

| |
|--|
| VERSLAG VAN DE INSPRAAKAVOND OVER HET VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN ZEEPWEG |
|--|

d.d. 24 februari 2010 aanvang 19.30 uur, einde 20.20 uur

Aanwezig: Wethouder Jacobs, dhr. J. Rutten en mevr. J. Starren-Stevens van de gemeente Eijsden,
dhr. B. Weekers en dhr. R. Verkooijen van Tonnaer adviseurs in omgevingsrecht,
dhr. M. van Herk van Janssen de Jong Projectontwikkeling.
Belanghebbenden: dhr. M. Boom, dhr. J. Slangen, dhr. E. van Wieringen, dhr. M. Lemmens.
Raadsleden: dhr. R. Thimister, dhr. L. Damzo, dhr. F. Erkamp.

Inleiding

Wethouder Jacobs heet de aanwezigen welkom. Hij geeft een toelichting op het doel van deze avond, namelijk de mogelijkheid om in te kunnen spreken op het voorontwerp van het bestemmingsplan Zeepweg. Verder licht hij het programma van deze avond toe. Vervolgens geeft hij de opsteller van het bestemmingsplan, de heer Weekers van Tonnaer adviseurs in omgevingsrecht, het woord om het bestemmingsplan toe te lichten.

Presentatie

De heer Weekers licht aan de hand van een powerpointpresentatie het voorontwerp-bestemmingsplan toe. Hier beneden wordt verder kort ingegaan op de presentatie. De presentatie is als bijlage toegevoegd aan dit verslag.

Dia 1/2/3: Een nieuw bestemmingsplan

Het voorontwerp bestemmingsplan is gebaseerd op het bouwplan dat door Janssen de Jong projectontwikkeling in samenwerking met de gemeente Eijsden is ontwikkeld. Dit bouwplan is in juli 2009 aan de omwonenden gepresenteerd. Tijdens deze inspraakavond zal dan ook niet inhoudelijk op het bouwplan worden ingegaan. De avond staat in het teken van het bestemmingsplan en eventuele vragen en inspraakreacities van de aanwezigen naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan.

Dia 4

Aanleiding voor het vervaardigen van een bestemmingsplan is het bouwplan dat door de gemeente Eijsden is geïnitieerd. Het bouwplan is tot stand gekomen naar aanleiding van het verbeteren van de leefbaarheid van Gronsveld door onder andere te voorzien in de aangetoonde behoefte aan starterswoningen.

De gemeente Eijsden heeft de ontwikkeling van het plangebied ten behoeve van starterswoningen aanbesteed. Uiteindelijk is een samenwerkingsovereenkomst door de gemeente met Janssen de Jong projectontwikkeling aangegaan.

Verder is de te ontwikkelen locatie gelegen binnen de rode contour die door de provincie is vastgelegd. Het beleid binnen de rode contour houdt in dat alle ontwikkelingen gerelateerd aan een kern in het landelijke gebied (zoals Gronsveld), binnen de rode contour dienen plaats te vinden.

Dia 5: Plangrens

De plangrens is gedeeltelijk gebaseerd op de begrenzing van de vigerende bestemmingsplannen 'Gronsveld' en 'Buitengebied'. De grens wordt verder gevormd door de Zeepweg ten noorden, de Hogeweg ten oosten en de waterloop de Zeep in het zuidwesten.

Dia 6: Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Gronsveld'. Hier heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' (Aln) gekregen. Omdat de locatie is gelegen binnen de rode contour is destijds een bewuste keus gemaakt om dit gedeelte mee te nemen in het bestemmingsplan voor de kern Gronsveld en niet op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied. De vigerende bestemming voorziet niet in bouwmogelijkheden. Het is dan ook noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan te vervaardigen waarin wel gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn opgenomen voor de te realiseren woningen. Hierbij zal rekening worden gehouden met de beschermingszone behorende bij waterloop de Zeep.

Dia 7

De heer Weekers gaat kort in op het bouwplan wat de basis vormt van het bestemmingsplan Zeepweg. Het programma van eisen dat door de raad van de gemeente Eijsden is vastgesteld, vereist een carrévormige bebouwingsstructuur welke voorziet in starterswoningen. Met het bouwplan worden de Zeepweg en de Hogeweg door nieuwe bebouwing begeleid en ontstaat er een duidelijke entree van de bebouwde kom van Gronsveld. Het plan voorziet in een invulling van het plangebied die recht doet aan de bijzondere locatie aan de kernrand.

In het bouwplan zijn 11 starterswoningen in een carrévorm verwerkt. Daarnaast zijn aan de rand met het buitengebied 3 vrije sectorwoningen beoogd, die de afronding van de bebouwde kom vormen. Voor starterswoningen geldt volgens de Bouwverordening van de gemeente Eijsden een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor de vrije sector woningen geldt een norm van 2 parkeerplaatsen per woning. Door de nog aan te leggen insteek aan de noordzijde van het plangebied komen 2 bestaande parkeerplaatsen te vervallen. Eén van deze parkeerplaatsen wordt binnen het plangebied gecompenseerd. Daarmee komt het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen op 22,4. Het planvoornemen voorziet in de aanleg van 23 parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de parkeerbehoefte.

Dia 8: Bestemmingsplan

Kort wordt aangegeven wat een bestemmingsplan inhoudt. Een bestemmingsplan is opgebouwd uit een drietal gedeelten. De toelichting vormt de verantwoording van het bestemmingsplan. Hierin zijn de aanleiding, het vigerend bestemmingsplan, een beschrijving van het plangebied en zijn omgeving, het van toepassing zijnde beleid, de sectorale aspecten, de haalbaarheid en de procedure beschreven.

In de regels wordt de juridische regeling opgenomen. Hier wordt zometeen dieper op ingegaan. De juridische regeling heeft een directe relatie met de verbeelding (plankaart).

Dia 9: Juridische regeling

De juridische regeling bestaat binnen dit bestemmingsplan uit 2 bestemmingen, 1 dubbelbestemming en enkele aanduidingen. De bestemming 'Verkeer' voorziet in de regeling ten behoeve van de openbare ruimte en het verkeer. De bestemming 'Wonen' heeft betrekking op de nieuwe woningen en de bijbehorende gronden. De waterloop Zeep wordt door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat – beschermingszone' beschermd. Binnen deze zone is geen bebouwing mogelijk. Door middel van de aanduidingen wordt aangegeven waar woningen mogen worden opgericht, waar bijgebouwen mogen worden gebouwd met een bepaald maximum percentage en wat de maximale bouw- en goothoogte van de bebouwing mag zijn. Tevens is de aanduiding 'Gevellijn' opgenomen. Hiermee wordt aangegeven waar het verplicht is om nieuwe woningen te voorzien van een zogenoemde 'Dove gevel' ter plaatse van verblijfsruimten. De aanduiding komt voort uit het akoestisch onderzoek waaruit is gebleken dat, zonder een dove gevel, de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden.

Dia 10: Verbeelding

Op pagina 10 is de verbeelding van de regels te zien. De regels met betrekking tot de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn hier zichtbaar gemaakt. Zo is te zien waar de nieuwe woningen mogen worden opgericht, hoe hoog ze mogen worden en waar bijgebouwen mogen worden gebouwd. Verder is waarneembaar waar de beschermingszone van de Zeep is gelegen.

Dia 11: Verdere procedure

De heer Weekers schetst aan de hand van dia 11 de procedure van het bestemmingsplan en de fase waarin we ons nu bevinden. Momenteel heeft een bestemmingsplan een meer informeel karakter en zit het plan in de voorontwerpfase. Het voorontwerp ligt nu ter inzage van 18 januari tot en met 28 februari. Iedereen krijgt in deze fase de kans om in te spreken op het plan. Naar aanleiding van de inspraakreacties zal het plan, wanneer mogelijk en gegrond, aangepast worden. Daarna zal het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Deze fase heeft een meer formeel karakter. Tijdens deze periode kan een ieder zijn zienswijzen hierover kenbaar maken. Het vastgestelde plan zal vervolgens gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden aangetekend.

Het is mogelijk uw schriftelijke reactie vóór Maandag 1 maart 2010 te sturen aan:
College van burgemeester en wethouders van Eijsden
Postbus 39
6245 ZG te Eijsden

Tevens wordt aan het eind van de presentatie de mogelijkheid geboden om een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan te geven.

Dia 12: Wettelijke procedure

Door de heer Weekers wordt de wettelijk te doorlopen procedure met betrekking tot dit bestemmingsplan toegelicht.

Vragen en inspraakreacties

Met betrekking tot het bestemmingsplan worden de volgende vragen gesteld.

Dhr. J. Slangen, Zeepweg 14

Namens de bewoners aan de Zeepweg is reeds een schriftelijke inspraakreactie ingediend. Toch wil dhr. Slangen het standpunt van de bewoners graag nogmaals naar voren brengen en nader motiveren. De omwonenden trekken de behoefte aan starterwoningen binnen Gronsveld in twijfel. Volgens hen is er geen behoefte aan starterswoningen. Bovendien lijkt de tegenwoordige tendens, de krimp van de bevolking onder andere in Zuid-Limburg, erop te wijzen dat juist hier geen woningen meer moeten worden gebouwd. Daarnaast zijn er volgens de omwonenden voldoende huurwoningen in Gronsveld die op dit moment op de kopersmarkt worden aangeboden. Deze voormalige huurwoningen voorzien volgens hen dan ook prima in de gevraagde behoefte aan starterswoningen.

Dhr. Slangen wordt bijgestaan door Dhr. Lemmens (Waterrijk 1b) die aangeeft dat er in de directe omgeving minimaal 15 woningen in de prijsklasse van € 200.000,-- worden aangeboden en niet worden verkocht.

Dhr. Boom, Zeepweg 10

Dhr. Boom merkt op dat uit het leefbaarheidsonderzoek voor de kern Gronsveld een percentage van 1% behoefte aan starterswoningen wordt genoemd. De omwonenden vragen zich af hoeveel 1 % eigenlijk is. Kan de gemeente aangeven om hoeveel woningen het hier dan zou gaan?

Wethouder Jacobs antwoord als volgt:

De gemeente Eijsden zal bekijken of de behoefte aan starterswoningen nog actueel is en wat er precies in het leefbaarheidsonderzoek is opgenomen met betrekking tot starterswoningen. Daarbij geeft de wethouder aan dat de gemeente geen reden heeft om deze behoefte in twijfel te trekken. Vanuit de bevolking wordt nog steeds aangegeven dat deze behoefte bestaat. Ook zijn er veel jongeren die in het (recente) verleden door gebrek aan woningen uit Gronsveld zijn vertrokken. Veel van deze jongeren hebben bij de gemeente aangegeven dat zij terug willen keren naar Gronsveld.

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 nooit 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 voornoemde woningbouwproject. De verkoop van huurwoningen is voor Woningstichting Servatius een kwestie van liquiditeit.

De wethouder wordt door dhr. Van Herk van Janssen de Jong bijgestaan. Hij merkt op dat de woningen zullen worden aangeboden voor € 170.000,-- V.O.N. Dit is aanzienlijk lager dan de € 200.000,-- k.k. die voor de voormalige huurwoningen wordt gevraagd. De woningen worden in eerste instantie gebouwd met als doel voor de eigen inwoners van Gronsveld, maar ook jongeren die in het verleden weggetrokken zijn omdat er geen kwalitatief goed aanbod voor hun beschikbaar was. Het is niet uit te sluiten dat er ook mensen van buiten de gemeente zullen kopen. Ook geeft dhr. Van Herk aan dat er pas met de bouw wordt gestart als een bepaald percentage reeds verkocht is.

Dhr. Lemmens vraagt zich af of er geen oneerlijke concurrentie ontstaat door de goedkope bouwgrond. Hierdoor kan redelijk goedkoop gebouwd worden en worden de woningen goedkoop aangeboden. De te koop staande woningen in de omgeving zullen op die manier niet verkocht worden.

Wethouder Jacobs antwoordt dat het een kwestie van vraag en aanbod is waar ook de voorkeur naar uitgaat dan wel naar wat financieel haalbaar is. Hij geeft aan dat dit dus afhankelijk is van de marktwerking.

Door dhr. Boom wordt gevraagd of er nog andere belangen spelen. Wethouder Jacobs antwoordt daarop dat voor géén van de betrokken partijen andere belangen een rol spelen.

Dhr. Slangen vraagt zich af of de gemeente voorbij gaat aan de duidelijk gesignaleerde landelijke krimp. En er wordt nogmaals een dringend verzoek gedaan aan het bestuur om het plan niet door te laten gaan.

Wethouder Jacobs geeft aan dat de gemeente haar ogen niet zal sluiten voor de krimp en dat samen met de omliggende gemeenten bekeken zal worden of de regionale woonvisie nog actueel is. Dit zal voor onderhavig bouwplan echter geen gevolgen hebben. Zoals reeds aangegeven zal de actuele behoefte aan starterswoningen nogmaals onder de loep worden gehouden. Dit zal echter geen gevolgen hebben voor de ontwikkeling van onderhavig bouwplan. De projectontwikkelaar en de gemeente hebben geen reden om aan te nemen dat de nieuwe woningen niet worden verkocht. Vooralsnog heeft de gemeente dan ook niet de intentie om het plan niet door te laten gaan.

Dhr. Thimister van de gemeenteraad Eijsden heeft nog enkele vragen met betrekking tot de ontwikkeling:

- Is het wettelijk mogelijk om toekomstige (eigen) bewoners te selecteren?
- Wanneer start de bouw?
- Er is een V.O.N. prijs van € 170.000,-- genoemd. Eerder is een prijs van € 180.000,-- genoemd. Wat zal de prijs daadwerkelijk worden? En hoe worden de woningen afgewerkt?
- Voor wie zijn de kosten met betrekking tot de geluidswal, planschade en waterbeheer?

Dhr. Van Herk geeft antwoord op deze vragen. Wettelijk gezien is het niet mogelijk om de inwoners van de gemeente Eijsden voorrang te verlenen bij de koop van een starterswoning. We zullen de start van de verkoop in eerste instantie via de lokale bladen en publicaties aankondigen, hierna zullen we in de loop van de tijd het gebied vergroten. De lokale bevolking krijgt dan als eerste de kans om zich aan te melden voor de verkoop van de woningen. De nadere afstemming hierover zal met de gemeente worden besproken.

De bouw zal starten wanneer een bepaald voorverkooppercentage is gerealiseerd. De starterswoningen zullen worden aangeboden in het prijssegment van € 170.000,-- V.O.N. (prijsspeil 2008). Dit is contractueel met de gemeente vastgelegd. De woningen worden aangeboden inclusief badkamer en toilet maar zonder keuken. De ervaring leert dat kopers de wens hebben de keuken persoonlijk in te vullen.

Betreffende de kosten is er een groot verschil met betrekking tot bestaande woningen die kosten koper worden aangeboden in relatie met het v.o.n. aanbieden van nieuwbouwwoningen, waarbij v.o.n. voordeliger is. Bijkomend voordeel is dat kopers de woning naar eigen smaak kunnen afwerken, de nieuwbouwwoningen onder garantie worden gebouwd en waarbij bovendien het onderhoud en energieverbruik een stuk voordeliger is dan die van bestaande woningen.

Er zal geen geluidswal worden aangelegd. De geluidsbelasting zal worden opgelost door het realiseren van zogenoemde 'dove gevels'. Dit komt voort uit het uitgevoerde aanvullend akoestisch onderzoek. Door toepassing van dove gevels (in beperkte mate) zal de binnenwaarde voldoen aan de geldende normen.

De kosten voor eventuele planschade zijn voor risico van de projectontwikkelaar, in dit geval Janssen de Jong. Ook de kosten voor het waterbeheer zijn voor Janssen de Jong. Dit is vastgelegd in de overeenkomst die tussen Janssen de Jong en de gemeente Eijsden is afgesloten.

Door dhr. Slangen wordt de opmerking gemaakt dat het akoestisch onderzoek voor een 'leek' onleesbaar is. Vooral de tabellen zijn niet goed leesbaar.

Wethouder Jacobs antwoordt dat het akoestisch bureau bepaalde normen volgt en dat het onderzoek hierop aansluit. Na de inspraakavond is het akoestisch onderzoek nogmaals bekeken. Hieruit blijkt dat het onderzoeksbureau gebruik maakt van de "Standaard rekenmethode II" zoals deze is beschreven in het "Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2006". Hiermee voldoet het onderzoek aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Dhr. Lemmens wil nog graag weten of er ook andere locaties zijn bekeken om eventueel te voldoen aan de veronderstelde behoefte aan starterswoningen en of ook is gekeken naar de natuurlijke overgang in de huidige situatie. Wethouder Jacobs antwoordt bevestigend en geeft aan dat uit onderzoek en analyse is gebleken dat de beoogde locatie aan alle vereisten voldoet en de voorkeur van de gemeenteraad heeft.

Tenslotte

De aanwezigen worden er nogmaals op geattendeerd dat ze tot en met 28 februari 2010 een inspraakreactie kunnen indienen wanneer ze dit noodzakelijk vinden. Niets meer aan de orde zijnde sluit wethouder Jacobs om 20.20 uur de inspraakavond en dankt de aanwezigen voor hun inbreng.