

Raadsvergadering 30 september 2025

Schriftelijke vragen

Agendapunt 10: Besluitvorming omtrent vervolgaanpak ontwikkellocaties E-M 2024-2034



Vraag 1:

Gegeven de context van voorliggend stuk “Goed leven in elke kern” een aantal vragen
Op welke wijze wordt er rekening gehouden met de (verkeers)ontsluiting van bedoelde uitbreidingslocaties?

Antwoord:

In de getoonde schetsen is de ontsluiting van de locaties op de bestaande wegenstructuur ingetekend op die plek waar dat op dit moment het meest gewenst wordt geacht. Dit is gebeurd op basis van overleg met desbetreffende afdeling. In de verdere planontwikkeling wordt dit verder uitgediept.

Vraag 2:

Is er voor iedere planlocatie op voorhand (nulmeting) een bereikbaarheidsmeting t.b.v. verkeer voorzien of gepland?

Antwoord:

Afweging van het aspect verkeer is een integraal onderdeel van de verdere ontwikkeling. Voor vaststelling van het omgevingsplan of omgevingsplanwijziging die de ontwikkeling mogelijk maakt, moet aangetoond zijn dat er voor het aspect verkeer (net als alle andere aspecten van de fysieke leefomgeving) sprake is van een evenwijdige toedeling van functies aan locaties.

Vraag 3:

Gezien de huidige parkeerproblematiek in veel kernen binnen onze gemeente is een realistische berekening nodig voor de hoeveelheid parkeerplaatsen op de uitbreidingslocaties. Is deze berekening voorzien en welke kerncijfers worden daarbij gehanteerd?

Antwoord:

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. In het parapluplan parkeren E-M is vastgelegd dat deze behoefte wordt bepaald op basis van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW. De kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare algemene gegevens met betrekking tot het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen

In de kencijfers is veelal een minimale en maximale parkeerbehoefte aangegeven. Specifieke eigenschappen van functies (zoals regionale functies versus lokale functies), mobiliteitskenmerken van de gebruikers en mobiliteitsmanagement kunnen invloed hebben op de parkeerbehoefte. Op basis van bovenstaande eigenschappen wordt de benodigde parkeerbehoefte bepaald. In de plannen is rekening gehouden met voldoende parkeerplek, echter is dit vanwege de concept fase waarin we zitten nog niet tot op de laatste plek nauwkeurig te bepalen.

Vraag 4:

Kan een ruime omschrijving worden gegeven van wat met “Goed leven (in elke kern)” bedoeld wordt?

Antwoord:

Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar het Bestuursakkoord Goed leven in elke kern 2022-2026.



Vraag 5:

10a RV Inleiding vragen:

De gemeente moet vóór 1 jan 2027 haar omgevingsvisie vaststellen, met daarbij een woonprogramma. De gemeenschappelijke omgevingsvisie voor de lijn50 gemeenten borduurt voort op de Bouwstenen notitie, vastgesteld na uitgebreide consultatie rondes onder de bevolking en belangen vertegenwoordigers. In de bouwstenen notitie wordt nergens gesproken over een groei ambitie voor de gemeente, die wensgedachte -en veronderstelde kans- leeft blijkbaar alleen bij het college. In tegenstelling tot fantasierijke verbeeldingen over een enorme groei in de Zuid-Limburgse regio spreken cijfers en prognoses van bijvoorbeeld het CBS een andere taal: krimp, ontgroening en vergrijzing voor de COROP regio Zuid-Limburg en m.n. het middengebied. Dit komt ook tot uitdrukking in de zojuist verschenen woon monitor van de provincie, met daarin de nadrukkelijke aanbeveling om uit een 5-tal zeer verschillende prognoses, vooral te kijken naar het z.g. “trendscenario”:

Tabel 15: Verwachte huishoudensontwikkeling COROP-regio Zuid-Limburg naar doelgroepen volgens het trendscenario, 2024-2050

Doelgroepen	Stand 2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S tot 35 jaar	47.745	-1.320 (-3%)	-6.635 (-14%)	-7.525 (-16%)
Gezinnen	79.470	-340 (0%)	+2.500 (+3%)	+3.845 (+5%)
A&S 35 tot 55 jaar	35.325	+275 (+1%)	+1.440 (+4%)	-1.255 (-4%)
A&S 55 tot 75 jaar	89.215	-4.310 (-5%)	-19.835 (-22%)	-25.390 (-28%)
A&S >75 jaar	48.365	+8.410 (+17%)	+20.040 (+41%)	+19.285 (+40%)
Overig	1.245	+15 (+1%)	-65 (-5%)	-110 (-9%)
Totaal	301.360	+2.720 (+1%)	-2.540 (-1%)	-11.130 (-4%)

Bron: Progneff2023, CBS Microdata (2018-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen. Afgerond op vijfthallen.

Wat onze gemeente nodig heeft is meer jonge mensen om de ontgroening te stoppen, die mee kunnen bouwen aan een duurzame toekomst voor onze samenleving. En dat begint met betaalbare woningen voor één- en twee persoonshuishoudens om onze jeugd en starters, die nu vanwege het gebrek aan betaalbare woningen gedwongen verhuizen naar stedelijke regio's, elders in staat te stellen te blijven wonen in hun thuisomgeving, en nieuwkomers in staat te stellen hier een toekomst voor hun gezinnen op te bouwen. De manier waarop we dat willen gaan doen wordt vastgelegd in de omgevingsvisie en uitgewerkt in het omgevingsplan en woon programma

Wat drijft het college ertoe om dit zorgvuldige proces waar we nu al jaren gezamenlijk aan werken nu te doorkruisen met een onvoldoende doordacht en voldragen plan om in een record tempo een gigantische bouwtaak te realiseren?

Antwoord:

Dit plan bouwt net voort op het eerdere proces dat de gemeente doorlopen heeft. Immers, voorafgaand aan voorliggend voorstel zijn in de afgelopen twee jaren reeds raadsbesluiten genomen in het licht van "elke kern een straatje erbij" en realisatie van grootschaligere ontwikkelingen (zie besluit 20 februari 2024, besluit 12 november 2024 en besluit 19 februari 2025). Het is inderdaad zo dat we de ontgroening moeten stoppen. Dat begint bij het hebben van banen voor deze doelgroep en die komen er in de regio met de beschreven investeringen. Dat maakt dat in de regio voldoende arbeidsplekken zijn. Vervolgens moeten deze mensen ook ergens wonen, maar ook moeten we oog hebben voor de grote stroom mensen die interesse heeft in woningen in onze gemeente. Vandaar dat de woningbouwopgave groter moet zijn dan voor de ontgroening alleen

Vraag 6:

Met welke budgetten denkt de gemeente dit te kunnen realiseren, en waar gaat al het benodigde personeel vandaan komen?

Antwoord:

Voor beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de paragraaf financiële aspecten en uitvoering en evaluatie van het raadsvoorstel.

“Deze kosten worden gedekt uit het budget van € 2.500.000,- dat uw raad in de vergadering van 2 juli jl. beschikbaar heeft gesteld als voorfinanciering voor de woningbouwopgave.”

.....

“Op dit moment wordt gewerkt om de personele capaciteit op peil te brengen.”...

.....

“Daarnaast zal er integrale sturing op het totaalprogramma georganiseerd gaan worden.”

Vraag 7:

Inleiding vragen:

De gemeente blijkt tot nu toe niet in staat de gewenste woningen voor de benoemde doelgroepen te realiseren: er is met name gebrek aan betaalbare woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast laten **alle** prognoses voor de regio Zuid-Limburg in de periode 2024-2034 een sterke daling in de vraag naar grondgebonden woningen zien.

Tabel A17: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024 tot en met 2034 in COROP-regio Zuid-Limburg o.b.v. Progneff2023 en trendscenario

Woningtype	Woonvoorkeur		Verhuisgedrag	
	Basisscenario	Trendscenario	Basisscenario	Trendscenario
SH GGB	+520	+2.150	-2.025	-500
VSH GGB	+855	+1.135	+2.895	+3.235
Koop GGB	-27.555	-22.985	-26.330	-21.820
SH APP z. lift	-5.640	-4.590	+950	+2.460
VSH APP z. lift	+855	+1.040	+1.880	+2.090
Koop APP z. lift	+2.440	+2.770	-790	-610
SH NULT	+7.225	+8.515	+8.675	+10.055
VSH NULT	+3.880	+4.155	+5.280	+5.575
Koop NULT	+8.855	+9.475	+900	+1.170
Totaal	-8.560	+1.655	-8.560	+1.655
Totaal overschot	-33.195	-27.575	-29.145	-22.930
Totaal tekort	+24.630	+29.240	+20.580	+24.585

Bron: Progneff2023, WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2025). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Hoe denkt de gemeente het tij (van dure, grondgebonden woningen) te keren en ervoor te zorgen dat in de voorgestelde plannen met name de gewenste woningen worden gerealiseerd?

Antwoord:

De gemeente heeft slechts zeer beperkt invloed op de bouw- en ontwikkelingskosten van woningen. Dit is een landelijk probleem. Dat de gemeente zelfstandig dit tij kan keren is niet realistisch. Wat de gemeente wel doet, is zich houden aan de Woondeal Zuid Limburg en minimaal 2/3 betaalbare woningen in het woningbouwprogramma opnemen met 1/3 sociale huur.

Vraag 8:

Grote projecten als gebiedsontwikkeling de Poort van het Heuvelland en Stationsgebied Eijsden lopen vertraging op vertraging op, mede door gebrek aan mankracht. Projecten in bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling Cadier en Keer worden uitgesteld om dezelfde reden. Hoe denkt de gemeente met de beschikbare budgetten en mankracht aan de voorgestelde plannen uitvoering te kunnen geven?

Antwoord:

Voor beantwoording van deze vraag wordt wederom verwezen naar de paragrafen Financiële aspecten en "Uitvoering en evaluatie" uit het raadsvoorstel. In de genoemde projecten is overigens geen sprake van vertraging op vertraging door gebrek aan personele capaciteit. Dit soort projecten vergen nu eenmaal een zorgvuldige aanpak en daarmee is de nodige (doorloop)tijd gemoeid.

Vraag 9:

Gezien de aard en omvang van de voorstellen is volgens onze participatieverordening een consultatie onder de bevolking nodig. Ons inziens dient dit te gebeuren voorafgaand aan vergaande en niet terug te draaien besluiten.

Hoe, en wanneer gaat de gemeente deze burgerparticipatie organiseren?

Antwoord:

De ontwikkellocaties zijn reeds bepaald. Op 12 november 2024 zijn de potentiële ontwikkellocaties voor de periode 2024-2034 vastgelegd in de programmabegroting 2025-2028. Over de locaties wordt dus niet geparticipeerd. Dit is ook conform afspraken die hierover met uw raad zijn gemaakt.

Bij de verdere ontwikkeling van de gekozen locaties zal participatie worden ingebod.

Het toepassen van (Burger)participatie is namelijk één van de aspecten waaraan getoetst wordt bij het opstellen van een omgevingsplan.

Vraag 10:

De voorgestelde plannen gaan met name over nieuwe woningen en infrastructuur.

Wanneer, hoe en met welke budgetten denkt de gemeente de benodigde bijgaande sociale infrastructuur te realiseren en faciliteren? Zorg en (huis)artsen? Dorpshuizen en ontmoetingsplaatsen? Scholen? Openbaar vervoer? Sport en recreatie? Etc., etc. De voorgestelde toename in bewonersaantallen leidt bijvoorbeeld tot behoefte aan een complete nieuwe huisartsen post, gebouwen, artsen, ondersteunend personeel, ... is hier overleg over met de betreffende dienstverleners? De plannen gaan uitsluitend over nieuwbouwplannen. Uit de woonmonitor, Bijlage A: Transformatie bestaande woningen blijkt verder dat circa 40% van de bestaande grondgebonden woningen geschikt is (te maken) als nultredenwoning

Waarom wordt in de plannen geen aandacht geschonken aan het geschikt maken van woningen, c.q. welke voorstellen komen er om dit potentieel te realiseren?

Antwoord:

In dit voorstel is de ontwikkelpotentie van de locaties waarop het Voorkeursrecht Gemeenten is gevestigd in beeld gebracht. Uw vraag over de bestaande woningvoorraad staat buiten de scope van dit voorstel.

De impact van grootschaligere woningbouwontwikkelingen, zoals in de kernen Eijsden, Margraten en Cadier & Keer, zal in de vervolgfases van de ontwikkelfase worden meegenomen.

Vraag 11:

Nieuwbouw en infrastructuur legt beslag op schaarse ruimte en vormt een bedreiging voor landschap- en natuur waarden. In het bestuursakkoord committeert de gemeente zich aan bescherming en versterking van deze waarden.

Hoe wordt dit commitment, in het verlengde van de motie “een stem voor de natuur” geborgd in de voorliggende plannen.

Antwoord:

De voorgenomen ontwikkelingen vinden hoofdzakelijk plaats op agrarische gronden. Er worden géén natuurgebieden opgeofferd voor nieuwbouw. Wanneer een ontwikkeling in aanraking komt met nabijgelegen natuurgebieden, wordt zorgvuldig onderzocht wat binnen de wettelijke kaders mogelijk is. Hierbij wordt maatwerk toegepast om de natuurwaarden niet onevenredig aan te tasten.

Verder is de bescherming van natuur en landschap verankerd in de bestaande wet- en regelgeving op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.

Tijdens de verdere planvorming worden ecologische onderzoeken uitgevoerd (flora & fauna, stikstof), waarvan de uitkomsten worden vertaald in mitigerende of compenserende maatregelen. Ook wordt in de conceptverkaveling al rekening gehouden met milieuzoneringen, klimaatadaptatie (zoals hittestress en wateropvang) en ruimte voor groen.

Vraag 12:

Nieuwe verkiezingen staan voor de deur, en de omgevingsvisie moet nog worden vastgesteld. Gezien de enorme draagwijdte in tijd en schaal van de voorgestelde plannen, waarom kiest de gemeente er niet voor om de beperkte middelen in te zetten voor het nader uitwerken van de 10 ontwikkelinitiatieven van derden, waarna de vervolgplannen in een gedegen proces op basis van de vastgestelde omgevingsvisie, door een nieuw samengesteld college kunnen worden opgepakt?

Antwoord:

Dit betreft een politieke vraag, echter vanuit technisch oogpunt wordt deze toch beantwoord.

De gemeente kiest bewust voor een actieve en planmatige aanpak voor alle potentiële woningbouwplannen (zie tabel programmabegroting). Hiervoor zijn al meerdere duidelijke "piketpalen" geslagen. Met eerdere raadsbesluiten zijn richtinggevende kaders vastgesteld, de potentiële woningbouwlocaties benoemd en het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd om regie te houden. Deze koers wordt nu voortgezet met de uitwerking van de 11 voorkeursrechtlocaties op basis van uitgevoerde haalbaarheidsstudies (Reken- en Tekenexercitie). Er is dus sprake van een gedegen proces. De focus ligt niet op het afwachten van een nieuwe omgevingsvisie of nieuw college, maar op het voortbouwen op deze lijn en daarbij gericht op het toekomstgericht investeren in kernen vanuit het oogpunt van leefbaarheid en vitaliteit.

Vraag 13:

Pagina 6 Ontwikkelingsstrategie

Hier ontbreekt een cruciale schakel: al deze plannen komen tot niets als de huidige eigenaren de percelen niet wensen te verkopen. Overweegt de gemeente om hier op grote schaal onteigeningsprocedures in te zetten? En zo ja, volgens welke criteria moet dat dan gebeuren

Antwoord:

Indien gemeente niet tot overeenstemming komt met de grondeigenaar en er geen andere mogelijkheden zich aandienen om de ontwikkeling toch van de grond te krijgen, heeft de gemeente de mogelijkheid om een onteigeningsprocedure in te zetten.

In de Omgevingswet is onteigening alleen toegestaan als er een algemeen belang is van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving waarvoor het privébelang moet wijken. Het algemeen belang kan liggen in de wenselijke aanleg van openbare voorzieningen of de ontwikkeling van een locatie.

Onteigening is alleen mogelijk als er een onteigeningsbelang is. Dit houdt in dat de onteigening nodig is voor de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving die is vastgelegd in een van de volgende wettelijke instrumenten:

- een vastgesteld omgevingsplan
- een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- een vastgesteld projectbesluit.

Naast het onteigeningsbelang moet er sprake zijn van noodzaak en urgentie. Van noodzaak is onder andere geen sprake wanneer de gewenste functie al gerealiseerd is of wanneer de eigenaar bereid en in staat is de gewenste functie zelf te realiseren. Van urgentie is sprake als binnen drie jaar gestart zal worden met uitvoering van het project.

Vraag 14:

pagina 10 Kostendekking:

Om de gemaakte kosten te dekken bij een actieve en bij een PPS ontwikkelstrategie dienen er grondopbrengsten gerealiseerd te worden. De grondexploitaties zullen in de loop van het ontwikkeltraject worden verfijnd en zo nauwkeurig mogelijk worden ingevuld, waarbij per planlocatie, gestreefd wordt naar een minimaal dekkende grondexploitatie.

Voor het realiseren van betaalbare woningen/sociale huur blijft vaak een onrendabele top over, die op alternatieve wijze moet worden gefinancierd. Dat is geen probleem, want het streven is geschikte, betaalbare woningen realiseren, niet winst te maken op woningbouw. Waarom "dienen er dan toch een minimaal dekkende grondexploitatie gerealiseerd te worden?

Antwoord:

Het realiseren van een minimaal dekkende grondexploitatie is noodzakelijk om de ambities en randvoorwaarden die voor alle woningbouwlocaties gezamenlijk zijn opgesteld, financieel mogelijk te maken. Het gaat daarbij niet om winst, maar om het creëren van voldoende financieringsmogelijkheden om naast woningbouw ook noodzakelijke voorzieningen zoals infrastructuur, scholen, groen, sportvoorzieningen en andere maatschappelijke functies te kunnen realiseren. De opbrengsten uit de ontwikkelingen kunnen bijdragen aan deze bredere ruimtelijke en sociale opgaven. Zelfs met deze opbrengsten zal de gemeente nog moeten bijleggen hieraan (denk aan verplaatsen sprotvelden, zwembad etc.).

Uiteraard kan een gemeenteraad altijd besluiten om bij te leggen op een exploitatie. Dit echter als uitgangspunt te hanteren, in deze vroege fase van de ontwikkeling en voor alle locaties is prematuur en financieel niet verantwoord.

Vraag 15:

Pagina 10 Proces van burgerparticipatie

'In het kader van dit voorstel niet relevant. Bij verdere ontwikkeling van de locaties zal burgerparticipatie integraal onderdeel uitmaken van de verdere planvorming.'

Gezien het gestelde in de participatieverordening, Hoezo is het proces van burgerparticipatie niet relevant? Minimaal is een gedegen motivering vereist?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 9.

Vraag 16:

Pagina 11: Gevolgen voor de natuur

Woningbouw (op uitbreidingslocaties) heeft onvermijdelijk gevolgen voor de natuur. Het is daarom zaak, deze gevolgen vroegtijdig in kaart te brengen en hierop passende maatregelen te nemen. Dit gebeurt d.m.v. het uitvoeren van flora & fauna en stikstof- onderzoeken tijdens de verdere planvorming en het overnemen van de mitigerende maatregelen die hieruit naar voren komen. Gevolgen voor de natuur gaat veel verder dan een paar onderzoekjes, het gaat om te beginnen over de vraag of en welke gevolgen voor de natuur aanvaardbaar zijn. Dit moet nog worden vastgelegd in nader beleid voor 'rechten voor de natuur'.

Hoe wordt geborgd dat dit nog vast te stellen beleid haar plaats krijgt in nadere besluitvorming

Antwoord:

De onderzoeken waar in het raadsvoorstel naar wordt verwezen, behoren tot de meest kostbare, omvangrijke en tijdrovende onderzoeken binnen het ontwikkeltraject en het toekomstige omgevingsplan.

De motie "rechten voor de natuur" roept op tot het uitvoeren van onderzoek. Van beleid is in deze nog geen sprake en kan derhalve nog geen rekening mee gehouden worden.

Voor verdere toelichting wordt verwezen naar het antwoord op vraag 11 en het raadsvoorstel.

Vraag 17:

10b Bijlage 1

Van een groot deel van de aangeleverde tekeningen ontbreekt legenda/plaatsaanduiding, en of welke variant het hier betreft. Graag aanpassen.

Antwoord:

In bijgevoegde presentatie is dit allemaal verwerkt.

Vraag 18:

10c Bijlage 2

In de presentatie wordt enkel gesproken over prijscategorieën niet over de eisen die aan de te bouwen woningen wordt gesteld (bijv. voor 1-en 2 persoonshuishoudens, materiaalkeuze, etc.). Doorgaans wordt de raad geconfronteerd met vrijwel volkomen uitgekristalliseerde plannen (zoals bijvoorbeeld bloesemgaard 3) waar vervolgens wederom niet de gewenste/vereiste woningen worden gerealiseerd.

Hoe wordt geborgd dat de raad in de toekomst in een vroeg stadium inzicht krijgt in de uitwerking van de plannen, zodat ze haar controlerende functie naar behoren kan uitvoeren?

Antwoord:

Zie raadsvoorstel paragraaf uitvoering en evaluatie.

Indien uw raad met dit voorstel instemt, zal de haalbaarheid van de voorkeursvarianten verder worden onderzocht en de locaties verder worden uitgewerkt. Gedurende dit traject zal uw raad periodiek geïnformeerd worden over de voortgang hiervan via Raadsinformatiebrieven, de Woontafel, de P&C-cyclus en het reguliere proces van omgevingsplannen.



Vraag 19:

Eijsden locatie zwembad

Wil het college (op korte termijn, voor 30 september) een variant uitrekenen / tekenen waarbij de zwembadlocatie ingevuld gaat worden met grondgebonden 1 a 2-persoonswoningen met één bouwlaag in het sociale segment?

Antwoord:

Indien uw raad instemt met dit voorstel, wordt de haalbaarheid van de locaties verder onderzocht. Hierbij zal ook de invulling nog een keer onder de loep worden genomen om tot het beste resultaat te komen (ruimtelijk, programmatisch en planeconomisch). Hierbij zijn diverse varianten denkbaar en mogelijk. Een variant met enkel het voorgestelde segment is hierbij niet de meest voor de hand liggende keuze omdat dit tot een verliesgevende grondexploitatie zal leiden.

Vraag 20:

Margraten locatie Koningswinkel

Op pag 9 geeft u aan dat bij de voorkeursvariant van uw college er als voorwaarde “een verkeersontsluiting maatschappelijk deel” wordt gezien. Kunt u uitleggen wat hiermee bedoeld wordt?

Antwoord:

Bij de voorkeursvariant voor locatie Koningswinkel in Margraten wordt als voorwaarde gesteld dat er een verkeersontsluiting komt voor het maatschappelijk deel van het plan. Hiermee wordt bedoeld dat de verkeersbewegingen naar verwachting zullen toenemen door het hoge aantal bezoekers dat deze functies aantrekt. De huidige wegenstructuur is hiervoor wellicht niet toereikend en kan deze toename niet op een veilige en efficiënte manier verwerken. Daarom zal onderzocht moeten worden of een aanvullende ontsluiting noodzakelijk is om de bereikbaarheid en verkeersveiligheid te waarborgen. Deze noodzaak is ook toegelicht in de bijbehorende presentatie.

Vraag 21:

De VVD vermoedt dat met maatschappelijke ontwikkeling bedoeld wordt op de realisatie van een eventueel te realiseren "Memorial Centrum" of iets dergelijks. Acht uw college het verantwoord om nu reeds, zonder enig overleg hierover met de Raad, terwijl het onderzoek naar een "pop-up versie" nog moet plaatsvinden, gronden hiervoor te reserveren, die grotendeels gemeentelijk eigendom zijn, en waarbij op het restant het voorkeursrecht gevestigd is t.b.v. woningbouw? Kunt u dit financieel onderbouwen?

Antwoord:

Bij het reserveren van gronden voor een mogelijke maatschappelijke ontwikkeling, zoals een eventueel te realiseren Memorial Centrum, is nadrukkelijk rekening gehouden met de flexibiliteit in de planvorming. Eén van de overwegingen is dat, mocht deze maatschappelijke ontwikkeling uiteindelijk niet haalbaar blijken of mocht zich een meer geschikte locatie aandienen, altijd kan worden teruggevallen op variant 1, waarin de locatie volledig wordt benut voor woningbouw.

Naast een Memorial Centrum zijn er ook andere maatschappelijke functies denkbaar voor deze plek. Deze bestemming biedt misschien ook mogelijkheden c.q. ruimte om een antwoord te kunnen geven op de oproep die gedaan is bij motie d.d. 1 juli aangaande het huisvestingsvraagstuk van diverse verenigingen dan wel aan andere maatschappelijke vraagstukken die kunnen komen.

Het college acht het daarom verantwoord om in deze fase van de ontwikkeling te kiezen voor de voorkeursvariant met maatschappelijke ontwikkeling.

Vraag 22:

Als er al een dergelijke ontwikkeling plaats gaat vinden, is het dan niet verstandig om breder naar mogelijke locaties uit te zien?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 21. In verband met de nabijheid van de Amerikaans Begraafplaats zou de Koningswinkel een logische plek zijn voor een dergelijke ontwikkeling. Andere locaties worden echter niet op voorhand uitgesloten.

Vraag 23:

Wil het college (op korte termijn, voor 30 september) een variant uittekenen / rekenen waarbij de locatie Koningswinkel ingevuld gaat worden met grondgebonden 1 a 2-persoonswoningen met één bouwlaag?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 19

Vraag 24:

Hoe worden de ontwikkel locaties afgestemd met de provincie, de omringende gemeenten, de Lijn 50 gemeenten?

Antwoord:

Zoals gebruikelijk bij woningbouwontwikkelingen worden ook deze plannen t.z.t. in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie, het waterschap, de veiligheidsregio en de omgevingsdienst (RUD) ter beoordeling en instemming. Daarnaast vindt er tussentijdse afstemming plaats met de rayonplanoloog van de provincie.

Op basis van de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021” worden de bouwplannen bovendien afgestemd binnen de subregio Maastricht en Heuvelland, waaronder ook de Lijn 50-gemeenten vallen. Op deze manier wordt geborgd dat de plannen regionaal worden afgestemd en passen binnen het bredere provinciale en subregionale woningbouwbeleid.

Vraag 25:

Niet alle ontwikkel locaties, evenals de omvang ervan, lijken samen te gaan met de landschappelijke invulling zoals wordt voorgesteld in de concepten van de POVI. Welke risico's brengt dit met zich mee voor de geraamde investeringen en nadere verkenning van deze woningbouw locaties?

Antwoord:

De invloed hiervan (en ook andere invloeden) op de haalbaarheid en investeringen zal in het vervolgtraject nader worden onderzocht. Door een stapsgewijze en projectmatige aanpak te hanteren, kan tijdig worden geanticipeerd op eventuele knelpunten en – waar nodig – bijgestuurd worden. Deze werkwijze maakt het mogelijk om risico's, met name op financieel vlak, zoveel mogelijk te beperken.

Voor verdere informatie t.a.v. risico's wordt ook verwezen naar de toelichting in het raadsvoorstel, paragraaf 'Financiële aspecten, kostendekking'.

Vraag 26:

Waarom worden burgers niet betrokken bij de eerste stappen alvorens plannen te maken? De inbreng van de inwoners is van grote waarde en zal het draagvlak vergroten.

Antwoord:

Zie antwoord vraag 9.

Vraag 27:

Wat is de onderbouwing van het voornemen om het Maasdal in onze Cittaslow-gemeente te verstedelijken?

Antwoord:

We zien een grote vraag naar woningen in onze gemeente. Vervolgens is gekeken waar in onze gemeente deze woningen het beste gebouwd kunnen worden, daarbij rekening houdend met de kwaliteit van het landschap, risico-contouren van waterhuishouding, bereikbaarheid zijn deze locaties uitgezocht. De plekken in het Maasdal die gekozen zijn, lenen zich uitstekend voor de uitbreiding van het aantal woningen waarbij met respect voor de identiteit de ontwikkellocaties zullen worden ingevuld. Immers we hechten veel waarde aan behoud en versterking van ons DNA. We zijn daarbij onderscheidend voor wat betreft Authenticiteit, Gastvriendelijkheid, Fijschaligheid, Unieke Ligging en het hebben Aandacht voor elkaar. Dit maakt waarom we een Cittaslow gemeente zijn maar zeker ook willen blijven. Ons woon- en leefklimaat is van een hoog niveau en we zullen met toekomstige investeringen in de woningbouw ook daar bewust op in blijven zetten.

Vraag 28:

Rv pag.2

Waarop is de aanname gebaseerd dat meer inwoners de draagkracht voor het verenigingsleven, het voorzieningenniveau en de lokale economie toekomstbestendiger maakt?

Antwoord:

Meer inwoners levert meer middelen op uit belastingen en met name het Gemeentefonds van het Rijk. Dit zorgt ervoor dat de gemeente haar voorzieningen niveau overeind kan houden. Daarnaast zorgt een sterkere lokale economie met toekomstperspectief ervoor dat het totale verdienvermogen van de gemeente groter wordt (bij ondernemers), meer ondernemers bijdrage leveren aan de financiering van culturele activiteiten en meer inwoners gaan ook meer geld bij de lokale ondernemers besteden. Meer inwoners en ondernemerskracht draagt derhalve bij aan een de vitaliteit van kernen.

Vraag 29:

Rv pag.7

Welke nieuwe dynamiek verwacht u na 20 jaar stilte op het bedrijventerrein Maastricht-Gronsveld?

Antwoord:

Dit is het resultaat van 15 jaar investeren in de kenniseconomie in Zuid-Limburg door bedrijven, kennisinstellingen en provincie.

Vraag 30:

Waarop is de aanname gebaseerd van de doorontwikkeling van

- Chemelotcampus
- Brightland Health Campus Maastricht
- Einsteintelescope

In relatie tot deze bouwplannen?

Antwoord:

Dit blijkt uit de plannen van deze campussen respectievelijk project en de rapporten die o.a. via de provincie daarover gepubliceerd zijn. Tijdens de "raads-tweedaagse" in Aken bent u reeds meegenomen in deze ontwikkelingen. Op dit moment wordt door een bureau in beeld gebracht het economische profiel van de gemeente en op welke wijze in te spelen op betreffende ontwikkelingen.

Vraag 31:

Een gasleiding langs de Hutweg en de verplichte afstand tot de Rijksweg in Eijsden zijn de belemmeringen die Poelveld 3 verliesgevend zouden maken. De belofte van het college om woningbouw integraal te realiseren, dus met oog voor gezondheid, groen, verkeersafwikkeling, etc. betekent dat hiervoor kosten moeten worden gemaakt. Waarom is dit niet ingecalculeerd bij Poelveld 3? Waarom ziet u dit nu al als verlies? Hoe denkt u de hittestress die nu ook al over Poelveld heerst te verminderen, tegen te gaan?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 14 t.a.v. een eventuele bijdrage van de gemeente aan de grondexploitatie.

Zie raadsvoorstel paragraaf gevolgen voor de natuur voor beantwoording vraag hittestress.

Vraag 32:

Hoe denkt u de 3-30-300 regel over vergroening te realiseren bij een woningtoename van 720 woningen in de kern Eijsden? Deze regel houdt in: Elke inwoner - hier minimaal 1440 - moet vanuit zijn raam 3 bomen kunnen zien, elke buurt moet uit 30% schaduw van bomen bestaan en elke inwoner dient binnen 300m een groene buitenruimte te vinden van minstens een halve hectare.

Antwoord:

De 3-30-300 regel is geen beleid van de gemeente Eijsden-Margraten en is ook niet als uitgangspunt meegenomen. Desalniettemin worden nieuwe plannen ontwikkeld vanuit het oogpunt dat deze bijdragen aan een "groene" leefomgeving.

Vraag 33:

Welke waarde hecht het college aan de inbreng van de inwoners tijdens de participatie bijeenkomsten, georganiseerd door BRO, gezien het feit dat u welhaast volledig voorbijgaat aan deze inbreng?

Antwoord:

We gaan er vanuit dat u verwijst naar het proces dat verlopen is rondom de stationsgebiedsvisie. Wij herkennen ons niet in het feit dat voorbij gegaan wordt aan opbrengsten uit het participatietraject. De resultaten van deze gebiedsvisie worden namelijk meegenomen in de verdere uitwerking van plannen. In de visie zijn voor het gebied aan de Ir. Roucourtstraat/Pissartlaan een drietal varianten geopperd. Vanuit het College wordt in deze geopteerd voor de variant waarin het gebied wordt getransformeerd tot woningbouw zodat er een geheel nieuw toekomstbestendig sportpark gerealiseerd kan worden.

Vraag 34:

De bouwplannen voor de schoollocatie Noorbeek betekent dat er onderdak gevonden moet worden voor de huidige bewoners van de school. Is die in overleg met de bewoners inmiddels gevonden en waar?

Antwoord:

Op dit moment nog niet. Maar het spreekt voor zich dat in het ontwikkeltraject voor tijdige herhuisvesting gezorgd wordt.

Vraag 35:

In St. Geertruid hebben de inwoners na besluitvorming over invulling voormalig gemeenschapshuis alsnog aan de tekentafel mogen meedenken. Waarom gebeurt dit niet met de bewoners van Oost-Maarland over het plan Past. Rosierstraat?

Antwoord:

De situatie in Oost-Maarland verschilt wezenlijk van die in St. Geertruid. In Oost-Maarland is sprake van een door uw raad vastgesteld TAM-omgevingsplan dat zich inmiddels in de realisatiefase bevindt. In St. Geertruid daarentegen bevindt de ontwikkeling zich nog in de haalbaarheidsfase, waarin meer ruimte is voor open verkenning en participatie aan de tekentafel.

Bij de totstandkoming van het plan voor Oost-Maarland hebben alle belanghebbenden, waaronder de inwoners van het dorp, de gelegenheid gehad om actief te participeren. Dit participatieproces is uitgebreid toegelicht in het betreffende raadsvoorstel en het TAM-IMRO-plan.

Vraag 36:

Hoe denkt u het voorzieningenniveau in het landelijk dorp Margraten aan te passen bij een toename van 350 woningen, dus minstens 700 inwoners in de Bloesemgaard?

Antwoord:

In de verdere uitwerking van de plannen zal nadrukkelijk aandacht worden besteed aan de impact van dit woningbouwplan op het voorzieningenniveau (groen, winkels, verkeer, openbaar vervoer etc). De gepresenteerde conceptplannen bevinden zich nog in een vroeg stadium, waardoor dit aspect nog niet volledig is uitgewerkt, maar het krijgt zeker een plek in het vervolgtraject.

Vraag 37:

Waarom wordt de impact van de bouw van 350 woningen in de Bloesemgaard voor de dorpskern Margraten - op de scholen, de winkels, de overige voorzieningen zoals busverbindingen en de verkeerintensiteit - niet afgewacht en de ontwikkel locatie Koninkswinkel in de ijskast geplaatst?

Antwoord:

Afwachten op de impact is zeker niet de bedoeling.

De ontwikkeling van de locatie Koninkswinkel kan parallel aan de ontwikkeling van Bloesemgaard III worden voorbereid en planologisch mogelijk worden gemaakt. Het daadwerkelijk realiseren van woningen kan gefaseerd plaatsvinden en worden afgestemd op de behoefte en capaciteit. Hierbij moet altijd worden voorkomen dat de ontwikkelingen met elkaar moeten concurreren.

Vraag 38:

De omvang van de uitbreiding van de Bloesemgaard brengt een risico met zich mee van een aanzienlijke toename van gemotoriseerde mobiliteit op de N278, de Rijksweg van Maastricht naar Margraten, waar deze momenteel al heel fors is. Hoe gaat u het mobiliteitsprofiel binnen de perken houden en de verkeersveiligheid waarborgen?

Antwoord:

De mogelijke impact op de verkeersdrukte, wordt zowel per afzonderlijk plan als in een breder kader beoordeeld. Er loopt momenteel een onderzoek naar nut en noodzaak van een randweg.

Deze integrale benadering zorgt ervoor dat de verkeersveiligheid en bereikbaarheid ook bij groei van het inwonertal (en verkeersbewegingen) gewaarborgd blijven.

Vraag 39:

Door in Cadier en Keer zowel woningbouw te plannen rondom het Missiehuis als in het verlengde van de Dorpsstraat en langs de Trichterweg lijkt u de mogelijkheid van een verbindingszone te blokkeren. Graag zien wij via een kaart de visualisatie van de groene ecologische verbindingszone aan de westkant van Cadier en Keer.

Antwoord:

Op dit moment is er nog geen gedetailleerde visualisatie van de ecologische verbindingszone beschikbaar. Van het blokkeren van een mogelijke verbindingszone is echter geen sprake. In het raadsvoorstel en de presentatie is reeds geadviseerd om de ecologische verbindingroute, evenals de ontsluiting van het plangebied, integraal en in samenhang met de visie Poort van het Heuvelland mee te nemen bij de verdere ontwikkeling / haalbaarheidsstudie. Dit in verband met het raakvlak tussen de ecologische verbindingroute en de voorziene ontsluiting van het plangebied via de Rijksweg.

Vraag 40:

Hoe bent u van plan een wegaansluiting op de Rijksweg bij Cadier en Keer te mitigeren vanuit verkeersveiligheidsperspectief? Hoe houdt u rekening met het feit dat de Rijksweg ter plekke verdiept ligt? (Afgravingen, zichtlijnen voor overzicht omwille van veiligheid, etc.)

Antwoord:

De gepresenteerde plannen zijn momenteel nog concepten en richtingen voor verdere ontwikkeling. De specifieke verkeersveiligheidsaspecten, zoals de aansluiting op de Rijksweg en de uitdagingen van de verdiept liggende weg, worden in dit stadium nog niet in detail behandeld. Deze vraagstukken zullen echter zeker aan bod komen tijdens de verdere planuitwerking.

Vraag 41:

In Cadier en Keer plant u 118 woningen aan de Past.Kikkenweg en 152 woningen aan de Trichterweg. Hoeveel groen gaat hiervoor verloren? Hoe denkt u hier de 3-30-300-regel te kunnen realiseren voor de minimaal 540 nieuwe bewoners?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 32.

Vraag 42:

Hoe gaat u het voorzieningeniveau in Cadier en Keer aanpassen?

Antwoord:

Zie antwoorden voorgaande, vergelijkbare vragen Bloesemgaard.

Vraag 43:

De locatie Kersenwei in Bemelen betreft een gebied voor opvang van regenwater. Als dit verdwijnt ten behoeve van woningbouw, hoe gaat de wateropvang gecompenseerd worden?

Antwoord:

Dit gebied verdwijnt niet. Bij de bepaling van het exploitatiegebied en de verkavelingsopzet is rekening gehouden met de bestaande functie van het gebied, evenals met andere beperkingen en (milieu)belemmeringen.

Vraag 44:

De locatie Frijs is omvangrijker ingetekend dan het gebied dat eerder is aangegeven bij het toekennen van het voorkeursrecht. Graag nader toelichten.

Antwoord:

Het alternatief voor de locatie waarop het voorkeursrecht gemeente ligt is toegelicht in de presentatie en het raadsvoorstel. Er wordt geadviseerd om deze variant van de locatie Frijs als voorkeursvariant te kiezen en de haalbaarheid hiervan verder te onderzoeken. Deze variant biedt betere verkavelingsmogelijkheden en maakt een betere verdeling van ruimte tussen uitgeefbaar, verharding en groen mogelijk. Daarnaast heeft variant 2 minder impact op de bestaande infrastructuur, zoals de Veldweg de Steeg, en biedt het ruimte om de boerderij Frijs bij de ontwikkeling te betrekken. Variant 2 heeft bovendien een betere stedenbouwkundige aansluiting op de kern Bemelen, wat de mogelijkheid biedt voor toekomstige ontwikkelingen.

Vraag 45:

Het gescheiden karakter van Bemelen en St.- Antoniusbank is landschappelijk van grote waarde. Hoe gaat u voorkomen dat dorp en gehucht samensmelten?

Antwoord:

De voorkeursvariant is in concept voorgelegd aan de dorpsbouwmeester, die hiermee heeft ingestemd. Hij deelt de mening dat de voorgestelde stedenbouwkundige opzet goed aansluit bij de kern van Bemelen.

Vraag 46:

De oude monumentale boerderij in Bemelen heeft nu een prachtige plaatsing in het landschap met de omliggende landerijen. Door de boerderij te omzomen met een woonwijk verliest de hoeve haar specifieke uitstraling. Waarom wordt hier geen rekening mee gehouden?

Antwoord:

Dit is één van de vele afwegingen die gemaakt moeten worden bij de keuze om al dan niet woningbouw op deze locatie te realiseren. Uiteraard zal de inpassing van de boerderij in het plan zorgvuldig worden bekeken zodat de unieke uitstraling zoveel mogelijk wordt behouden. Het is daarbij van belang om te beseffen dat de oorspronkelijke locatie, waarvoor uw raad het voorkeursrecht voor woningbouw heeft gelegd, mogelijk dezelfde impact op de boerderij zou kunnen hebben, zij het wellicht in mindere mate.



Vraag 47:

Bij Margraten, Koningswinkel werd tijdens de raadsthema avond gesproken over een mogelijk experience center. Wat is hier concreet de stand van zaken van en welk voornemen heeft het college met betrekking tot verder ontwikkeling van een experience center? In hoeverre wordt bij de richtingbepaling de komst van een eventueel experience center betrokken bij de ontwikkeling van dit gebied?

Antwoord:

De gedachte rondom een experience center bevindt zich momenteel in de ideefase. Waar en in welke vorm het thema Liberation verder vorm en inhoud zal krijgen dient nog nader uitgewerkt te worden.

Zie ook antwoord op vraag 21.

Vraag 48:

Pagina 7

Wat is de verwachte toename van het aantal inwoners voor de kern Eijsden bij het ontwikkelen van Eijsden Poelveld III, IV en zwembad locatie?

Antwoord:

Deze locaties samen omvatten circa 700 woningen. De toename van het aantal inwoners zal een veelvoud hiervan zijn, afhankelijk van het definitieve woningbouwprogramma.

Vraag 49:

Is er al een inschatting gemaakt op de te verwachte impact voor voorzieningen in de kern Eijsden (detailhandel) maar ook bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen zoals de scholen?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 48.

Vraag 50

Het college spreekt met regelmaat een voorkeur uit voor de ontwikkeling van een nieuwe sportzone. Welke mogelijkheden ziet het college nog naast het verhuizen van de bestaande sportverenigingen en het zwembad?

Antwoord:

Het college heeft zijn voorkeur uitgesproken voor de in het raadsvoorstel toegelichte voorkeursvariant. Op dit moment worden er geen alternatieve mogelijkheden onderzocht.

Vraag 51

Wethouder Custers heeft in een eerdere verschenen publicatie gesproken over voetbalclub SCG met betrekking tot de nog te ontwikkelen sportzone. Waar komt deze gedachtegang vandaan?

Antwoord:

De locatie SCG heeft te kampen met een waterprobleem. Wellicht liggen er kansen – indien er een sportpark aan de Groenstraat in Eijsden word gerealiseerd – om iets te combineren.

Vraag 52:

Indien de raad niet instemt met de ontwikkeling van Poelveld III, IV en de zwembadlocatie, welke financiële gevolgen heeft dat dan met betrekking tot eventuele renovatie en verduurzaming van de huidige sportaccommodaties?

Antwoord:

Op dit moment is er nog geen gedetailleerde informatie beschikbaar hierover. Financiële gevolgen zijn afhankelijk van de uitkomsten van het IHP (sport)accommodaties.

Vraag 53:

Wat zou de ontwikkeling van een sportzone inclusief nieuw zwembad kosten en hoe denkt het college dit te kunnen financieren?

Antwoord:

Op dit moment is het nog te vroeg om gedetailleerde kosten voor de ontwikkeling van een sportzone inclusief nieuw zwembad te noemen, aangezien we ons nog in de eerste fase van de ontwikkeling bevinden (concept-/ontwikkelrichting). Dit is echter wel een van de zaken die verder onderzocht zal worden als uw raad instemt met het verder onderzoeken van de haalbaarheid van deze variant. Afhankelijk van de uiteindelijke resultaten van de grondexploitatie kan een deel van de kosten uit de opbrengsten van de woningbouwlocatie worden gefinancierd, maar dit zal niet de volledige kosten dekken. De gemeente zal dus altijd een bijdrage moeten leveren. De totale financieringsstructuur zal echter breder zijn dan alleen de opbrengsten van de woningbouw.

Vraag 54:

Bijlage 2 Presentatie rekenen en tekenen ontwikkellocaties Eijsden-Margraten.

Pagina 25 Eijsden; Poelveld 3

Graag rekenkundige onderbouwing van dit resultaat, niet alleen de uitkomst. Er wordt 37% aan groen uitgegeven en 21% aan verharding, dat zijn ongeveer de uitgangspunten.

Groen bij de gasleiding, groen richting a2 en groen richting spuitgevel, hoezo dit zeer grote negatieve resultaat? Graag onderbouwen.

Antwoord:

In de presentatie worden geen financiële resultaten weergegeven. Deze zijn wel toegelicht tijdens de besloten RTB van 02 september. De percentages zijn geen uitgaven, maar geven de verhouding aan tussen het aantal vierkante meter uitgeefbare grond, verharding en groen. Het feit dat slechts 42% van het totale plangebied uitgeefbaar is, is wel één van de redenen waarom de grondexploitatie niet kostendekkend is.

Vraag 55:

Graag aangeven waar de geplande woonwagenstandplaatsen komen.

Antwoord:

Op dit moment is de locatie van de geplande woonwagenstandplaatsen nog niet vastgesteld, aangezien we ons nog in de eerste fase van de ontwikkeling bevinden (concept-/ontwikkelrichting). Het is echter wel duidelijk dat in het uiteindelijke plan er ruimte moet worden gereserveerd voor deze standplaatsen, hier zal dan ook rekening mee worden gehouden in de verdere uitwerking.

Vraag 56:

Pagina 27 Eijsden; Poelveld 4

Waarom wordt hier niet gerekend met 30% groen? Hierdoor krijgt men een verkeerde berekening en wordt niet voldaan aan de uitgangspunten.

Antwoord:

Het advies is om Poelveld 3 en 4 samen te ontwikkelen als een gefaseerde totaalontwikkeling, waarmee voor beide locaties gezamenlijk 30% groen gerealiseerd kan worden. In de huidige concepten klopt dit wellicht nog niet tot achter de komma, maar dit zal in de verdere planuitwerking zeker worden meegenomen. Het spreekt voor zich dat, als er in Poelveld 4 extra ruimte voor groen wordt gecreëerd om de 30% te behalen, dit zal leiden tot minder beschikbare grond voor woningbouw, en dus ook minder inkomsten.

Vraag 57:

Graag aangeven waar de geplande woonwagenstandplaatsen komen.

Antwoord:

Zie antwoord vraag 55.

Vraag 58:

Pagina 32 Eijsden; zwembad

Waarom wordt hier niet gerekend met 30% groen? Hierdoor krijgt men een verkeerde berekening en wordt niet voldaan aan de uitgangspunten

Antwoord:

Er is voor gekozen om met deze ontwikkeling tevens de parkeerdruk te verlichten op de planlocatie en directe omgeving. Dit resulteert dan inderdaad in een minder aandeel groen in het plan. Dit wordt echter verantwoord geacht doordat de locatie zich recht tegenover het Ursulinenpark bevindt, waardoor de locatie alsnog omringd wordt /grenst aan voldoende groen. Bovendien kan de parkeervoorziening ook dusdanig ingericht worden, dat deze niet geheel verhard hoeft te worden. Dit is echter maatwerk dat aan bod komt in het vervolg van de ontwikkeling. Bovenop de extra parkeervoorzieningen nog eens rekenen met 30% groen, zal leiden tot een verliesgevende grondexploitatie. Dit is een afweging die gemaakt moet worden.

Vraag 59:

Pagina 34-37 Margraten: Koningswinkel

Als de gemeente Eijsden-Margraten het bouwen van woningen zo belangrijk vindt, waarom wordt er dan de voorkeur gegeven aan een variant waarbij er 30 woningen minder gebouwd worden?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 21 en de afweging in het raadsvoorstel en presentatie.

Daarbij is het niet ondenkbaar dat er een combinatie van maatschappelijk en wonen mogelijk is. Denk bijvoorbeeld appartementen bovenop de maatschappelijke functie.

Vraag 60:

Waarom moet er in deze uitbreidingslocatie kostbare ruimte gereserveerd worden voor een maatschappelijke functie?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 21 en de afweging in het raadsvoorstel en presentatie.

Vraag 61:

Hoe groot is het exploitatieverschil tussen de varianten 1 en 2?

Antwoord:

Het betreft een gering verschil. Dit is toegelicht in de besloten RTB van 02 september jl.

Vraag 62:

Het college gelooft in de kansen van een maatschappelijke functie op deze locatie. Heeft het college ook cijfers waaruit blijkt dat de inwoners van onze gemeente geloven in een maatschappelijke functie op deze locatie?

Antwoord:

Zie antwoord vraag 21 en vraag 47 en de afweging in het raadsvoorstel en presentatie.

Vraag 63:

Waarom wordt het gebied voor de maatschappelijke functie gepositioneerd aan de “buitenkant” van de locatie en niet dichterbij de kern van Margraten?

Antwoord:

Een maatschappelijke functie van dergelijke omvang kan overlast veroorzaken voor de omgeving. Deze overlast moet tot een minimum beperkt worden. Daarbij wil je de benodigde infra voor de woningbouw zo compact mogelijk en efficiënt mogelijk inrichten en gebruiken. Het is dan logisch dat je gebruik maakt van bestaande wegen / ontsluitingen (de Koningswinkel). Door het maatschappelijk deel aan de buitenzijde te positioneren, vervalt een groot deel van de infra die de gemeente in het geval van een ontwikkeling met enkel woningbouw zou moeten aanleggen. Deze kosten komen nu (in mindere mate) voor rekening van ontwikkeling maatschappelijk deel. Daarom is de maatschappelijke functie in dit eerste concept aan de buitenkant van de planlocatie gepositioneerd. Nadere onderzoek naar de haalbaarheid van deze locatie, kan uiteraard leiden tot andere inzichten. Het plan, en dus ook de exacte positie van het maatschappelijk deel is dus nog niet in beton gegoten.

Vraag 64:

Pagina 47 Mheer; tennisbanen

Waarom wordt hier niet gerekend met 30% groen? Hierdoor krijgt men een verkeerde berekening en wordt niet voldaan aan de uitgangspunten.

Antwoord:

In Mheer zijn op dit moment geen alternatieve woningbouwlocaties in beeld. Het is dus wenselijk de beschikbare locatie zo optimaal mogelijk te benutten voor woningbouw. Daarbij is in de directe omgeving groen aanwezig die eventueel bij het plangebied kan worden betrokken. Het aandeel groen verhogen tot 30% zal ook hier leiden tot een verliesgevende grondexploitatie. Dit is een afweging die gemaakt moet worden.

Vraag 65:

Pagina 51 Bemelen; Kerkhofs

Waarom wordt hier niet gerekend met 30% groen? Hierdoor krijgt men een verkeerde berekening en wordt niet voldaan aan de uitgangspunten.

Antwoord:

In het raadsvoorstel is de inbrengwaarde van E30,- / m2 onderbouwd. Hier is ook aangegeven dat er locaties zijn die vanwege opstallen en gebruikswaarde een hogere waarde hebben. De locatie Kerkhofs is zo'n locatie. Met de getoonde verkaveling is in principe een dekkende grondexploitatie mogelijk. Echter moet dit opwegen tegen het verlies van de bestaande opstallen en (in dit geval) fruitbomen. Bij het hanteren van een 30% groen norm, zal het resultaat van de grondexploitatie nagenoeg nul zijn of zelfs negatief. Hoewel er wellicht alternatieven zijn te bedenken die de norm van 30% groen dichterbij kunnen brengen, zal dit door het verlies van de reeds beperkte inkomsten de kans op een daadwerkelijke ontwikkeling van de locatie voor woningbouw verkleinen.

Vraag 66:

Pagina 71 Margraten; Bloesemgaard

Graag aangeven waar de geplande woonwagenstandplaatsen komen.

Antwoord:

Bloesemgaard wordt niet door de gemeente ontwikkeld. De ontwikkelende partij zal uiteindelijk de woonwagenstandplaatsen moeten realiseren binnen hun plan. Op dit moment is de exacte locatie van woonwagenstandplaatsen nog niet bepaald.

Vraag 67:

Bijlage 3 Tabel woningbouwlocaties

In de tabel staat dat het woningbouwplan tennisbanen in Mheer 20 appartementen oplevert. In het raadsvoorstel is melding van 9-10 betaalbare woningen. Wat is de reden voor dit verschil?

Antwoord:

Zie afweging Mheer, tennisveld in raadsvoorstel. In Mheer is veel vraag naar de gekozen typologie. Daarbij is de locatie vanwege ligging en formaat niet geschikt voor een appartementencomplex. Dit is ook toegelicht in de besloten RTB van 02 september jl.

Vraag 68:

In de tabel staat dat bij uitbreiding Mheerderweg Noord in 2028 tien woningen opgeleverd worden. Hoe verhoudt zich dit getal met de aantallen woningen die genoemd worden in de varianten 1 en 2.

Antwoord:

Uit de haalbaarheidsstudie is gebleken dat het ontwikkelpotentieel van deze locatie groter is. Aantallen uit de tabel waarna gerefereerd wordt betreffen een allereerste aanname.



Vraag 69:

Komen de verschillende plannen, buiten vaststelling van een omgevingsplan, op een ander moment nog naar de gemeenteraad ter besluitvorming?

Antwoord:

Zie de toelichting in het raadsvoorstel, paragraaf uitvoering en evaluatie. Uw raad zal regelmatig op de hoogte worden gehouden van de voortgang via Raadsinformatiebrieven, de Woontafel, de P&C-cyclus en het reguliere proces van omgevingsplannen. Indien besluitvorming van de raad nodig is tijdens het traject, zal dit uiteraard tijdig aan uw raad worden voorgelegd. Dit zal ongetwijfeld het geval zijn.

Vraag 70:

Is een tender financieel wenselijk/haalbaar voor een ontwikkeling van bijvoorbeeld 7 of 9 woningen?

Antwoord:

Als het doel is om betaalbare woningen te realiseren, dan zal een ontwikkelaar-aannemer, die meerdere projectmatige woningen tegelijk bouwt, dit altijd goedkoper kunnen dan een particulier. Wellicht zal dit geen project zijn voor een grote ontwikkelaar, maar zolang de exploitatie haalbaar is, zal er altijd een partij zijn die bereid is dit op te pakken. Daarnaast zijn er ook andere mogelijkheden denkbaar om dit voor elkaar te krijgen, bijvoorbeeld projecten aan elkaar koppelen.

Vraag 71:

De voorkeursvariant in Bemelen is deels gevestigd op grond waar geen WVG op is gevestigd? Gaat dit potentiële problemen opleveren? Zijn hier al gesprekken over gevoerd met de huidige grondeigenaar?

Antwoord:

Hierover zijn nog geen gesprekken gevoerd met de huidige eigenaren. Het voornemen is wel om voor te stellen het voorkeursrecht uit te breiden naar deze locatie. Maar ook zonder het voorkeursrecht, kunnen gesprekken gevoerd worden over mogelijke verwerving door de gemeente. Nu er geen voorkeursrecht op dit deel ligt, kan eigenaar in principe verkopen aan eenieder. Als deze partij echter bereid is de ontwikkeling op te pakken (uiteraard volgens uitgangspunten van de gemeente), is het doel ook bereikt.