

St. Geertruid, 25 juni 2020

Aan de Gemeenteraad van de Gemeente Eijsden - Margraten.

Geachte leden van de Gemeenteraad van Gemeente Eijsden-Margraten.

Met betrekking tot het agendapunt 11 van de beeldvormende vergadering op 30 juni 2020 wil ik onderstaande onder uw aandacht brengen.

Wellicht geeft dit aanleiding tot het intrekken/uitstellen van het raadsvoorstel of het indienen van een motie c.q. amendement.

Procedureel.

In eerdere raadsvergaderingen is met reacties van de bewoners welke wonen grenzend aan het plangebied Karreweg fase 2 aangegeven dat er bezwaren waren ten aanzien van de planontwikkeling van dit gebied. De verantwoordelijke wethouder heeft hier kennis van genomen en in gesprekken aangegeven die reacties serieus te nemen. Ook in de raadsvergaderingen zijn ten aanzien van de planinvullingen en de gevoerde procedure bedenkingen geuit. Bewoners waren dan ook in de verwachting dat zij bij de verdere planontwikkeling meer zouden worden betrokken, temeer daar de gemeente op papier en in de media uitstraalt dat zij bewonersparticipatie een belangrijke zaak vindt. Bewoners hebben onderling afgesproken het plan nauwlettend te volgen en gezamenlijk hierop tijdig te reageren. Tot hun grote verassing hebben de bewoners door het intensief volgen van de agenda van de raadsvergaderingen op het laatste moment, pas op woensdag 24 juni 2020 kennis kunnen nemen van de raadstukken welke geagendeerd staan voor de raadsvergadering van 30 juni. Voordien is hierover aan de bewoners totaal geen signaal afgegeven danwel informatie verstrekt over de gewijzigde plannen. Door deze overval tactiek van de gemeente is het voor de bewoners niet meer mogelijk om onderling overleg over de plannen te hebben en gezamenlijk te reageren. Op zich is dat het college van B en W zeer kwalijk te nemen. Gelet op bovenstaande heeft ondergetekende een eigen reactie opgesteld welke hiermee aan uw Raad wordt voorgelegd.

Wanneer uw Raad van mening is dat hiermee zorgvuldiger gehandeld dient te worden zou behandeling van het raadsvoorstel naar een volgende raadsvergadering moeten worden verplaatst.

Aanleiding van reactie.

Door uw Raad is in vorige raadsvergaderingen aan het College van B en W gevraagd om ten aanzien van het bouwplan Karreweg 2 een meer vernieuwend planontwerp te maken en daarbij een innovatieve route te bewandelen. Thans ligt er een grondexploitatie voor op basis van een nauwelijks gewijzigd ontwerp welk gebaseerd is op verouderde inzichten waarbij aan de randen van het dorp met rijen van woningen werd uitgebreid in plaats van de hedendaags gewenste inbreiding, diversiteit en duurzaamheid.

De noodzaak om iets te doen aan klimaatbeheersing en de strijdigheid met het door uw Raad vastgestelde groenbeleidsplan wordt daarmee tevens buiten beschouwing gelaten.

En totaal is niets te merken van het hierbij organiseren van meer inbreng vanuit de burger.

In de voorliggende grondexploitatie wordt wel het door uw Raad gevraagde inzicht gegeven in eerder afgeboekte grondwaarden maar daarbij wordt geen rekenschap gegeven van de daarmee gegenereerde landschappelijke en klimaatbeheersende natuurwaarden die met de verdere

planontwikkeling wel verloren gaan. De afboekingen moeten gezien worden als hiervoor gedane investeringen. Door het ontwikkelen van plangebied Karreweg fase 2 is er dus wel degelijk sprake van kapitaalvernietiging omdat een waardevol natuurgebied en inmiddels recreatiegebied waar dagelijks tientallen burgers gebruik van maken, verloren gaat.

Door uw Raad is nadrukkelijk aan het College van B en W gevraagd om af te zien van het eerder gepresenteerde plan en in te zetten op een meer vernieuwend planontwerp en daarbij een innovatieve route te bewandelen. Het lijkt er echter op dat het College van B en W ofwel de verantwoordelijke wethouder, ondanks de eerder ingediende moties van Uw Raad, gezien het voorliggende voorstel, er de voorkeur aan geeft om de eigen koers te blijven varen, wellicht op advies van het ingehuurde bureau.

Het is maar de vraag of het juist en nodig is dat de grondexploitatie thans met een overval tactiek, al vastgesteld moet worden terwijl er nog onzekerheid over het gewenste planontwerp bestaat en terwijl er in de besluitvorming in het geheel nog niet is ingegaan op prioritering van bouwplannen. Temeer omdat de beoogde ontwikkeling op gespannen voet staat danwel in strijd is met het door uw Raad vastgestelde groenbeleidsplan.

Waarom niet de grondexploitatie op een later tijdstip vaststellen en dus na een zorgvuldigere besluitvorming en dan op basis van meer inspraak en duidelijkheid over het planontwerp?

Hieronder wordt op de diverse onderdelen nader ingegaan.

Prioritering van bouwplannen.

Het is te begrijpen dat de gemeente reageert op de vraag naar meer woningen in het algemeen en daarvoor het plan Karreweg fase 2 weer van de plank heeft gehaald voor het invullen met woningbouw.

Het is in dat kader echter niet te begrijpen dat bij het in ontwikkeling nemen van dit plan zo onzorgvuldig wordt gehandeld en zeker niet met een integrale beleidsafweging.

Zo is het voor de burgers in St. Geertruid onbegrijpelijk dat de gemeente fase 2 van het uitbreidingsplan Karreweg opstart terwijl er al vele jaren nog diverse, oorspronkelijke gemeentelijke bouw kavels van fase 1, niet zijn ingevuld.

Uw Raad zou het college kunnen opdragen om met de ontwikkelaar/aannemer aan wie die resterende bouw kavels zijn toegekend, intensieve gesprekken te voeren teneinde helderheid te krijgen over welke woningbouw hier gerealiseerd wordt en daarbij hoge druk uit te oefenen op de termijn waarbinnen hiermee een start wordt gemaakt.

De gewone burger krijgt bij een bouw kavel maar een beperkte termijn voor de start met de bouw doch met deze resterende kavels wordt al vele jaren niets gedaan. Met meer inzet, druk en eventueel inbreng van de gemeente zijn hier (een deel van) de gewenste woningen die voor fase 2 zijn gepland te realiseren.

Mogelijk is hierdoor een win win situatie te bereiken waardoor beperktere infrastructurele werkzaamheden nodig zijn en veel groen behouden kan blijven hetgeen meer in overeenstemming is met het door uw raad vastgestelde groenbeleidsplan.

Weliswaar wordt dit argument al jaren weggewoven met het antwoord dat die kavels zijn uitgegeven en dat de gemeente hier geen zeggenschap meer over heeft, doch ter plekke is totaal nog niets van bouwactiviteit waar te nemen en het is niet bekend wat en wanneer daar dan wel gebouwd zal worden. De gemeente zou hier meer daadkracht kunnen tonen en niet berusten in de economische overwegingen van de betreffende ontwikkelaar/aannemer.

Uw Raad kan het college opdragen gesprekken te entameren met de betreffende ontwikkelaar/aannemer om concrete afspraken te maken over de afbouw van Karreweg fase 1.

Voorts kan bepaald worden dat met de ontwikkeling van fase 2 op zijn minst wordt

gewacht tot met de bouw op de resterende kavels van fase 1 een aanvang is gemaakt en dus bekend is wat hier aan woningen komt zodat dit bij de vaststelling van het programma voor fase 2 kan worden betrokken.

Integrale afweging.

In het door uw Raad vastgestelde groenbeleidsplan staat dat de gemeente mét de natuur wil ontwikkelen en niet ten koste van.

Tevens staat in dit beleidsplan dat bomen zoveel mogelijk gespaard moeten blijven en dat de komende jaren 8300 bomen bijgeplant zullen worden ten behoeve van een hoogwaardige groene woonomgeving.

Verbazend is het dan ook dat met de voorliggende plannen een mooi natuurlijk weiland met meer dan 100 hoogstambomen en meidoornhagen opgeofferd wordt. Een groengebied waar door burgers met hun dagelijkse ommetje veel gebruik van wordt gemaakt. Ook is dit weiland al een foerageergebied van verschillende soorten (roof)vogels. Tevens zorgt dit weiland bij de hedendaagse hoosbuien voor opvang van regenwater, een aspect dat in het kader van de klimaatveranderingen veel meer aandacht vereist.

Bij het ontwerpen van de plannen is in het geheel niet gekeken of (een deel van) het groen in dit gebied behouden kan blijven terwijl dit wel mogelijk is wanneer het economisch uitgangspunt enigszins wordt losgelaten.

Ook is niet met een meer toekomstgerichte visie doortastend gezocht naar alternatieven waarbij tevens een kwaliteitsslag voor de kern St. Geertruid kan worden gemaakt en een mooi natuurlijk weiland kan worden behouden en met enkele voorzieningen zelfs invulling kan worden gegeven aan het programma 'Ruimte om te bewegen' in het kader van de aan de gemeente gestelde opdracht om de inwoners meer aan het sporten en bewegen te krijgen.

In het voorliggende plan is er veel meer de voorkeur aan gegeven om met een vermeende kortere procedure, met een aantal nieuwbouwwoningen te scoren. In die zin is de procedure ingezet met een functionele invulling van het plan en vanuit een economisch principe. Een bredere visie om een integrale kwaliteitsslag te maken ontbreekt.

Uw Raad kan het college opdragen een meer afgewogen keuze te maken waarbij meerdere beleidsuitgangspunten tegen elkaar worden afgewogen of in de plannen worden meegenomen.

Andere mogelijkheden.

Naast het meer druk leggen op de invulling van de kavels van Karreweg fase 1 voor de korte termijn zou ook nadrukkelijker ingezet kunnen worden op het ontwikkelen van een appartementencomplex in het project boerderij Prompers. Door de senioren bevolking in St. Geertruid zou dit zeer worden toegejuicht. Daarbij is dan tevens een kwalitatieve dorpsontwikkeling met een plein en voetgangersverbinding van het centrum met het achterliggende gebied te realiseren. Hiermee kan St. Geertruid dan eindelijk ook een centrumplein kan krijgen in plaats van een grote parkeerplaats als dorpsplein. Een plan dus met een kwalitatieve visie op de dorpsontwikkeling van St. Geertruid, iets wat tot nog toe voor deze kern ontbreekt.

Ook zou in overweging genomen kunnen worden om ter plekke van de voormalige kleuterschool (een gebouw dat zijn tijd wel heeft gehad) een aantal sociale huurwoningen te realiseren. Dit zou een meer integrale benadering van de invulling van woningbouw geven met een kwaliteitsslag in de gebouwde omgeving zonder kwalitatief groene gebieden hiervoor op te offeren.

Kiezen voor een oud achterhaald bestemmingsplan is kiezen voor de gemakkelijkste weg met weinig toekomstvisie en niet in de geest van het bestuursakkoord (Anders durven doen). En zoals in een artikel in De Limburger (27/3) was te lezen stelt ook de Provincie Limburg dat het bouwen aan de randen van dorpen op oude achterhaalde inzichten is gebaseerd. Thans is het zaak om met inbreidingsplannen kwaliteitsslagen met woningbouw te maken. In dit tijdsgewricht van de te verwachten bevolgingskrimp is het een noodzaak om goed overdacht al

dan niet te bouwen en wanneer gebouwd wordt, dan meteen het juiste produkt op de juiste plek realiseren.

Uw Raad kan het college opdragen om alvorens het uitbreidingsplan Karreweg fase 2 te ontwikkelen, vorengenoemde mogelijkheden nadrukkelijker te onderzoeken en daaraan voorrang te geven.

Planontwerp.

Ook al wordt voor Karreweg fase 2 woningbouw doorgezet dan nog zou in plaats van het voorliggende puur functionele planontwerp met overmatige versterking (in een vorige raadsvergadering genoemd 'een oubollige vinexplan') een ander ontwerp moeten worden uitgewerkt. Met een meer open mind, een zorgvuldigere burgerparticipatie en een concreet lokaal behoefteonderzoek, kiezen voor een ander planontwerp. Met, zoals in het groenbeleidsplan gesteld, een groenstructuur en resulterende in een plan wat hier het meest gewenst is. De in een voorgaande raadsvergadering ingediende motie vraagt daar ook om.

Zo zou bijvoorbeeld ook bekeken kunnen worden of de zuidrand van het plangebied Karreweg fase 2 (inclusief zoeklocatie tijdelijke bouw) bebouwd kan worden en dan met een fraai (beperkt) appartementencomplex met een dorps-/landelijke uitstraling.



Voorbeeld van sfeerimpressie

Waarbij de appartementen uitzien richting de kerk en het achterland en aan de voorkant van dit complex op het mooie weiland omzoomd met meidoornhagen en ingevuld als parkje. Met een voetpad naar de Burg. Wolfsstraat is een korte verbinding richting huisarts, apotheek, fysio, thuiszorg, kerk en bushalte te realiseren. Ondergronds parkeren zou hierbij ook mogelijk zijn. Dus geen plan zoals nu voorligt met een lange aaneengesloten straatbebouwing en veel parkeerplekken; een plan zoals in stedelijke buitenwijken.

De verwachting is immers dat door de aankomende forse vergrijzing en het aantal alleenstaanden en stellen zonder kinderen, ook de behoefte aan appartementen zal toenemen. Te voorzien is ook dat door de forse vergrijzing eengezinswoningen vrijkomen met mogelijk een overschot hieraan. En met een mooi appartementencomplex kan een versnelde doorstroming voor jongeren op gang worden gebracht.

Met een andere kijk op het plangebied hoeft de infrastructuur van zuid naar noord in dit gebied dan niet aangelegd te worden en het fraaie weiland kan een mooie groene omgeving met wandelpad blijven en met enige voorzieningen ook nog bijdragen aan de doelstelling om de burger meer te laten bewegen/sporten; het realiseren van een beweegtuin/parkje. Nu reeds wordt door vele burgers van het bestaande weiland gebruik gemaakt voor een dagelijks ommetje of op een andere manier te recreëren.



Hier is een win win situatie te bereiken vanuit het oogpunt van meerdere doelstellingen: woningbouw, kwalitatieve dorpsontwikkeling, groenbeleid, klimaatbeheersing, recreëren en gezondheid door beweging.

Ten aanzien van het voorliggende planontwerp zijn tevens diverse niet gewenste aspecten te constateren.

1. De in het plan geprojecteerde sociale huurwoningen zijn op een plek geprojecteerd die voor de achterliggende bewoners die het vooruitzicht hadden dat achter hun woning niet gebouwd zou worden, wel op zeer grote bezwaren stuiten. Een aaneengesloten bebouwing waardoor die achterliggende bewoners achter hun tuin meerdere burens krijgen met dus verschillende erfgransafscheidingsen en de daarbij behorende problematieken en inbreuk op privacy. Tevens komt door de geplande aaneengesloten bebouwing het doorzicht naar het achterliggende gebied geheel te vervallen hetgeen een ernstige inbreuk op de kwaliteit van landelijk wonen heeft. Wanneer daarbij ook nog paden naar achterom worden gerealiseerd is de daarbij behorende overlast te verwachten. Door deze bewoners zullen zeker bezwaren worden ingediend en planschadeclaims. Een tegemoetkoming en gedeeltelijke oplossing is al te realiseren door enkele geplande starterswoningen of patio woningen om te ruilen met deze sociale huurwoningen ofwel deze ergens anders te projecteren. Maar beter is het om hiervoor een gedegen studie met effectrapportage te verrichten.
2. In het plan is een starterswoning gepland op een perceel van 318 m². Vraag is of dit binnen de beleidsdoelstelling van het realiseren van starterswoningen valt. Ter plekke zouden 2 starterswoningen kunnen vervallen om daar de sociale huurwoningen te realiseren. Deze woningen kunnen dan vanuit het oogpunt van energiebesparing anders geprojecteerd worden met een dakhelling meer zuidelijk gericht waardoor met het gebruiken van zonnepanelen een betere duurzame invulling kan krijgen.
3. Door het verplaatsen van de huurwoningen is al een gevarieerder en groener middengebied te creëren met wellicht een fraai wateropvanggebied voor het hemelwater welk van de daken van de woningen komt.

Al met al is te concluderen dat door een goed bureau met een vernieuwende kijk op het gebied, een andere, meer bij het dorp passende, duzamere en groenere planuitwerking mogelijk is. Voor een goed bureau zal dit zeker een mooie uitdaging zijn die kan resulteren in een fraaiere en voor meer beleidsterreinen integrale oplossing. St. Geertruid verdient zeker een fraaiere invulling.

Uw Raad kan het college opdragen om, wanneer op het plangebied Karreweg fase 2 toch bouwplannen worden doorgezet hierbij meer vanuit een integrale beleidsafweging en toekomstvisie een plan te laten ontwerpen vanuit een open mind visie en loslatend de contouren van het oude bestemmingsplan en met behoud van een zo groot mogelijk deel van het groene weiland.

Transparante en voor de te maken afwegingen complete grondexploitatie.

In verleden zijn bedragen afgeboekt en daarvoor in de plaats is een fraai natuurlijk groengebied gerealiseerd waarvan door de bevolking veel gebruik wordt gemaakt. Door vrijwilligers wordt daar in samenwerking met IKL het snoeionderhoud aan de meer dan 100 hoogstambomen verricht. En voor de toekomst zijn hier reeds de randvoorwaarden geschapen om, zoals hierboven gesteld, zonder veel investeringen in te spelen op de plannen van de beleidsterreinen van milieu en gezondheid. Dit gebied opofferen betekent dan ook een kapitaalvernietiging die meegenomen dient te worden in de overwegingen en als kostenpost in de grondexploitatie opgenomen te worden afgezet tegen de toekomstige besparingen in het kader van de invulling van de eerder genoemde andere beleidsterreinen.

Genoemde waarden en gepleegde investeringen van het gerealiseerde natuur en recreatiegebied worden nu ingeleverd. De daarvoor gepleegde afboekingen moeten dus terugkomen in de grondexploitatie als tegenhanger van de besparing van de kosten van te realiseren concrete nieuwe groenkwaliteit. De bestaande situatie heeft immers ook zijn (hoge) waarde die los staat van de boekhoudkundige waarde.

Tevens dient in de grondexploitatie in dat kader ook een realistisch bedrag voor bezwaarprocedures en planschade opgenomen te worden.

In het verleden, in de tijd dat geen vraag naar kavels was, zijn de kopers van aangrenzende

kavels met een misleidend voorwendsel dat hier niet gebouwd zou worden, geworven. Nu worden ze opgezaaid met een rij aaneengesloten sociale huurwoningen. Planschadeclaims zullen dan ook gehonoreerd moeten worden. Door het behouden van het groene weiland of met een ander planontwerp met meer doorzicht op groen voor deze bewoners kunnen deze voorkomen dan wel beperkt worden.

Ook is in de grondexploitatieopzet geen raming opgenomen voor maatregelen gericht op verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden, waar in het plan Karreweg fase 2 sprake van is.

Uw Raad kan het college verzoeken om bij de afwegingen inzake het plan Karreweg fase 2 in de grondexploitatie de kosten van compensatie van de huidige waarden van het gebied op te nemen door de kosten van gedane afboekingen en investeringen hierbij te betrekken en in de exploitatieopzet ramingen op te nemen van kosten van bezwaren en planschadeclaims, om zodoende helder te maken welke waarde de huidige situatie heeft.

Tijdstip van vaststelling grondexploitatie in relatie tot de planinvulling.

De grondexploitatie is gebaseerd op de bij het raadsvoorstel gepresenteerde verkavelingsopzet. Een planopzet welke volstrekt niet voldoet aan de in een eerdere raadsvergadering ingediende moties. Een plan dat niet veel afwijkt van het in die vorige raadsvergadering gepresenteerd plan dat toen getypeerd werd als een slecht plan (een zogenoemd vinexplan van een projectontwikkelaar) met weinig nieuwe kwaliteit, weinig groen en elementen waardoor onwenselijke situaties ontstaan.

Daarnaast is het gepresenteerde schetsplan zoals reeds gesteld, heel erg belastend voor de mensen die daar al hun woning hebben. Met te verwachten toekomstige overlastsituaties en inbreuk op privacy is helemaal geen rekening gehouden.

Er zijn dus bezwaren en planschadeclaims te verwachten. En dit terwijl er een betere en kwalitatief hoogwaardigere invulling mogelijk is met behoud van groen en minder belastend voor de daar reeds wonende mensen.

Het bij de planinvulling betrekken van deze bewoners zou overigens ook geen overbodige activiteit mogen zijn. In andere gemeenten is dat over het algemeen gebruikelijk. En het via de krant met suggestieve berichten melden dat de inwoners de kans krijgen om de plannen mee in te vullen dient dan concreet gemaakt te worden.

Het lijkt er echter op dat het College van B en W, wellicht op advies van het ingehuurd bureau, gewoon doorgaat op voet van het oude plan en daarbij de burger met een overval tactiek overrompelt.

Waarom niet eerst een goed plan uitwerken met participatie van (toekomstige) bewoners en omwonenden en het hierbij betrekken van andere beleidsterreinen.

Een plan met kwaliteitstoevoeging aan de omgeving met handhaving van aanwezige mooie elementen waar ook de entree van het dorp mee wordt verfraaid. Een open mind start gebaseerd op een stedenbouwkundige studie en niet met oude schetsen met lange blokken woningen.

Waarom moet de grondexploitatie vooraf en met spoed vastgesteld worden met het gevaar van het opleggen van beperkingen op het planontwerp en de planinvulling? Waarom niet eerst starten met een echte integrale kwaliteitsstudie. Tenslotte wordt hier iets voor de lange toekomst neergezet. Achteraf concluderen dat er wel woningen zijn toegevoegd maar geen fraaie invulling van het gebied doet pijn en kan niet meer gecorrigeerd worden. Wanneer na 2030 de krimp weer doorzet moeten we hier geen spijt van krijgen.

Een zorgvuldiger proces duurt wellicht langer maar ga dan in de tussenliggende tijd in gesprek met de partij die nog de resterende kavels van Karreweg fase 1 in bezit heeft en maak daarmee een deal voor een snellere afbouw.

En een grondexploitatie op een later tijdstip in dit proces vaststellen levert ook geen risico op. Immers met het alsnog om niet inbrengen van de grond in de grondexploitatie zal altijd een positief exploitatie saldo resulteren. De opbrengst uit de grondkosten per woning zal zeker

voldoende zijn om de vrij eenvoudige infrastructuur te plekke in te vullen. Dit is uit eerdere berekeningen al gebleken. Er is dus geen risico om een goed plan eerst uit te werken en op basis van een concreet plan dan de grondexploitatie vast te stellen.

Het voorstel wat nu voorligt zit qua planontwerp vol van onduidelijkheden en beperkingen voor de verdere invulling en zou dus niet door de Raad in behandeling moeten worden genomen. St. Geertruid verdient zeker een betere dorpsontwikkeling en dus een ander plan.

In een vorige raadsvergadering zijn ook al twijfels uitgesproken over de status van de planopzet wanneer de grondexploitatie op het voorliggende plan wordt vastgesteld.

Uw Raad kan het college verzoeken het raadvorstel inzake de grondexploitatie pas aan de Raad ter besluitvorming voor te leggen wanneer die gebaseerd is op een concreter met de burger gecommuniceerd plan en dus nadat zekerheid bestaat over het te realiseren planontwerp.

Ik hoop dat uw Raad zich deze opmerkingen ter harte neemt en het College van B en W hierop aanspreekt.

Tevens kan uw Raad er bij het College van B en W op aandringen dat de aangrenzende bewoners van het plangebied bij het planproces meer betrokken moeten worden.

J. Lennertz
De Hochterhof 10
6265 BK St. Geertruid
0653254321