

BESTEMMINGPLAN ZEEPWEG

NOTA: INSPRAAK EN VOOROVERLEG

**Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Eijsden
d.d. 9 juni 2010**



Eindverslag inspraakreacties en reacties vooroverleg Bestemmingsplan Zeepweg

Eindverslag van de inspraakreacties en reacties vooroverleg bestemmingsplan Zeepweg gemeente Eijsden

Het voorontwerp bestemmingsplan Zeepweg heeft in het kader van de inspraak van 18 januari tot en met 28 februari 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is de mogelijkheid geboden om schriftelijke inspraakreacties in te dienen. Op 24 februari 2010 is een inspraakavond gehouden, waarop mondelinge reacties ingebracht konden worden.

Ten behoeve van het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan de verschillende diensten.

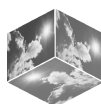
In dit eindverslag zijn de inspraakreactie en de reacties van het vooroverleg weergegeven. Vervolgens is het standpunt van het college van Burgemeester en Wethouders daarbij geformuleerd.

1. Inspraakreactie d.d. 22 februari 2010, ingekomen 23 februari 2010 van omwonenden van het plangebied 'Zeepweg'.

Deze inspraakreactie is ingediend tijdens de inzagetermijn en is ontvankelijk.

Inhoud Inspraakreactie:

- a. Met verwijzing naar de enquête 'Leefbaarheid Gronsveld - Rijckholt' stellen de omwonenden dat minder dan 1 procent van de respondenten behoefte heeft aan starterswoningen. Vanwege deze geringe behoefte aan starterswoningen verbaasd het de omwonenden dat het college c.q. de gemeenteraad dit type woningen wil bouwen en aldus voorbijgaat aan het eigen onderzoek.
- b. In de nabije omgeving is meer dan voldoende aanbod van starterswoningen. Tevens moet rekening worden gehouden met de aankondiging van woningbouwvereniging 'Servatius' om huurwoningen in het betreffende gebied te koop aan te bieden.
- c. De woningen 'Poelveld' en 'Hennemettenstraat' zijn slecht verkoopbaar.
- d. Jonge gezinnen die Gronsveld verlaten doen dit niet vanwege een tekort aan starterswoningen, maar vanwege te weinig secundaire voorzieningen.
- e. Staatssecretaris mevr. Bijleveld heeft aangegeven dat gemeentebestuurders in onder andere de Provincie Limburg nog te weinig rekening houden met de bevolkingskrimp. Het bouwen van nieuwe woningen past niet in de krimpgedachte.
- f. Het thans bestaande planologische beeld vertoont een evenwichtige begrenzing tussen bebouwing en agrarisch gebied. De beek 'de Zeep' dient als een natuurlijke overgang tussen beide bestemmingen. Het ontwerpbestemmingsplan doorbreekt deze natuurlijke begrenzing door een insnijding ten behoeve van woningbouw. Deze insnijding heeft geen



- toegevoegde planologische waarde ten opzichte van de huidige situatie en het karakter van de beek 'de Zeep' gaat hierdoor verloren.
- g.** Als overgang tussen agrarisch gebied en bebouwde kom zou het beter zijn enkele boerderijachtige woningen te bouwen. Hier is, gelet op de enquête 'Leefbaarheid Gronsveld – Rijckholt', meer vraag naar.
 - h.** De verkoopprijzen van de te realiseren woningen zijn niet gerelateerd aan de prijs van gangbare starterswoningen.
 - i.** De woningen met uitzicht op het plangebied zullen substantieel in waarde dalen.
 - j.** De omwonenden maken zich zorgen over de toename van problemen die op dit moment al relevant zijn. Hierbij wordt gedacht aan: rioleringsproblemen, geluidsoverlast van de A2, de aard van de ondergrond, stankoverlast van de beek 'de Zeep', parkeerproblemen, onveilige verkeerssituatie en verkeersoverlast.
 - k.** Mede vanwege de in de voorgaande inspraakreactie genoemde omstandigheden zullen de exploitatiekosten hoger uitvallen en daardoor in geen verhouding meer staan met het beperkte aantal woningen die worden gebouwd.
 - l.** De omwonenden wijzen de gemeente op eventuele risico's verbonden aan het in zee gaan met projectontwikkelaar Janssen de Jong.
 - m.** De omwonenden wijzen de gemeente op tal van alternatieve bestemmingen voor het plangebied, die beter aansluiten bij de aanwezige natuurlijke begrenzing.
 - n.** De vooronderzoeken en rapportages zijn onvolledig.

Standpunt college:

a. Met verwijzing naar de enquête 'Leefbaarheid Gronsveld - Rijckholt' stellen de omwonenden dat minder dan 1 procent van de respondenten behoefte heeft aan starterswoningen. Vanwege deze geringe behoefte aan starterswoningen verbaast het de omwonenden dat het college c.q. de gemeenteraad dit type woningen wil bouwen en aldus voorbijgaat aan het eigen onderzoek.

De omwonenden verwijzen naar de rapportage van de enquête 'Leefbaarheid Gronsveld – Rijckholt'. In deze enquête wordt, zoals door de omwonenden wordt gesteld, in tabel 5.3.6 op pagina 26 vermeld dat 1 procent behoefte bestaat aan starterswoningen. De omwonenden trekken hieruit de conclusie dat er nauwelijks vraag is naar dit type woningen.

De conclusie die door de omwonenden wordt getrokken dient enigszins genuanceerd bekeken te worden. Als namelijk wordt gekeken naar de leeftijdsopbouw van de geënquêteerden wordt op pagina 8 en 9 van voormelde rapportage duidelijk aangegeven dat de leeftijdscategorie van 16-24 (2 procent) en 25-34 (5 procent) jaar is ondervertegenwoordigd. De grootste groep respondenten



bevindt zich in de leeftijdsgroep tussen de 45 en 64 jaar (22 procent) en in iets mindere mate 35-44 jaar (19 procent). In deze leeftijdsgroep bestaat uiteraard geen behoefte aan het verhuizen naar starterswoningen, maar wel aan verhuizen naar bijvoorbeeld een vrijstaande woning (35 procent), appartement (30 procent) of specifieke ouderenwoning (27 procent), zoals blijkt uit de percentages.

Een verdere bestudering van voormelde rapportage onthult dat wel degelijk behoefte bestaat aan starterswoningen. Op pagina 12 wordt in tabel 3.2 aangegeven dat het gebrek aan geschikte, betaalbare woningen voor jongeren door 39 procent als een probleem wordt ervaren. Op pagina 13 wordt dit nog eens onderstreept.

Op basis van deze gegevens voorziet de gemeente wel degelijk vraag naar de te bouwen starterswoningen.

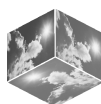
b. *In de nabije omgeving is meer dan voldoende aanbod van starterswoningen. Tevens moet rekening worden gehouden met de aankondiging van woningbouwvereniging 'Servatius' om huurwoningen in het betreffende gebied te koop aan te bieden.*

Met verwijzing naar de rapportage van de enquête 'Leefbaarheid Gronsveld – Rijckholt' kan onderbouwd worden er een gebrek is aan geschikte, betaalbare starterswoningen. Door 39 procent van de respondenten werd dit immers als een probleem ervaren. De stelling van de omwonenden dat in de nabije omgeving meer dan voldoende aanbod aan starterswoningen zijn, wordt dan ook niet gedeeld door een groot deel van de bevolking van Gronsveld en Rijckholt.

De huurwoningen die door Woningstichting Servatius worden aangeboden zijn geen concurrentie voor het onderhavige woningbouwproject. Het betreft nieuwbouw versus bestaande bouw in verschillende prijsklassen. Bovendien worden niet al deze woningen te koop aangeboden binnen Gronsveld, maar gaat het om woningen die binnen een termijn van 10 jaar te koop worden aangeboden binnen de gehele gemeente Eijsden. Deze woningen worden enkel aangeboden aan de zittende huurders. Als de zittende huurders niet overgaan tot aankoop van de woning blijven zij als huurders wonen en zullen deze woningen niet op de woningmarkt komen. Starters komen dan ook niet in aanmerking voor de aankoop van deze woningen waardoor deze aangeboden huurwoningen geen concurrentie vormen voor het woningbouwproject.

c. *De woningen 'Poelveld' en 'Hennemettenstraat' zijn slecht verkoopbaar.*

In de wijk nieuw-Poelveld zijn de 14 starterswoningen allemaal verkocht. De nog te koop staande woningen aan de Hennemettenstraat liggen in de prijsklasse € 260.000 tot € 280.000. Deze woningen kunnen dan ook niet vergeleken worden met de te realiseren starterswoningen.



d. *Jonge gezinnen die Gronsveld verlaten doen dit niet vanwege een tekort aan starterswoningen, maar vanwege te weinig secundaire voorzieningen.*

Het gebrek aan voorzieningen is een serieus probleem in de kernen Gronsveld en Rijckholt. De reeds aangehaalde enquête 'Leefbaarheid Gronsveld – Rijckholt' heeft dit wederom duidelijk gemaakt. Voor een aanvaardbaar voorzieningenniveau is echter vereist dat een dorp enige omvang heeft en beschikt over voldoende vertegenwoordiging van de verschillende leeftijdsgroepen. Dit houdt een dorp vitaal en biedt een gunstig vestigingsklimaat voor de aanbieders van voorzieningen. Het bouwen van starterswoningen moet dan ook worden gezien als een stap in de goede richting voor het verbeteren van het voorzieningenniveau.

e. *Staatssecretaris mevr. Bijleveld heeft aangegeven dat gemeentebestuurders in onder andere de Provincie Limburg nog te weinig rekening houden met de bevolkingskrimp. Het bouwen van nieuwe woningen past niet in de krimpgedachte.*

De bevolkingskrimp is een serieus probleem waar grote delen van Nederland mee te maken krijgen. De gemeente Eijsden is zich bewust van de problemen die ontstaan door de bevolkingskrimp, maar ook van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om de leefbaarheid in de kernen te verbeteren. De bevolkingskrimp ziet op het teruglopen van het aantal inwoners in een gebied. Parallel aan deze problematiek loopt de vergrijzing. Dit wil zeggen dat verhoudingsgewijs meer oudere mensen deel uitmaken van de samenleving. Om tegenwicht te bieden aan de vergrijzingsproblematiek acht de gemeente het wenselijk om starterswoningen te bouwen. Door het aanbieden van geschikte woningen kunnen jongere gezinnen binnen de kernen blijven wonen, wat de leefbaarheid ten goede komt.

f. *Het thans bestaande planologische beeld vertoont een evenwichtige begrenzing tussen bebouwing en agrarisch gebied. De beek 'de Zeep' dient als een natuurlijke overgang tussen beide bestemmingen. Het ontwerpbestemmingsplan doorbreekt deze natuurlijke begrenzing door een insnijding ten behoeve van woningbouw. Deze insnijding heeft geen toegevoegde planologische waarde ten opzichte van de huidige situatie en het karakter van de beek 'de Zeep' gaat hierdoor verloren.*

Het plangebied is gelegen binnen de door de provincie vastgelegde rode contour. Dit betekent dat het gebied wordt aangemekt als locatie voor ontwikkeling van woningbouw binnen de kern van Gronsveld. Tijdens de laatste provinciale aanpassingsronde met betrekking tot het contourenbeleid begin 2010 is er geen wijziging doorgevoerd van de gesitueerde rode contourenbelijning rondom het plangebied. De bestaande contour is derhalve gehandhaafd. De doorbreking van de natuurlijke begrenzing en het verloren gaan van het karakter van de beek, voor zover hier al sprake van is, zijn omstandigheden die de provincie al in overweging



heeft genomen bij het vastleggen van de rode contour. De provincie heeft derhalve besloten dat de doorbreking van de natuurlijke begrenzing en het eventueel verloren gaan van het karakter van de beek ter plaatse van onderhavige locatie aanvaardbaar is.

g. Als overgang tussen agrarisch gebied en bebouwde kom zou het beter zijn enkele boerderijachtige woningen te bouwen. Hier is, gelet op de enquête 'Leefbaarheid Gronsveld – Rijckholt', meer vraag naar.

De omwonenden baseren zich wederom op een verkeerde voorstelling van feiten. Uit de rapportage van de enquête 'Leefbaarheid Gronsveld – Rijckholt' blijkt dat een groter percentage van de respondenten wenst te verhuizen naar een grotere woning. Nergens uit de enquête blijkt echter dat binnen de kernen Gronsveld en Rijckholt een tekort is aan landelijke woningen. Uit de enquête blijkt wel dat een tekort is aan starterswoningen, zoals beargumenteerd onder punt a. De gemeente heeft dan ook gekozen voor het bouwen van voornamelijk starterswoningen en enkele vrijstaande woningen.

h. De verkoopprijzen van de te realiseren woningen zijn niet gerelateerd aan de prijs van gangbare starterswoningen.

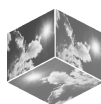
De op dit moment vastgestelde verkoopprijs is € 170.000. Dit betreft een vrij op naam prijs, uitgegaan van het prijspeil op 1-1-2008. Deze prijs is nagenoeg gelijk aan de vraagprijs voor starterswoningen in de wijk Nieuw – Poelveld waar de starterswoningen, zoals aangegeven onder punt c, allemaal verkocht zijn.

De prijzen zijn tot stand gekomen conform het voorgeschreven prijspeil zoals opgenomen in het provinciale beleid, onder andere het impulsplan 'Starters, een eigen thuis!'.

i. De woningen met uitzicht op het plangebied zullen substantieel in waarde dalen.

De eventuele schade die de bewoners leiden ten gevolge van planologische wijzigingen kan voor een vergoeding in aanmerking komen. De bewoners kunnen namelijk op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een planschadeclaim indienen, zodra het bestemmingsplan Zeepweg in werking is getreden. In dit artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders aan een belanghebbende, die ten gevolge van onder andere de bepalingen van een bestemmingsplan, schade lijdt of zal lijden die redelijkerwijze niet te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet door onteigening of anderszins is verzekerd, een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming toekennen.

j. De omwonenden maken zich zorgen over de toename van problemen die op dit moment al relevant zijn. Hierbij wordt gedacht aan: rioleringsproblemen,



geluidsoverlast van de A2, de aard van de ondergrond, stankoverlast van de beek 'de Zeep', parkeerproblemen, onveilige verkeerssituatie en verkeersoverlast.

De genoemde problemen zullen per onderdeel worden besproken:

Rioleringsproblemen

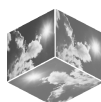
Ter voorkoming van rioleringsproblemen wordt het huishoudelijk afvalwater en het regenwater gescheiden ingezameld. Het afvalwater wordt ingezameld in het dwastelsel en vervolgens aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de Zeepweg en Hogeweg. Voor afvalwater is een af te voeren hoeveelheid aangehouden van 15 l/u/inwoner. Per woning wordt gerekend met 3 i.e.; in totaal wordt $14 \times 3 \times 15 / 3.600 \sim 0,18$ l/sec afgevoerd.

Het regenwater van de daken en het verhard oppervlak zal vertraagd worden afgevoerd naar de Zeep. Door de inrichting van het stedenbouwkundig plan worden meerdere afvoerpunten gerealiseerd. Aan de nieuwe ontsluitingsweg zijn een 6-tal woningen gelegen. Het regenwater afkomstig van de daken en het verhard oppervlak van de inritten, rijweg en parkeervakken zal worden aangesloten op een centrale ondergrondse bergingsvoorziening. De hwa-afvoeren van de woningen en de kolkaansluitingen worden rechtstreeks op de bergingsvoorziening aangesloten. De bergingsvoorziening bestaat uit een infiltratieleiding. Dit alles is beschreven in het verhardings- en rioleringsplan, als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. De voorzieningen zijn in overleg met het waterschap opgenomen en voldoen aan de eisen van het waterschap. Met betrekking tot wateroverlast worden dan ook geen problemen verwacht.

Geluidsoverlast van de A2

De rijksweg A2 heeft aan weerszijden een zone van 400 meter. Omdat het plangebied binnen de zone ligt dienen de akoestische gevolgen van het wegverkeer in beeld gebracht te worden. Een verkennend en nader onderzoek naar de geluidsbelasting is uitgevoerd. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Zonder geluidafschermdende maatregelen wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden in meerdere waarneempunten. Dit betekent dat geen hogere waarde kan worden afgegeven. De oplossing is het realiseren van een zogenoemde "dove" gevel. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van dove gevels waar dat nodig is. Door deze voorziening zullen problemen met betrekking tot geluidsoverlast voorkomen worden. Voor nadere informatie over de akoestische onderzoeken wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek en het aanvullend akoestisch onderzoek, behorend bij het bouwplan Zeepweg Gronsveld.



Aard van de ondergrond

Ten behoeve van het planvoornemen is een bodemonderzoek uitgevoerd. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal tevens een sonderingsonderzoek worden uitgevoerd. Deze onderzoeken geven inzicht in de bodemgesteldheid. Op basis hiervan zal worden besloten van welke soort fundering gebruik gemaakt zal worden.

Stankoverlast van de beek 'de Zeep'

Eventuele klachten met betrekking tot stankoverlast van de Zeep dienen bij de gemeente gemeld te worden. Voor zover bekend zijn er op dit moment geen klachten over stankoverlast. Niets wijst erop dat de bestemmingsplanwijziging stankoverlast tot gevolg zal hebben. Het is dan ook niet relevant om in het kader van de bestemmingsplanwijziging verder in te gaan op eventuele stankoverlast.

Parkeerproblemen

De parkeernorm is bepaald op grond van de Bouwverordening van de gemeente Eijsden en bedraagt 1,4 parkeerplaatsen per starterwoning en 2 parkeerplaatsen per vrijesector woning. Het planvoornemen voorziet in 11 starterswoningen en 3 vrijesector woningen. Hiermee komt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op 21,4. Aan de Zeepweg worden 2 bestaande openbare parkeerplaatsen opgeofferd ten behoeve van de nieuwe inrit. Hiervan zal er 1 binnen het plangebied worden gecompenseerd. De norm is dus dat er 22,4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 23 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan de geldende parkeernorm. Dit voldoet aan de wettelijke normen en er worden geen parkeerproblemen voorzien.

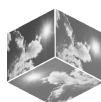
Onveilige verkeerssituatie

Als gevolg van het planvoornemen wijzigt de verkeerssituatie ter plaatse niet significant. De verkeersintensiteit als gevolg van het planvoornemen neemt enigszins toe. De verkeerssituatie zal dan niet onveiliger worden.

Het "nieuwe" gedeelte van de Hogeweg wordt ingericht conform de principes en uitgangspunten van 'Duurzaam Veilig'. Een en ander betekent dat er een fysieke snelheidsremmer wordt aangebracht bij de nieuwe komgrens zuidelijk van de bestaande komgrens. Inkomend verkeer dient voorrang te verlenen aan het verkeer dat de kom verlaat.

Binnen ons vastgestelde verkeersveiligheidsplan is een wegencategorisering vastgesteld. Deze deelt de Hogeweg in, in de categorie verblijfsgebied met een maximum snelheid van 30 km/u.

Onze gemeenteraad bepaalde bij vaststelling van het verkeersveiligheidsplan dat de uitvoering op sober en doelmatige wijze dient plaats te vinden. Direct betekent dit dat gebruik moet worden gemaakt in het ontwerp van natuurlijke snelheidsremmende maatregelen met een maximale onderlinge afstand van 150 meter. Natuurlijke snelheidsremmers zijn geparkeerde voertuigen, kruispunten en t-splittingsen. Aan deze criteria wordt in het civieltechnisch ontwerp voldaan.



Verkeersoverlast

De woningen binnen het planvoornemen worden op verschillende manieren ontsloten. De 7 starterswoningen en 1 van de vrijesector woningen aan de oostzijde van het plangebied zullen worden ontsloten via de Hogeweg. De overige woningen zullen worden ontsloten via de Zeepweg. Hier zal een duiker worden geplaatst zodat de waterloop Zeep geen hinder ondervindt van de nieuwe ontsluiting. Het gedeelte van de Hogeweg dat langs het plangebied is gelegen zal worden ingericht als verblijfsgebied met een trottoir aan een zijde. Hierdoor ontstaat ruimte om het parkeren deels langs de Hogeweg op te lossen. De gevolgen van het planvoornemen op het verkeer ter plaatse zijn dermate klein, dat er nagenoeg geen (extra) overlast zal worden veroorzaakt.

De huidige etmaalintensiteit op de Hogeweg bedraagt 1272 voertuigen. Een toename van 14 woningen met een gemiddelde van 6 autoritten per woning per etmaal en betekent een toename van 84 motorvoertuigen per etmaal. Dit zorgt voor een totaal op de Hogeweg van 1356 motorvoertuigen per etmaal. Voor een weg in een verblijfsgebied is een maximale toelaatbaarheid van ongeveer 3500 motorvoertuigen per etmaal toegestaan.

k. Mede vanwege de in de voorgaande inspraakreactie genoemde omstandigheden zullen de exploitatiekosten hoger uitvallen en daardoor in geen verhouding meer staan met het beperkte aantal woningen die worden gebouwd.

De realisatie van de 14 woningen is in handen van een projectontwikkelaar. De realisatie van de woningen zal dan ook plaatsvinden onder beheer van de projectontwikkelaar. De gemeente Eijsden heeft met de projectontwikkelaar een overeenkomst afgesloten. Deze overeenkomst houdt onder andere in dat alle kosten voor rekening zijn van de projectontwikkelaar, inclusief eventuele planschadeverzoeken. De economische haalbaarheid is dus voor risico van de projectontwikkelaar.

l. De omwonenden wijzen de gemeente op eventuele risico's verbonden aan het in zee gaan met projectontwikkelaar Janssen de Jong.

De naam 'Janssen de Jong' is alweer enige tijd geleden negatief in de publiciteit gekomen. Dit kwam door problemen bij oud-werknemers van de wegenbouwer 'Janssen de Jong Infra'. Janssen de Jong Infra is een andere bv dan Janssen de Jong Projectontwikkeling. De gemeente Eijsden heeft vertrouwen in de relatie met Janssen de Jong Projectontwikkeling. Zoals gebruikelijk zijn de gemaakte afspraken contractueel vastgelegd.

m. De omwonenden wijzen de gemeente op tal van alternatieve bestemmingen voor het plangebied, die beter aansluiten bij de aanwezige natuurlijke begrenzing.



De gemeente heeft gekozen voor het realiseren van starterswoningen, omdat hier de meeste vraag naar is.

n. De vooronderzoeken en rapportages zijn onvolledig.

De vooronderzoeken en rapportages zijn uitgevoerd door gerenommeerde bureaus. De gemeente Eijsden twijfelt dan ook niet aan de kwaliteit en volledigheid van de onderzoeken.



2. Inspraakreactie d.d. 20 februari 2010, ingekomen 22 februari 2010 van N.V. Nederlandse Gasunie.

Deze inspraakreactie is ingediend tijdens de inzage termijn en is ontvankelijk.

Inhoud inspraakreactie:

Het voorontwerp bestemmingsplan is door de N.V. Nederlandse Gasunie getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' zal dan komen te vervallen.

Op grond van de toetsing is gebleken dat het plangebied buiten de 1 procent letaliteitsgrens van de in de ondergrond gelegen transportleiding valt. Hiermee staat vast dat deze transportleiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Standpunt college:

Het bestemmingsplan zal conform de gemaakte opmerking worden aangevuld en aangepast.



3. Inspraakreactie d.d. 25 februari 2010, ingekomen 26 februari 2010 van Waterschap Roer en Overmaas.

Deze inspraakreactie is ingediend tijdens de inzagetermijn en is ontvankelijk.

Inhoud inspraakreactie:

- a. In paragraaf 6.8 van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt beschreven dat in het plan geen infiltratievoorziening wordt aangebracht. Dit is strijdig met de beschreven voorzieningen in paragraaf 6.10. Verzocht wordt dit aan te passen.
- b. In het vooroverleg en prewateradvies is aangegeven dat het Waterschap Roer en Overmaas bereid is de watergangen langs het plangebied met vrije zone van één meter, aan te kopen. Hierop vooruitlopend wordt geadviseerd deze strook uit het plangebied te houden. Indien deze zone toch wordt opgenomen, wordt geadviseerd de bestemming 'water' op te nemen.
- c. Het aanbrengen van hemelwatervoorzieningen is planologisch niet toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Dit is strijdig met het voornemen drie woningen op eigen terrein (bestemming 'Wonen') af te koppelen. Verzocht wordt het plan hierop aan te passen.
- d. Geadviseerd wordt de infiltratievoorziening aan te duiden op de verbeelding.
- e. Waterschap Roer en Overmaas is bezorgd over het behouden van de benodigde berging van 35 mm bij de gekozen voorzieningen op eigen terrein. Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan aan te geven hoe dit wordt geborgd.
- f. Waterschap Roer en Overmaas wijst op het ontbreken van een bodempassage rond de infiltratievoorzieningen. Geadviseerd wordt hierover een weloverwogen keuze te maken.

Standpunt college:

Het bestemmingsplan zal conform de gemaakte opmerkingen, zoals vermeld onder punt a t/m e, worden aangevuld en aangepast. De opmerking, zoals vermeld onder punt f, zal worden meegenomen bij de verdere besluitvorming.



4. Inspraakreactie d.d. 24 februari 2010, ingekomen 24 februari 2010 van Enexis.

Deze inspraakreactie is ingediend tijdens de inzagetermijn en is ontvankelijk.

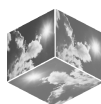
Inhoud inspraakreactie:

Enexis heeft het voorontwerp bestemmingsplan getoetst. Naar aanleiding van deze toetsing is gebleken dat er een (gas)leiding, gelegen binnen het plangebied, niet is opgenomen op de verbeelding van het voorontwerp-bestemmingsplan Zeepweg. De (gas)leiding is gelegen binnen de grenzen van de kavels van de drie zuidelijke woningen grenzend aan het buitengebied. Enexis stelt de eis dat deze leiding in het openbaar gebied komt te liggen en niet op (toekomstig) particulier eigendom. Samen met Enexis en Janssen de Jong is besloten om de (gas)leiding te verplaatsen.

De (gas)leiding zal naar de noordzijde van het plangebied worden verlegd, waarna zij via de oostelijke zijde zal afbuigen naar het verzamelpunt. Door deze verplaatsing zal de leiding enkel zijn gelegen binnen het openbaar gebied. De voorgestelde situering voldoet eveneens aan de afstandseisen ten op zichte van de bestaande als de nog te realiseren bebouwing. Waterschap Roer en Overmaas heeft eveneens ingestemd met de verplaatsing van deze leiding naar de noordzijde van het plangebied.

Standpunt college:

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform de gemaakte opmerking en aanpassingtekening worden aangepast. De nieuwe leiding zal als zodanig op de plankaart worden opgenomen, met de bijbehorende dubbelbestemming.



5. Inspraakreactie d.d. 26 februari 2010, ingekomen 26 februari 2010 van Brandweer Zuid-Limburg.

Deze inspraakreactie is ingediend tijdens de inzagetermijn en is ontvankelijk.

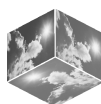
Inhoud inspraakreactie:

Brandweer Zuid-Limburg geeft aan dat op 16 november 2009 advies is uitgebracht over de risicobronnen in het gebied. Brandweer Zuid-Limburg geeft aan dat dit advies ook kan gelden als reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan.

Standpunt college:

De brandweer geeft in het advies van 16 november 2009 aan dat vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen bezwaren bestaan tegen het bouwplan. Voor het plangebied blijft echter gelden dat het binnen het effectgebied ligt van verschillende scenario's die kunnen optreden bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijksweg A2. Het advies bevat een overzicht van maatregelen die overwogen kunnen worden om de veiligheid bij calamiteiten te vergroten. De meeste van de in het overzicht opgenomen maatregelen zijn echter naar aard niet geschikt om op te nemen in een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan ziet immers op de ruimtelijke ordening: de inpassing in de omgeving. De technische adviezen van de brandweer kunnen worden meegenomen door de projectontwikkelaar en de architect(en) van de voorgestelde woningen. De adviezen die wel planologisch geregeld kunnen worden, zoals het vermijden van hoogbouw en het vermijden van gebouwfuncties met minder mobiele personen, zijn reeds verwerkt in het voorontwerp-bestemmingsplan. Het voorontwerp gaat immers uit van laagbouw en de voorgestelde bebouwing is niet bedoeld voor minder mobiele personen.

Het niet opnemen van de technische adviezen van de brandweer in het voorontwerp-bestemmingsplan betekent dus niet dat geen gevolg zal worden gegeven aan de adviezen, enkel dat de adviezen niet in het bestemmingsplan kunnen worden verwerkt.



6. Reactie d.d. 10 maart 2010, ingekomen 9 maart 2010, van de VROM-inspectie.

Deze reactie is ingediend na de inzagetermijn en is daarom niet ontvankelijk, maar wordt voor de volledigheid met betrekking tot de nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB) wel opgenomen in dit overzicht

Inhoudreactie

Naar aanleiding van het toesturen van het voorontwerpbestemmingsplan Zeepweg heeft de VROM-inspectie aangegeven dat de bovengenoemd plan bij de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

Standpunt college:

Er wordt kennis genomen van de reactie van de VROM-inspectie.



7. Reactie d.d. 22 maart 2010, ingekomen 25 maart 2010, van de omwonenden van het plangebied 'Zeepweg'.

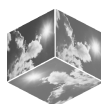
Deze reactie is ingediend na de inzagetermijn en is daarom niet ontvankelijk, maar wordt voor de volledigheid wel opgenomen in dit overzicht om tegemoet te komen aan de belangen van de omwonenden van het plangebied.

Inhoud Inspraakreactie:

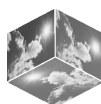
- a. Het is vreemd dat in het verslag van de inspraakavond een eigen naam is vermeld.
- b. De brief is ondertekend door de burgemeester, maar er zijn twijfels of de burgemeester op de hoogte is van de inhoud van de brief.
- c. De term 'omwonenden' is beter dan de term 'belanghebbenden'.
- d. De toon van het verslag wordt als gekleurd ervaren en de verslaglegging wordt als mager beschouwd.
- e. Dhr. Slangen is ontevreden over de beantwoording van zijn opmerkingen over de onduidelijkheid/leesbaarheid van het akoestisch onderzoek.
- f. Vanwege het ontbreken van relevante gegevens over de omstandigheden waaronder de geluidsmetingen zijn gedaan, zijn er twijfels over de uitkomst van het akoestisch onderzoek.
- g. Dhr. Slangen vindt het niet correct dat de wethouder na afloop van de inspraakavond extra informatie heeft opgevraagd met betrekking tot het akoestisch onderzoek.
- h. De vraag met betrekking tot het afkopen van eventuele planschadeclaims is niet opgenomen in het inspraakverslag.
- i. De vragen en opmerkingen omtrent informatie die bewoners eerder bij de gemeente hadden opgevraagd omtrent de bestemming van het stuk grond aan de Zeepweg zijn niet opgenomen.

Standpunt college:

- a. De vermelding van namen in het verslag van de inspraakavond is een gebruikelijke gang van zaken en past bij het informele karakter van een inspraakavond.
- b. De burgemeester ondertekent alleen stukken, indien zij op de hoogte is van de inhoud van het desbetreffende stuk. Het staat dan ook vast dat de burgemeester op de hoogte is van de inhoud van het verslag van de inspraakavond.
- c. In het verslag van de inspraakreactie is aangesloten bij de juridische terminologie zoals die in het (bestuurs)recht gebruikelijk is. Met de term belanghebbende bij ruimtelijke besluiten worden dan ook omwonenden bedoeld.



- d. Dat het verslag gekleurd is en mager van opzet is een persoonlijke opvatting van de indiener. De gemeente is zich bewust van de verschillende belangen die spelen en heeft geprobeerd een zo realistisch mogelijke weergave van de inspraakavond op papier te zetten. Hierbij moet de opmerking worden geplaatst dat het niet eenvoudig is om de sfeer van de bijeenkomst op een treffende wijze te verwoorden. Hierdoor is zoveel mogelijk aangesloten bij wat feitelijk is gezegd en minder bij de gevoelens van de sprekers.
- e. De in het verslag opgenomen notitie van de opmerking van dhr. Slangen over het akoestisch onderzoek is een verkorte, doch juiste weergave van de opmerkingen van dhr. Slangen. Het is ondoenlijk om elke opmerking tot in detail over te nemen in een dergelijk verslag.
- f. Een akoestisch onderzoek is technisch van aard en vereist de nodige kennis van zaken om tot in detail te begrijpen. Hierbij moet tevens worden opgemerkt dat een akoestisch onderzoek volgens wettelijke voorschriften moet worden uitgevoerd. Deze voorschriften zijn dusdanig dat ervan kan worden uitgegaan dat een geluidsmeting een betrouwbare weerspiegeling van de werkelijkheid is.
- g. De door de wethouder opgevraagde extra informatie met betrekking tot het akoestisch onderzoek moet gezien worden als een poging om meer inzicht te verkrijgen in de complexe materie. Dit is ook in het belang van de omwonenden en moet dan ook niet gezien worden als een onregelmatigheid.
- h. De vraag met betrekking tot het afkopen van de planschadeclaims is abusievelijk niet opgenomen in het verslag van de inspraakavond. Voor de volledigheid wordt de vraag over het afkopen van planschade alsnog beantwoord. De kosten met betrekking tot planschade komen voor rekening van de projectontwikkelaar. Deze kosten zijn niet van invloed op de exploitatie. Het is een gebruikelijke gang van zaken dat een gemeente eventuele planschadeclaims afkoopt bij de ontwikkelende partij, indien de realisatie van het project ook in handen is van een marktpartij. Het is immers niet redelijk dat een marktpartij winst maakt op de ontwikkeling van een project en belanghebbenden bij het toekennen van een planschadevergoeding uit gemeenschapsgeld betaald worden.
- i. De vragen en opmerkingen omtrent informatie die bewoners eerder bij de gemeente hadden opgevraagd over de bestemming van het stuk grond aan de Zeepweg zijn abusievelijk niet opgenomen. Voor de volledigheid wordt deze vraag alsnog beantwoord. Het betreffende perceel aan de zeepweg ligt al sinds 2005 binnen de rode contour. Dit betekent dat sinds 2005 woningbouw mogelijk is, mits het bestemmingsplan werd gewijzigd. De gemeente heeft geruime tijd geen behoefte gehad aan het bebouwen van het betreffende perceel, omdat de noodzaak hiertoe ontbrak. Toen de noodzaak voor het bouwen van starterswoningen zich voordeed, heeft de gemeente Eijsden hierop ingespeeld. Beleid is immers geen statisch gegeven, maar aan te passen aan de behoeften van de inwoners van de gemeente Eijsden. Dit betekent dan ook dat een mededeling van een ambtenaar over het al dan niet



bebouwen van het perceel aan de Zeepweg niet het beleid van de gemeente over een lange periode kan weergeven. Deze rechtszekerheid kan alleen worden ontleend aan de ruimtelijke plannen die op gemeentelijk, provinciaal en rijksniveau worden opgesteld. Het gegeven dat het betreffende plangebied sinds 2005 binnen de (provinciale) rode contour is gelegen, betekent dan ook dat sinds 2005 de mogelijkheid heeft bestaan dat ter plekke gebouwd kon worden. Dat lange tijd geen gebruik is gemaakt van de bouwmogelijkheden binnen de rode contour, doet, voor wat de rechtszekerheid betreft, hier niets aan af.

