



Memo

Aan: Commissie RED
Van: Wethouder P. Franssen
Datum: 21 mei 2026
Onderwerp: Beantwoording technische vragen commissie RED
Inhoud: TAM-Omgevingsplan Rodestraat ongenummerd Witterm

Technische vragen DOE '22

Vraag 1

“Vraag over nieuwbouw/verbouwing in het algemeen: Welke wettelijke regels worden er in Gulpen-Witterm gehanteerd bij nieuwbouw en/of verbouwing ten aanzien van duurzaamheid? Bijvoorbeeld energie, water, bouwmaterialen, isolatie, verharding enz.”

Ten aanzien van duurzaamheid bij nieuwbouw en verbouwing gelden binnen de gemeente Gulpen-Witterm in beginsel de landelijke bouwtechnische voorschriften zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dat onderdeel uitmaakt van de Omgevingswet.

Deze regelgeving bevat onder meer eisen op het gebied van:

- Energiezuinigheid en energieprestatie van gebouwen;
- Isolatie van gevels, daken en vloeren;
- Toepassing van technische installaties;
- Milieuprestatie en toepassing van bouwmaterialen;
- Ventilatie en binnenklimaat;
- Duurzaam gebruik van energie en grondstoffen;
- Waterhuishouding en afvoer van hemelwater (beperkt, vooral functioneel van aard. Dit is vooral gericht op het voorkomen van waterproblemen in het gebouw. Dit heeft dus nadrukkelijk geen betrekking op bijvoorbeeld afkoppeling regenwater, wadi's, verharding, klimaatadaptatie, etc.).

Voor nieuwbouwwoningen gelden daarbij onder andere de landelijke BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en de eisen ten aanzien van de milieuprestatie gebouwen (MPG). Deze eisen zijn rechtstreeks werkend, bindend en landelijk voorgeschreven.

Daarnaast beschikt de gemeente Gulpen-Witterm over breder beleidsmatig kader op het gebied van duurzaamheid, klimaat en toekomstbestendig bouwen. Dit komt onder meer terug in de gemeentelijke en regionale beleidsstukken, zoals de omgevingsvisie en beleid ten aanzien van klimaatadaptatie, energietransitie en verduurzaming van de gebouwde omgeving. Hierin zijn ambities opgenomen ten aanzien van onder meer energiebesparing,

klimaatbestendig bouwen, beperking van verharding en een duurzame leefomgeving. Deze beleidsuitgangpunten zijn richtinggevend en kunnen worden betrokken bij de ruimtelijke afweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), maar bevatten in beginsel geen rechtstreeks werkende technische bouwvoorschriften.

De voorliggende procedure ziet uitsluitend op de ruimtelijke beoordeling van het initiatief (TAM-Omgevingsplan) en niet op de technische bouwkundige uitwerking van het bouwplan.

Voor de technische bouwactiviteit geldt in dit geval de systematiek van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb), aangezien het gaat om de realisatie van grondgebonden woningen die in gevolgklasse 1 vallen. De toetsing aan de technische eisen uit het Bbl, waaronder energieprestatie, isolatie, materiaalgebruik en overige bouwtechnische voorschriften, vindt in dat kader plaats door een private kwaliteitsborger. Het bevoegde gezag wordt hierover geïnformeerd via de vereiste kwaliteitsborgerverklaring en de gereed melding. De beoordeling hiervan ligt dus niet bij de gemeente.

Naast het voorgaande wordt bij de planontwikkeling vanuit de gemeente gestuurd op aspecten zoals hittestress, water, etc. Denk daarbij aan het voorkomen of verwijderen van verharding, het vergroenen van de omgeving en het afkoppelen van hemelwater/infiltratie op eigen terrein.

Vraag 2

“Worden die wettelijke regels in dit plan volledig nageleefd of zijn er aanpassingen gemaakt?”

Er is ten behoeve van dit plan niet afgeweken van wettelijke duurzaamheidsvoorschriften.

Vraag 3

“Op de situatieschets wordt aangegeven waar bomen gekapt zullen worden. Waar worden de nieuwe bomen geplant en hoeveel bomen zijn dat?”

Op pagina 16 van het landschappelijk inpassingsplan zijn de te behouden en nieuw aan te planten hagen/bomen te zien. Op pagina 17 is een tabel met een toelichting opgenomen met de nieuwe aanplant. Op pagina 19 is het geheel te bezien.

Technische vragen VVD

Vraag 1

“Heeft Waterschap Limburg het aangepaste plan na wijziging van de ophoging opnieuw beoordeeld?”

Met het Waterschap heeft intensief overleg plaatsgevonden over hoe door initiatiefnemer tegemoet kon worden gekomen aan de door haar geuite zorgen. Op enig moment heeft het Waterschap nieuwe, geactualiseerde kaarten gepubliceerd, die gunstiger uitvielen. Tevens heeft initiatiefnemer zijn plan aangepast en besloten om af te zien van een (gedeeltelijke) ophoging van de percelen. Daardoor valt de ophoging buiten het overstromingsgebied. Dit is voorgelegd aan het Waterschap. Het Waterschap heeft geoordeeld dat het plan er goed uitziet, goed is uitgewerkt, dat de woningen zelfredzaam zijn, en dat het aan de gemeente is om te bepalen hoe hiermee om te gaan.

Vraag 2

“Is er een schriftelijk positief of neutraal advies van Waterschap Limburg op het aangepaste plan beschikbaar?”

Ja, zie hiervoor. Het Waterschap heeft dit per mail kenbaar gemaakt.

Vraag 3

“Indien dat advies beschikbaar is: kan dit vóór besluitvorming aan de raad worden verstrekt?”

Ja, zie bijlage.

Vraag 4

“Indien dat advies niet beschikbaar is: waarom is geen nieuw advies van het Waterschap gevraagd?”

N.v.t.

Vraag 5

“Kunt u exact aangeven welke delen van het perceel worden opgehoogd en welke delen op bestaand maaiveld blijven?”

Op de afbeelding op pagina 11 van de toelichting (bijlage bij het raadsvoorstel) is dit weergegeven.

Vraag 6

“Wat is de maximale ophoging per kavel?”

Op de afbeelding op pagina 12 van de toelichting (bijlage bij het raadsvoorstel) is dit weergegeven.

Vraag 7

“Is hydraulisch berekend wat het effect is van de ophoging op waterberging en afstroming naar omliggende percelen?”

Ter plaatse van de ophoging is geen inundatie gebied aanwezig. Daarnaast worden de woningen waterneutraal gerealiseerd. Er zijn dus geen negatieve effecten. De inundatiekaart volgt uit een hydrologisch model.

Vraag 8

“Hoe is geborgd dat door het plan geen wateroverlast wordt afgewenteld op omliggende woningen of percelen?”

Zie het antwoord op vraag 7.

Vraag 9

“Welke infiltratieoplossing wordt uiteindelijk toegepast, nu ondiepe infiltratie niet zonder meer mogelijk is?”

Er kan geïnfiltrerd worden naar de diepere ondergrond of vertraagd afgevoerd worden naar de riolering.

Vraag 10

“Wie wordt verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de infiltratievoorzieningen?”

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de waterberging en infiltratievoorziening.

Vraag 11

“Worden beheer en onderhoud juridisch geborgd?”

Dit wordt opgenomen in de omgevingsvergunning.

Vraag 12

“Waarom is geen langere meetreeks uitgevoerd om het grondwatergedrag beter vast te stellen?”

Er wordt ter plaatse enkel een controle uitgevoerd, de adviesbureaus beschikken ook over langdurige meetgegevens in de nabijheid.

Vraag 13

“Welke voorwaarden worden bij vergunningverlening gesteld aan hemelwaterberging, infiltratie en ophoging?”

Doorgaans is dit het standaard vergunningvoorschrift:

“Op basis van de door de raad vastgestelde Verordening afvoer hemel- en grondwater 2022 dient men een hemelwaterberging aan te leggen bij een aanbouw of nieuwbouw.

De minimale capaciteit van de hemelwaterberging bedraagt:

- *35 liter per m² (bui die valt in 60 minuten) bij een toename van het bebouwd verhard oppervlak gelijk of meer dan 20 m² en minder dan 50 m²;*
- *80 liter per m² (bui die valt in 120 minuten) bij een toename van het bebouwd verhard oppervlak gelijk of meer dan 50 m².*

De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze tussen 24uur en 48 uur weer voor 90% beschikbaar is. De berging dient bereikbaar, controleerbaar en onderhoudbaar te zijn. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de berging, infiltratievoorziening en of de leegloop voorziening.

Het in de hemelwaterberging opgevangen water wordt bij voorkeur hergebruikt of geïnfiltreerd. Zijn beide niet mogelijk dan kan vertraagd worden afgevoerd naar het gemeentelijk riool.”

Vraag 14

“Wie is aanspreekpunt of verantwoordelijk indien na realisatie wateroverlast ontstaat bij omliggende percelen?”

Initiatiefnemer.

Vraag 15

“Wordt het gevelweringsonderzoek voor geluid verplicht vóór vergunningverlening aangeleverd?”

Ja, dit dient onderdeel te zijn van de aanvraag om de omgevingsvergunning.

Technische vragen GWL

Vraag 1

“Bijlage 2 Regels Bij punt 8.3.2. Staat de oppervlakte van gebouwen, geen woning zijnde mag niet meer bedragen dan 20 m². Bij punt 7.5.2.3.A staat : het oppervlak aan bijgebouwen mag ten hoogste 100m² bedragen. Vraag 4; Graag uitleg waar deze tegenstrijdigheid vandaan komt?”

Er is geen sprake van een tegenstrijdigheid. Artikel 7 heeft betrekking op de Agrarische bestemming. Artikel 7.5.2.3.A bestaat niet. Artikel 8 heeft betrekking op de bestemming Wonen. Artikel 8.3.2. stelt geen voorwaarde van 20 m². Wellicht heeft deze vraag betrekking op een ander TAM-Omgevingsplan, maar dat blijkt niet helder uit de vraagstelling.

Vraag 2

“Het probleem van de natte bodems rijkt verder dan alleen de kavels van het woningbouwplan. Het blijkt zelfs uit het rapport dat de doorlatendheid matig tot zeer slecht is. Met enige regelmaat loopt de Sinselbeek al uit, in combinatie met de extreme regenbuien die wij in Nederland soms rijk zijn. Hoe is/wordt dit opgelost, en is deze oplossing voldoende om niet achteraf te moeten repareren?”

Zoals in het raadsvoorstel staat beschreven heeft initiatiefnemer zijn plan zodanig aangepast dat dit niet ten koste gaat van verlies van overstromingsgebied. Initiatiefnemer heeft afgezien van de in eerste instantie beoogde ophoging van de tuinen. Daarmee is tegemoetgekomen aan de opmerkingen van het Waterschap. Verder heeft initiatiefnemer onderzoek gedaan naar infiltratiemogelijkheden. Daaruit blijkt dat het plaatsen van een infiltratievoorziening mogelijk is. Dit is echter een uitwerkingskwestie en zal worden getoetst bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de woningen.