



Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Vaststelling TAM-omgevingsplan Oost-Maarland

KORTE SAMENVATTING

Voorliggend raadsvoorstel heeft betrekking op de woningbouwontwikkeling aan de Pastoor Rosierstraat in Oost-Maarland. Het plan behelst de ontwikkeling en realisatie van 38 nieuwe wooneenheden en bijbehorende openbare ruimte.

In dit raadsvoorstel wordt zowel het TAM-omgevingsplan (hierna; TAM-plan) gemotiveerd als de bijbehorende grondexploitatie (hierna; grex). Deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een sluitende grondexploitatie toont aan dat het kostenverhaal middels gronduitgifte is verzekerd en daarmee de financiële uitvoerbaarheid.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan, dat deze ontwikkeling planologisch mogelijk maakt, heeft van 28 november 2024 tot en met 8 januari 2025 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was er de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Er zijn in totaal 5 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze namens 31 adressen. Eén van deze zienswijzen heeft geleid tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Uw raad wordt geadviseerd om het TAM-omgevingsplan en bijbehorende grondexploitatie gewijzigd vast te stellen en voor 6 weken ter inzage te leggen.

TOELICHTING

AANLEIDING

Op 19 november heeft het college ingestemd met het ontwerp TAM-omgevingsplan Oost-Maarland en bijbehorende ontwerp-grondexploitatie. Dit ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 28 november 2024 tot en met 08 januari 2025 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was er de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Tijdens deze periode zijn er 5 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze namens 31 adressen. Vaststelling van het TAM-omgevingsplan, bijbehorende grondexploitatie en Nota van Zienswijzen is een bevoegdheid van de raad. Dit vormt de aanleiding tot voorliggend raadsvoorstel.



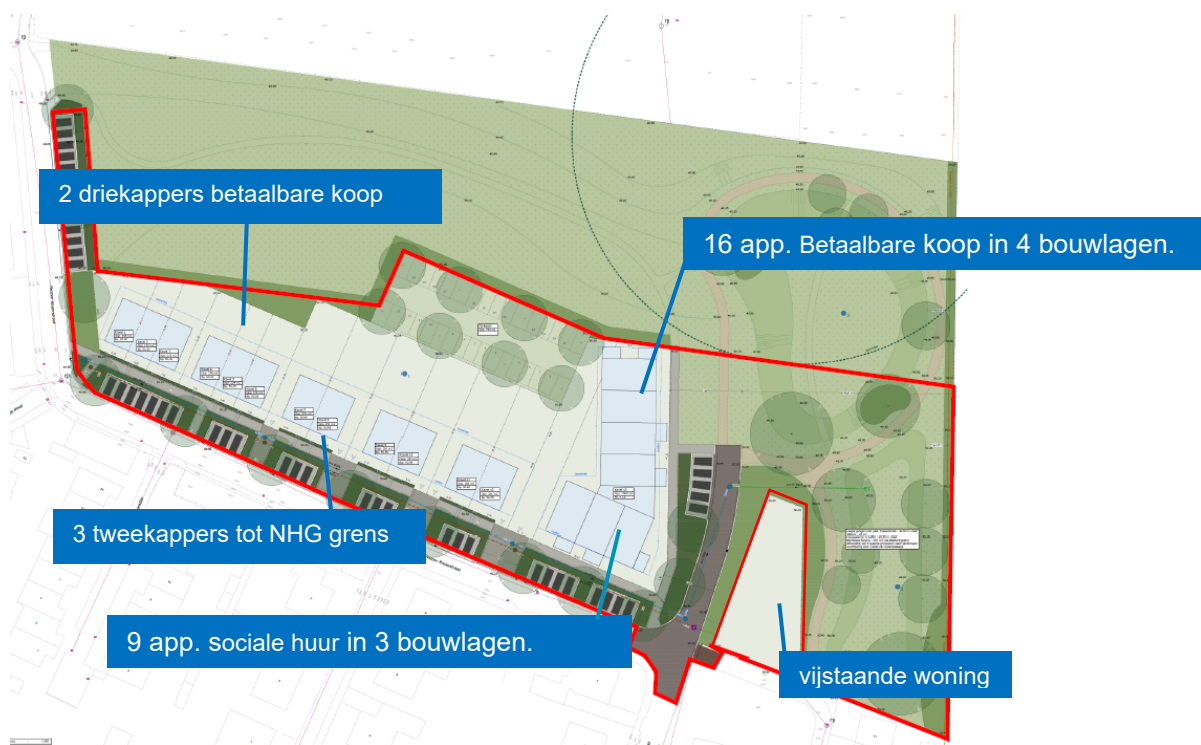
MOTIVERING

In dit raadsvoorstel wordt zowel het TAM-omgevingsplan (hierna; TAM-plan) gemotiveerd als de bijbehorende grondexploitatie (hierna; grex). Deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een sluitende grondexploitatie toont aan dat het kostenverhaal middels gronduitgifte is verzekerd en daarmee de financiële uitvoerbaarheid.

Daarbij is de Nota van Zienswijze toegevoegd in de bijlagen waarin de ontvangen zienswijze zijn beoordeeld en worden beantwoord.

Bouwplanomschrijving en woningbouwprogramma

Het bouwplan bestaat uit 38 woningen. Het betreft een mix van grondgebonden woningen, een kleinschalig appartementencomplex en één bouwkaavel bestemd voor een vrijstaande woning.



Afb 1: Inrichtingsplan met daarin de verkaveling en het exploitatiegebied (rode belijning) aangegeven.

Het definitieve woningbouwprogramma is als volgt:

25 Zorggeschikte appartementen (9 sociale huur, 16 koop betaalbaarheidsgrens)
6 Starters- / rijwoningen, betaalbaarheidsgrens (2 driekappers).
6 Half vrijstaande woningen, NHG grens (3 tweekappers).
1 Vrijstaande woning, (vrije sector)
TOTAAL 38 woningen

Peildatum 01-01-2025

Sociale huur: kale huurprijs tot liberalisatiegrens (< €900,- per maand).

Betaalbaarheidsgrens: maximale verkoopprijs €405.000,- k.k.

NHG grens: maximale verkoopprijs tot €450.000,- k.k. of €477.100,- indien sprake van aanvullende door NHG erkende energiebesparende voorzieningen.

Vrije sector: Verkoopprijs vrij te bepalen.



Het woningbouwprogramma past binnen de woningbouwopgave van de Woondeal Limburg 2023-2030 en binnen de uitgangspunten van onze lokale woonvisie. Het bouwplan maakt onderdeel uit van onze woningbouwopgave 2024-2030, zoals deze aan de raad is gepresenteerd. Op grond van de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021", is het bouwplan positief afgestemd met de sub-regio Maastricht en Heuvelland.

De rijwoningen en de appartementen worden projectmatig ontwikkeld. De percelen bestemd voor de twee onder één kap woningen worden aan particulieren aangeboden tegen de uitgifteprijs zoals in de grondexploitatie vermeld.

Parkeren vindt in het plangebied plaats. Langs de Pastoor Rosierstraat komen hiervoor meerdere dwarsparkeerplaatsen.

Aan de oostzijde (richting spoor) van het plan wordt extra groen aangeplant. Dit gebied krijgt een parkachtig karakter. Ook wordt dit gebied gebruikt voor de opvang en berging van het overtollige hemelwater.

Wijzigingsgebied

Het wijzigingsgebied betreft de onbebouwde grond ten noorden en oosten van de Pastoor Rosierstraat. Het bevindt zich ten westen van het spoortraject tussen station Maastricht Randwyck en station Eijsden. Het betreft de percelen kadastraal bekend als Eijsden, sectie G nummers 108, 109 en 110.



Afb 2: Wijzigingsgebied

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het omgevingsplan gemeente Eijsden-Margraten (/akn/nl/act/gm1903/2020/omgevingsplan, 1 januari 2024). Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt onder andere de geldende bestemmingsplannen binnen het wijzigingsgebied die vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege.

Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 27 april 2010.
- Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten, vastgesteld op 25 augustus 2018.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is niet mogelijk op basis van het omgevingsplan. Hiervoor dient de huidige agrarische functie te worden gewijzigd in de functies: Wonen, Verkeer en Groen. In de bijlage is de bijbehorende verbeelding opgenomen.



Grondexploitatie

Voorliggende woningbouwontwikkeling is een initiatief van de gemeente Eijsden-Margraten zelf. De gemeente heeft dus zelf de planvoorbereiding gedaan en gaat, indien uw raad hiermee instemt, de gronden zelf bouw- en woonrijp maken. Om deze kosten te dekken, moeten er voldoende grondopbrengsten gerealiseerd worden. Deze kosten- en opbrengsten worden inzichtelijk gemaakt in de grondexploitatie.

Een sluitende grondexploitatie toont aan dat het kostenverhaal middels de gronduitgifte is verzekerd en toont daarmee de financiële uitvoerbaarheid van het bouwplan aan. In de bijlage is, als aanvulling op onderstaande uiteenzetting, een sluitende grondexploitatie opgenomen voor voorliggend bouwplan. Deze is voorzien van een toelichting per kosten- en/of opbrengstenpost.

Grondopbrengsten:

Op 20 augustus 2024 heeft het college besloten om marktconforme uitgifteprijsen te hanteren, voor deze woningbouwontwikkeling. Dit is nodig om tot een sluitende grondexploitatie te kunnen komen.

Op 19 november 2024 heeft het college ingestemd om een minimale uitgifteprijs te hanteren van respectievelijk € 300,00 excl. BTW per m2 voor de grondgebonden woningen en € 255,00 excl. BTW per m2 voor de appartementen.

De hierboven genoemde uitgifteprijsen zijn afwijkend van de uitgifteprijsen zoals deze zijn opgenomen in de nota Grondbeleid. Om af te wijken van de reguliere uitgifteprijsen / grondbeleid is een raadsbesluit noodzakelijk.

Resultaat

Doelstelling is om een divers product aan woningtypologie te realiseren tegen verkoopprijzen die (in de huidige markt) aan de lage kant zijn, op basis van een dekkende grondexploitatie. Winst maken op de grondexploitatie is geen doelstelling. Er is daarom gerekend naar een break-even resultaat. Het te verwachten resultaat, op basis van de uitgangspunten zoals deze in dit raadsvoorstel zijn toegelicht, zal daarom circa € 0,-- zijn.

Beeldkwaliteit

Het bouwplan is stedenbouwkundig afgestemd met de dorpsbouwmeester. Op 20 augustus jl. heeft het college ermee ingestemd om beeldkwaliteitseisen op te nemen in de gunningscriteria. Tijdens de gunningsfase van de tenderprocedure zal de dorpsbouwmeester de inzendingen mee beoordelen. Waar noodzakelijk zullen richtlijnen en uitgangspunten t.a.v. stedenbouw, beeldkwaliteit en welstand met ontwikkelde partij(en) worden vastgelegd in een overeenkomst. Dit in combinatie met welstandbeoordeling tijdens de procedure omgevingsvergunning zijn voldoende om een goede beeldkwaliteit / architectuur in het plan te borgen.

Afweging van de aspecten van de fysieke leefomgeving

Navolgend wordt per aspect gemotiveerd dat er ten aanzien van de aspecten van de fysieke leefomgeving, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Natuur

Om te onderzoeken of en welke negatieve gevolgen het bouwplan heeft op plant- en diersoorten, Natura 2000-gebieden, houtopstanden en/of Natuurnetwerk Limburg (NNL) is een quickscan ecologie uitgevoerd. Op basis van deze quickscan was de aanwezigheid van een aantal beschermde soorten niet uit te sluiten in het wijzigingsgebied. Nader soortgericht onderzoek is daarom uitgevoerd. De conclusie uit dit rapport is hieronder weergegeven. Voor specifieke informatie wordt verwezen naar het complete rapport dat is toegevoegd aan de bijlagen.

In het plangebied voor woningbouw door de gemeente Eijsden Margraten aan de pastoor Rosierstraat te Oost-Maerland is in 2024 nader soortgericht onderzoek uitgevoerd naar broedvogels met jaarrond beschermd nest (steenuil, sperwer, torenvalk, grauwe klauwier, kramsvogel), zoogdieren (steenmarter), planten (akkerdoornzaad en grote bosaardbei) en vlinders (grote vos, teunisbloempijlstaart en veldparelmoervlinder).

[gemeente Eijsden-Margraten](#)



De onderzochte soorten zijn niet aangetroffen, beschermde functies van deze soorten zijn niet aanwezig in het plangebied. Wel zijn er mogelijke nestplaatsen van broedvogels zonder jaarrond beschermd nest aanwezig in het plangebied. Voor broedvogels zonder jaarrond beschermd nest moeten de mitigerende maatregelen, zoals beschreven in paragraaf 3.5, worden opgevolgd. Voor overige soorten geldt de zorgplicht, zoals beschreven in hoofdstuk 7.

Met de genoemde maatregelen worden effecten op beschermde soorten volledig voorkomen. Daarmee is bij de geplande werkzaamheden dus geen sprake van een flora- en fauna- activiteit; er hoeft géén Omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor de geplande werkzaamheden.

Het is aan te bevelen om de mitigerende en zorgplicht-maatregelen overzichtelijk te bundelen in een ecologisch werkprotocol voor de partij die de werkzaamheden zal gaan uitvoeren. Daarmee wordt geborgd dat deze maatregelen deel uit maken van de werkwijze van de betreffende partij. Hiermee wordt onverhoopt afwijken van deze maatregelen, en daarmee het begaan van overtredingen in het kader van de soortbescherming in de Omgevingswet, voorkomen.

Stikstofdepositie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofdepositieberekening (Aerius) voor zowel de gebruiksfase als de realisatiefase uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat er geen sprake is van toename in stikstofdepositie. Omdat de maximale berekende waarde in zowel de bouwphase als de gebruiksfase 0,00 mol/ha bedraagt, wordt voldaan aan het wettelijk kader en is een omgevingsvergunning voor een Natura2000-activiteit, in het kader van stikstofdepositie, niet noodzakelijk.

Vanuit het aspect stikstofdepositie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Water

Onder de Omgevingswet vindt afweging van de waterbelangen plaats door middel van het uitvoeren van een watertoets. In deze toets moet (concreet) zijn uitgewerkt, hoe binnen het bouwplan op een duurzame manier wordt omgegaan met (hemel)water en vuilwater.

Hemelwater

Uitgangspunt voor het ontwerp van de bergings- en infiltratievoorziening is een volledige opvang van het regenwater, afkomstig van het verhard oppervlak, binnen het wijzigingsgebied. Hiertoe dienen binnen het wijzigingsgebied voorzieningen te worden gerealiseerd waarin 80 mm hemelwater per vierkante meter verhard oppervlak (80mm/m²) kan worden geborgen. Deze voorzieningen dienen binnen 24 uur weer te zijn leeggelopen en beschikbaar te zijn.

Hemelwater afkomstig van verhardingen in de openbare ruimte en de voortuinen van de woningen, worden afgevoerd naar de wadi. De woningen en appartementen dienen een berging c.q. infiltratievoorziening op eigen terrein te realiseren. Een overstort bij een bui > 80 mm/m² is toegestaan via het maaiveld op het openbaar terrein. De hemelwaterafvoer van het wijzigingsgebied wordt niet aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Vuilwater

Het vuilwaterriool van het wijzigingsgebied wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel evenwijdig aan het spoor. Gezien de capaciteit van dit stelsel en het beperkt aantal toe te voegen woningen (38) is het effect hiervan op dit bestaande rioolstelsel als nihil te beschouwen. Het nieuwbouwplan maakt geen gebruik van het bestaande rioolstelsel richting Parrestraat (afvoer via de Dorpsstraat). Het functioneren en de algehele kwaliteit van het bestaande rioolstelsel zal geïnspecteerd worden en indien hier aanleiding toe is, aangepast worden.

Vanuit het aspect water is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Klimaatadaptatie

Onder de omgevingswet dient de motivering bij een ruimtelijk plan een beschrijving te bevatten over de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering. Dit is uitgewerkt in de notitie klimaatadaptatie (zie bijlage). In deze notitie wordt toegelicht hoe binnen het bouwplan rekening is gehouden met de 4 pijlers van klimaatadaptatie: hittestress, droogte, wateroverlast en



overstroming en welke concrete maatregelen hiervoor zijn getroffen (o.a. toepassing van veel en robuust groen, robuuste waterhuishouding, beperking van verharding in het openbare gebied, maximering van het toegestane percentage verharding opnemen in het TAM-plan, toepassen van (kleur)lichte materialen. op de bouwkeuzen deze beperking vastleggen).

Vanuit het aspect klimaatadaptatie is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Verkeer

Er is een verkeerstoets (zie bijlage) uitgevoerd om de gevolgen van het nieuwbouwplan op het verkeer in omgeving inzichtelijk te maken. Onderdeel hiervan zijn de verkeersstellingen die recentelijk zijn uitgevoerd om de verkeersintensiteit in en rondom het plangebied te meten. Uit deze tellingen is gebleken dat de verkeersintensiteit passend is bij de bestaande wegcategorie (erftoegangsweg) en het bestaande wegprofiel van de Parrestraat en de Pastoor Rosierstraat. Het nieuwbouwplan zal uiteraard extra verkeersbewegingen genereren. Deze toename in verkeersintensiteit zal echter niet leiden tot onacceptabele situaties op de bestaande wegenstructuur in en rondom het plangebied.

Parkeren

Op advies van afdeling Verkeer is de medium parkeernorm toegepast. Op grond van deze gestelde parkeernormen zijn er voor het bouwplan 66 parkeerplaatsen nodig en opgenomen. Parkeren vormt dus geen belemmering voor de uitvoering van het bouwplan.

Tijdens de informatieavond (18 sept. jl.) is diverse keren aangegeven dat de bestaande parkeergelegenheid onder druk staat. Om deze te verlichten, is door bezoekers van de informatieavond geopperd om meer parkeerplekken te creëren door de bestaande langspaarkeerstrook aan de Pastoor Rosierstraat om te zetten naar dwarsparkeerplaatsen. Dit idee is overgenomen in het plan.

Vanuit het aspect verkeer is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bodem

Op basis van het uitgevoerde bodem- en asbestonderzoek (zie bijlage) wordt geconcludeerd, dat ondanks de (licht) verhoogde concentraties in de boven- en ondergrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormen voor het voorgenomen gebruik, zijnde woningbouw. Er is geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Vanuit het aspect bodem is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Geluid

Woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Om de realisatie hiervan mogelijk te maken, dient een akoestisch onderzoek aan te tonen en/of te onderbouwen dat er ten aanzien van het aspect geluid sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Gezien de ligging van het bouwplan dient er rekening te worden gehouden met geluid afkomstig van: rijkswegen, gemeentewegen en spoorwegen.

Ter plaatse van de 4^e bouwlaag van de appartementen en de kavel voor de vrijstaande woning wordt de standaardwaarde voor rijkswegen (50dB) overschreden met 2 dB en de standaardwaarde voor de spoorwegen (55 dB) met 4 dB. De grenswaarden (resp. 60dB voor rijkswegen en 65 dB voor spoorwegen) worden niet overschreden. Het gecumuleerde geluid, ter plekke van de overschrijdingen, bedraagt 52dB tot 55dB. Dit kan gekwalificeerd worden als redelijk.

Bij het toelaten van een overschrijding van de standaardwaarde is onderzoek noodzakelijk naar geluidbeperkende maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren tot de standaardwaarde. Wanneer deze niet (financieel) doelmatig zijn, kan gemotiveerd een hogere waarde worden toegestaan.

Maatregelen aan de bron:

Zowel voor de rijksweg als de spoorweg geldt dat de gemeente geen of dusdanig beperkte invloed heeft op geluidsbeperkende maatregelen dat deze als onvoldoende doelmatig zijn te beschouwen.



Maatregelen in de overdracht:

Vanwege de zone (gas)leiding nabij het spoor, mag er geen geluidswerende voorziening (meer) worden opgericht op de plek waar deze effectief is (nabij het spoor). Een geluidswerende voorziening op voldoende afstand van de gasleiding is niet meer effectief, is stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst en tast de beleef- en bruikbaarheid van het groengebied dusdanig aan dat dit nagenoeg onbruikbaar wordt. Maatregelen in de overdracht zijn dus ook als onvoldoende doelmatig te beschouwen.

Maatregelen bij de ontvanger:

Maatregelen bij de ontvanger kunnen worden genomen door bijv. de woningen akoestisch gunstig in te delen en te kiezen voor inpandige balkons / loggia's in plaats van uitkragende balkons.

De grenswaarde voor het binnenklimaat bedraagt 33dB. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning van het desbetreffende gebouw dient te worden aangetoond dat dit binnenklimaat behaald kan worden.

Zolang de grenswaarde niet wordt overschreden, heeft het bevoegd gezag (gemeente), op grond van de Omgevingswet bestuurlijke afwegingsruimte om gemotiveerd een overschrijding van de standaardwaarde toe te staan. De motivering bestaat in dit geval uit bovenstaande motivering van de doelmatigheid van de maatregelen en anderzijds uit de noodzaak en urgentie om invulling te geven aan de woningbouwopgave voor de gemeente Eijsden-Margraten.

Vanuit het aspect geluid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Luchtkwaliteit

Voor dit bouwplan heeft een beschouwing plaatsgevonden van de resultaten luchtkwaliteit (NO₂ en PM₁₀) in (de nabijheid van) het wijzigingsgebied met behulp van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) en het CIMLK. Op basis van de gegevens uit de GCN en het CIMLK is de verwachting dat de luchtkwaliteit op de planlocatie voldoende is en dat het bouwplan hierop geen significante invloed heeft.

Doordat de agrarische functie van het noordelijk plandeel (boven de woningen) in het gebied boven de woningen wordt omgezet naar groen, mag hier niet meer worden gespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Hierdoor vallen de verblijfsgebieden binnen het wijzigingsgebied volledig buiten spuitcirkels.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Geur en milieuzonering

In de paragraaf wordt gemotiveerd dat de realisatie van het bouwplan geen belemmering vormt voor bestaande activiteiten in de omgeving en dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende wordt gegarandeerd. Vanuit de aspecten geur en milieuzonering zijn er dus geen belemmeringen voor het bouwplan.

Externe veiligheid

Ten behoeve van het bouwplan, is een onderzoek omgevingsveiligheid uitgevoerd (Brand, Explosie en Gas). Het onderzoek concludeert dat het voornemen geen gevolgen heeft in het kader van omgevingsveiligheid.

Gezondheid

In de paragraaf gezondheid wordt gemotiveerd dat de woningbouwontwikkeling niet leidt tot ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid van inwoners en er met deze woningbouwontwikkeling een (sociaal) veilige en gezonde fysieke leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd en gegarandeerd. Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

Mer – beoordeling

De beoogde woningbouwontwikkeling valt als stedelijk ontwikkelingsproject onder categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. In dat kader is voor deze wijziging van het omgevingsplan een aanmeldnotitie mer opgesteld (zie Bijlage 14). Op basis van de uitgevoerde mer-beoordeling kan worden geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn als gevolg van het planvoornemen.

[gemeente Eijsden-Margraten](#)



GKM

Het landschapsplan is op 30 augustus beoordeeld en akkoord bevonden door de GKM commissie.

Vooroverleg Provincie, Waterschap, Omgevingsdienst en Veiligheidsregio.

In het kader van het vooroverleg is het plan toegezonden aan de Provincie, het waterschap, de veiligheidsregio en de omgevingsdienst (RUD).

Het waterschap is akkoord met het ontwerp TAM-plan.

Opmerkingen van de Provincie, Omgevingsdienst en Veiligheidsregio zijn beoordeeld en verwerkt in het ontwerp TAM-omgevingsplan.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Voorliggend bouwplan geeft invulling aan de woonbehoefte en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat binnen de kernen van Eijdsen-Margraten als bedoeld in meerjarenprogrammabegroting 2023-2026; Prioritair thema 4: Wonen en Leefomgeving; 4.1 Woningbouw naar behoefte in iedere kern.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

Al geruime tijd worden door de gemeente Eijdsen-Margraten plannen gemaakt om op een deel van de agrarische percelen aan de Pastoor Rosierstraat in Oost-Maarland woningen te bouwen (planlocatie). Op deze locatie liggen tal van belemmeringen die een beperkende invloed hebben op de (bouw)mogelijkheden in dit gebied. (spuircirkels, veiligheidszones, geluidscontouren, aanwezigheid van riolering etc.). Deze belemmeringen in combinatie met de reeds aanwezige infrastructuur en de woonwijken waarop het nieuwe bouwplan moet aansluiten, bepalen min of meer de (stedenbouwkundige) invulling van het bouwplan. Daarbij is er een concrete woningbouwopgave voor de gemeente Eijdsen-Margraten (woningbehoefte onderzoek gemeente Eijdsen-Margraten 2019) en het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting die in hoofdlijnen bepalend zijn voor het te realiseren woningbouwprogramma (typologieën en segmenten).

Vanwege bovenstaande redenen zijn de participatieniveau 's 'adviseren', coproduceren' en 'gezamenlijk bestuur' als minder geschikt bevonden en is gekozen om het participatieproces in te richten op het niveau van 'informerend' en 'raadplegen'. Dit zijn gebruikelijke participatieniveau 's bij omgevingsplannen en omgevingsvergunningen.

Inloop-informatieavond

Op 18 september 2024 heeft de gemeente Eijdsen-Margraten op locatie Buitengoed de Reünie in Oost-Maarland een inloop-informatieavond georganiseerd. Omwonenden van het wijzigingsgebied hadden hiervoor per brief een persoonlijke uitnodiging ontvangen. De avond was echter voor eenieder toegankelijk en is daarom ook bekend gemaakt via de gemeentelijke nieuwsbrief, website en weekblad "De Etalage".

Het doel van deze avond was om iedereen de gelegenheid te geven om zich te informeren en vragen te stellen over het voorgenomen bouwplan. Er was een collage opgezet van A1-borden met informatie over o.a.: het TAM-omgevingsplan, het verkavelingsplan, de woningtypologieën en segmenten binnen het plan, parkeren, groeninrichting en diverse 3D-impressies en referentiebeelden.

Zes mensen werkzaam voor de gemeente Eijdsen-Margraten, waren aanwezig om vragen van bezoekers van de informatieavond te beantwoorden en reacties op en suggesties voor het bouwplan op te halen. Daarnaast was er de gelegenheid om een reactieformulier in te vullen zodat bezoekers ook daarop hun reactie(s) kenbaar konden maken. Door de gemeente is actief gestuurd op het invullen van deze formulieren.

Voor degene die verhinderd waren om te komen, of de beschikbare informatie nog eens hun gemak willen bekijken, is alle informatie (inclusief beeldmateriaal) over het plan op de gemeentelijke website geplaatst onder het kopje "Wonen en (ver)bouwen, Gebiedsontwikkelingen, Woningbouwplannen in Oost-Maarland".

[gemeente Eijdsen-Margraten](#)



De informatieavond was drukbezocht met meer dan 125 bezoekers. Ook is er goed gebruik gemaakt van de reactieformulieren. Er zijn in totaal 45 ingevulde reactieformulieren ontvangen. Deze reacties waren overwegend positief. 37 (82%) positieve reacties ten opzichte van 8 (18%) kritische reacties van direct omwonenden. Dit beeld is een correcte weerspiegeling van de sfeer en reacties op de informatieavond. Ook de reacties die via sociale media na deze informatieavond zijn ontvangen waren overwegend positief.

Na de informatieavond is de input, zowel mondeling als schriftelijk opgehaald, geïnterviewd en beoordeeld.

De meest voorkomende vragen zijn beantwoord. Deze beantwoording, alsook een verslag van de informatieavond, is via de projectpagina van het bouwplan gedeeld. Enkele reactieformulieren gaven aanleiding om de betreffende personen uit te nodigen voor een persoonlijk gesprek.

De hierboven beschreven raadpleging heeft geleid tot de volgende wijzigingen in het bouwplan:

Binnen het nieuwbouwplan wordt ruim voldaan aan de geldende parkeernormen. Het nieuwe bouwplan heeft dus geen negatieve invloed op de bestaande parkeergelegenheid. Tijdens de informatieavond is echter diverse keren aangegeven dat de bestaande parkeergelegenheid onder druk staat. Om deze te verlichten, is door bezoekers van de informatieavond geopperd om meer parkeerplekken te creëren door de bestaande langspaarstrook aan de Pastoor Rosierstraat om te zetten naar dwarsparkeerplaatsen. Dit idee is overgenomen in het plan.

De vraag naar betaalbare koopwoningen en/of appartementen was groot. Zowel onder ouderen als jongeren. Naar aanleiding hiervan is in het TAM-omgevingsplan de mogelijkheid opgenomen om in plaats van appartementen in het segment middenhuur, goedkope koopappartementen te kunnen realiseren.

De vierde bouwlaag van het appartementencomplex is naar achteren verplaatst. Hierdoor komt er meer afstand tussen de tegenovergelegen woningen aan de Pastoor Rosierstraat en het complex.

Een klein deel van de bestaande infrastructuur wordt afgekoppeld van de bestaande riolering. Dit afgekoppelde deel wordt meegenomen in het afwateringsplan van het nieuwe bouwplan. Dit heeft een positief effect op het functioneren van het bestaande rioolstelsel.

In het kader van het ontwerp TAM omgevingsplan heeft ook participatie plaatsgevonden in de vorm van raadplegen door het ontwerp Tam-omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen met de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze.

Zienswijzen

Zoals reeds vermeld in dit raadsvoorstel, zijn gedurende de inzagetermijn 5 zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze (Reclamant 1) namens 31 adressen. Deze zienswijzen zijn in de bijlagen opgenomen. Voor de inhoud en de beantwoording van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de "Nota van zienswijze". Onderdeel 1 van de zienswijze van Reclamant 2 heeft geleid tot onderstaande aanpassing van het TAM-omgevingsplan, de overige zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

*Inhoud zienswijze, onderdeel 1 Aanpassing regeling aardgastransportleiding:
Indiener geeft aan dat in het plangebied een regionale aardgastransportleiding (Z-500-18) is gelegen die in zijn beheer is. Verzocht wordt om de artikelen 9.4.2. sub b, 9.6.2. sub a en 9.7.3 concreter te formuleren door het woord 'onevenredig' te verwijderen. Deze uitzondering laat ruimte voor beoordelingsvrijheid en leidt tot rechtsonzekerheid. Hierdoor kunnen onbewust onveilige situaties ter plaatse van onze leiding ontstaan.*



Reactie op zienswijze, onderdeel 1 – Aanpassing regeling aardgastransportleiding:
De regeling wordt overeenkomstig het voorstel aangepast.

Conclusie zienswijze 2

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het TAM-omgevingsplan:

- In de artikelen 9.4.2. sub b, 9.6.2. sub a en 9.7.3 wordt het woord 'onevenredig' verwijderd.

FINANCIËLE ASPECTEN

Voor de financiële gevolgen wordt verwezen naar de bijlage Grondexploitatie woningbouw Oost-Maarland 21 januari 2025. Hierin zijn alle lasten & baten van het plan opgenomen. Op basis van de vastgestelde uitgangspunten bedraagt het verwachte resultaat van de grondexploitatie € 0.

UITVOERING EN EVALUATIE

Na vaststelling door uw raad, treedt het TAM-omgevingsplan in werking. De vaststelling van het TAM omgevingsplan wordt, conform de wettelijke verplichting op grond van artikel 16.77b van de Omgevingswet, gepubliceerd.

Belanghebbende(n) kunnen vervolgens binnen zes weken een beroepschrift tegen het vastgestelde plan indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2Wro). Indien tijdens deze termijn geen beroepschrift wordt ingediend, is het TAM-omgevingsplan onherroepelijk.

Na vaststelling van de grondexploitatie door de raad wordt de grondexploitatie meerjarig verwerkt in de begroting.

GEVOLGEN VOOR DE NATUUR

Dit onderdeel is reeds verwerkt in de motivering bij de afweging van de aspecten van de fysieke leefomgeving.

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris,

De voorzitter,

Drs. J.M.F. Kool

Mr. A.P. Krijnen





RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

1. Conform de Nota van zienswijze TAM-omgevingsplan woningbouw Oost-Maarland, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen van reclamant 1,3,4 en 5 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Conform de Nota van zienswijze TAM-omgevingsplan woningbouw Oost-Maarland, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, de ingediende zienswijzen van reclamant 2 ontvankelijk en gegrond te verklaren;
3. In het TAM-omgevingsplan woningbouw Oost-Maarland de wijziging, zoals verwoord in de Nota van Zienswijzen TAM-omgevingsplan woningbouw Oost-Maarland, welke Nota hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd, aan te brengen.
4. Het TAM-omgevingsplan woningbouw Oost-Maarland, kenmerk NL.IMRO.1903.TAMOP22bOMaarland-ON01, zoals dat is aangegeven op de Verbeelding, de Regeling van het wijzigingsgebied alsmede de motivering (wijzigen omgevingsplan voor de locatie Oost-Maarland) gewijzigd vast te stellen;
5. De grondexploitatie woningbouw Oost-Maarland, d.d. 21 januari 2025, vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 8 april 2025.

De griffier

De voorzitter

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

Mr. A.P. Krijnen

gemeente Eijsden-Margraten

