

04

Schriftelijke vragen voorafgaand aan de beeldvormende vergadering van 17 mei/18 mei
Voorstel: Vaststelling van het bestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatbank Margraten



1. **Het zijn koopwoningen/appartementen in het goedkope tot het middensegment, kunt U bij benadering aangeven welke prijsklasse het hier betreft?**

Antwoord: De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat de prijzen naar verwachting vanaf 275.000,- vrij op naam zijn. Dat is echter is mede afhankelijk wanneer gestart kan worden met de bouw, omdat de bouwkosten sterk stijgen op dit moment.

2. **Op 25 juni 2020 heeft de welstands- en monumentencommissie, onder voorwaarden, positief geadviseerd. Welke voorwaarden betreft het hier?**

Antwoord: Deze voorwaarden luiden:

“De commissie stemt in met de stedenbouwkundige opzet van het bouwplan en de gekozen architectuur van de getoonde bouwwerken onder de voorwaarden dat:

- *de architectuur en de materialisatie van de te realiseren bergingen zal aansluiten op en onderdeel wordt van de architectuur van de oude verbouwde schuur (van de bergingen zijn nog geen gegevens ter beoordeling voorgelegd);*
- *de houten dakopbouwen bij de grondgebonden woningen, welke als kopersoptie worden aangeboden, voldoende regelmatig (minimaal conform dia 32/52) aanwezig zijn maar bij voorkeur op elke woning aanwezig zijn (conform dia 34/52).”*

3. **Op de plaats waar de bebouwing komt staan nu struiken en bomen. Is hier natuur compensatie van toepassing?**

Antwoord: Nee, natuurcompensatie is niet aan de orde. In de provinciale regelgeving is bepaald in welke gevallen compensatie aan de orde is. Deze situatie valt daar niet onder.



1. **Algemene vragen/opmerkingen: geanonimiseerde brief (04 e2, 04 e3) niet anoniem. 1 versie met slot voor raad etc. 1 versie zonder slot voor iedereen ter inzage. Bij beide versies is naam, adres etc. onder aan de brief vermeld.**

Antwoord: In eerste instantie zijn per abuis de niet-geanonimiseerde zienswijzen naar de griffie verzonden. Nadat dit is opgemerkt zijn de geanonimiseerde versies naar de griffie verstuurd.

2. **Bij navraag blijken indieners van zienswijzen nog geen reactie te hebben gehad. Waarom hebben indieners nog geen reactie ontvangen terwijl de raad die wel al heeft?**

Antwoord: Het vaststellen van het bestemmingsplan, en daarmee ook het inhoudelijk beoordelen van de zienswijzen, is een bevoegdheid van de raad. De raad dient dus in te stemmen met de concept-beantwoording van de zienswijzen, voordat die zienswijzen daadwerkelijk worden beantwoord.

3. De verbeelding toont alleen de huidige situatie in het bestaande bestemmingsplan en een 2-tal impressie beelden. **Waarom is er geen gedetailleerder beeld geschetst van de te realiseren bebouwing waarbij de raad zich een beeld kan vormen in hoeverre rekening wordt gehouden met de historische bebouwing?** De nieuwe relatie met de historische carrévormige bebouwing is op dit moment niet te bepalen. Het lijkt er dan ook wederom op dat het perceel gebruikt wordt om een maximaal aantal woonunits te realiseren waarbij de historische kenmerken geen invloedwaarde lijken te hebben.
Antwoord: Bijgevoegd treft u een concept-stedenbouwkundig plan aan waarin een gedetailleerder beeld wordt geschetst. Dit stedenbouwkundig plan wordt alsnog naar de raad gestuurd.
4. Het energie vraagstuk komt nergens in de stukken terug ondanks dat dit heden ten dage een van de grootste uitdagingen is bij de aanleg van woningbouw projecten. **In hoeverre wordt/is hiermee rekening gehouden? Aan welke oplossingen wordt gedacht? In hoeverre wordt er rekening mee gehouden dat oplossingen niet zichtbaar zijn in de omgeving (denk daarbij bijvoorbeeld aan zonnepanelen die in het gebouw geïntegreerd zijn)?**
Antwoord: Voor het bouwplan is een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' vereist. De aanvraag om die omgevingsvergunning wordt getoetst aan de laatste wettelijke normen op het gebied van energie en duurzaamheid.



1. **Waarom worden anoniem zienswijzen in behandeling genomen? Is hier een wettelijke plicht voor?**
Antwoord: Het betreffen twee zienswijzen die niet anoniem zijn, maar wel voor de publicatie geanonimiseerd zijn i.v.m. de AVG bepalingen. De originele zienswijzen zijn voor raads- en burgerleden in te zien in Ibabs.
2. **Dit is een prima plan welk tegemoetkomt aan de vele vragen van senioren binnen deze kern. Het woningaanbod is in deze kern is extreem laag. Vandaar de volgende vragen: Wanneer komen er plannen in ontwikkeling voor starters binnen deze kern?**
Antwoord: Deze vraag valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatabank Margraten. Plannen voor starterswoningen worden in de kerk Margraten meegenomen bij de verdere uitwerking van bestemmingsplan Bloesengaard.
3. **Is iets meer te vertellen over de plannen Rijksweg 6-8?**
Antwoord: Deze vraag valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan Woningbouw Sprinkstraat-Laatabank Margraten. Herontwikkeling Hoeve Dobbelseyn (Rijksweg 6-8) ligt momenteel ter inzage.
4. **Hoe ver zijn de ontwikkelingen door Woonpunt aan de Sprinkstraat Oost?**
Antwoord: De corporatie is momenteel een plan hiervoor aan het ontwikkelen.
5. **U verwijst in het raadsvoorstel naar de gemeentelijke woonvisie "samen bouwen aan de toekomst" Deze is toch nog niet vastgesteld door de Raad of hebben wij iets gemist?**
Antwoord: Op 23 april 2019 heeft de gemeenteraad de Lokale Woonvisie Eijsden-Margraten "Samen bouwen aan de toekomst" 2019-2025 vastgesteld.

6. Hoe verhoudt dit bestemmingsplan zich met de evaluatie lokale woonvisie die door de wethouder was toegezegd voor april/mei dit jaar.

Antwoord: Ook dit bestemmingsplan wordt betrokken bij de nog te ontwikkelen evaluatie van de lokale Woonvisie.



1. Is er officieel vastgesteld dat de te slopen gebouwen geen historische waarde hebben?

Antwoord: Ja. Op 25 juni 2020 heeft de Monumentencommissie het plan beoordeeld. Daarbij heeft zij gekeken of het plan zich verzet tegen het belang van cultuurhistorische waarde, waarbij de waardering is gericht op schoonheid, ruimtelijke en/of structurele samenhang. De commissie heeft ingestemd met de plannen en daarmee ook met de sloop van een deel van de bebouwing.

2. Wat is precies het plan met de parkeerplaats naast de PLUS?

Antwoord: Ten behoeve van het plan worden 14 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 3 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd aan het huidige openbare parkeerterrein.

3. Waarom is hier niet voor sociale woningbouw gekozen?

Antwoord: De geplande woningbouw is het gevolg van transitie/herontwikkeling van een leegstaande en niet meer in functie zijnde boerderij. Vanwege de noodzakelijke sloop, waaronder grote hoeveelheden asbest, zijn de stichtingskosten voor deze woningen hoog. Daarnaast is de beschikbare ruimte om woningen te creëren beperkt. Vanwege deze beperkte ruimte i.r.t. de hoge stichtingskosten zou de onrendabele top op de stichtingskosten voor sociale woningbouw dermate hoog zijn, dat het project financieel onhaalbaarheid zou worden als deze niet (financieel) gecompenseerd wordt met koopwoningen. Verwijzend naar het beleid zoals bepaald is in door uw raad vastgestelde lokale woonvisie " Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025" , is afgesproken zoveel mogelijk te bouwen voor de doelgroepen starters en ouderen. Bouwen voor de laatste doelgroep bevordert doorstroming in de bestaande woonvoorraad.

Wat sociale huur betreft wordt opgemerkt dat woningcorporatie Woonpunt minimaal 12 sociale huurwoningen gaat realiseren naast haar wooncomplexen aan de Sprinkstraat. De corporatie is momenteel een plan hiervoor aan het ontwikkelen.

4. Waarom is hier niet voor starterswoningen gekozen?

Antwoord: Zoals uit de beantwoording van de voorgaande vraag mag blijken, zijn de onderhavige woningen niet gelabeld tot (uitsluitend) seniorenwoningen, maar zijn de woningen qua ligging omvang, indeling en levensloopbestendigheid uitermate geschikt voor ouderen. Dit laat onverlet dat deze woningen, gelet op de kooprijzen, ook uitermate geschikt zijn voor 1-2 persoonshuishoudens, ongeacht leeftijd.

5. Als argument voor het bouwen van levensloopbestendige woningen voor ouderen, wordt het argument gebruikt dat doorstroming nodig is om meer woningen vrij te krijgen. In hoeverre is werkt dit principe? Zijn er al aantoonbare resultaten? Welke zijn dat?

Antwoord: Om doorstroming mogelijk te maken, zal er geschikt aanbod moeten komen. Onze gemeente kenmerkt zich door een hoog aantal eigenwoningbezit. Dit betekent ook dat een hoog aantal 60-plussers eigen woningen bewoont, waarvan een deel vanwege de omvang van hun woning en/of bijbehorende perceel, bereid is te verhuizen, mits er geschikt aanbod is. Dus dit aanbod moet gecreëerd worden om deze doelgroep daadwerkelijk de mogelijkheid te bieden om te verhuizen, waarmee doorstroming ontstaat in diverse segmenten en voor diverse doelgroepen.

Via nieuwbouw is de woningmarkt te reguleren. Voor de bestaande woonvoorraad is dit, vanwege het vrije marktmechanisme, nauwelijks tot niet te reguleren. Een gemeente kan bepalen voor welke doelgroep(en) gebouwd gaat worden. Binnen de bestaande voorraad is dit onmogelijk. Kortom, willen wij enige invloed hebben op de doorstroming binnen de woningmarkt, dan zal er nieuw aanbod gecreëerd moeten worden.

In de praktijk blijkt dit ook te werken. Ouderen gaan kleiner wonen en jongeren, veelal starters, kopen de vrijgekomen woning. Dit geschiedt natuurlijk in de grote kernen meer, waar het aandeel projectmatige tweekappers en tussenwoningen groter is, dan in de kleinere kernen en buurtschappen waar het aandeel grotere en duurdere woningen naar rato hoog is.

6. **De ecologische/duurzaamheidseisen aan de bouw worden omschreven in de vergunning die na het bestemmingsplan wordt afgegeven. De bestemmingsplanwijziging gaat echter wel al uit van een bepaalde locatie van de woningen. Is daarbij wel al rekening gehouden met eisen als bijvoorbeeld een optimale positie voor de werking van zonnepanelen?**
Antwoord: Nee. Doch het betreffen voornamelijk platte daken, waardoor de zonnepanelen zouden kunnen worden 'gericht' in de meest optimale positie.

7. **In hoeverre zorgt Swentibold in dit plan voor verantwoordelijk bouwen: circulair bouwen, duurzaamheid/optimale isolatie/nul-energiewoningen, infiltratie regenwater.**
Antwoord: De woningen zijn gasloos zijn en voldoen aan de nieuwe BENG norm. Het regenwater wordt geïnfiltreerd ter plaatse van de parkeerplaats voor het appartementencomplex.