestemmingsplanvaststelling.

Vraag 12

1. Onder Zienswijzen. Wat als via het nog uit te voeren trillingsonderzoek wordt aangetoond dat er geen aanvaardbare leefkwaliteit zal zijn?

Reactie: Inmiddels is er d.d. 6 september 2024 een definitief advies uitgebracht door onze adviseur de Omgevingsdienst. Hieruit blijkt dat (na een aanvulling op het ingediende trillingsonderzoek), er sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat. In het plan is echter een voorwaardelijke verplichting opgenomen hieromtrent. De genoemde aanvulling op het trillingsonderzoek is voldoende om hier invulling aan te geven.

Vraag 13

2. Bijlage Toelichting raadsvoorstel pag 33 en 34. Via geluidwerende maatregelen zal voldoende geluidsisolatie voor de binnenruimte worden bewerkstelligd, tot 33 dB(A). Hoe wordt omgegaan met de geluidsoverlast van industrie- en raillawaai in de tuinen/ op balkons? Een hogere grenswaarde is immers niet de gewenste oplossing.

Reactie: Om toestemming te kunnen verlenen aan een plan dient te zijn gewaarborgd dat het binnen geluidsniveau niet hoger is dan 33 dB. Als het geluid op de gevel hoger is dan het voorkeursgrenswaarde (55 dB railverkeer en 50 dB industrielawaai) en niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde (68 dB railverkeer en 55 dB industrielawaai) kan een hogere waarde worden vastgesteld. Met het vaststellen van een hogere waarde wordt voorkomen dat de gemeente aansprakelijk kan worden gesteld voor de noodzakelijke

geluidsisolatiekosten. Immers de initiatiefnemer dient er zorg voor te dragen dat het geluidsniveau in de woning niet hoger is dan 33 dB.

De door de initiatiefnemer te realiseren geluidsisolatie dient minimaal het verschil te zijn tussen de hogere waarde op de gevel en het binnenniveau van 33 dB. Wordt geen hogere waarde vastgesteld, dan kan de gemeente aansprakelijk worden gesteld voor de uit te voeren isolatiekosten.

Definitie geluidsgevoelige ruimte: *ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².*

Definitie geluidsgevoelig terrein: *bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, waarbij wat betreft de bestemming wordt uitgegaan van het gebruik dat is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet.*

Conclusie: Tuinen en balkons vallen niet onder bovenstaande definities en zijn dan ook ingevolge de wet niet beschermd.

Vraag 14

3. Toelichting pag.34: De maximale ontheffingswaarde railverkeer wordt niet overschreden. Wat is de max. ontheffingswaarde?

Reactie: Zie beantwoording onder 2.

Vraag 15

4. Waarom wordt er geen werk gemaakt van een geluidswal (bestaande uit de te verwijderen verontreinigde grond) langs het spoor, nu of in de nabije toekomst?

Reactie: Is voor dit plan niet aan de orde. De voorgenomen planvorming kan voldoen aan gestelde normen zonder deze voorziening.

Vraag 16

5. Toelichting pag.5 laatste alinea: Wat houdt de verantwoordingsplicht in voor het groepsrisico?

Reactie: Ik neem aan dat pagina 6 wordt bedoeld i.p.v. pagina 5 van de toelichting. De verantwoordingsplicht draait kort gezegd om de vraag in hoeverre risico's, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling (in dit geval mogelijke nieuwe risicovolle activiteiten), worden geaccepteerd en indien noodzakelijk welke veiligheid verhogende maatregelen daarmee gepaard gaan. Met de verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied en de omgeving voldoende gewaarborgd is. Op deze manier wordt beoogd een situatie te creëren, waarbij de risico's zoveel mogelijk zijn afgewogen en geanticipeerd is op de mogelijke gevolgen van een incident waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Deze verantwoording is opgenomen op pagina 39 en 40 van de toelichting.

Vraag 17

6. Bijlage 11K Wat is de waarde van het stikstofonderzoek als niet volgens de voorgeschreven norm onderzoek hoeft te worden uitgevoerd om toch goedgekeurd te worden?

Reactie: Het is niet duidelijk wat precies de vraag is. Er is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd binnen het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb). De conclusie van dit onderzoek is dat de beoogde ontwikkeling in de realisatiefase en gebruikersfase, niet zal leiden tot een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar. Dit aspect staat verdere besluitvorming niet in de weg.