

Bestemmingsplan Appartementencomplex Wilhelminastraat 63 Eijsden



1. **Wordt er in deze nieuwe bestemming ook rekening gehouden in bestemmingsplan en uitwerking plannen met klimaatadaptatie, verduurzame van het gebouw, hittesters etc?**

ANTWOORD: De omgevingsvergunning die nodig is om de bouw van de appartementen daadwerkelijk te realiseren, moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit alvorens deze kan worden verleend. Het voorliggende bestemmingsplan is er om het ruimtelijk mogelijk te maken om de bestemming te wijzigen. Wel kan nu al worden aangegeven dat alle ramen worden voorzien van triple glas, dat er zonnepanelen op het dak aangebracht zullen worden en het dak van de bergingen een groendak wordt.

2. **op de plankaart staat in de legenda de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' vermeldt. Deze gebiedsaanduiding staat tevens omschreven in de regels van het bestemmingsplan, maar uit de plankaart blijkt niet dat deze aanduiding van kracht is op het plangebied. Wat is hier de reden van?**

ANTWOORD:

Hierbij wordt opgemerkt dat deze aanduiding in de verbeelding staat. Indien men op www.ruimtelijkeplannen.nl kijkt dan ziet men het volgende scherm in beeld verschijnen:



Rechts in de legenda staan de bestemmingen en aanduidingen die op de locatie aanwezig zijn. Daaronder valt dus ook de 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'. Dat deze op de analoge versie lastiger te zien is, heeft ermee te maken dat er diverse aanduidingen/bestemmingen

samenvallen. De begrenzingen van de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4A', de gebiedsaanduiding 'milieuzone – actief bodembeheergebied' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' lopen gelijk. Het is dus alleen digitaal te zien. De wetgeving gaat ook primair uit van de digitale verbeelding omdat bekend is dat de analoge verbeelding vaak lastig of niet te lezen is.



3. Wie is de initiatiefnemer in dit plan?

ANTWOORD: De initiatiefnemer is de heer R.M.J. Raeven,. Hij vertegenwoordigt Veneto BV te Maastricht.

4. Hoe wordt de parkeerplaats uitgevoerd? Verharding, waterberging?

ANTWOORD: Binnen het bestemmingsplan is niet voorzien in het type verharding van de noodzakelijke parkeervoorziening. Hierin wordt met name de situering en noodzakelijke parkeerbalans vormgegeven. De verdere uitwerking zal te zijner tijd bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning nader gespecificeerd en inzichtelijk worden gemaakt.

5. Hoe zijn de duurzaamheidsvereisten? Materiaalkeuze? Verwarming? Hoe wordt elektriciteit opgewekt? Etc

ANTWOORD: De omgevingsvergunning die nodig is om de bouw van de appartementen daadwerkelijk te realiseren, moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit alvorens deze kan worden verleend. Het voorliggende bestemmingsplan is er om het ruimtelijk mogelijk te maken om de bestemming te wijzigen. Wel kan nu al worden aangegeven dat er triple glas wordt toegepast alsmede dat er zonnepanelen op het dak worden aangebracht en dat er, ten behoeve van de verwarming en warm water warmtepompen op het dak aangebracht worden die voor het grootste gedeelte de gevraagde stroom uit de zonnepanelen verkrijgen.

6. In de regels wordt gesteld dat het hier huurappartementen voor senioren in het midden segment betreft. Wat zijn de precieze voorwaarden hiervoor, en in hoeverre zijn de gestelde voorwaarden ook te handhaven?

ANTWOORD: In het bestemmingsplan is bepaald dat de woningen zijn bestemd voor het midden-huursegment. Indien hiervan wordt afgeweken, dan handelt de exploitant in strijd met het bestemmingsplan en kan dit een reden zijn hiertegen handhavend op te treden.

Jaarlijks worden vanuit het Rijk de huurprijzen in het sociale huursegmenten bepaald. Deze huurnormen worden jaarlijks genormeerd. Voor het midden-huursegment gelden formeel geen maximale huurprijzen, omdat dit tot de vrije huursector behoort. Algemeen gangbaar in de woningmarktbranche is dat over het huurmiddensegment wordt gesproken de woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (huurtoeslaggrens > € 737,--/mnd.) en € 1000,--/mnd. Oftewel het betaalbare segment voor de middeninkomens. De minimale grens is de liberalisatiegrens. Een maximale huurgrens is echter niet bepaald. Indien over een huurverhoging in het middensegment onenigheid bestaat, dan staat rechtstreeks beroep open bij de rechtbank

Indien de exploitant/verhuurder adverteert met huurprijzen die op dat moment niet gangbaar zijn voor het middenhuursegment of de woningen verkoopt, dan handelt hij formeel in strijd met het bestemmingsplan en dit kan voor ons een reden zijn hiertegen handhavend op te treden.

Dit initiatiefnemer van het plan exploiteert (ook) een afzonderlijk verhuurbedrijf in vastgoed (voornamelijk woningen) en verhuurt en beheert meerder woningen. Het ligt niet voor de hand dat hij het plan na realisatie te koop aanbiedt of dat hij de woningen (deels) afzonderlijk verkoopt. Dit behoort niet tot de corebusiness van het bedrijf.

7. Is er voldoende vraag in Eijsden voor 20 nieuwe senioren appartementen?

ANTWOORD: De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van 20 huurappartementen voor senioren in het middenhuursegment. Gelet op de aanwezige woningvoorraad voor ouderen in de gemeente Eijsden-Margraten en in het bijzonder Eijsden, is volkshuisvestelijk sprake van een noodzakelijke aanvulling van de woningvoorraad. Het plan zal een bijdrage leveren aan de doorstroming binnen de Eijdsense woningmarkt. Verder is tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan reeds gebleken van veel interesse van burgers uit Eijsden, die zich al wilden laten inschrijven om in aanmerking te komen voor een appartement. Deze zijn doorverwezen naar de initiatiefnemer.



8. Dit agendapunt staat eerder geagendeerd dan de SWZL, terwijl de mogelijkheden om dit bestemmingsplan te realiseren vergroot worden door de herziening van Structuurvisie Wonen ZL, agendapunt 5. Waarom is voor deze volgorde gekozen?

ANTWOORD:

Bij het vaststellen van de voorlopige agenda's door het Presidium waren alleen de onderwerpen van de raadsvoorstellen bekend en niet de inhoud van de voorstellen. Voor de beeldvormende vergadering maakt dat inhoudelijk ook niet uit.

9. Bijlage 4d pag. 18: Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd, waaronder 'gasloos en haardloos wonen'. Wij kunnen ons voorstellen dat deze uitgangspunten in het kader van de huidige klimaatdiscussie betrekking heeft op dit BP. Wat betekent dit concreet voor dit appartementencomplex?

ANTWOORD: De omgevingsvergunning die nodig is om de bouw van de appartementen daadwerkelijk te realiseren, moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit alvorens deze kan worden verleend. Het voorliggende bestemmingsplan is er om het ruimtelijk mogelijk te maken om de bestemming te wijzigen. Gasloos bouwen is inmiddels wettelijk verplicht voor nieuwbouwwoningen (Bouwbesluit 2018) en haarden zullen niet worden gerealiseerd. Op het dak zullen zonnepanelen aangebracht en ten behoeve van de verwarming en warm water zullen warmtepompen op het dak aangebracht worden die voor het grootste gedeelte de gevraagde stroom uit de zonnepanelen verkrijgen.

10. Het aantal geplande parkeerplekken is 30. Kunnen we ervan uitgaan dat in het kader van duurzaamheid laadpalen voor zowel fietsen als auto's worden gerealiseerd?

ANTWOORD: In alle bergingen worden stopcontacten aangebracht zodat de bewoners hier hun accu's van de fietsen kunnen opladen. Voor het laden van elektrische auto's worden bij de realisatie 3 parkeerplekken ingericht met laadpalen. Voor de overige plekken worden wel op voorhand al voorzieningen getroffen dat er snel meerdere laadpalen aangebracht kunnen worden. De stroom komt uit de zonnepanelen die voor de algemene ruimtes aangebracht zullen worden.

11. De gehele locatie zal worden verhard, mede vanwege de aanwezigheid van o.a. zinkassen in de ondergrond. Welke mogelijkheden ziet u om voor een goede afwatering (pag.25) waterdoorlatende verharding aan te brengen? Bijvoorbeeld grastegels?

ANTWOORD: Vanuit de Wet Bodembeheer is geregeld dat ernstige verontreiniging afhankelijk van het toekomstig gebruik, permanent dient te worden afgedekt. Vanuit de ontwikkelaar hebben wij begrepen dat hij voornemens is de bestaande asfalt laag te handhaven (gesloten verharding) en vanaf dit niveau verder op te bouwen met een klinkerverharding. Het creëren van een waterdoorlatende verharding zal mede afhankelijk zijn vanuit de te stellen eisen bij de aanvraag voor Omgevingsvergunning en Wet bodembeheer. Voor dit laatste is de Provincie bevoegd gezag en dit zal dan ook bij aanvraag van de omgevingsvergunning met de Regionale Uitvoerings Dienst (RUD) worden afgestemd.

12. Op pag.36 noemt u het Convenant Duurzaam Bouwen 2001 waaraan u zich conformeert. Is dit het meest recente convenant, gezien het feit dat u in de volgende alinea verwijst naar het Klimaatakkoord en u ook blijkt geeft van een recenter beleid? Wanneer denkt u het Convenant officieel te actualiseren?

ANTWOORD: Het convenant Duurzaam Bouwen uit 2001 is vervangen en ingehaald door de regelgeving en wel door het Bouwbesluit dat in de loop van de jaren steeds geactualiseerd is geworden door de landelijke wetgever en waarin de duurzaamheidseisen zijn opgenomen o.a. ten aanzien van nieuwbouwwoningen. De omgevingsvergunning die nodig is om de bouw van de appartementen daadwerkelijk te realiseren, moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit alvorens deze kan worden verleend. In de aanpassing van het Bouwbesluit 2018 is o.a. opgenomen dat het niet meer is toegestaan om in nieuwbouwwoningen een gasaansluiting te realiseren. Vandaar dat het convenant Duurzaam Bouwen uit 2001 niet meer is geactualiseerd. In komende bestemmingsplannen zal dit anders geformuleerd worden aangezien dit geen toegevoegde waarde meer heeft. Vanuit de initiatiefnemer is aangegeven dat in het voorliggende plan voor de bouw van de 20 appartementen zal worden voorzien in het toepassen van triple glas alsmede het aanbrengen van zonnepanelen op het dak en dat ten behoeve van de verwarming en warm water er warmtepompen op het dak worden aangebracht, die voor het grootste gedeelte de gevraagde stroom uit de zonnepanelen verkrijgen. De bergingen zullen een groendak krijgen. Ook wordt voorzien in de realisatie van drie parkeerplakken met laadpalen. De stroom hiervoor komt uit de zonnepanelen. Hierdoor wordt in het voorliggende plan vormgegeven aan de energietransitie en de verdere verduurzaming van woningen in navolging van het Klimaatakkoord en het beleid in de Lokale Woonvisie van de gemeente Eijsden-Margraten. Verder is de gemeente bezig met het scheppen van kaders voor het opstellen van een klimaat- en duurzaamheidsbeleid, zoals o.a. op het gebied van wind- en zonne-energie.