gemeente eijsden-margraten

griffie

**11**

Schriftelijke vragen voorafgaand aan de beeldvormende vergadering van 7 februari 2022
**Voorstel: BP Oost-Maarland en Mheer**

CDA EIJSDEN-MARGRATEN

Geen

EM Eijsden Margraten Lokaal

**Vraag 1 : Waarom wil de gemeente toch een voorkeursrecht vestigen op de gronden aan de Burgemeester Beckersweg terwijl de provincie Limburg duidelijk heeft aangegeven dat woningbouw op deze plek onaanvaardbaar is?**

Antwoord:
Bij de vestiging van het voorkeursrecht is de opdracht van uw raad (motie d.d. 8 november 2021) gevolgd. U als raad beslist uiteindelijk over het al dan niet vestigen van het voorkeursrecht.

Bovendien is het besluit over het voorkeursrecht door het college genomen vóórdat het standpunt van de provincie Limburg bekend was geworden.

**Vraag 2: Waarom niet de voetbalterreinen inclusief parkeerplaatsen verplaatsen naar de gronden aan de Burgemeester Beckersweg en vervolgens de vrijkomende gronden gebruiken voor woningbouw? Deze zijn al eigendom van de gemeente. Op deze manier is er geen probleem met spuitzonering, zijn er minder bezwaren van omwonenden te verwachten en blijft een vrij uitzicht op het bos tussen Banholt en Mheer gewaarborgd. In deze verplaatsing kan dan ook de tennisvereniging meegenomen worden.**

Antwoord:
Het is niet bekend in hoeverre of dit een reële mogelijkheid vormt. Dit is een niet eerder besproken scenario. Om de haalbaarheid hiervan te beoordelen zou gekeken moeten worden naar technische, stedenbouwkundige en juridisch-planologische aspecten op zowel de locatie burgemeester Beckersweg als de locatie van de vrijkomende voetbalvelden. Daarnaast spelen financiële aspecten een rol. Te denken valt aan boekwaardes, sloop- en aanlegkosten en benodigde investeringen. Evenmin is bekend hoe de verenigingen en/ of omwonenden hier zelf in staan. Kortom om een gefundeerd antwoord te geven op uw vraag zou onderzoek gedaan moeten worden.

VVD Eijsden Margraten

**Vraag 1: In de inleidende brief bij het agendapunt wordt meegedeeld dat nog in deze bestuursperiode de versnellingsagenda aan de raad wordt aangeboden ( pag. 3 ), waarom is deze agenda niet geagendeerd voor de februarivergadering?**

Antwoord:
Om te kunnen sturen en versnellen is het van belang dat de woningbehoefte goed in beeld is en duidelijk is welk sturingsinstrumentaria ingezet kan worden. In de raadsthemabijeenkomst van 25 januari jl. zijn de eerste contouren van de woningbehoefte in beeld gebracht. In december is hiertoe ook nog een inwoners-enquête uitgevoerd. Aan het woningmarktonderzoek wordt de laatste hand gelegd en zoals tijdens de raadsthemabijeenkomst aangegeven, wordt dit in de eerstvolgende raadsvergadering van de nieuwe raad voorgelegd. Ook hebben wij een deskundige, prof. A. Bregman, verzocht om inzichtelijk te maken welk juridisch instrumentarium wij kunnen inzetten om te sturen op behoefte, maar ook om te sturen op snelheid. Nadat dit advies ontvangen is zal ook een voorstel gedaan worden aan de raad over de inzet van instrumentarium en de rol die de raad daarin speelt.

**Vraag 2: Kunt u ons meedelen of de beide voorontwerp bestemmingsplannen op het gebied van bouwregels en bouwwerken afwijkt van andere recente bestemmingsplannen in onze gemeente?**

Antwoord:
*Opmerking: Voorliggend plan betreft een conceptversie van het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze versie is nog aan aanpassingen onderhevig. Voordat de bestemmingsplannen in procedure gebracht kunnen worden, moet een nadere onderbouwing plaatsvinden in het kader van een "goede ruimtelijke ordening". Hiertoe moeten diverse onderzoeken plaatsvinden en dienen de plannen verder te worden uitgewerkt, waaronder ook de stedenbouwkundige uitwerking en het woonprogramma. Dit heeft invloed op de regels en verbeelding.*

In dit geval is gekozen voor een bestemming 'Woongebied', in plaats van de gebruikelijke bestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen´. Dit om meer flexibiliteit in de stedenbouwkundige uitwerking te behouden. Hierdoor wijken de bouwregels enigszins af van andere recente bestemmingsplannen. Eén voorbeeld hiervan is dat niet wordt gewerkt met bouwvlakken die zijn afgestemd op een vooraf bepaalde verkaveling, maar dat in dit geval één groot bouwvlak worden aangehouden. De gebruiks-/bouwmogelijkheden zijn vergelijkbaar met andere recente bestemmingsplannen.

Betreffende bestemmingsplan Mheer:
**Vraag 3: Is er een reden waarom er bij de omschrijving van de bouwwerken, pagina 13, niets geregeld wordt over een eventuele oriëntatie van het hoofddakgedeelte op zuidelijke richting, bijvoorbeeld in minimaal … % (bijvoorbeeld 80%)? Dit om maximale benutting van zonnesystemen te bevoordelen.**
**Kan dit bijvoorbeeld omschreven worden in artikel 3.2.2 op pagina 13?**
**Is het in dit kader niet ook belangrijk dat er in een dakgedeelte georiënteerd op het zuiden geen dakvensters, dakkapellen e.d. gerealiseerd mogen worden?**
**Is het wellicht niet wenselijk om art 3.3.1. derhalve te schrappen, zie belang van zonnedaken?**

Antwoord;
*Opmerking: Voorliggend plan betreft een conceptversie van het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze versie is nog aan aanpassingen onderhevig. Voordat de bestemmingsplannen in procedure gebracht kunnen worden, moet een nadere onderbouwing plaatsvinden in het kader van een "goede ruimtelijke ordening". Hiertoe moeten diverse onderzoeken plaatsvinden en dienen de plannen verder te worden uitgewerkt, waaronder ook de stedenbouwkundige uitwerking en het woonprogramma. Dit heeft invloed op de regels en verbeelding.*

Het is niet gebruikelijk dit in de regels van bestemmingsplannen vast te leggen. We kijken bij de stedenbouwkundige uitwerking naar alle mogelijkheden om zonnepanelen en duurzaamheids-maatregelen zo optimaal mogelijk in te passen. Het stedenbouwkundig plan moet wel worden bezien in samenhang met de totale beeldkwaliteit op woningniveau en planniveau.

Een bestemmingsplan voorziet niet in een regeling voor dakvensters. Tevens is het realiseren van dakvensters en dakkapellen onder voorwaarden in bepaalde situaties vergunningsvrij, waarbij geen toetsing plaatsvindt aan het bestemmingsplan.

Het verwijderen van de afwijkingsbevoegdheid voor het afdekken van het hoofdgebouw met een plat dak is niet gewenst. Een plat afgedekt dak kan ook goede morgelijkheden bieden voor gebruik van zonnesystemen (al dan niet met een constructie voor een betere hellingshoek). Ook is het gewenst deze optie te behouden in het bestemmingsplan ten behoeve van de stedenbouwkundige flexibiliteit voor bepaalde woningtypen (bijv. patiowoningen).

**Vraag 4: Pag 18: is er aanleiding of vermoeden dat er archeologische waarden in de ondergrond zijn?**

Antwoord;
Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart gelden de volgende verwachtingswaarden:

- Oost-Maarland: deels hoge verwachting en deels middelhoge verwachting
- Mheer: deels middelhoge verwachting en deels lage verwachting

Tevens wordt verwezen naar onderstaande afbeeldingen.

Afhankelijk van de benodigde grondroerende werkzaamheden (oppervlakte en diepte) is onderzoek benodigd.





legenda

| categorie | | inhoud |
|---|---|---|
| | 1 | Monumenten van zeer hoge waarde, beschermd volgens de Monumentenwet en terreinen waarvan de gemeente de behoudenswaardigheid heeft vastgesteld |
| | 2 | Monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet |
| | 3 | Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet |
| | 4 | Gebieden met een hoge verwachting (trefkans) |
| | 5 | Gebieden met een middelhogehoge en specifieke verwachting (trefkans) |
| | 6 | Gebieden met een lage verwachting (trefkans) |
| | 7 | Gebieden zonder verwachting (trefkans) |

**Vraag 5: Bij 10.3.2, pagina 24, staat dat het woonklimaat niet onevenredig aangetast mag worden. Moet dit niet ook opgenomen worden bij 10.3.1?**

Antwoord:
*Opmerking: Voorliggend plan betreft een conceptversie van het voorontwerp-bestemmingsplan. Deze versie is nog aan aanpassingen onderhevig. Voordat de bestemmingsplannen in procedure gebracht kunnen worden, moet een nadere onderbouwing plaatsvinden in het kader van een "goede ruimtelijke ordening". Hiertoe moeten diverse onderzoeken plaatsvinden en dienen de plannen verder te worden uitgewerkt, waaronder ook de stedenbouwkundige uitwerking en het woonprogramma. Dit heeft invloed op de regels en verbeelding.*

Sublid 10.3.1. betreffen de bouwregels voor bouwwerken voor alternatieve energiewinning die bij recht zijn toegestaan. Daarom zijn hier enkel objectieve criteria opgenomen. In sublid 10.3.2. betreft een afwijkingsbevoegdheid voor het college van B&W, waar afwegingsruimte is opgenomen.
Dit artikel moet nog nader worden afgewogen bij de verdere planuitwerking (waaronder de woningdichtheid).

**Vraag 6: Bij de volgorde van de hoofdstukken van de bestemmingsplannen van Mheer en Oost-Maarland zijn verschillen. Is het niet verstandig om dit identiek te houden? Of is er een speciale reden** hiervoor?

Antwoord:
De volgorde van de hoofdstukken 1 t/m 4 is identiek (conform de landelijke systematiek). De betreffende artikelen binnen de hoofdstukken verschillen per plan. Bijvoorbeeld de bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn niet identiek, aangezien enkele niet in beide plannen voorkomen. De volgorde betreft: bestemmingen (alfabetisch) en dubbelbestemmingen (alfabetisch).

**Vraag 7: Bij art.4.4.2 (Oost Maarland) is een artikel opgenomen over strijdig gebruik ( onder d. ) .Is dit ook zo geregeld in andere vigerende bestemmingplannen? En wordt hier adequaat op gehandhaafd?**

Antwoord:
Een dergelijk gebruik wordt inderdaad veelal uitgesloten in reguliere woonbestemmingen.
Op vigerende bestemmingsplannen wordt adequaat gehandhaafd.

GROEN LINKS EIJSDEN-MARGRATEN

Geen

PvdA D66

Geen

fractie jr

RV  onder Beslispunt nr. 3
U vraagt; instemmen met een voorbereidingskrediet van €3.350.000
**Vraag: uit welke middelen wordt dat betaald.? Graag concreet aangeven hoe dat bedrag is opgebouwd.?**

Antwoord:
De voorbereidingskrediet van € 3.350.000 is een nieuwe budgetvraag, hiervoor zijn geen middelen in de begroting 2022 – 2025 zijn opgenomen. Het krediet wordt opgesplitst als volgt:

1. Woningbouwplan Mheer:
    a. *De kosten voor verwerving van gronden bedoeld voor woningbouw en planvoorbereiding:*
    *Deze kosten worden ingebracht in de grondexploitaties die aan uw raad, gezamenlijk met het bestemmingsplan, ter vaststelling worden aangeboden.*
    *b. De kosten voor verwerving van overige gronden:*
    *Deze gronden worden geactiveerd en komen (als eigendom) op de balans te staan. Er zijn geen jaarlijkse kapitaallasten want op grond wordt niet afgeschreven en de rekenrente is momenteel 0%.*

2. Woningbouwplan Oost-Maarland:
    a. *De kosten voor verwerving van gronden bedoeld voor woningbouw en planvoorbereiding:*
    *Deze kosten worden ingebracht in de grondexploitaties die aan uw raad, gezamenlijk met het bestemmingsplan, ter vaststelling worden aangeboden.*
    *b. De kosten voor verwerving van overige gronden:*
    *Deze gronden worden geactiveerd en komen (als eigendom) op de balans te staan. Er zijn geen jaarlijkse kapitaallasten want op grond wordt niet afgeschreven en de rekenrente is momenteel 0%.*