



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

ONDERWERP  
gewijzigde vaststelling bestemmingsplan  
Woningbouw Doomhoeve-Eisenhoeve  
BEHANDELD DOOR  
EJMW (Etienne) Waterval

DATUM  
10 juni 2024  
Verz.: 11-06-2024  
TELEFOONNUMMER  
043 350 5439

BIJLAGEN  
10  
ONZE REFERENTIE  
2024.01977

E-MAILADRES  
Etienne.Waterval@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE  
--

Geachte raadsleden,

Tijdens de Domeinvergadering van 4 juni 2024 is u toegezegd u op een aantal punten nader te informeren wat het bestemmingsplan Woningbouw Doomhoeve –Eisenhoeve betreft. Het betreft de volgende punten:

- Hoogteverschillen in het terrein
- De mogelijkheid van ontsluiting via de zuidzijde (Heukelstraat)
- De wijze waarop de warmtevoorziening is geregeld voor de 21 woningen.
- Ontbrekende onderzoeken bij de toelichting van het bestemmingsplan.

### *Hoogteverschillen*

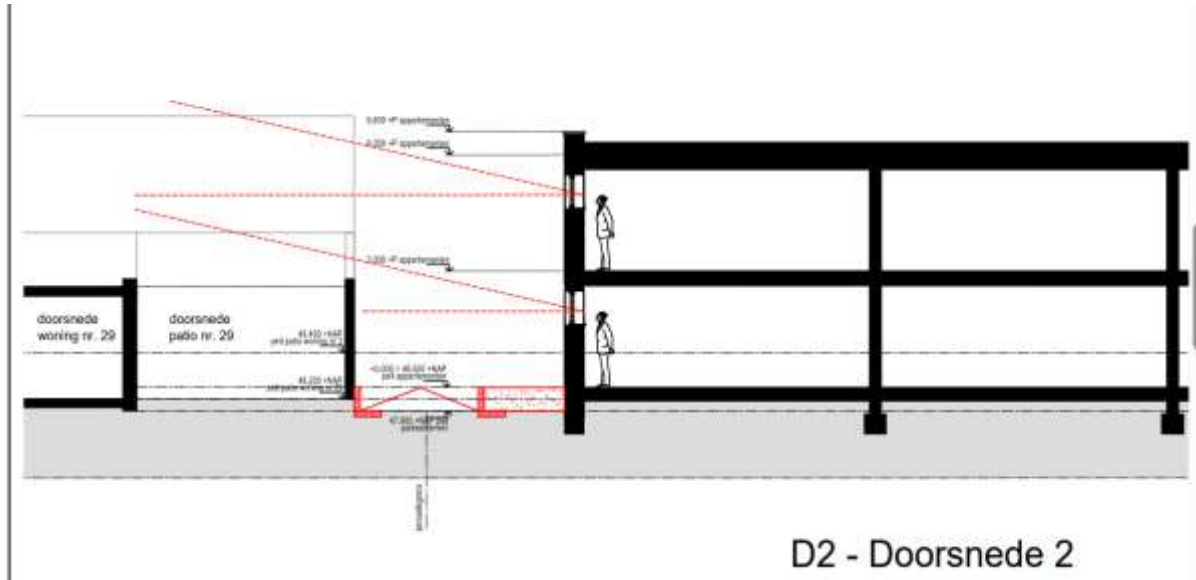
Tijdens de Domeinvergadering van 4 juni 2024 ging het over de hoogteverschillen tussen Doomhoeve 29 en de plek waar de appartementengebouwen zijn beoogd. Er heeft door de ontwikkelaar een inmeting annex locatiebezoek plaatsgevonden en daaruit blijkt dat het peil bij Doomhoeve 29 op 48,2 +NAP ligt, terwijl dit bij de appartementen op 48,5 +NAP komt. Het niveauverschil is dus 30 cm.

Het hoogteverschil tussen het projectgebied en de aanliggende woning(en) worden middels taluds en keerwanden (eventueel in combinatie met begroeiing) opgevangen.

Op vrijdag 07 juni 2024 heeft bij de bewoners van Doomhoeve 29 thuis een gesprek plaatsgevonden, in aanwezigheid van de gemeentelijk portefeuillehouder en een vertegenwoordiger van de ontwikkelaar. Het genoemde hoogteverschil is hier verduidelijkt. Daarbij is ook afgesproken dat er een nadere inmeting rond hun woning komt waarbij ook de bouwtekeningen van hun woning als basis worden daarbij gebruikt. Afgesproken is dat de resultaten met de bewoners begin juli 2024 teruggekoppeld worden.



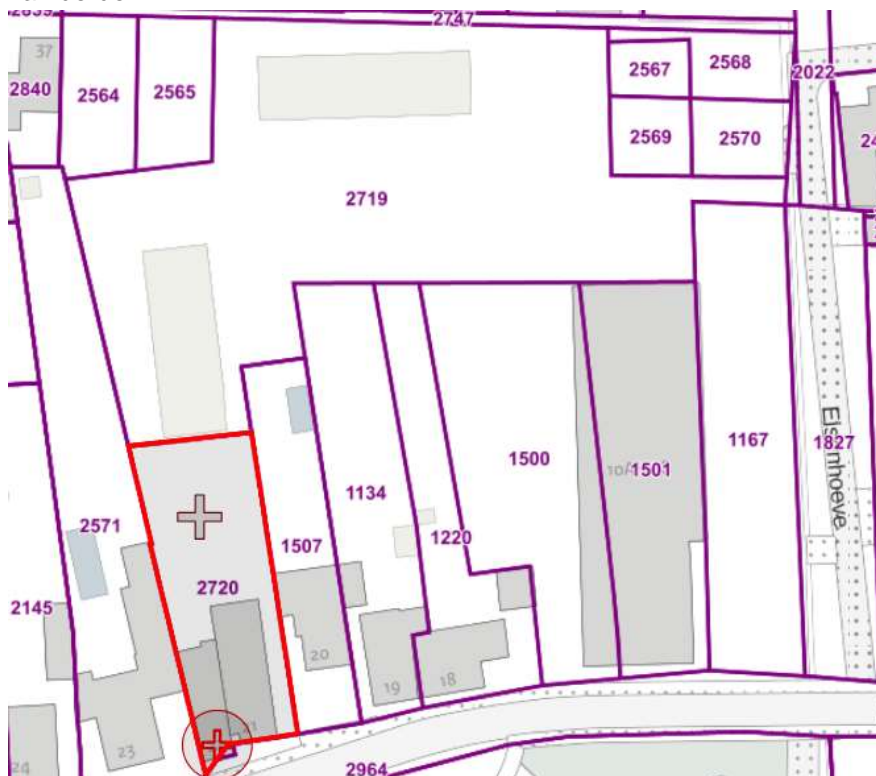
DATUM  
10 juni 2024



Ontsluiting

Tijdens de Domeinvergadering kwam de vraag aan de orde of ontsluiting via de zuidzijde, namelijk via de Heukelstraat niet tot de mogelijkheden behoort. Ontsluiting via de Heukelstraat is echter niet mogelijk vanwege de eigendomsverhoudingen. Het perceel met kadastraal nummer Amby C 2720 (zie hieronder) wat de meest logische route zou zijn voor een ontsluiting naar de Heukelstraat, behoort noch aan de gemeente of de ontwikkelaar toe, maar is in particulier eigendom .

Ook andere potentieel hiervoor geschikte percelen zijn niet in eigendom van de ontwikkelaar, maar van derden.



Raadsinformatiebrief



DATUM  
10 juni 2024

### *Warmtevoorziening woningen*

De warmtevoorziening van de 21 woningen zal plaatsvinden met elektrische warmtepompen. Wat de grondgebonden woningen betreft, daarvoor zullen kleinverbruiksaansluitingen (<3x80Ampere) voldoende zijn én verstrekking door de netbeheerder daarvan is geen probleem.

Voor de 2 appartementencomplexen, heeft de ontwikkelaar een en ander qua benodigde capaciteit afgestemd met Exenis. Netaansluiting blijkt ook hiervoor mogelijk te zijn, nu ook hier gekozen gaat worden voor individuele kleinverbruiksaansluitingen.

Het gehele plan gaat dus niet uit van een grootverbruiksaansluiting (ook wel groter dan 3x80 Ampère genoemd) waarvoor aansluitingen momenteel in verband met netcongestie problematischer zijn.

Het staat de bewoners van de sociale koopwoningen verder vrij om zelf zonnepanelen op het dak te leggen, maar de woningen worden niet reeds inclusief zonnepanelen opgeleverd. Wat de appartementen betreft: deels betreft dit verhuur vanuit een woningcorporatie. De afspraak met de betreffende corporatie is dat er wel voorzieningen worden aangebracht voor eventuele toepassing van pv-panelen in de toekomst, maar er bij oplevering geen pv-panelen zullen zijn aangebracht. Bij de overige appartementen is het aanbrengen van pv-panelen ook een keuze voor de toekomstige bewoners.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl; voorheen: Bouwbesluit) stelt regels over energiezuinigheid (thermische isolatie, luchtdichtheid en over hernieuwbare energie). Voor alle nieuwbouwwoningen geldt dat aanvragen voor een omgevingsvergunning die vanaf 1 januari 2021 worden ingediend, moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw.
- Het primair fossiele energiegebruik.
- Het aandeel hernieuwbare energie.

De te realiseren woningen binnen het plangebied zullen aan deze eisen moeten voldoen. Naast BENG zijn in het Bbl eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van woningen en ten aanzien van de milieuprestaties van een gebouw.

Uit de Beng berekening blijkt dat zonnepanelen niet noodzakelijk zijn en niet geëist kunnen worden.

### *Ontbrekende onderzoeken bij de toelichting van het bestemmingsplan*

Deze waren, m.u.v. het geactualiseerde stikstofonderzoek, reeds aan te treffen op de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en op het Omgevingsloket onder Regels op de kaart, maar deze worden als bijlage ook aan deze RIB toegevoegd.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens,  
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Bijlage: onderzoeken bij de toelichting van het bestemmingsplan