

**Projectbesluit -
Woningbouw Boomkensstraat (ong.)**

**Fam. Pinckaers /
gemeente Eijsden**

Plangroep Heggen B.V.
Born, december 2010

Status: concept
Kenmerk: 10.028
Auteur(s): mr. K. Tielen
ing. V. Luijpers

Ruimtelijke onderbouwing

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Begrenzing en huidige situatie	6
1.3 Toekomstige situatie	8
1.4 Strijdheden met vigerend bestemmingsplan	8
2. Beleidskader	10
2.1 Ruimtelijk beleid	10
2.1.1 Nota Ruimte	10
2.1.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	10
2.1.3 Structuurplan “Kern Eijsden-Oost”	11
2.1.4 Bestemmingsplan “Buitengebied Eijsden”	11
2.2 Volkshuisvestingsbeleid	12
2.2.1 Provinciale Woonvisie Limburg	12
2.2.2 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009	12
2.2.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden 2005-2014	13
2.3 Waterbeleid	14
2.3.1 Nationaal Bestuursakkoord Water	14
2.3.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)	14
3. Uitgangspunten en randvoorwaarden	16
3.1 Inleiding en programmatische aspecten	16
3.2 Stedenbouwkundige aspecten	18
3.3 Verkeerskundige aspecten	18
3.3.1 Bereikbaarheid en ontsluiting	18
3.3.2 Verkeersstructuur en verkeersklimaat	18
3.3.3 Parkeren	19
3.4 Milieuaspecten	19
3.4.1 Bodem	19
3.4.2 Water	20
3.4.3 Geluid	21
3.4.4 Luchtkwaliteit	22
3.4.5 Externe veiligheid	23
3.4.6 Flora en fauna	23
3.4.7 Milieuzonering	24
3.5 Archeologie en cultuurhistorie	25
3.6 Kabels en leidingen	25
3.7 Economische uitvoerbaarheid	26
4. Procedure	28
5. Conclusie	30

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Eijsden is voornemens medewerking te verlenen aan het verzoek van de gebroeders Pinckaers (initiatiefnemer) om twee vrijstaande woningen te realiseren op een perceel aan de Boomkensstraat te Eijsden. De voorgenomen ontwikkeling is echter niet passend binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Gezien deze afwijking met het geldende bestemmingsplan kan de bouwvergunning ten behoeve van de twee woningen niet zonder meer worden verleend. De gemeente Eijsden heeft aangegeven, door het nemen van een projectbesluit, medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het voorliggende plan. Het plangebied is momenteel gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Eijsden". Na realisatie van het bouwplan zullen de beide woningbouwkavels functioneel deel gaan uitmaken van de kern Eijsden. Ten aanzien van de kern Eijsden is momenteel de actualisatie van het vigerende bestemmingsplan in voorbereiding. In deze actualisatie zal ook de ontwikkeling van het perceel gelegen aan de Boomkensstraat worden meegenomen.

Het projectbesluit dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke ruimtelijke onderbouwing wordt het planvoorstel getoetst aan juridische, stedenbouwkundige, verkeerskundige, milieukundige en beleidsmatige randvoorwaarden. Voorliggend rapport behelst deze ruimtelijke onderbouwing. Het rapport is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 bevat een omschrijving van de huidige en toekomstige situatie, alsmede een omschrijving van de in het plangebied vigerende bestemming. In hoofdstuk 2 wordt per beleidsveld het relevante rijksbeleid, regionaal beleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid behandeld. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de verschillende programmatische uitgangspunten en (milieutechnische) randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk 4 tenslotte bevat de conclusie.

1.2 Begrenzing en huidige situatie

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Boomkensstraat en de Hutweg in het buurtschap Hoog Caestert, even ten westen van de kern Eijsden. Het perceel is kadastraal bekend als sectie D, nr. 5437 (deels), van de kadastrale gemeente Eijsden, en bestaat in de huidige situatie uit een weiland / grasland. Het agrarische karakter van het perceel en haar omgeving strekt zich in oostelijke en zuidoostelijke richting uit tot aan de Rijksweg te Mariadorp. Uit de verkenning zoals deze ten behoeve van het historisch bodemonderzoek (zie verder paragraaf 3.3.1) is uitgevoerd blijkt dat het plangebied voor zover bekend ook altijd een agrarische functie heeft gehad. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich de sportvelden van de voetbalvereniging VV Eijsden. Optisch is het perceel gelegen in de overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied.

Het plangebied beslaat een oppervlak van ca. 3.000 m² en is in de huidige situatie volledig onbebouwd en onverhard. Voor zover bekend is het terrein ook nooit bebouwd geweest. Het plangebied wordt aan noordelijke zijde begrensd door de Boomkensstraat en de Hutweg. Het perceel wordt ruimtelijk gescheiden van deze wegen door een lage haag. De westelijke en oostelijke plangrenzen worden gevormd door de aangrenzende kadastrale percelen. Op het perceel ten oosten van het plangebied is momenteel een woning in aanbouw. De zuidelijke grens van het plangebied loopt gelijk met de achtergrenzen van de woonpercelen aan de Boomkensstraat 70 en 72.

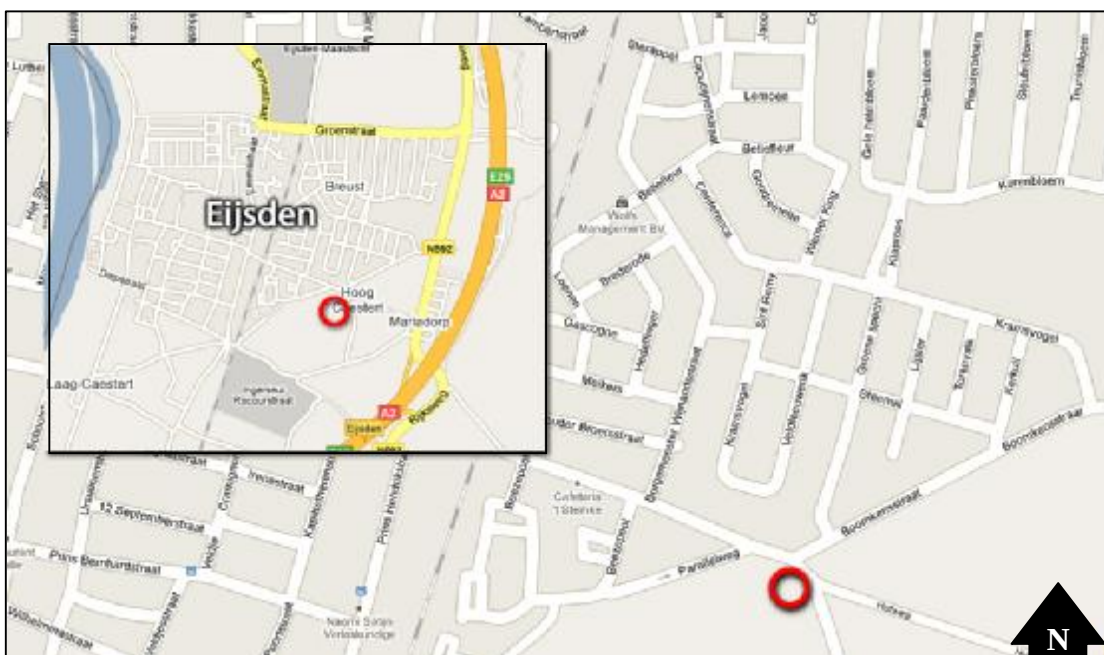
In de op de volgende pagina opgenomen figuren 1.1 tot en met 1.3 zijn enkele (lucht)foto's van het plangebied en haar omgeving opgenomen. In figuur 1.4 is de topografische ligging van het plangebied weergegeven. Figuur 1.5 bevat tenslotte de kadastrale begrenzing van het plangebied.



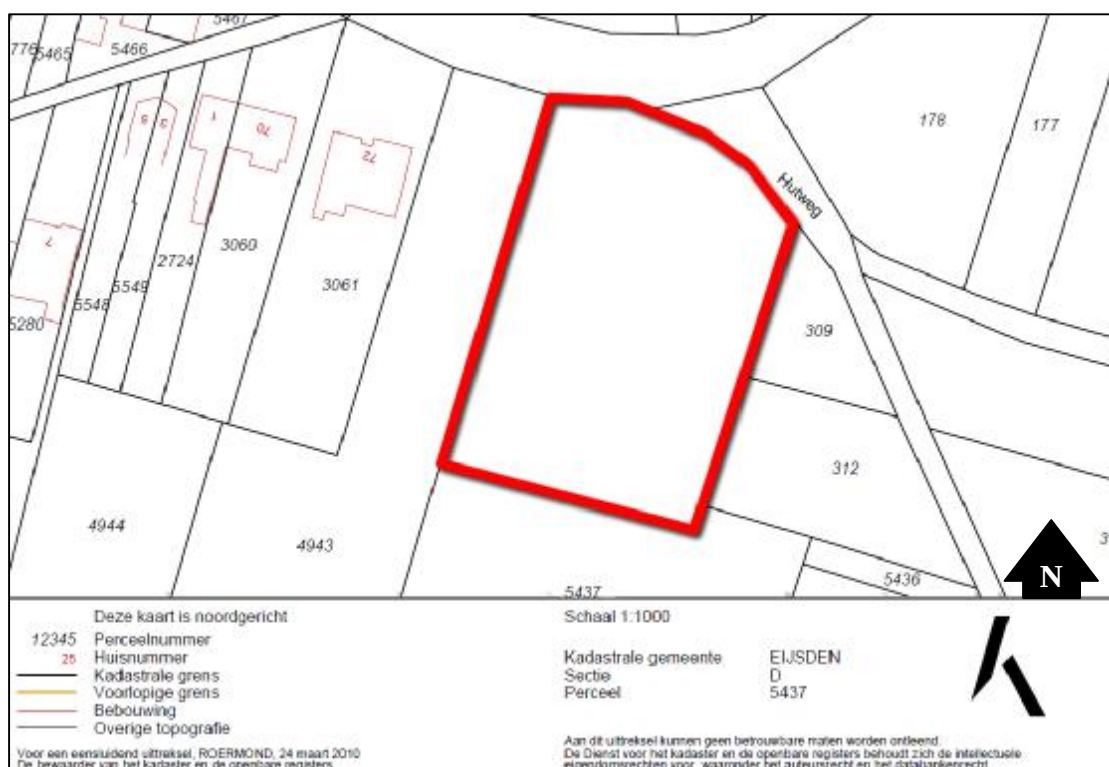
Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied



Figuren 1.2 en 1.3: het plangebied gezien vanaf de Boomkensisstraat, in zuidoostelijke en zuidwestelijke richting



Figuur 1.4: topografische ligging plangebied



Figuur 1.5: kadastrale ligging plangebied

1.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zullen in het plangebied twee vrijstaande grondgebonden woningen worden opgericht.

De beide woonpercelen zullen uitwegen op de aangrenzende Boomkensstraat. Middels een (in pandige garage) en oprit voorzien de woningen in hun eigen parkeerbehoefte. De achtergrens van de woonpercelen zal gelijk lopen met de achtergrens van de woonpercelen aan de Boomkensstraat 70 en 72. Middels een nog aan te leggen groene buffer zal een duidelijk ruimtelijk functionele scheiding tussen de bebouwde kom van de kern Eijsden en het aangrenzende buitengebied worden gecreëerd. In paragrafen 3.1 en 3.2 zal nader worden ingegaan op de programmatische en stedenbouwkundige aspecten in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

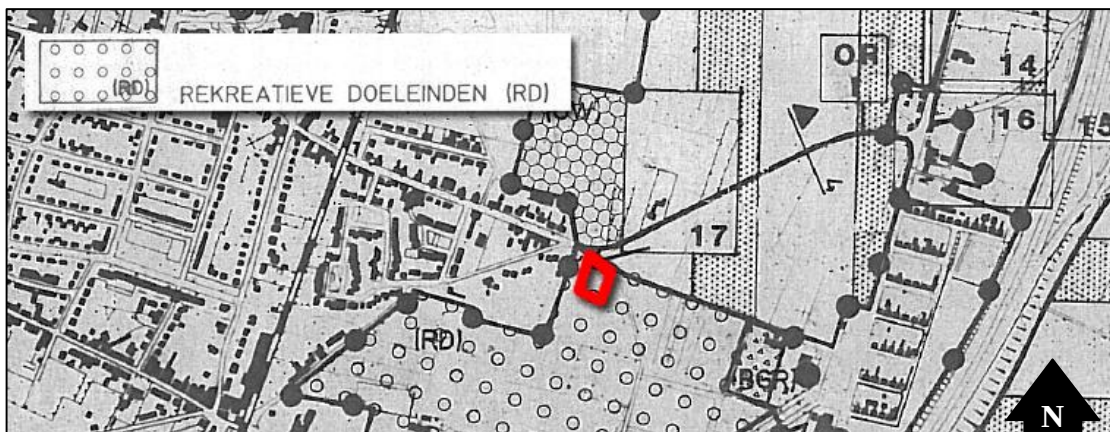
1.4 Strijdigheden met vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop het plan betrekking heeft, zijn gelegen in het gebied waarop het bestemmingsplan "Buitengebied Eijsden" van de gemeente Eijsden (vastgesteld 22 november 1993, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 20 juni 1995) van toepassing is. De ontwikkeling is gepland op gronden die zijn bestemd voor 'Recreatieve doeleinden' (RD).

Conform artikel 11 van de voorschriften van dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd voor sportuitoefening in de open lucht, en ten behoeve van binnensportvoorzieningen, met de daartoe behorende voorzieningen.

Ten dienste van en in verband met deze doeleinden zijn op deze gronden toegelaten:

- § gebouwen, geen gebouwen zijnde;
- § bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- § verhardingen;
- § groenvoorzieningen en
- § bijbehorende voorzieningen.



Figuur 1.7: uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied Eijsden"

De beoogde inrichting van de gronden is strijdig met deze voorschriften. Het gebruik ten behoeve van woondoeleinden is niet in overeenstemming met de gebruiksregels van het plan.

Vanwege bovenstaande strijdigheden is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de gewenste ontwikkeling of, indien er op korte termijn een nieuw (ontwerp) bestemmingsplan ten aanzien van het plangebied zal worden vastgesteld, vooruitlopend op dit nieuwe bestemmingsplan een projectbesluit ex artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te nemen. Aangezien binnen korte termijn gestart zal worden met de actualisatie van het vigerend bestemmingsplan van de kern Eijsden en voorliggend plan hierin zal worden meegenomen, heeft de gemeente Eijsden besloten de gewenste ontwikkeling middels een projectbesluitprocedure mogelijk te maken.

2 BELEIDSKADER

2.1 Ruimtelijk beleid

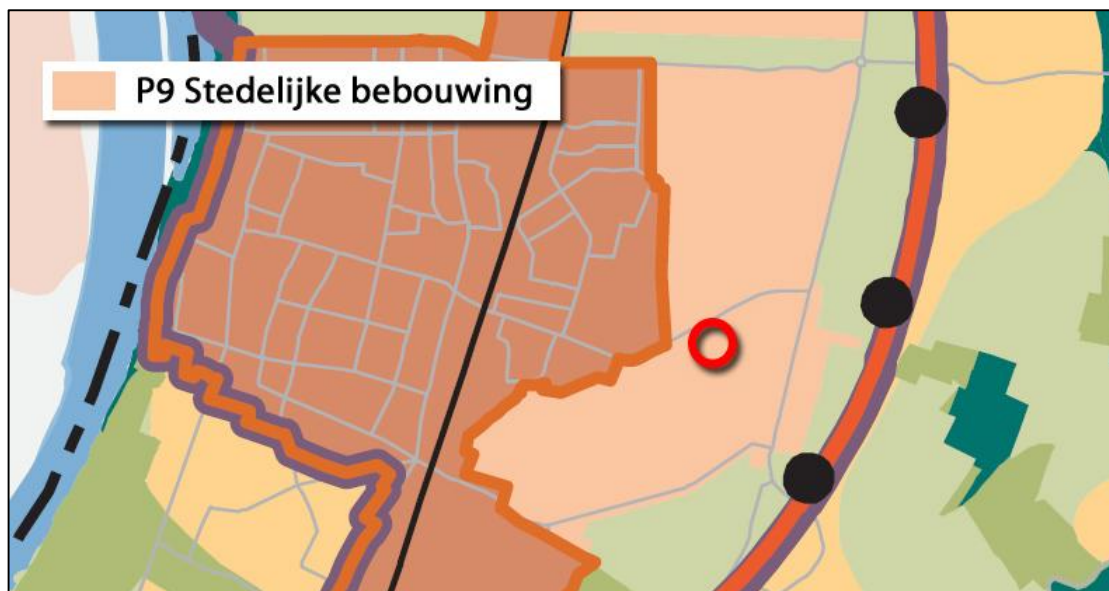
2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (27 februari 2006 formeel in werking getreden) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Dit geeft invulling aan het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Hiermee sluit het kabinet aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningsstelsel (met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen).

Het Rijk stelt dat provincies en gemeenten verantwoordelijk zijn voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen. Voor de korte termijn is het nodig voldoende capaciteit beschikbaar te hebben in bestemmingsplannen, zodat de realisatie aan de maatschappelijke vraag kan voldoen. De concrete invulling laat het Rijk over aan de lagere overheden. Het Rijk zal alleen beperkingen aan ontwikkelingen opleggen als het nationale belang in het geding is. Met het voorliggend plan is geen nationaal belang gemoeid. Het Rijksbeleid legt derhalve geen nadere eisen op aan de voorgenomen planontwikkeling.

2.1.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (geactualiseerd in 2010) is, als integraal plan, een streekplan, het provinciaal waterhuishoudingplan en het provinciaal milieubeleidsplan en bevat tevens de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke elementen daarvan betreft. Tot slot vormt het POL2006 een welzijnsplan op hoofdlijnen, voorzover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.



Figuur 2.1: uitsnede POL perspectievenkaart

Het plangebied is gelegen op gronden welke in het POL zijn aangeduid met het perspectief Stedelijke bebouwing (P9) (zie figuur 2.1). Daarnaast ligt het plangebied binnen de grens stedelijke dynamiek van de Stadsregio Maastricht.

Het plangebied (aangegeven met een rode cirkel in figuur 2.1) is gelegen op gronden welke in het POL zijn aangeduid met perspectief 9 “Stedelijke bebouwing”. Dit perspectief omvat de aanwezige of als zodanig reeds bestemde woon-, winkel- en voorzieningengebieden, bedrijventerreinen en bijbehorende wegen. Er is hier in veel gevallen nog de nodige ontwikkelingsruimte.

In het POL2006 is verwoord dat binnen de grens van de stedelijke dynamiek sprake is van een continue proces van verandering en vernieuwing, intensief ruimtegebruik en een breed scala aan ontmoetingsplaatsen gericht op uitwisseling van onder meer informatie, diensten en goederen. Waar nodig wordt door herstructurering de vitaliteit van wijken en buurten gewaarborgd. Voor rode ontwikkelingen geldt dat de voorkeur uitgaat naar inbreiding ten opzichte van uitbreiding. Het oprichten van woningen is een stedelijke functie die bij voorkeur binnen het bestaand bebouwd gebied dient te worden gerealiseerd. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief: de gronden zijn reeds in eigendom van initiatiefnemers. Daarnaast zijn er binnen de kern Eijsden geen inbreidingslocaties van vergelijkbare grootte voorhanden. Voorliggend plan is derhalve passend binnen het provinciaal beleid zoals ten aanzien van het perspectief Stedelijke bebouwing is verwoord in het POL2006.

Gelet op de ligging van het plangebied binnen de ligging in het perspectief 9 “Stedelijke bebouwing” binnen de grens stedelijke dynamiek van de stadsregio Maastricht is de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering¹ (en het hiermee samenhangende Limburgs Kwaliteit menu) niet van toepassing. De ontwikkeling is derhalve niet compensatieplichtig.

2.1.3 Structuurplan “Kern Eijsden-Oost”

Het structuurplan Kern Eijsden-Oost omvat het ontwikkelingsmodel, waarin de landschappelijke, ecologische, stedenbouwkundige, verkeerskundige en hydrologische aspecten voor de woon- en voorzieningenontwikkeling van de woningbouwlocatie Poelveld en de bedrijfsontwikkeling van Panneslager zijn uitgewerkt.

Het plangebied, dat is gelegen even ten zuiden van deze uitbreidingslocatie, valt eveneens binnen de werkingssfeer van dit structuurplan. Het gebied waarin de projectlocatie is gelegen is in het structuurplan aangemerkt voor de ontwikkeling van sportieve, recreatieve en andere voorzieningen (zoals bijvoorbeeld een begraafplaats).

De totale oppervlakte van de eigendom van de initiatiefnemers bedraagt circa 8.000 m². Van deze omvang wordt 3.000 m² gebruikt ten behoeve van de toekomstige woningen en tuinen. De resterende 5.000 m² blijft zijn huidige bestemming behouden. Gezien de ligging van de locatie ten opzichte van de woningen en de openbare weg, is de projectlocatie niet de meest geschikte locatie om ontwikkeld te worden voor recreatieve en sportieve voorzieningen of als begraafplaats. De resterende ruimte van het huidige weiland sluit direct aan op de aanwezige sportvelden en is dus meer geschikt om hiervoor ingericht te worden. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige bouwplan geen afbreuk doet aan het de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in het structuurplan.

2.1.4 Bestemmingsplan “Buitengebied Eijsden”

In paragraaf 1.4 is reeds aangegeven dat het plangebied is gelegen in het thans vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Eijsden”. Dit bestemmingsplan biedt geen vrijstelling- of wijzigingsmogelijkheid om het oprichten van een woning op de bestemming “Recreatieve doeleinden” op te richten. Vandaar dat een buitenplanse procedure toegepast moet worden ten einde de op het perceel gewenste woningbouw te kunnen realiseren.

Eén van de uitgangspunten van het bestemmingsplan “Buitengebied Eijsden” is, om geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied toe te laten. Met dit uitgangspunt wil de gemeente

¹ Provincie Limburg (juni 2009), *Ontwerp POL-aanvulling. Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering*. Maastricht.

verstening, niet bestemd voor agrarische, landschappelijke of natuurlijke doeleinden, voorkomen. In dat opzicht knelt het onderhavige project met dit uitgangspunt. Zoals echter tevens in paragraaf 1.4 is aangegeven, heeft de projectlocatie geen agrarische, landschappelijke of natuurlijke bestemming. Het plangebied is thans bestemd voor recreatieve doeleinden. Op deze bestemming is bebouwing mogelijk ten dienste van deze bestemming. In de betreffende bestemmingsvoorschriften is bepaald dat, indien geen bouwgrens op de plankaart is aangegeven (zoals in casu het geval), tot maximaal 3% van deze gronden met gebouwen, geen woning zijnde, mag worden bebouwd. Gelet op de huidige planologische situatie zal het plan niet leiden tot meer verstening, verkeersbewegingen, milieubelasting en natuur- en landschappelijke aantasting, dan nu op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De voorgenomen ontwikkeling vormt derhalve geen bedreiging en doet geen afbreuk aan de uitgangspunten en doelstellingen van het vigerende bestemmingsplan.

2.2. Volkshuisvestingsbeleid

2.2.1 Provinciale Woonvisie Limburg

De Provinciale Woonvisie Limburg (vastgesteld mei 2005) is in januari 2006 in werking getreden en behelst het nieuwe beleid waarop de Regionale Volkshuisvestingsplannen moeten worden afgestemd. De Provincie wenst met de inrichting van het beleidsveld wonen aan te haken op de gekozen beleidsstijl in het coalitieakkoord van 2003. De eigen kracht en potentie van burgers, instellingen en bedrijven staan centraal. De provincie wil dat woonbeleid tot stand komt via gedeelde inzichten en op basis van een gemeenschappelijke agenda. Samenwerking moet gericht zijn op grenzen verleggen, vernieuwend denken en vooral ook doen. De inbreng en bijdrage van de provincie zal altijd gebaseerd zijn op selectie en uitvoeringsgerichtheid en of een toegevoegde waarde geleverd kan worden. De opgestelde regionale agenda's vormen de grondslag voor een gedeeld inzicht en gemeenschappelijke agenda tussen partijen binnen de regio's.

Concluderend blijkt uit de woonvisie dat de remedie voor een goed functionerende woningmarkt in Limburg niet alleen in de aantallen ligt maar zeker ook in de kwaliteit van de woningen. Een goede match van vraag en aanbod op de Limburgse woningmarkt door een kwalitatief gedifferentieerde woningvoorraad die aansluit op de wensen van de burger nu en in de toekomst. Een kwaliteitsslag die voor een belangrijk deel geleverd zal moeten worden binnen de bestaande woningvoorraad. Daarbij horen duidelijke afspraken, tussen de verantwoordelijke partijen binnen de regio's en tussen de regio's en provincie.

In de Woonvisie Limburg zijn tevens de verschillende Limburgse RVP-regio's (Regionaal Volkshuisvestingsprogramma) verplicht een beknopte regionale woonvisie op te stellen welke moeten gaan dienen als opvolger van het RVP 2002. De gemeente Eijsden is gelegen in de RVP regio Maastricht en Mergelland. In paragraaf 2.2.2 wordt de regionale woonvisie nader toegelicht.

2.2.2 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009

De notitie Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009 vormt de concrete uitwerking van de Provinciale Woonvisie Limburg voor de regio Maastricht en Mergelland. Inzet bij het opstellen van deze nota was niet het ontwikkelen van een nieuwe visie op wonen, maar het met elkaar in samenhang brengen van bestaande beleidsuitgangspunten en doelstellingen.

In de notitie worden de speerpunten van het door de regio te voeren woonbeleid benoemd. Voorop staat het gemeenschappelijk belang van een aantrekkelijk woonklimaat met een compleet pakket voorzieningen op het gebied van wonen, werken en recreëren van alle inwoners van de regio. Hoofddoel van de visie is daarmee het komen tot een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking én goed is toegerust voor het opvangen van toekomstige (demografische) ontwikkelingen.

In de regionale woonvisie is prioriteit gegeven aan een evenwichtige opbouw van de regionale woningvoorraad. De aandacht zal daarbij vooral uit moeten gaan naar de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, echter er is ook aandacht voor de kwantitatieve opgave. De

regiogemeenten zullen zich sterk moeten inspannen om de gewenste groei van de woningvoorraad de komende jaren ook daadwerkelijk te halen.

De centrale ambitie in de visie is dat oplossingen voor de problemen zoveel mogelijk binnen de bestaande woningvoorraad en binnen het bestaande stedelijk gebied gevonden moeten worden. Hierbij is een prioritering gegeven aan de mogelijke oplossingsrichtingen. Ten eerste moet er effectief gebruik worden gemaakt van de bestaande woningvoorraad en woonmilieus. Daarnaast dienen de bestaande woningvoorraad en woonmilieus bouw- en woontechnisch te worden aangepast aan de wooneisen en wensen van deze tijd. Vervolgens dienen de mogelijkheden tot vervanging van bestaande woningen en woonmilieus in het bestaande gebied te worden onderzocht (herstructurering). Ten slotte moet er gekeken worden naar strategische nieuwbouw, waar de voorkeur uitgaat naar inbreiden in bestaand stedelijk gebied. Dit is niet alleen een duurzame benadering, maar dit biedt ook meer kansen dan het inzetten op nieuwbouw alleen.

Het uitvoeringsprogramma biedt een kwalitatief en een kwantitatief kader. Aangaande het kwalitatief kader wordt ten aanzien van de gemeente Eijsden onder andere opgemerkt dat de verhouding tussen de behoefte aan grondgebonden/gestapelde woningen in het middeldure segment circa 70/30 % bedraagt. In kwantitatieve zin streeft de regio naar een toevoeging van tenminste 3.355 woningen aan de woningvoorraad. Dit betreft de basisvoorraad. Daarnaast wordt gestreefd naar een reserve en is er een ambitie voor het bouwen van aanvullende woningen. Het kwantitatieve kader voor de gemeente Eijsden is voor de eerste planperiode gesteld op het basisprogramma van 165 woningen, met een reserve van 90 woningen.

Op basis van het regionaal woningbehoeftenonderzoek is in de regionale woonvisie tevens een doorkijk gemaakt naar de periode 2010-2014. Dit heeft geresulteerd in een indicatief bouwprogramma en een voorlopig kwantitatieve kader voor deze periode. Voor de gemeente Eijsden bedraagt dit voorlopige kwantitatieve kader 125 woningen. Nieuw woningbehoeftenonderzoek zal de basis vormen voor de definitieve programmering 2010-2014.

2.2.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden 2005-2014

Het woningbouwprogramma van de gemeente Eijsden gaat uit van dezelfde kwantitatieve en kwalitatieve kaders als de regionale woonvisie. Het lokale woningbouwprogramma voor de periode 2005-2014 ziet er derhalve als volgt uit:

§ Periode 2005-2009: 175 woningen;

§ Periode 2010-2014: 125 woningen (voorlopig programma).

Deze aantallen zijn als volgt verder onderverdeeld:

§ Marktsegment : koop / huur 50% / 50%;

§ Woningtype: grondgebonden / gestapeld 70% / 30%;

§ Prijs: betaalbaar / duur 50% / 50%.

In het lokale woningbouwprogramma is rekening gehouden met de grote woningbouwprojecten die de komende jaren in Eijsden gaan spelen, te weten het plan Poelveld en het Centrumplan.

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De beoogde oplevering van de woningen is gepland in 2011. Het plan kan derhalve meegenomen worden in het definitieve kwantitatieve programma voor de periode 2010-2011. Het onderhavige project gaat uit van de realisatie van een tweetal vrijstaande grondgebonden eengezinswoningen. Vanwege het ontbreken van kavels van voldoende omvang zijn dit soort woningen de afgelopen jaren binnen de gemeente Eijsden niet gebouwd. Het plan vormt derhalve evenmin een bedreiging voor de beoogde kwalitatieve kaders.

2.3 Waterbeleid

2.3.1 Nationaal Bestuursakkoord Water

In 2003 hebben het Rijk, het Interprovinciaal Overleg, de Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal bestuursakkoord water afgesloten. In het Nationaal bestuursakkoord water is het Waterbeleid 21^{ste} eeuw (WB21) vastgelegd. Het beleid is gericht op het op orde brengen en houden van watersystemen in Nederland, ter voorkoming van wateroverlast mede als gevolg van voorspelde klimaatsveranderingen. Water is een belangrijk ordenend principe, welk een zwaarwegend sturend element vormt bij de inrichting van de ruimte.

De WB21 aanpak heeft als belangrijk uitgangspunt dat afvoer- en andere waterhuishoudkundige problemen niet mogen worden afgewenteld op boven- of benedenstroomse burens. De verschillende partijen hebben derhalve gekozen voor een strategie welke uitgaat van het principe dat overtollig water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Water dient derhalve niet langer zo snel mogelijk te worden afgevoerd, maar zo lang mogelijk ter plaatse worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie in de bodem.

2.3.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006)

De provincie Limburg heeft in het POL2006 invulling gegeven aan bovengenoemde strategieën door te streven naar een maximale afkoppeling van regenwater, binnen de grenzen van doelmatigheid. Afkoppelen van regenwater betekent dat regenwater dient te worden gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk moet worden vastgehouden en geïnfiltreerd in het gebied waarin het valt. Afkoppeling voorkomt onnodige belasting van het riool en waterzuiveringsinstallaties. Daarnaast vermindert afkoppeling de overstort van vuil rioolwater op het oppervlaktewater en kan het een bijdrage leveren aan het herstel van een natuurlijk functionerend watersysteem (onder andere vermindering van verdroging).

Volgens het POL2006 maakt het plangebied geen deel uit van bijzondere ecologische en/of waterhuishoudkundige waarden, noch is het plangebied gelegen binnen een boringsvrije zone, grondwaterwin- of beschermingsgebied of bodembeschermingsgebied.

In het POL2006 is aangegeven dat bij nieuwbouwprojecten en bij herstructurering of renovatie van bestaande bebouwing het regenwater binnen de grenzen van doelmatigheid maximaal afgekoppeld dient te worden van het riool (droogweerafvoer). De provincie Limburg, de waterschappen Peel en Maasvallei en Roer en Overmaas en Rijkswaterstaat hebben hiertoe een voorkeurstabel afkoppeling opgesteld. Deze voorkeurstabel is opgenomen in de brochure "Regenwater schoon naar beek en bodem"².

Het beleid van de gemeente Eijsden sluit hierbij op aan in die zin dat bij nieuwbouwprojecten 100% van het regenwater dat valt op bebouwing en andere oppervlakteverhardingen van de gemeentelijke riolering afgekoppeld dient te worden. Tevens is in de bouwverordening opgenomen dat op eigen terrein hiervoor voorzieningen moeten worden getroffen.

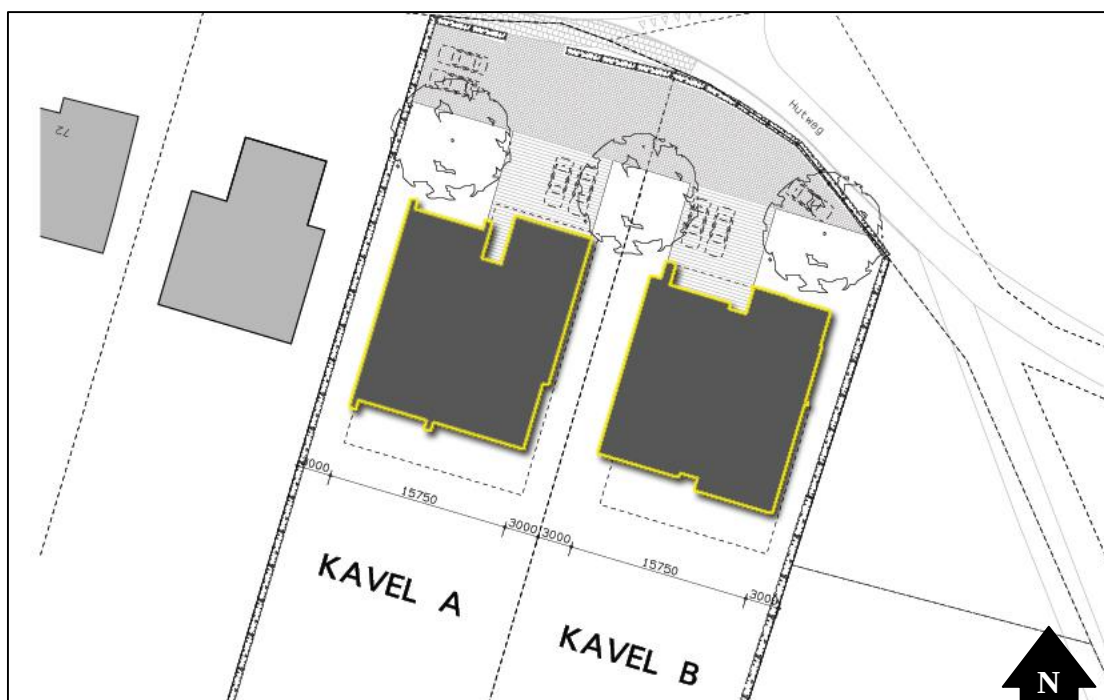
In paragraaf 3.4.2 wordt nader ingegaan op de effecten van het plan voor de waterhuishouding.

² Provincie Limburg, e.a. (2006), *Regenwater schoon naar Beek en Bodem*. Maastricht.

3 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

3.1 Inleiding en programmatische aspecten

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van twee grondgebonden vrijstaande woningen op een perceel aan de Boomkensstraat te Eijdsen. De woningen, welke bestemd zijn voor initiatiefnemers, zullen worden opgericht in twee bouwlagen. Het plangebied heeft in de huidige situatie een agrarisch / recreatieve functie en is nog volledig onbebouwd en onverhard.



Figuur 3.1: toekomstige inrichting plangebied

Voor de realisatie van de twee woningen is conform artikel 40 van de Woningwet een reguliere bouwvergunning vereist. Het plan zal aan alle eisen van artikel 44 van de Woningwet worden getoetst. Het ontwerp voor de twee woningen is vervaardigd door Albertz Hendrix Architecten te Elsloo. Door de welstandscommissie "District Mergelland" zijn deze plannen inmiddels positief beoordeeld. Het positieve welstandsadvies voor de westelijke kavel (kavel A in figuur 3.1) is afgegeven op 7 januari 2010. Het positieve advies voor de oostelijke kavel (kavel B) is afgegeven op 5 maart 2010.

3.2 Stedenbouwkundige aspecten

De bestaande bebouwing aan de Boomkensstraat bestaat grotendeels uit vrijstaande en geschakelde woningen. De bestaande woningen stammen uit verschillende periodes van de vorige eeuw. Door de verschillen in architectuur wordt het straatbeeld gekenmerkt door een heterogene uitstraling. Sommige woningen bestaan uit twee lagen met een kap, andere woningen uit twee lagen met een plat dak (zo ook de nieuwe woning welke in aanbouw is op het naastgelegen perceel Boomkensstraat nr. 74). Het bouwperceel is 42 meter breed en derhalve erg groot voor één woning. Door de inpassing van de twee woningen wordt een betere stedenbouwkundige invulling van het perceel gerealiseerd. De voorgevel van de toekomstige woningen zal in de voorgevellijn van de bestaande woningen worden opgericht. Ook qua bebouwingsdiepte is aangesloten bij de huidige bebouwde situatie. Hierdoor wordt het stedenbouwkundig beeld in de straat gerespecteerd. De op kavel A geprojecteerde woning is ontworpen in twee lagen met een plat dak. De op kavel B geprojecteerde woning is ontworpen in twee lagen met een kap. De kap zakt aan de linker zijde richting landschap tot

beneden twee lagen. Hierdoor word er richting landschap een goede aansluiting gezocht en loopt de straat vloeiend over in het aansluitende landschap.

In onderstaande figuren zijn enkele afbeeldingen van de toekomstige gevelaanzichten van beide woningen opgenomen.



Figuur 3.2: voorgevel woning kavel A



Figuur 3.3: zijgevels woning kavel A



Figuur 3.4: voorgevel woning kavel B



Figuur 3.5: zijgevels woning kavel B

Beide woningen hebben een eenlaags gedeelte waardoor de volumieke opbouw conform de bestaande woningen is. De materialisering van beide woningen is samengesteld uit natuurlijke materialen als hoogwaardig baksteen voor de gevels en natuurleien op de kap. De woningen voegen zich derhalve goed in het bestaande straatbeeld.

Middels een groene buffer zal een duidelijke afscheiding tussen bebouwde kom en het aangrenzende buitengebied worden gerealiseerd. Hiertoe zal nog een landschappelijk inpassingplan worden ingediend. Middels een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers zal de aanleg van de groene buffer worden verzekerd.

3.3 Verkeerskundige aspecten

3.3.1 Bereikbaarheid

De autobereikbaarheid van het plangebied is goed. Via de Hutweg is de N592 is de A2 goed en snel bereikbaar. In westelijk richting gaat Boomkensstraat ter hoogte van de Prins Hendrikstraat over in de Breusterstraat. Aan deze straat is een verscheidenheid aan maatschappelijke en commerciële functies en voorzieningen gevestigd en is de historische kern van Eijsden makkelijk te bereiken.

3.3.2 Verkeersstructuur, ontsluiting en verkeersklimaat

De toekomstige kavels zullen direct worden ontsloten via de Boomkensstraat. Ter hoogte van het plangebied is het heersende verkeersregime van deze straat 30 km/uur. In het plangebied zelf zijn in de huidige situatie geen openbare wegen aanwezig. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling zullen in het plangebied ook geen openbare wegen worden aangelegd. De ontwikkeling van het perceel heeft derhalve geen invloed op de bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied.

Volgens de Handreiking Luchtkwaliteit en Ruimtelijke Ordening³ genereert één woning in landelijk gebied circa 6 verkeersbewegingen per dag. Gelet op het feit dat er slechts twee woningen in het plangebied worden opgericht, en gelet op het feit dat het verkeer zich in alle gewenste reisrichtingen vlot zal kunnen afwikkelen, zal de middels voorliggend plan voorgenomen ontwikkeling geen bezwaarlijke invloed op de verkeersintensiteit van de Boomkensstraat en daarmee samenhangende verkeersveiligheid hebben.

³ Platform Luchtkwaliteit Limburg (maart 2007), *Handreiking luchtkwaliteit en RO*. Maastricht.

3.3.3 Parkeren

De parkeerbalans in de directe omgeving mag als gevolg van de realisatie van een bouwplan niet onevenredig worden beïnvloed. Het plan dient te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Parkeren dient derhalve in principe plaats te vinden op eigen terrein. De gemeente Eijsden sluit daarbij aan bij de meest recente landelijke parkeernormen. Dit betreft de richtlijnen uit de CROW uitgave "Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering⁴."

Conform deze uitgave dient bij woningen in het dure segment, gelegen in de rest van de bebouwde kom in niet stedelijk gebied rekening gehouden worden met een parkeervraag van minimaal 2,0 en maximaal 2,2 parkeerplaatsen per woning. Middels (in pandige) garages en opritten zullen beide woningen aan deze parkeervraag voldoen.

Concluderend kan worden gesteld dat het plan voorziet in voldoende parkeeraanbod om aan de eigen parkeervraag te voldoen. De parkeerbalans in de omgeving van het plangebied wordt door de voorgenomen ontwikkeling derhalve niet in onevenredige of in bezwaarlijke mate beïnvloed.

3.4 Milieu

3.4.1 Bodem

Bij de vaststelling van het projectbesluit moet helder zijn dat de bodem van het plangebied geschikt is voor de beoogde functies. In dit kader is in het plangebied in februari 2010 door Geonius Milieu een verkennende bodemonderzoek⁵ conform de NEN5470 uitgevoerd.

Doel van dit onderzoek is ter plaatse van het bouwterrein een indruk te krijgen van de actuele kwaliteit van de bodem en of de bodemkwaliteit beperkingen oplegt aan de voorgenomen ontwikkeling.

VOORONDERZOEK

Uit het historisch bodemonderzoek dat is uitgevoerd conform de NVN 5725 is gebleken dat op de onderzoekslocatie de hypothese onverdacht (ONV) van toepassing is. Het verkennend bodemonderzoek is derhalve uitgevoerd conform de strategie voor "onverdachte locaties". Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Aangenomen wordt dat de bodem geen verontreinigingen bevat (in gehalten boven de locale achtergrondwaarden).

VERKENNEND ONDERZOEK

De gemeente Eijsden heeft een bodembeheerplan met bijbehorende bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Uit de kaart kan worden opgemerkt dat de onderzoekslocatie is gelegen in zone 4 (matig tot sterk verontreinigd).

Het veldwerk ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is door middel van 12 boringen uitgevoerd. Op basis van de analyseresultaten van de genomen monsters kan worden geconcludeerd dat de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) licht is verontreinigd met barium, cadmium en lood. Het zink gehalte is matig verhoogd. Geen van de verhoogde parameters overschrijdt de achtergrondwaarde voor zone 4.

Aangezien geen van de geanalyseerde parameters de voor het plangebied geldende achtergrondwaardes overschrijdt kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard. De licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen kunnen als gebiedseigen worden beschouwd. Er bestaat derhalve geen reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de onderzoekslocatie.

⁴ CROW (september 2008), *Publicatie 182: Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering*. Ede

⁵ Geonius Milieu (maart 2010) *Verkennd bodemonderzoek locatie Boomkensstraat (ong) in de gemeente Eijsden (MA-100051)*. Schinnen

ASBEST IN DE BODEM

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbest verontreiniging op de locatie te verwachten.

CONCLUDEREND

De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormen geen milieuhygiënische belemmeringen bij het geplande gebruik van de locatie ten behoeve van woningbouw.

3.4.2 Water

WATEROVERLEG

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat in de toelichting van bestemmingsplannen dient te worden beschreven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onderhavige paragraaf behelst deze beschrijving. Bij vaststelling van voorliggend plan is met name de wijze waarop wordt omgegaan met het regenwater dat in het plangebied valt van belang. Daarnaast wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan de bodemopbouw van het plangebied, de geohydrologische situatie ter plaatse, de aanwezigheid van bodemverontreinigingen en de gevolgen die beoogde planontwikkeling hierop mogelijk heeft.

Het plangebied beslaat een oppervlak van circa 3.000 m². Slechts een beperkt gedeelte van het plangebied zal ten behoeve van de realisatie van de toekomstige woningen en erfverhardingen worden verhard. In alle redelijkheid zal deze verharding onder de ondergrens van 1.000 m² blijven, welke het waterschap Roer en Overmaas bij het aanmelden van ruimtelijke plannen bij het watertoetsloket hanteert. De gemeente Eijsden is in deze derhalve de toetsende instantie.

BELEID

In paragraaf 2.3 is het relevante waterbeleid reeds behandeld. Leidende principes in dit beleid zijn de kwantiteitsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren”, en de kwaliteitsstrategie “voorkomen-scheiden-zuiveren”.

HUIDIGE SITUATIE

Bodemverontreiniging

Uit het door Geonius Milieu in het plangebied uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de kwaliteit van de bodem in het plangebied geen verdere randvoorwaarde ten aanzien van het toekomstige beoogde gebruik van de gronden ten behoeve van woondoeleinden.

Bodemopbouw en geohydrologie

Uit het historisch bodemonderzoek dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is uitgevoerd blijkt dat de maaiveldhoogte van de locatie circa 58 m+ NAP bedraagt. De gemiddelde grondwaterstand van het freatisch grondwater bedraagt ca. 46 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ca. 12 m-mv zou bevinden. De grondwaterstromingsrichting is globaal westelijk gericht.

Conform de bodemkaart van Nederland en de geologische oppervlaktekaart is het oorspronkelijk maaiveld als gevolg van menselijke activiteiten verdwenen. De nabije omgeving in ogenschouw nemend wordt aan het oorspronkelijke maaiveld vermoedelijk een radebrikgrond aangetroffen, welke bestaat uit siltige leem. De deklaag behoort tot de zogenaamde formatie van Twente/Eindhoven uit het Pleistoceen.

TOEKOMSTIGE WATERHUISHOUDKUNDIGE SITUATIE

Het regenwater dat afstroomt van de daken en verhardingen zal zoveel mogelijk in het plangebied moeten worden opgevangen. Indien, vanwege de slechte doorlatendheid van de bodem, infiltratie hydrologisch niet (volledig) mogelijk is, zal het hemelwater dat valt in het plangebied dienen te worden geborgen. Indien infiltratie of berging ondoelmatig, of technisch niet mogelijk zijn, zal het hemelwater dienen te worden afgevoerd naar het omliggende

gemeentelijke rioolstelsel. In voorliggend plan wordt zoals aangegeven echter gestreefd naar zo veel mogelijk afkoppelen van het gemeentelijke rioolstelsel.

In het plangebied zullen twee grondgebonden woningen met bijbehorende erfverhardingen worden gerealiseerd. Deze verharde oppervlakte zal van het gemeentelijk rioleringsstelsel afgekoppeld dienen te worden. Het afwateringssysteem dient gedimensioneerd te worden op een bui van T=25 (31 mm in 45 minuten).

Op de toekomstige percelen zullen infiltratievoorzieningen in de vorm van zinkputten op de percelen worden aangelegd. Gelet op het oppervlak van de percelen is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. De infiltratievoorzieningen zullen gedimensioneerd worden op een bui van T=25. Daarnaast dienen de infiltratievoorzieningen dienen over een zodanige leeglooptijd te beschikken dat deze binnen 24 uur weer gereed zijn voor een nieuwe maatgevende bui van T=25. Het water dat als gevolg van een bui groter dan T=25 niet in de infiltratievoorziening kan worden opgevangen zal middels een bovengrondse controleerbare nooduitlaat op het gemeentelijk rioleringsstelsel van worden afgeven. Deze overloopconstructie mag pas in werking treden wanneer de maatgevende berekende bui wordt overschreden.

Bij het aanvragen van de bouwvergunning voor de toekomstige woningen dient tijdig aangegeven te worden welke hemelwaterbergende voorzieningen zullen worden aangelegd. Daarbij zal een capaciteitsberekening van het bergend vermogen dienen te worden overlegd.

Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de constructie van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik worden gemaakt van uitlopende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

3.4.3 Geluid

Gezien het feit dat er geluidsgevoelige objecten (woningen) worden gerealiseerd is het van belang te inventariseren of er relevante geluidsbronnen binnen of nabij het plangebied aanwezig zijn. Relevante geluidsbronnen kunnen in voorliggend geval wegen, spoorwegen, bedrijven en bedrijventerreinen zijn.

WEGVERKEERSLAWAAI

De relevante normstelling inzake het wegverkeerslawaaï is opgenomen in de Wet geluidhinder. Conform de bepalingen van deze wet worden voor nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom de volgende eisen gesteld aan de als gevolg van wegverkeerslawaaï optredende gevelbelastingen:

- vookeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82 lid 1)
- maximale ontheffingswaarde: 63 dB (art. 83 lid 2)

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde weg. De Boomkensstraat kent ter hoogte van het plangebied een snelheidsregime van 30 km/uur. Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder zijn er langs 30 km/uur wegen geen geluidszones geprojecteerd. De ten oosten van het plangebied gelegen N592 en A2 kennen een geluidszone van respectievelijk 200 en 400 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen deze zones. Het aspect wegverkeerslawaaï is derhalve niet van toepassing

SPOORWEGLAWAAI

Het plangebied ligt niet gelegen binnen de geluidszone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde spoorweg: de spoorlijn Visé-Maastricht kent ter hoogte van het plangebied een geluidszone van 400 m. Het plangebied is niet gelegen in deze zone. Het aspect spoorweglawaaï is derhalve ook niet van toepassing.

INDUSTRIELAWAAI

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een op grond van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein: het gebied ligt buiten de geluidscontour van de bedrijven Umicore en Ineos Sileas. Het aspect industrielawaai is derhalve niet van toepassing. Evenmin is het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van een grond van de Wet milieubeheer vergunningsplichtige of meldingsplichtige inrichting.

CONCLUDEREND

Het aspect akoestiek vormt geen verdere randvoorwaarde bij de middels voorliggend plan voorgenomen ontwikkeling.

3.4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is verder uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Met deze nieuwe wettelijke systematiek is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) komen te vervallen. Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving een flexibele koppeling kent tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, worden in principe opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL bevat een pakket aan generieke en locatiespecifieke maatregelen die ervoor zorgen dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden gecompenseerd en, belangrijker, die er voor zorgen dat alle huidige overschrijdingen worden opgelost.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) is uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen.

LUCHTKWALITEITSEISEN

In artikel 5.16 van de Wet Milieubeheer is een viertal voorwaarden opgenomen waaronder bestuursorganen de in lid 2 van dit artikel genoemde bevoegdheden (waaronder het volgen van vrijstellingsprocedures en het opstellen van bestemmingsplannen) mogen uitoefenen. Deze voorwaarden hebben betrekking op de met de uitoefening van de bevoegdheid verbonden gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Indien er sprake is van één van de hieronder genoemde omstandigheden vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid en de daarmee beoogde ontwikkeling:

- § er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- § het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- § het project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging;
- § het project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIET IN BETEKENENDE MATE (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- § aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- § op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

TOETSING PLAN AAN LUCHTKWALITEITSEISEN

Voorliggend plan voorziet in de oprichting van 2 woningen. Hiermee blijft het plan ruim onder de 3% grens van 1.500 woningen, zoals deze is opgenomen in het Besluit NIBM. Derhalve kan gesteld worden dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van bepaalde stoffen. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

3.4.5 Externe Veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen zoals bijvoorbeeld transportassen, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een bedrijfsgebouw of een sporthal wordt daarbij beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

RISICOVOLLE INRICHTINGEN EN BUISLEIDINGEN

Volgens de Risicokaart Limburg⁶ zijn er geen bedrijven of leidingen in de omgeving aanwezig die ten aanzien van de externe veiligheid beperkingen aan het ontwikkelen van de toekomstige woningen kunnen opleggen. Het plangebied is derhalve niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen van toepassing is. De afstand tot de dichtst bij gelegen hogedruk gastransportleiding bedraagt circa 400 meter.

TRANSPORTASSEN

Uit de gegevens van de Risicoatlas Wegtransport⁷, de Risicoatlas Spoor⁸ en de Risicoatlas Hoofdvaarwegen Nederland⁹ blijkt tevens dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van een (water-, spoor-)weg die deel uitmaakt van een vastgestelde route voor gevaarlijke stoffen. De afstand tot de spoorlijn Visé-Maastricht en de rijksweg A2 bedraagt circa 400 meter.

CONCLUDEREND

Het milieuaspect externe veiligheid vormt geen verdere randvoorwaarde voor de in het plangebied beoogde ontwikkeling van de woonkavels.

3.4.6 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Krachtens de Flora- en faunawet mogen er in Nederland geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect op het leefgebied van beschermde soorten met zich meebrengen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of projectbesluit dient derhalve een inschatting te worden gemaakt naar de uitvoerbaarheid van het plan in relatie tot de in een plangebied aanwezige natuurwaarden, en in het verlengde daarvan, de Flora- en faunawet. Dit betekent concreet dat informatie verzameld dient te worden over de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten, de verwachte negatieve effecten op deze soorten en de gevolgen daarvan in het kader van de Flora en faunawet.

⁶ Provincie Limburg (maart 2010), *Risicokaart Limburg*, www.limburg.nl. Maastricht.

⁷ Aviv (24 maart 2003), *Risicoatlas Wegtransport Gevaarlijke Stoffen*. Enschede.

⁸ Ministerie V&W (13 juni 2001), *Risicoatlas Spoor; vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan*. Den Haag.

⁹ Aviv (20 februari 2003), *Risicoatlas Hoofdvaarwegen*. Enschede.

De Provincie Limburg houdt gegevens bij van het voorkomen van broedvogels, beschermde soorten planten en vegetatietypen¹⁰. Uit deze gegevens blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde soorten flora en fauna voorkomen. Langs de Hutweg komen soortenarme bermvegetaties voor. De realisatie van de twee woningen zal geen invloed hebben op deze vegetaties.

Gezien het gecultiveerde karakter van het plangebied dat reeds in gebruik is als weiland / grasveld, de ligging van het plangebied op de grens met bebouwd gebied en de aanwezige lichtoverlast (licht wanneer het donker zou moeten zijn door o.m. straatverlichting), is de aanwezigheid van bijzondere of beschermde plant- en/of diersoorten in het plangebied niet duurzaam te verwachten. Redelijkerwijs kan gesteld worden dat het gebied geen geschikt leefgebied vormt voor bijzondere ecologische waarden of strenger beschermde soortgroepen (tabellen 2 en 3 AMvB ex artikel 75 Flora en faunawet). Eventuele diersoorten welke in het plangebied voorkomen zullen derhalve naar alle waarschijnlijkheid diersoorten zijn welke behoren tot de algemene soortenlijst (tabel 1: bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Hiervoor hoeft geen vrijstellingsprocedure te worden doorlopen.

Concluderend kan dan ook gesteld worden dat er vanuit het aspect ecologie geen randvoorwaarden zijn ten aanzien van voorliggend plan. Op basis van de aard van de ingreep en de afstand tot beschermde gebieden worden geen effecten verwacht op beschermde gebieden (Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000 gebieden, Beschermde Natuurmonumenten).

In ieder geval geldt dat te allen tijde de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet van toepassing is. Dit houdt in dat alle handelingen, die nadelig zijn voor de flora en fauna en die niet nodig zijn om het beoogde doel te verwezenlijken, achterwege gelaten moeten worden.

3.4.6 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals bijvoorbeeld woningen):

- § ter plaatse van deze gevoelige functies een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- § rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Een (buitenwettelijk) toetsingskader voor milieuzonering wordt geboden door de uitgave "Bedrijven en milieuzonering"¹¹ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Op basis van deze uitgave kan worden bepaald in hoeverre de inrichtingen en bedrijven gelegen op het bedrijventerrein beperkend zijn voor het tot stand brengen van een goed woon- en leefmilieu in de omgeving van dit terrein. In deze uitgave zijn per (milieu)categorie bedrijvigheid richtafstanden genoemd welke kunnen worden aangehouden ten einde de hinderlijke invloed van bedrijfsactiviteiten op gevoelige functies te beperken. In of nabij het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig welke conform de richtafstanden uit de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een belemmering kunnen vormen voor de planvorming

Een wettelijk kader wordt gevormd door geluidszones op grond van de Wet geluidhinder en de afstandseisen op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. In het plangebied zijn thans geen inrichtingen of bedrijven aanwezig welke onder deze regelingen vallen

Het plan voorziet niet in de oprichting van functies als gevolg waarvan milieuhinder kan ontstaan voor omwonenden. Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen verdere randvoorwaarde bij de voorgenomen ontwikkelingen.

¹⁰ Provincie Limburg (maart 2010), *Natuurgegevens* (<http://broedvogels.limburg.nl/site/planten/start.HTM>).

¹¹ VNG (juni 2009), *Bedrijven en milieuzonering*. Den Haag.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

ARCHEOLOGIE

Bij de vaststelling van het projectbesluit dient voldoende duidelijk te zijn dat door de middelen het projectbesluit beoogde ontwikkelingen geen archeologische waarden worden bedreigd.

Conform de in 2007 gewijzigde Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is de gemeente Eijsden het bevoegd gezag inzake archeologie. In dit kader dienen gemeenten zelf archeologisch beleid vast te stellen. Het archeologisch beleidsplan van de gemeente Eijsden is momenteel in voorbereiding. Derhalve hanteert de gemeente vooralsnog het (voormalige) provinciale beleid, zoals in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg is bepaald. Dit beleid komt erop neer dat een archeologisch onderzoek vereist is binnen een gebied met een middelhoge of hoge archeologische vondstwaarde, tenzij binnen deze gebieden het plangebied kleiner is dan 2.500 m² en op minimaal 50 meter afstand geen archeologische vondsten zijn gedaan.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft een voorspelling voor wat betreft de relatieve dichtheid van archeologische waarden in de bodem. Deze voorspelling is vertaald naar een drietal verwachtingswaarden, te weten hoge, middelhoge of lage verwachting. Op de IKAW kaart¹² is het plangebied gewaardeerd met een middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Middels de in het plangebied beoogde ontwikkelingen zal in alle redelijkheid geen oppervlak groter dan 2.500 m² worden verstoord. Binnen een straal van 50 meter zijn evenmin archeologische vindplaatsen aangetroffen. De kans dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling archeologische waarden bedreigd worden of verloren zullen gaan is derhalve uiterst klein. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk geacht.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de minister van OCW c.q. de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed verplicht.

CULTUURHISTORIE

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht. Uit gegevens van de Provincie Limburg (Cultuurhistorische Waardenkaart¹³) blijkt dat het gebied gelegen is in een omgeving welke gekenmerkt wordt door een lage cultuurhistorische waarde. Het plangebied ligt binnen een gebied dat wordt aangeduid als een gebied met een sinds 1830 weinig of matig veranderd verkavelingspatroon. Daarnaast blijkt de Boomkensstraat een weg te zijn uit de periode voor 1810. Middels de met voorliggend plan beoogde ontwikkelingen worden geen wijzigingen aan de verkaveling in de omgeving van het plangebied, of aan het bestaande tracé van de Boomkensstraat beoogd. Van een in zijn historische context duidelijk herkenbaar is ter plaatse overigens ook geen sprake meer. Door de realisatie van de twee woningen gaan derhalve geen belangrijke cultuurhistorische waarden verloren.

3.6 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch te beschermen kabels (o.a. hoogspanning) of leidingen (o.a. hogedruk gasleidingen) in of rondom het plangebied aanwezig. Wel zullen in en om het plangebied diverse telecomkabels, elektriciteitsleidingen, gasleidingen en waterleidingen aanwezig zijn waarmee tijdens de werkzaamheden rekening mee dient te worden gehouden. Ten behoeve hiervan zal voorafgaand aan de werkzaamheden een klic-melding gedaan moeten worden.

Het aspect kabels en leidingen vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de verdere planontwikkeling.

¹² Provincie Limburg (maart 2010), <http://flexiweb.limburg.nl/chw/login.asp?Flexihost=chw&referrer=autologon>

¹³ Provincie Limburg (maart 2010), <http://flexiweb.limburg.nl/chw/login.asp?Flexihost=chw&referrer=autologon>

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voorliggend planvoornemen betreft een particulier initiatief. De betreffende gronden zijn reeds in eigendom van initiatiefnemers

Daarnaast zal er, alvorens het projectbesluit wordt vastgesteld, een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst worden afgesloten, waarin onder andere wordt vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer komt. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd. Het project zal geheel worden gerealiseerd op kosten en risico van de initiatiefnemer. De gemeente Eijsden heeft géén risico of kosten aan de uitvoering van dit project.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van projectbesluit worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan

4 Procedure

Voor de procedure wordt verwezen naar artikel 3.11 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Conform het bepaalde in artikel 3.13 Wro zal uiterlijk binnen 4 jaar een ontwerp van een bestemmingsplan overeenkomstig het projectbesluit ter inzage worden gelegd.

5 Conclusie

De geplande realisatie van de twee vrijstaande grondgebonden woningen is strijdig met de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Eijsden”. De gronden waarop het project betrekking heeft, hebben de bestemming ‘Recreatieve Doeleinden’. Binnen deze bestemming is nieuwbouw slechts toegestaan ten behoeve sportuitoefening in de open lucht, en binnensportvoorzieningen. De oprichting van (nieuwe) woningen wordt expliciet in de planregels uitgesloten. Als gevolg van deze strijdigheden dient er, om het voorliggend plan uit te kunnen voeren, ontheffing te worden verleend van het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente Eijsden heeft aangegeven, door het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro, medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het project. De bestemmingswijziging van de gronden zal worden meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan ‘Kern Eijsden’, welke momenteel in voorbereiding is.

Het plangebied is gelegen op gronden die op de POL-kaart zijn aangeduid als perspectief 9 “Stedelijke bebouwing”. Met voorliggend plan wordt voorzien in de realisatie van een tweetal vrijstaande grondgebonden woningen. Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt slechts 3.000 m². Het betreft derhalve een kleinschalige ontwikkeling. De balans tussen groen en bebouwing wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate verstoord. De woningbouwontwikkeling is een stedelijke functie die bij voorkeur binnen het perspectief Stedelijke bebouwing dient te worden opgericht. stedelijke functie die bij voorkeur binnen het bestaand bebouwd gebied dient te worden opgericht. Het plan is verder passend in het vigerende volkshuisvestings- en waterbeleid.

Ruimtelijk en stedenbouwkundig bestaan er ten aanzien van de ontwikkeling geen bezwaren: qua bouwmassa en bebouwingshoogte zal de toekomstige bebouwing aansluiten bij het heersende stedenbouwkundig beeld in de omgeving van het perceel. Middels de geprojecteerde bouwmassa van de toekomstige woningen word er een aansluiting met het aangrenzende buitengebied gezocht en zal het straatbeeld vloeiend overlopen in het aansluitende landschap. Het plan kent geen gevolgen welke in overwegende mate bezwaarlijk zijn voor de verkeersstructuur en verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied.

Ten aanzien van de milieuaspecten zijn er geen randvoorwaarden of beperkingen te verwachten. Het project heeft geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit in de omgeving. Ook ten aanzien van bodemkwaliteit, akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen), milieuzonering, archeologie en economische haalbaarheid zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten.

Concluderend kan worden gesteld dat er geen overwegende maatschappelijke bezwaren bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling van twee vrijstaande grondgebonden woningen aan de Boomkensstraat te Eijsden. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen welke de realisatie van het plan onaanvaardbaar maken. Er zijn geen feiten of omstandigheden bekend die de uitvoering van het plan niet rechtvaardigen. Derhalve is het niet bezwaarlijk het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de gewenste ontwikkeling te herzien, en vooruitlopend hierop ontheffing te verlenen van het vigerende bestemmingsplan.

