| Datum | Kenmerk | Contactpersoon | Bijlage(n) | Betreft |
|---|---|---|---|---|
| 27-11-2024 | Nieuwbouw Elsenewal | G. Graus / D. Horsten | - | Info-avond |

**Verslag van de Informatieavond - Ontwikkeling Elsenewal, Nieuwstadt**

Datum: Woensdag 11 september
Locatie: Gemeenschapshuis Nieuwstadt
Organisatie: Linde Project
Aanwezig: Omwonenden Elsenewal, projectteam Linde Project

**Inleiding:**
Linde Project is gestart met de ontwikkeling van 7 grondgebonden woningen op de braakliggende locatie grenzend aan de Elsenewal in Nieuwstadt. Als onderdeel van de voorbereidingen voor dit project, zijn wij op 21 augustus jl. bij alle direct omwonenden aan de deur geweest en hebben hen op de hoogte gesteld van ons bouwinitiatief en de eerste vragen beantwoord. De bewoners die niet thuis waren hebben een brief in de bus aangetroffen waarop deze informatie stond.

Aan de hand van de rondgang is door enkele bewoners aangegeven dat zij behoefte hebben aan een plenaire bijeenkomst. Daaropvolgend is op woensdag 11 september een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Het doel van deze avond was om de stedenbouwkundige hoofdopzet toe te lichten en om vragen en reacties van de omwonenden te inventariseren.

Tijdens de bijeenkomst is het plan uitvoerig besproken en hebben omwonenden de gelegenheid gehad om hun vragen te stellen en feedback te geven. Hieronder volgt een overzicht van de vragen die zijn gesteld, gevolgd door een toelichting/ beantwoording.

**1. Achterpad tussen de tuinen van bestaande bouw en nieuwbouw.**
Vraag: Is een achterpad gewenst? Hoe zou dit vormgegeven moeten worden en wie zou verantwoordelijk zijn voor het plaatsen van eventuele hekwerken?

Beantwoording: In de huidige situatie kunnen de bewoners formeel geen aanspraak maken op een achteruitgang. Veel bewoners hebben nu wel zelf een achteruitgang gerealiseerd. Linde Project was in gesprek met de eigenaar van het naastgelegen stukje grond met het doel om dit aan te kopen zodat een achterpad gerealiseerd kan worden dat uitmondt op de Sint Janshof. Inmiddels is duidelijk geworden dat een derde persoon een ‘eerste recht van koop’ heeft en daarvan gebruik wil maken. Hierdoor komt deze optie te vervallen. Nu wordt verder gekeken om het achterpad vanuit ‘Elsenewal /Op de losplaats’ te ontsluiten. Linde Project zal voor de inrichting van dit achterpad zorgdragen. Tussen de achtertuinen van de nieuwbouwwoningen en het achterpad zal een hekwerk worden geplaatst. Het achterpad zal worden afgesloten met een poort.



**Linde Project B.V.**
KVK 53896297 Oude Lindestraat 40 BTW 851063275B01
www.lindeproject.nl 6411 EJ Heerlen IBAN NL06 RABO 0160 6025 56

**2. Hoogteverschil tussen bestaande achtertuinen en het nieuwe bouwplan/achterpad.**
Vraag: Hoe wordt het hoogteverschil tussen de bestaande achtertuinen en het bouwplan opgelost, vooral met het oog op afwatering?

Beantwoording: Er is een hoogtemeting uitgevoerd om de niveauverschillen van de verschillende percelen inzichtelijk te krijgen. Het hoogteverschil is gemiddeld genomen ca. 50cm (met uitschieters van 30 en 70 cm). Tevens is een civieltechnisch adviseur ingeschakeld. Het advies gaat uit van het ophogen van de achtertuinen van de nieuwe woningen tot aan het niveau van de bestaande achtertuinen van de Halfeweg. Uit de verdere technische uitwerking zal moeten blijken of het bestaande hoogteverschil overal op deze manier kan worden opgelost. Door het ophogen van de percelen van de nieuwbouwwoningen zal ook de afwatering van de nieuwbouw naar de nieuw te realiseren weg op een goede wijze gerealiseerd kunnen worden.

**3. Kap van bomen/struiken op het perceel en het effect op de schaduw in bestaande tuinen.**
Vraag: Op het perceel moeten bomen en struiken worden gekapt, wat mogelijk ten koste gaat van de schaduw in de tuinen van bestaande bewoners. Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Beantwoording: Het nog te bebouwen perceel ligt aan de noordkant van de tuinen van de bewoners van de Halfeweg. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat deze bomen voor schaduwwerking in de bestaande tuinen zorgen. Waarschijnlijker is dat de bomen die op gemeentegrond staan hiervoor zorgdragen. Deze bomen blijven gewoon staan.

**4. Geluidsproblemen door het bouwplan.**
Vraag: Zal het bouwplan leiden tot extra geluidsproblemen voor de bestaande woningen?

Beantwoording: Ten behoeve van de vergunningsprocedure dient een geluidsonderzoek te worden uitgevoerd. Echter wordt verwacht dat de nieuwe bebouwing als een scherm fungeert tegen de geluidshinder, waardoor eventuele geluidhinder niet zal toenemen.

**5. Trillingen door het spoor en het effect op bestaande woningen.**
Vraag: Zal het bouwplan leiden tot extra trillingen door het spoor, met mogelijk negatieve gevolgen voor de bestaande woningen?

Beantwoording:

- Trillingshinder door de spoorweg bij bestaande gebouwen als gevolg van de nieuwbouw: Hiervoor is advies ingewonnen bij de omgevingsdienst MER. Zij schrijven het volgende: Voor de trillingen in de bestaande gebouwen als gevolg van het spoor door nieuwbouw zijn geen wettelijke kaders. De verwachting is echter niet dat trillingshinder ontstaat als gevolg van nieuwbouw. Indien trillingen in de huidige situatie vanaf de spoorwegovergang komen dan is de kans groter dat de nieuwbouw als scherm fungeert.
- Trillingshinder als gevolg van de spoorweg in de nieuwbouw.
  Hiervan geeft de MER aan: Bij de ruimtelijke inpassing van trillingsgevoelige functies dicht bij een spoorweg speelt het aspect trillingen een rol in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor gelden geen instructieregels van het Rijk. In deze situatie kan het bevoegd gezag (lees gemeente/ MER) gebruikmaken van de SBR-richtlijn.

In overleg met de MER en een deskundig adviseur zal nader bepaald worden of een quickscanonderzoek voor trillingshinder voor nieuwbouw noodzakelijk is en uitgevoerd dient te worden.

**6. Optie voor spiegeling van het plan.**
Vraag: Waarom wordt het plan niet gespiegeld, waarbij de woningen aan de noordzijde komen te liggen en de weg aan de zuidzijde?

Beantwoording: Aangegeven is dat dit voor ons niet wenselijk is, dit betekent dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast stellen wij grote vraagtekens bij een dergelijke stedenbouwkundige verkaveling. Dit betekent dat de achtertuinen van de bewoners aan de nieuw aan te leggen weg komen te liggen. Dit is ruimtelijk niet wenselijk (rommelig) en stedenbouwkundig niet logisch. Ook de gemeente acht deze stedenbouwkundige verkaveling niet wenselijk.

**7. Toewijzing van garages aan de woningen.**
Vraag: Worden de garages gekoppeld aan de nieuwbouwwoningen, of kunnen deze afzonderlijk verkocht worden? De vraag is of geïnventariseerd kan worden of er interesse is vanuit de omwonenden.

Beantwoording: Nu duidelijk is dat het kleine perceel niet bij het plangebied kan worden betrokken zullen er ook geen garages meer worden gerealiseerd.

Afgesproken wordt om de gestelde vragen schriftelijk te beantwoorden. Daarnaast wordt afgesproken om een tweede bewonersavond te organiseren.

Wij danken alle aanwezigen voor hun waardevolle input en vragen. Linde Project zal de aangehaalde punten zorgvuldig bekijken en waar mogelijk meenemen in de verdere planuitwerking.

Met vriendelijke groet,
Linde Project

| Datum | Kenmerk | Contactpersoon | Bijlage(n) | Betreft |
|---|---|---|---|---|
| 03-12-2024 | Nieuwbouw Elsenewal | D. Horsten / G. Graus | - | Info-avond 2 |

**Verslag van de Informatieavond - Ontwikkeling Elsenewal, Nieuwstadt**

| | |
|---|---|
| Datum: | Dinsdag 3 december |
| Locatie: | Gemeenschapshuis Nieuwstadt |
| Organisatie: | Linde Project |
| Aanwezig: | Omwonenden Elsenewal, projectteam Linde Project |
| | Gemeente Echt-Susteren de heer W. Jansen en mevrouw M. Gulikers |
| | Geonius (deskundige m.b.t. trillingen) de heer R. Dreessen |

**Inleiding:**
Linde Project is gestart met de ontwikkeling van 7 grondgebonden woningen op de braakliggende locatie grenzend aan de Elsenewal in Nieuwstadt. Als onderdeel van de voorbereidingen voor dit project, zijn wij op 21 augustus jl. bij alle direct omwonenden aan de deur geweest en hebben hen op de hoogte gesteld van ons bouwinitiatief en de eerste vragen beantwoord. De bewoners die niet thuis waren hebben een brief ontvangen met de aankondiging van onze plannen ontvangen.

Aan de hand van de rondgang is door enkele bewoners aangegeven dat zij behoefte hebben aan een plenaire bijeenkomst. Daaropvolgend is op woensdag 11 september een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Het doel van deze avond was om de stedenbouwkundige hoofdopzet toe te lichten en om vragen en reacties van de omwonenden te inventariseren.

Tijdens de bijeenkomst is het plan uitvoerig besproken en hebben omwonenden de gelegenheid gehad om hun vragen te stellen en feedback te geven. Alle vragen zijn schriftelijke beantwoord in het verslag van deze avond en gedeeld met alle aanwezigen.

Op 3 december heeft de tweede informatieavond plaatsgevonden waarbij de alle eerder gestelde vragen en antwoorden plenair zijn besproken. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft Linde Project de beantwoording van de vragen al schriftelijk toegezonden aan de bewoners.

Hieronder volgt een overzicht van de vragen die zijn gesteld, gevolgd door een toelichting/ beantwoording.

**1. Achterpad tussen de tuinen van bestaande bouw en nieuwbouw.**
Vraag: Is een achterpad gewenst? Hoe zou dit vormgegeven moeten worden en wie zou verantwoordelijk zijn voor het plaatsen van eventuele hekwerken?

Beantwoording: In de huidige situatie kunnen de bewoners formeel geen aanspraak maken op een achteruitgang. Veel bewoners hebben nu wel zelf een achteruitgang gerealiseerd. Linde Project was in gesprek met de eigenaar van het naastgelegen stukje grond met het doel om dit aan te kopen zodat een achterpad gerealiseerd kan worden dat uitmondt op de Sint Janshof. Inmiddels is duidelijk geworden dat een derde persoon een ‘eerste recht van koop’ heeft en daarvan gebruik wil maken. Hierdoor komt deze optie te vervallen. Nu wordt verder gekeken om het achterpad vanuit ‘Elsenewal /Op de losplaats’ te ontsluiten. Linde Project zal voor de inrichting van dit achterpad zorgdragen. Tussen de achtertuinen van de nieuwbouwwoningen en het achterpad zal een hekwerk worden geplaatst. Het achterpad zal worden afgesloten met een poort met slot of paniekssluiting.



**Linde Project B.V.**
KVK 53896297 Oude Lindestraat 40 BTW 851063275B01
www.lindeproject.nl 6411 EJ Heerlen IBAN NL06 RABO 0160 6025 56

Aanvullend besproken op 3 december
De bewoners vragen of het achterpad kan worden afgesloten met een afsluitbare poort met paniekssluiting. Dit zal bij de uitwerking van het plan nader worden bekeken.
Bewoners Halfeweg 19 geven aan dat zij bij voorkeur een pad wensen over de gehele breedte van hun tuin i.v.m. onderhoud van de bestaande haag.

**2. Hoogteverschil tussen bestaande achtertuinen en het nieuwe bouwplan/achterpad.**
Vraag: Hoe wordt het hoogteverschil tussen de bestaande achtertuinen en het bouwplan opgelost, vooral met het oog op afwatering?

Beantwoording: Er is een hoogtemeting uitgevoerd om de niveauverschillen van de verschillende percelen inzichtelijk te krijgen. Het hoogteverschil is gemiddeld genomen ca. 50cm (met uitschieters van 30 en 70 cm). Tevens is een civieltechnisch adviseur ingeschakeld. Het advies gaat uit van het ophogen van de achtertuinen van de nieuwe woningen tot aan het niveau van de bestaande achtertuinen van de Halfeweg. Uit de verdere technische uitwerking zal moeten blijken of het bestaande hoogteverschil overal op deze manier kan worden opgelost. Door het ophogen van de percelen van de nieuwbouwwoningen zal ook de afwatering van de nieuwbouw naar de nieuw te realiseren weg op een goede wijze gerealiseerd kunnen worden.

Aanvullend besproken op 3 december
Geen aanvullend punten besproken over dit onderwerp

**3. Kap van bomen/struiken op het perceel en het effect op de schaduw in bestaande tuinen.**
Vraag: Op het perceel moeten bomen en struiken worden gekapt, wat mogelijk ten koste gaat van de schaduw in de tuinen van bestaande bewoners. Hoe wordt hier rekening mee gehouden?

Beantwoording: Het nog te bebouwen perceel ligt aan de noordkant van de tuinen van de bewoners van de Halfeweg. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat deze bomen voor schaduwwerking in de bestaande tuinen zorgen. Waarschijnlijker is dat de bomen die op gemeentegrond staan hiervoor zorgdragen. Deze bomen blijven gewoon staan.

Aanvullend besproken op 3 december
Geen aanvullend punten besproken over dit onderwerp

**4. Geluidsproblemen door het bouwplan.**
Vraag: Zal het bouwplan leiden tot extra geluidsproblemen voor de bestaande woningen?

Beantwoording: Ten behoeve van de vergunningsprocedure dient een geluidsonderzoek te worden uitgevoerd. Echter wordt verwacht dat de nieuwe bebouwing als een scherm fungeert tegen de geluidshinder, waardoor eventuele geluidhinder niet zal toenemen.

Aanvullend besproken op 3 december
In het overleg is het bovenstaande door de heer R. Dreessen van Geonius nogmaals bevestigd.

**5. Trillingen door het spoor en het effect op bestaande woningen.**
Vraag: Zal het bouwplan leiden tot extra trillingen door het spoor, met mogelijk negatieve gevolgen voor de bestaande woningen?

Beantwoording:

- Trillingshinder door de spoorweg bij bestaande gebouwen als gevolg van de nieuwbouw: Hiervoor is advies ingewonnen bij de omgevingsdienst MER. Zij schrijven het volgende: Voor de trillingen in de bestaande gebouwen als gevolg van het spoor door nieuwbouw zijn geen

wettelijke kaders. De verwachting is echter niet dat trillingshinder ontstaat als gevolg van nieuwbouw. Indien trillingen in de huidige situatie vanaf de spoorwegovergang komen dan is de kans groter dat de nieuwbouw als scherm fungeert.

- Trillingshinder als gevolg van de spoorweg in de nieuwbouw.
  Hiervan geeft de MER aan: Bij de ruimtelijke inpassing van trillingsgevoelige functies dicht bij een spoorweg speelt het aspect trillingen een rol in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor gelden geen instructieregels van het Rijk. In deze situatie kan het bevoegd gezag (lees gemeente/ MER) gebruikmaken van de SBR-richtlijn.

In overleg met de MER en een deskundig adviseur zal nader bepaald worden of een quickscanonderzoek voor trillingshinder voor nieuwbouw noodzakelijk is en uitgevoerd dient te worden.

Aanvullend besproken op 3 december
Geen aanvullend punten besproken over dit onderwerp

**6. Optie voor spiegeling van het plan.**
Vraag: Waarom wordt het plan niet gespiegeld, waarbij de woningen aan de noordzijde komen te liggen en de weg aan de zuidzijde?

Beantwoording: Aangegeven is dat dit voor ons niet wenselijk is, dit betekent dat er minder woningen gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast stellen wij grote vraagtekens bij een dergelijke stedenbouwkundige verkaveling. Dit betekent dat de achtertuinen van de bewoners aan de nieuw aan te leggen weg komen te liggen. Dit is ruimtelijk niet wenselijk (rommelig) en stedenbouwkundig niet logisch. Ook de gemeente acht deze stedenbouwkundige verkaveling niet wenselijk.

Aanvullend besproken op 3 december
Geen aanvullende punten besproken over dit onderwerp

**7. Toewijzing van garages aan de woningen.**
Vraag: Worden de garages gekoppeld aan de nieuwbouwwoningen, of kunnen deze afzonderlijk verkocht worden? De vraag is of geïnventariseerd kan worden of er interesse is vanuit de omwonenden.

Beantwoording: Nu duidelijk is dat het kleine perceel niet bij het plangebied kan worden betrokken zullen er ook geen garages meer worden gerealiseerd.

Aanvullend besproken op 3 december
Geen aanvullende punten besproken over dit onderwerp

**Aanvullend besproken tijdens het overleg op 3 december**

- Voor de start van de bouwwerkzaamheden zal in overleg met de uitvoerende partijen een bouwkundige opname worden gemaakt van de direct aangrenzende woningen als 0-meting van de bestaande toestand van de woningen.
- Tijdens de presentatie zijn visualisatie getoond van de mogelijke volumes van de nieuwe woningen, uitgaande van twee bouwlagen met kap. Gevraagd is om ook een standpunt vanuit de tuinen richtingen de nieuwe woningen te visualiseren.
- Bewoners geven aan dat een bouwplan uitgaande van twee bouwlagen met kap een grotere impact heeft op de privacy van de huidige bewoners in vergelijking tot een

bouwplan uitgaande van één bouwlaag met kap. Bewoners geven aan dat een bouwplan met een zo laag mogelijke bouwhoogte de voorkeur geniet.
Linde Project geeft aan dat hierin nog geen keuze is gemaakt. De ontwerpen en woningtypologie dienen nog nader uitgewerkt te worden.

- Het bouwplan dient te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte, conform de parkeernormen van de gemeente. De van toepassing zijnde parkeernorm bedraagt 1,7 parkeerplaats per nieuwe woning. Deze aantallen zijn voorzien binnen het nieuwe bouwplan.
- Bewoners ervaren nu parkeerdruk door een tekort aan openbare parkeerplaatsen in en nabij de Halfeweg. Aan de gemeente wordt gevraagd of er extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd kunnen nabij huisnummer 10. De gemeente zal de mogelijkheden onderzoeken.
- Gevraagd wordt hoe die diep de tuinen van de nieuwe woningen worden. De verwachting is dat dit ca. 10 meter zal bedragen gemeten vanaf de hoofdbouw van de nieuwe woningen. Dit is uiteraard wel nog afhankelijk van het definitieve ontwerp van de woningen. Dit kan dus nog wijzigen.
- Tijdens de presentatie wordt de planning besproken, waarbij is aangegeven dat dit een “goed weer” planning is. Vertraging door bijvoorbeeld netcongestie-problemen Enexis en/ of mogelijke zienswijzen kunnen de planning negatief beïnvloeden.
- Tijdens het overleg wordt de BoPa-procedure en de Omgevingsplan-procedure door de gemeente toegelicht.
- Tijdens het overleg wordt de werking van de nadeelcompensatieregeling toegelicht (voorheen planschade regeling).
- De PowerPointpresentaties en de rapportage m.b.t. het onlangs uitgevoerde bodemonderzoek worden toegestuurd samen met het verslag van deze avond.

De komende periode worden de plannen nader uitgewerkt. De bewoners zullen voorafgaand aan de vergunningsaanvraag actief geïnformeerd worden over de definitieve plannen.
Afgesproken wordt om wederom een verslag te maken van deze bijeenkomst. Het verslag, de presentatie en het eerder uitgevoerde bodemonderzoek zal worden toegestuurd.

Wij danken alle aanwezigen voor hun waardevolle input en vragen. Linde Project zal de aangehaalde punten zorgvuldig bekijken en waar mogelijk meenemen in de verdere planuitwerking.

Met vriendelijke groet,
Linde Project