gemeente eijsden-margraten

griffie

Raadsvergadering 30 september 2025
Schriftelijke vragen
Agendapunt 06: Bestemmingsplan Bredeweg 29-29a Banholt

Lijst Mourmans

Geen vragen.

PRO Eijsden-Margraten

Vraag 1:
Raadsvoorstel Pagina 2: Vooroverleg provincie
'De provincie heeft op 16 juni 2022 aangegeven dat het plan aanleiding geeft tot het maken van enkele opmerkingen. Het plan is destijds aangepast/aangevuld conform de opmerkingen.'

Het commentaar van de provincie is niet toegevoegd, graag alsnog aanleveren. Tevens gaarne aangeven welke aanpassingen destijds zijn gedaan n.a.v. het commentaar van de provincie.

Antwoord:
Het commentaar van de provincie (van 21 juni 2022):
"Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen.
Geadviseerd wordt in overweging te nemen om de sloop van de bestaande varkensstal en het intrekken van de bestaande vergunningen voor opslagloods en bedrijfswoning als voorwaardelijke verplichting bij de woonbestemming in de regels van het plan op te nemen. Dit om de balans in kwaliteitsverbetering te kunnen garanderen.
Ter informatie dient In de toelichting van het plan de uitkomst van de regionale afstemming op grond van de SVWZL te worden opgenomen."

De aanpassingen die zijn gedaan n.a.v. het commentaar van de provincie:
1. In de regels zijn de voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de artikelen 5.4.4 (inzake sloop) en 5.4.5 (inzake intrekken vergunningen):

   5.4.4 Voorwaardelijke verplichting sloop
   Het bouwen op en het (doen/laten) gebruik(en) van het bouwvlak van de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan als de bebouwing die aanwezig is op het moment van vaststelling van dit plan binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit plan is gesloopt.

   5.4.5 Voorwaardelijke verplichting intrekking vergunningen

Het bouwen op en het (doen/laten) gebruik(en) van het bouwvlak van de bestemming Wonen is uitsluitend toegestaan als voor de bouw- en milieuvergunningen (omgevingsvergunningen) die aanwezig zijn op het moment van vaststelling van dit plan binnen 4 weken na het onherroepelijk worden van dit plan een aanvraag tot intrekking is ingediend.

2. In de toelichting is in paragraaf 4.3.2 de volgende tekst opgenomen:

   Om aan het derde criterium van de beleidsregel tegemoet te komen is voorliggend woningbouwplan op 2 juni tijdens het ambtelijk Regionaal Overleg Volkshuisvesting positief is afgestemd met de subregio Maastricht en Heuvelland, en daarmee toegevoegd aan de woningmarktprogrammering.

Vraag 2:
Pagina 2 alinea: ‘Het stikstofonderzoek is geactualiseerd, uitgevoerd in mei 2025 en is akkoord bevonden.’ Het overzicht van de Aerius berekening is niet compleet; hier ontbreken o.a de kaart hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000, hexagonen, beoordeelde gebieden, ook in aanpalend België. In de toelichting ontbreekt het aspect stikstof compleet.

Door wie is de berekening akkoord bevonden? Gold dat de complete berekening of slechts de documenten die zijn toegevoegd in de bijlagen? Gaarne alsnog de ontbrekende documenten toevoegen.

Antwoord:
Berekening is ter accordering gestuurd naar de provincie, deze was akkoord. Voor zover sprake zou zijn van een onvolledige berekening zijn twee nieuwe berekeningen uitgevoerd en bijgevoegd.

Vraag 3:
Pagina 3: Anterieure overeenkomst.
De anterieure overeenkomst zit niet bij de stukken, dus kan de raad er geen oordeel over vellen. Graag de anterieure overeenkomst toevoegen aan de stukken.

Antwoord:
Zakelijke omschrijving van de anterieure overeenkomst is geanonimiseerd bijgevoegd.

Vraag 4:
PRO verwacht van u dat u zich zonder verdere vertraging conformeert aan de afspraken uit de Woondeal en actie onderneemt aangaande het realiseren van sociale huurwoningen binnen uw gemeente. (Uit een uitdraai van Thuis in Limburg over 2024 tot nu blijkt dat er gemiddeld 75 mensen reageren op een enkele huurwoning in uw gemeente en dat er in uw gemeente meer dan 2.000 actief woningzoekenden zijn voor deze huurwoningen.) Dat betekent dat u gaat sturen op minimaal 30% sociale huur in de nieuwbouw en zo aan de behoefte van onze woningzoekenden tegemoet zal komen.

Heeft de gemeente in het licht van deze ontwikkelingen opnieuw contact gehad met de provincie over de invulling van dit plan? Wat waren daarvan de uitkomsten?

Antwoord:
De Woondeal Limburg 2023-2030 was nog een volledig onbekend begrip, toen dit woningbouwplan in ontwikkeling was. Desalniettemin conformeren wij ons aan de in deze deal gemaakte afspraken. Zoals vaker uitgelegd gelden deze afspraken niet op plan- maar op programmaniveau, omdat anders een groot deel van de plannen financieel onuitvoerbaar worden en invulling geven aan de woonbehoefte helemaal vertraagd.

Bij de realisatie van onze woningbouwprogramma zullen wij de afspraken zoals deze zijn vastgelegd gaan realiseren, tenzij uw raad in de (nabije) toekomst hierover anders van oordeel is.

Concreet voor dit plan dat zeker overleg is gevoerd met de provincie, zoals verwoord in de nota van zienswijzen: De bedrijfsbeëindiging ter plekke leidt tot milieuwinst, ontsteningswinst en kwaliteitswinst. Voorwaarden daarbij zijn het volledig opruimen én wegbestemmen van de agrarische bedrijfsbestemming, het positioneren van de woningen richting het bebouwde gedeelte van de kern Banholt, met een stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing passend bij de entree van de kern en het omliggend landschap. Derhalve geen te grote, verstedelijkte/versteende uitlopers naar het buitengebied.

Dit heeft geresulteerd in voorliggend plan met een beperkt aantal woningen. Indien wordt aangesloten bij de doelgroepen uit de woonvisie, zal het aantal woningen substantieel moeten worden verhoogd, om vanwege de saneringskosten een haalbare ontwikkeling te verkrijgen.
Deze verhoging in aantallen zorgt voor een verstedelijking die op deze locatie stedenbouwkundig/ landschappelijk onwenselijk is. De provincie heeft in het vooroverleg over dit plan nadrukkelijk aangegeven op deze locatie geen stedelijke ontwikkeling tegemoet te zien.
Geconcludeerd wordt dat de stedenbouwkundige/landschappelijke opzet leidend is ten opzichte van de woonvisie.

Vraag 5:
06n bijlage 10 Pagina 12 4. Houtopstanden
Binnen het bestemmingsplan lag een beschermde, monumentale boomsingel, die recentelijk illegaal is verwijderd: er lag een kapvergunning uit 2019, in samenhang met het bouwen van een loods. Dat plan is ingetrokken ten faveure van het huidige plan. Dit betekent toch ook dat de verleende kapaanvraag- en vergunning is komen te vervallen, aangezien het groot maatschappelijk belang voor het kappen van een monumentale houtopstand getoetst was aan dat betreffende plan?

Waarom is er geen nieuwe aanvraag ingediend c.q. verleend? Graag verleende kapvergunning met compensatieverplichting en verdere bepalingen toevoegen aan de stukken.

Antwoord:
De kap van de bomen is in 2022 beoordeeld door de kwaliteitscommissie waarbij alle opties voor behoud zijn bekeken en beoordeeld. Conclusie was om het behoud van de houtopstand los te laten en te zoeken naar andere landschappelijke versterking. Het landschappelijk inpassingsplan is beoordeeld en geconcludeerd is dat hiermee wordt tegemoet gekomen aan de gevraagde kwaliteit.

In 2022 is geconcludeerd dat de kapmelding niet is ingetrokken, waarmee er een geldende omgevingsvergunning was.

Kapmelding is bijgevoegd.

Vraag 6:
Dat betekent dat de Wnb overal van toepassing is en het vellen van de houtopstand compensatie plichtig is. De provincie is bevoegd gezag vanuit de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van herplanting op andere grond, indien de herplanting voldoet aan bij provinciale verordening gestelde regels.

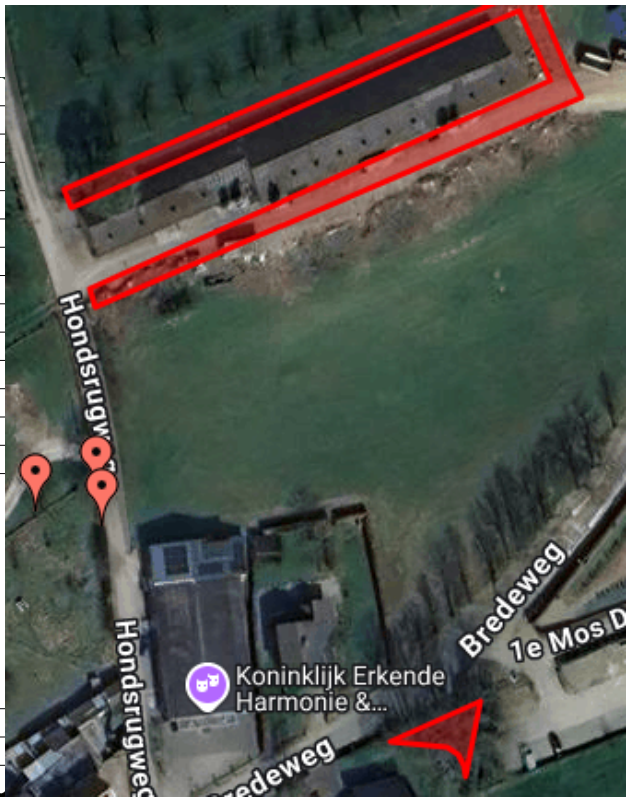
Wat wordt gedaan ter compensatie van deze monumentale houtsingel (meer dan 1500m2)?

Antwoord:
De gevolgen van de ontwikkeling op het landschap is verwoord in het landschappelijke inpassingsplan, waarbij de kwaliteit van het landschap, het behoud en/of herstel ervan leidend is. Het landschappelijk inpassingsplan is bekeken en beoordeeld door de kwaliteitscommissie en akkoord bevonden.

Vraag 7:
De kapvergunning was 1 jaar geldig vanaf 22 augustus 2019 en verlopen op het moment van kap. Graag kapmelding provincie en besluit ontheffing toevoegen aan de stukken.

Antwoord:
In het dossier is een kapmelding van 21 juni 2021 afgegeven door de provincie.

ID	BA013		
Boomsoort	Fraxinus excelsior		
Categorie	stamdiameter > 40cm		
Uitzonderings categorie			
Aantal	0	Eigendom	particulier
Stadplaats	beplanting	Kavel	4546 MHE00A
Plantverband	singel	Plaats	Banholt
Adres	Bredeweg		
Estetische waardering	+	Beeldbepalende singel aan dorpsrand	
Cultuurhistorische waardering	-		
Waardering ecologisch	+	Broed-, rust- en foerageergebied fauna	
Waardering totaal	++		
Monumentaal	monumentaal		
Opmerkingen			
			
Particuliere aanmelding	nee		
Lijst bomenstichting	nee		
Datum foto	najaar 2006		



Vraag 8:
06o bijlage 11 pagina 3: laatste alinea
'Op basis van art. 5 sub 6 van de Bomenverordening 2015 geldt dat……. Bestemmingsplan procedure.'

Het betreffende collegebesluit staat niet meer op de website van de gemeente. Graag kopie toevoegen van het betreffende besluit inclusief onderliggend ambtelijk advies.

Antwoord:
Betreffende collegevoorstel is geanonimiseerd bijgevoegd. Voor de volledigheid wordt vermeld dat op 30 november 2020 het conceptontwerp is ingediend, waarmee aan de gestelde voorwaarde werd voldaan.

Vraag 9:
Ook in een besluit uit 2020 geldt toch een termijn van 1 jaar waarbinnen de kap moet worden uitgevoerd? Dan was de kapvergunning verlopen en had deze dan niet opnieuw moeten worden aangevraagd?

Antwoord:
De kapmelding is niet ingetrokken en daarmee is er sprake van een geldende omgevingsvergunning voor het vellen van de boomgroep.

Vraag 10:
06q bijlage 13 pagina 27 Behoud en versterken houtsingel oostzijde
"Een gedeelte van de reeds benoemde houtsingel ligt deels op de oostelijke grens van kavel 4. …….ecologische waarden ter plekke."

Dit gedeelte van de houtsingel is ook gerooid. Wat wordt gedaan voor handhaving en ter compensatie?

Antwoord:
Desgevraagd heeft initiatiefnemer aangegeven dat er inderdaad meer gerooid is dan op grond van het inpassingsplan de bedoeling was. In het kader van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer zich echter verplicht uitvoering te geven aan het landschappelijke inpassingsplan zoals dat is verankerd in het bestemmingsplan. Initiatiefnemer zal worden benaderd om zich aan bovenstaande verplichting te houden. Hoe dat proces concreet zal uitzien of verlopen, is nu nog niet duidelijk.

Vraag 11:
In de concept POVI ligt Bredeweg 29/29a grotendeels in het verwevingsgebied rond Banholt: De verwevingsgebieden zijn gebieden waar ook de nodige gemeentelijke belangen spelen. Niet alleen de genoemde milieu- en gezondheidsaspecten, maar ook uitloop van stedelijke functies en stad-landzones. De plekken waar ook 'straatjes erbij' ruimte vinden. En waar uitbreiding of nieuwe Bebouwd gebied mogelijk is. Deputé Theuns informeerde de gemeente daarover op 10 april 2024 in een brief over de mogelijkheden

Heeft de gemeente in anticipatie op de nieuwe POVI en n.a.v. de brief van de provincie contact gehad met de provincie over de invulling van de bouwplannen ter plaatse? Betreffende communicaties, wilt u deze gaarne bijvoegen.

Antwoord:
Dit plan loopt al geruime tijd, dus ook vóór de nieuwe ontwikkelingen. De provincie heeft destijds bij de planvorming opmerkingen gemaakt - die ook allemaal zijn verwerkt - en heeft ten aanzien van dit plan geen aanvullende opmerkingen gemaakt, naar aanleiding van die nieuwe ontwikkelingen.

VVD Eijsden Margraten

Vraag 12:
De ingediende zienswijzen dateren van najaar 2022. Onderdeel bij deze zienswijzen was de ontsluiting van het plan. Nu het plan dit jaar op dit punt is aangepast, vraagt de VVD zich af of nog nader overleg geweest is met de indieners van de zienswijzen, en zo ja wat was de uitkomst?

Antwoord:
De aanpassing van de ontsluiting is bestemmingsplantechnisch marginaal. Op 2 juni jl. heeft initiatiefnemer met directe buur en overbuur gesproken over de aangepaste ontsluiting, die nu op wat grotere afstand t.o.v. beide buren komt te liggen. Dit gesprek verliep positief.

ODE open democratisch eerlijk

Vraag 13:
Rv pag.3
Wij hadden begrepen dat de Gemeentelijke KwaliteitsCommissie (GKC) is opgegaan in de GAM (Gemeentelijke AdviesCommissie). Hiervan hebben wij het jaarverslag 2024 ontvangen. Hoe kan het dat op 23-5-25 nog een advies is gegeven over dit plan door de GKC?

Antwoord:
De Gemeentelijke Kwaliteitscommissie (hierna: GKC) is vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 opgegaan in de Gemeentelijke Adviescommissie Mergelland (hierna: GAM).
Het aangepaste landschapsplan is op 23 mei 2025 besproken in de GAM. Niet duidelijk is waarom hier wordt verondersteld dat dit nog de GKC is?
Als dat al door de kop/titel van het advies zou komen “Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten” dan is dit een aanpassing voor volgende adviezen, want concreet: de GKC is opgegaan in de GAM. Dit wordt meegenomen bij de volgende adviezen van de GAM.

Geen vragen.

Geen vragen.