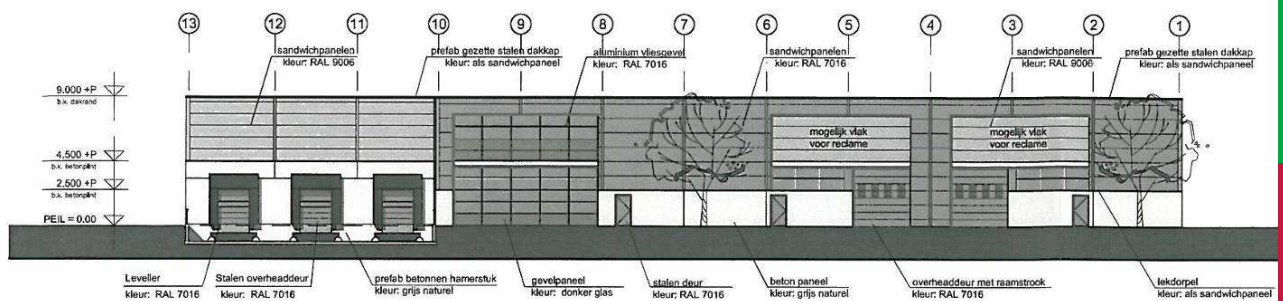


projectbesluit  
'Bouwhoogte bedrijfshal MediReva'  
gemeente Eijsden

status: ontwerp  
datum: 8 maart 2010  
projectnummer: 9010010  
adviseur: Willem Leenders



**MediReva**  
Medische hulpmiddelen

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING  
OVERHEIDSPROJECTEN  
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



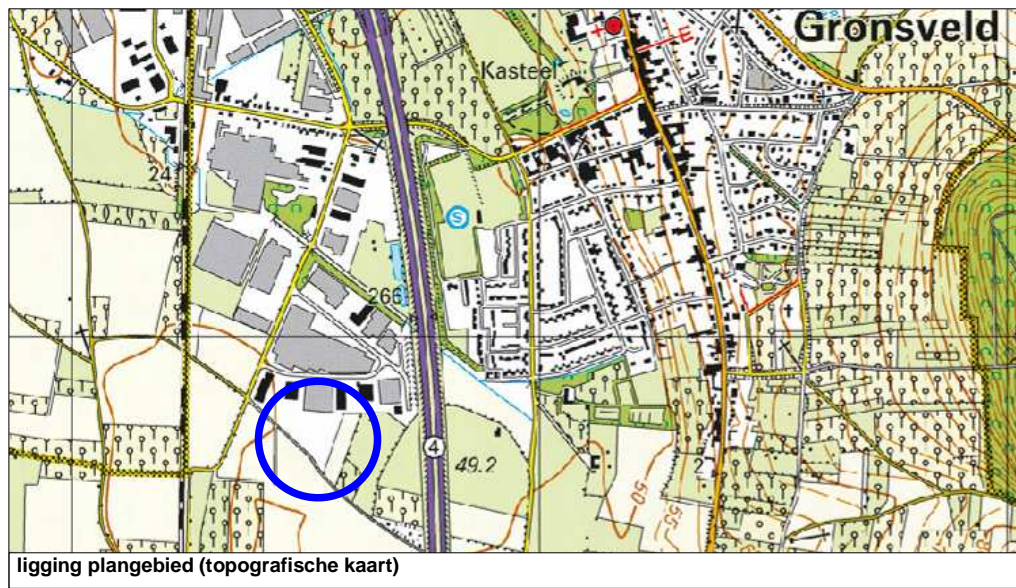
## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Toekomstig bestemmingsplan in voorbereiding	2
1.5	Het nemen van een projectbesluit	3
<b>2</b>	<b>Projectprofiel</b>	<b>4</b>
2.1	Inleiding	4
2.2	Gebiedsbeschrijving	4
2.3	Projectbeschrijving	5
2.4	Relatie met de omgeving	5
2.5	Verkeersafwikkeling en parkeren	6
2.6	Duurzaamheid	6
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>7</b>
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid	7
<b>4</b>	<b>Sectorale aspecten</b>	<b>8</b>
4.1	Algemeen	8
4.2	Bodemkwaliteit	8
4.3	Wet geluidhinder	8
4.4	Luchtkwaliteit	9
4.5	Externe veiligheid	9
4.6	Kabels en leidingen	10
4.7	Flora en fauna	10
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	11
<b>5</b>	<b>Waterparagraaf</b>	<b>12</b>
5.1	Watertoets	12
5.2	Invloed van het planvoornemen	12
<b>6</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>13</b>
6.1	Algemeen	13
6.2	Uitgangspunten	13
6.3	Het projectbesluit	14



<b>7</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>15</b>
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	15
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	15
7.3	Conclusie	15
<b>8</b>	<b>Procedure</b>	<b>16</b>
8.1	De te volgen procedure	16





## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

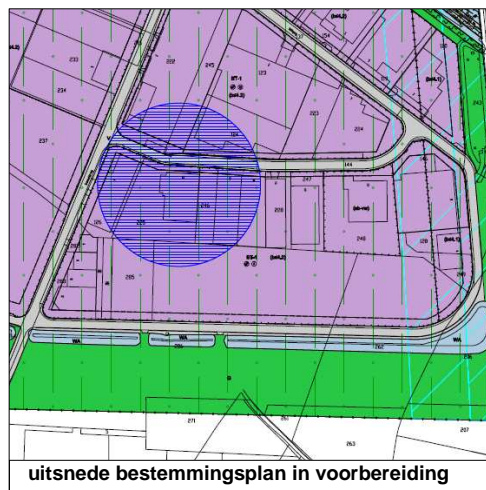
De gemeente Eijsden heeft op 17 december 2009 een aanvraag ingediend gekregen voor een reguliere bouwvergunning ten behoeve van het bouwen van een bedrijfsgebouw met kantoren aan de Veilingweg 33 te Gronsvelt, gemeente Eijsden. Het ingediende bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, aangezien de voorgenomen bouwhoogte de ter plaatse maximaal toegestane bouwhoogte overschrijdt. De gemeente heeft echter besloten om de procedure tot het nemen van een projectbesluit te starten, teneinde toch doorgang te kunnen laten vinden aan het planvoornemen.

Het onderhavige projectbesluit voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het doorgang laten vinden van het planvoornemen. Aan bod komen de volgende aspecten:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het vigerende en toekomstige bestemmingsplan;
- globale toetsing aan beleidskaders
- globale toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid;
- procedure.

Naast deze toelichting omvat dit projectbesluit een digitale verbeelding in de vorm van de begrenzing van het plangebied, opgesteld conform IMRO2008 en de PRGB2008. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeente Eijsden stellen ten aanzien van projectbesluiten.





## 1.2 Ligging van het plangebied

De Veilingweg maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Gronsveld, dat gelegen is ten westen van de kern Gronsveld in de gemeente Eijsden. Het bedrijventerrein wordt van de woonkern gescheiden door de A2, welke door middel van de afslag '56 Gronsveld' direct bereikbaar is vanaf het bedrijventerrein. De te bouwen bedrijfshal met kantoren is gesitueerd aan de Veilingweg 33 in het zuidelijke deel van het bedrijventerrein, op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Eijsden, sectie G, nummer 292. Het plangebied is circa 6.375 m<sup>2</sup> groot.

## 1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'bedrijventerrein Eijsden-Maastricht', dat door de raad van de gemeente Eijsden is vastgesteld op 11 april 1997 en door G.S. is goedgekeurd op 7 oktober 1997. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' van toepassing. Op de gronden binnen deze bestemming mogen bedrijfsgebouwen met een maximale bouwhoogte van 6,60 meter (6,00 meter + 10% algemene ontheffing) worden opgericht ten behoeve van de bedrijfsvoering.

Het planvoornemen betreft de oprichting van een nieuw bedrijfspand met een bouwhoogte van 8,80 meter, een hoogte die noodzakelijk is vanwege de benodigde opslagcapaciteit. Deze hoogte is echter 2,20 meter hoger dan volgens de vigerende bestemmingsplanregeling maximaal kan worden toegestaan, waardoor het planvoornemen niet binnen de vigerende bestemmingsplanregeling past.

## 1.4 Toekomstig bestemmingsplan in voorbereiding

De gemeente Eijsden is echter bezig met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen gemeente Eijsden'. In het nieuwe bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 3.1 lid 2 van de Wro) bedraagt de maximale bouwhoogte 8,00 meter op de beoogde locatie van het bedrijfspand. Ook is in het nieuwe bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om 10% van de maximale bouwhoogte af te wijken. Dit resulteert in een maximaal mogelijke bouwhoogte van 8,80 meter, exact de hoogte van het bedrijfspand uit het onderhavige planvoornemen.



Het beoogde gebruik van het bedrijfsgebouw, zijnde de opslag van medische hulpmiddelen past binnen de gebruiksvoorschriften van het vigerende bestemmingsplan en zal eveneens niet strijdig zijn met de gebruiksregels uit het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan.

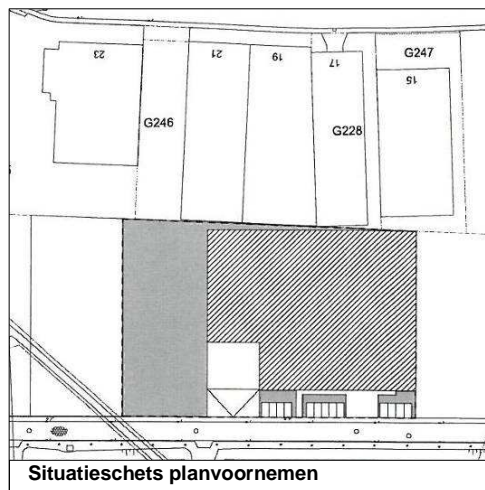
### **1.5 Het nemen van een projectbesluit**

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de oprichting van een bedrijfsgebouw met een hoogte tot maximaal 6,60 meter zondermeer mogelijk. Het planvoornemen betreft echter een bedrijfshal met een hoogte van 8,80 meter en kan alleen doorgang vinden na het doorlopen van de procedure van het nemen van een projectbesluit.

Vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan wil de gemeente een dergelijk projectbesluit nemen om de maximale bouwhoogte van 8,80 meter voor het bedrijfspand mogelijk te maken en zo de voorgenomen ontwikkeling toch doorgang te laten vinden. Binnen een jaar nadat dit projectbesluit onherroepelijk is geworden, dient een ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Het staat reeds vast dat het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan op korte termijn ter inzage zal worden gelegd.

In deze toelichting wordt het projectbesluit onderbouwd en worden de mogelijkheden die het projectbesluit mogelijk maakt afgewogen. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave van het plangebied waarover deze toelichting handelt.





## 2 Projectprofiel

### 2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van het mogelijk maken van de oprichting van een bedrijfshal met een bouwhoogte van 8,80 meter aan de Veilingweg 33 op het bedrijventerrein Gronsvelt in Eijsden. Het bedrijfsgebouw wordt gesitueerd aan de oostzijde van het plangebied en meet circa 54 bij 69 meter. De westzijde van het plangebied (ter grootte van 1.593 m<sup>2</sup>) blijft onbebouwd en ook aan de zijde van de weg blijft een strook onbebouwd. Hier is ruimte voor parkeren en ligt een drietal laaddoks.

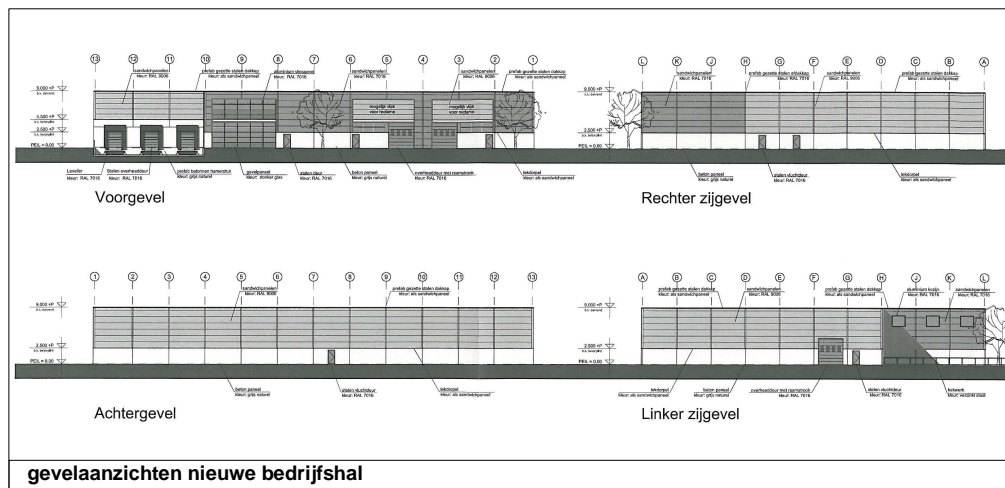
### 2.2 Gebiedsbeschrijving

De Veilingweg is de meest recente en meest zuidelijk gelegen weg op het bedrijventerrein Gronsvelt. In de komende jaren zullen hier enkele nieuwe bedrijven worden ingepast, aansluitend op de rest van het reeds bestaande bedrijventerrein. Ook de bedrijfshal uit het planvoornemen maakt onderdeel uit van de nieuwe ontwikkelingen en gaat behoren tot het bedrijf MediReva, een leverancier van medische hulpmiddelen. Binnen het plangebied gaat het om opslag en distributie van medische hulpmiddelen. Tevens is voorzien in een werkplaats om reparaties in eigen beheer uit te voeren.

Bedrijventerrein Gronsvelt is gelegen ten westen van de kern Gronsvelt en wordt direct ontsloten op de A2. Deze leidt in noordelijke richting naar Maastricht en de rest van Nederland en in zuidelijke richting naar Eijsden en België. Over het bedrijventerrein loopt nagenoeg parallel aan de snelweg tevens de spoorlijn van Roermond via Maastricht naar Luik.

De ten noorden en westen van het plangebied gelegen reeds bestaande bedrijfspanden hebben een omvang en maatvoering die vergelijkbaar is met de bedrijfshal uit het planvoornemen. Ook deze panden hebben over het algemeen een bouwhoogte die hoger is dan 6 meter. Wat betreft het oppervlak van de kavel en de bedrijfshallen zijn de nabij gelegen bedrijven eveneens vergelijkbaar met de voorgenomen ontwikkeling.





In de wijdere omgeving zijn in westelijke richting de Maas en de daarmee verbonden Pietersplas gelegen. In oostelijke richting liggen voorbij de kern Gronsveld diverse hellingbossen met daarachter het plateau van Margraten. Naar het noorden toe beginnen de buitenwijken van Maastricht en naar het zuiden ligt achter Eijsden de Belgische grens.

### 2.3 Projectbeschrijving

De nieuw te bouwen bedrijfshal zal zogezegd een hoogte hebben van 8,80 meter. De breedte van het gebouw is circa 69 meter, terwijl de diepte circa 54 meter bedraagt. Aan de representatieve voorzijde van het pand zijn 13 parkeerplaatsen gelegen en kan het pand worden binnengetroden. Tevens liggen aan de voorzijde de drie (verdiepte) laaddoks van de bedrijfshal, van waaruit producten worden getransporteerd. De achtergevel en de beide zijgevels zijn weinig representatief en bestaan uit blinde gevels met vluchtdeuren.

De bedrijfshal wordt gesitueerd op het oostelijke deel van het plangebied, dat in totaal circa 6.375 m<sup>2</sup> groot is. De bedrijfshal heeft exclusief de laaddoks een oppervlakte van circa 3.311 m<sup>2</sup>, inclusief de laaddoks is dat circa 3.754 m<sup>2</sup>. Het westelijke gedeelte van het perceel wordt vooralsnog niet gebruikt voor bedrijfsdoeleinden en is circa 1593 m<sup>2</sup> groot.

### 2.4 Relatie met de omgeving

Met de gegeven oppervlaktes en maten sluit het bedrijfspand aan bij de overige reeds bestaande bedrijfspanden in de omgeving. Het bedrijfspand zal bij voltooiing van het bedrijventerrein Gronsveld in ruimtelijk-visueel opzicht volledig geïntegreerd zijn in de overige bebouwing gelegen aan de Veilingweg. Het planvoornemen sluit wat dat betreft tevens geheel aan bij de regels zoals gesteld in het aankomende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Eijsden'. In stedenbouwkundig opzicht kan de bouw van het bedrijfspand dan ook niet op bezwaren rekenen, er is sprake van een goede invulling van het plangebied.

Aan de voorzijde van het bedrijfspand is een groenvoorziening voorzien als overgang naar het aangrenzende buitengebied en ten behoeve van een landschappelijke inpassing.



## **2.5 Verkeersafwikkeling en parkeren**

De verkeersafwikkeling van de auto's van de werknemers van het bedrijf en van de aan- en afrijdende vrachtwagens vindt plaats vanaf de Veilingweg via de overige wegen van het bedrijventerrein naar de Kobbesweg en de A2 (afslag 56 Gronsveld). Het bedrijventerrein en daarmee ook het plangebied zijn daardoor uitstekend bereikbaar.

Parkeren van de auto's van werknemers en bezoekers vindt primair plaats op de bedrijfskavel zelf, aan de voorzijde van het bedrijfspand. Hier is ruimte voor 13 parkeerplaatsen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ter plaatse van het nog niet bij de planontwikkeling betrokken westelijke gedeelte van het plangebied extra parkeerplaatsen aan te leggen. Tenslotte is langs de openbare weg de mogelijkheid tot parkeren aanwezig, waarmee het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het bedrijf ruim wordt behaald.

## **2.6 Duurzaamheid**

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Eijsden heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie van muren en vensters. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogbare materialen.



## **3 Beleid**

### **3.1 Inleiding**

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren.

### **3.2 Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid**

Het planvoornemen bestaat uit het oprichten van een bedrijfsgebouw waarvan enkel de bouwhoogte afwijkt van de maximaal toegestane bouwhoogte ter plekke. Voor het overige past de voorgenomen ontwikkeling in het bestaande planologische kader. Wanneer het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Eijsden' in werking treedt, zal het planvoornemen geheel passen binnen de planologische mogelijkheden ter plaatse.

Het plangebied is in een eerder stadium in het kader van de planvorming voor en ontwikkeling van het bedrijventerrein reeds getoetst aan het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. Ook ten behoeve van de planvorming voor het nieuwe bestemmingsplan is het plangebied reeds gezien in het licht van de diverse beleidskaders. Daaruit is gebleken dat het bedrijventerrein ter plekke geen strijdigheid oproept met het beleid.

Het planvoornemen past, met uitzondering van de bouwhoogte, volledig binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat mag worden geconcludeerd dat de bouw van de bedrijfshal in het plangebied niet strijdig is met de relevante beleidskaders. De hogere bouwhoogte brengt immers geen dusdanige effecten met zich mee dat daardoor strijdigheid met het beleid zou kunnen ontstaan.



## 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

### 4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Ten behoeve van het bouwrijp maken van de gronden in het zuidelijke deel van het bedrijventerrein, heeft in april 2006 reeds een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Ook het plangebied werd bij dit onderzoek betrokken. Uit het door UDM uitgevoerde onderzoek is vast komen te staan dat de vrijkomende grond van zowel de bovengrond als de ondergrond nuttig kan worden aangewend op het perceel van herkomst. Er zijn derhalve geen verontreinigingen aangetroffen waarbij normwaarden werden overtreden.

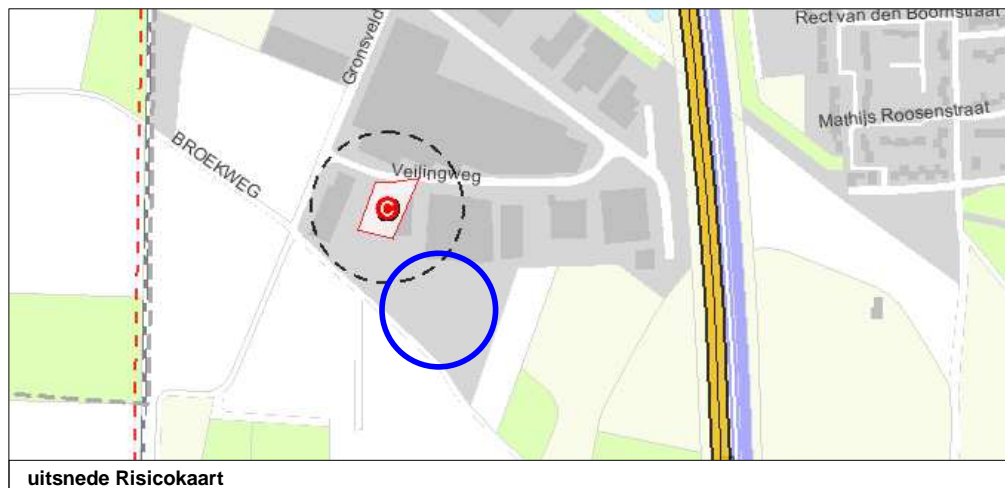
Indien hergebruik van de grond ter plekke evenwel niet mogelijk is, dient de vrijgekomen grond te worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Deze kan om aanvullende gegevens verzoeken, omdat het onderzoek niet is uitgevoerd op basis van het AP04 bouwstoffenbesluit.

### 4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Aangezien het planvoornemen de verhoging van de bouwhoogte van een niet-geluidsgevoelig object betreft, is de uitvoering van een akoestisch onderzoek niet relevant.

De bedrijfsactiviteiten in het nieuwe bedrijfsgebouw bestaan uit het opslaan en via vrachtwagens af- en aanvoeren van medische hulpmiddelen. Dit levert geen dusdanig geluidsoverlast op dat geluidsgevoelige functies in de omgeving hier nadelige invloed van kunnen ondervinden. De meest nabij gelegen woningen zijn gelegen op circa 300 meter vanaf het plangebied, wat ruim ver genoeg is.





#### 4.4 Luchtkwaliteit

Het planvoornemen gaat uit van het realiseren van een bedrijfspand dat een hogere bouwhoogte heeft dan ter plaatse is toegestaan conform het vigerende bestemmingsplan. Voor het overige past het planvoornemen reeds volledig binnen de geldende planologische kaders. Het verhogen van de bouwhoogte van het bedrijfspand van de toegestane 6,60 meter tot 8,80 meter heeft geen invloed op de luchtkwaliteit.

Het betreft een puur bouwkundige wijziging, waarmee geen extra luchtvervuilende activiteiten gepaard gaan. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet relevant in onderhavig geval.

#### 4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Het planvoornemen gaat uit van het vergroten van de bouwhoogte van een bedrijfspand. Dit heeft geen gevolgen voor de personendichtheid van het bedrijf MediReva, zodat geen toename van het groepsrisico bestaat. Derhalve hoeft in het kader van het planvoornemen geen verantwoording door het bevoegd gezag te worden afgelegd.

Conform de risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is aan de Veilingweg 23 op het bedrijventerrein Gronsveld het bedrijf Huntjens BV gevestigd. Deze inrichting, een bedrijf voor opslag van verpakte gevaarlijke stoffen, valt onder het Besluit Externe Veiligheid (BEVI). In de revisievergunning van 25 september 2007 is een Kwantitatieve Risicoanalyse QRA (ref. nr. 060573-V01 mei 2006) meegenomen waarin de externe veiligheidssituatie van het bedrijf en de omgeving vast ligt.



De  $10^{-6}$  contour mag niet buiten de grens van de inrichting komen, tenzij dit geen negatieve gevolgen heeft voor de omgeving. De gemeente Eijsden heeft in oktober 2008 een beleidsvisie Externe Veiligheid opgesteld. In deze beleidsvisie is bepaald dat de oriëntatiewaarde mag worden overschreden mits gemotiveerd. In het onderhavige planvoornemen valt de risicocontour voor een klein deel over het plangebied. Een nog kleiner deel daarvan valt over de uiterst noordwestelijke gelegen punt van de bedrijfshal. Aangezien de vergroting van de bouwhoogte niet zorgt voor een toename in deze overschrijding en de overschrijding dermate klein is, mag worden aangenomen dat deze acceptabel is.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied liggen de A2 en de spoorlijn Maastricht-Visé. Over deze transportassen vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats, welke een risico vormen in het kader van de externe veiligheid. De vergroting van de bouwhoogte van het bedrijfspand, zoals voorgesteld in het planvoornemen, leidt niet tot een gewijzigde situatie die nader onderzoek naar de invloed van deze transportassen noodzakelijk maakt.

#### **4.6 Kabels en leidingen**

Parallel aan de spoor bevindt zich een hogedruk aardgastransportleiding met een werkdruk van 16 bar en hoger. Voor deze leidingen zijn veiligheidsafstanden vastgesteld. Het plangebied ligt ruim buiten de bebouwingsvrije zone van 4 meter. Ten aanzien van de overige risico's die verbonden zijn aan deze leiding, kan worden gesteld dat het planvoornemen niet zorgt voor een wijziging die van invloed is op het toe- of afnemen van dit risico.

#### **4.7 Flora en fauna**

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Het planvoornemen betreft het verhogen van de bouwhoogte van een bedrijfspand, dat voor het overige reeds past binnen de ter plaatse geldende planologische kaders. Hierdoor komen als gevolg van het planvoornemen geen ecologische waarden in het geding. Het uitvoeren van een onderzoek flora en fauna is niet nodig.



#### **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het planvoornemen om een hogere bouwhoogte voor een bedrijfspand toe te staan brengt geen bodemversturende activiteiten met zich mee. Archeologische waarden komen daarmee niet in het geding en het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet nodig geacht.

Het planvoornemen heeft geen nadelige effecten op rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP), aangezien de meest nabij zijn gelegen op meer dan 550 meter afstand. Op de kaart Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg zijn de waardevolle cultuurhistorische elementen in de omgeving aangegeven. Het verhogen van de maximaal toegestane bouwhoogte voor het bedrijfspand aan de Veilingweg 33 veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving.



## **5 Waterparagraaf**

### **5.1 Watertoets**

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Eijsden' is toegezonden aan het watertoetsloket voor de watertoets. Door het waterschap Roer en Overmaas zijn opmerkingen gemaakt, deze hebben evenwel geen betrekking op de toegestane bouwhoogte van 8,00 meter en de ontheffingsmogelijkheid van 10%. Derhalve wordt overleg met het waterschap met betrekking tot dit projectbesluit niet noodzakelijk geacht.

### **5.2 Invloed van het planvoornemen**

Het planvoornemen gaat uit van het toestaan van een hogere bouwhoogte voor een bedrijfspand. Het aandeel verhard oppervlak neemt hierdoor niet toe, waarmee het planvoornemen geen invloed uitoefent op het totale waterbergende vermogen van het plangebied.



## 6 Juridische aspecten

### 6.1 Algemeen

Het voorliggende projectbesluit biedt een nieuwe planologische regeling om de afwijkende bouwhoogte mogelijk te maken. Het projectbesluit biedt de mogelijkheid om in afwijking van het bestemmingsplan een bepaalde ontwikkeling of een bepaald project toch mogelijk temaken, zonder meteen het hele bestemmingsplan aan te passen. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het projectbesluit nader toegelicht.

### 6.2 Uitgangspunten

#### 5.2.1 Wettelijk kader

De gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een projectbesluit nemen. Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor projectbesluiten is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### 5.2.2 Vereisten op grond van de Wro

De Wro bevat bepalingen omtrent een projectbesluit. Aangegeven wordt dat het projectbesluit 'Bouwhoogte bedrijfshal MediReva' bestaat uit een goede ruimtelijke onderbouwing. Tevens wordt vermeld dat aan het projectbesluit regels en beperkingen kunnen worden verbonden die tevens kunnen strekken ten behoeve van de uitvoering van het project. De bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit ligt primair bij de gemeenteraad, maar kan worden gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Op de voorbereiding van een projectbesluit is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing met daarbij vermeld een aantal afwijkende voorwaarden.

#### 5.2.3 Vereisten op grond van het Bro

Het Bro stelt eisen aan de wijze waarop een projectbesluit beschikbaar wordt gesteld. Zaken die in de goede ruimtelijke onderbouwing moeten zijn neergelegd betreffen een verantwoording van de in het projectbesluit gemaakte keuze van bestemmingen, een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van de waterhuishouding, de uitkomsten van het overleg met betrokken gemeenten, waterschappen en met betrokken diensten van provincie en Rijk, alsmede de uitkomsten van het verrichte onderzoek op basis van artikel 3:2 Awb. Verder moet worden ingegaan op de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het projectbesluit zijn betrokken en dient inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het projectbesluit. In het geval er geen milieu-effectrapport wordt opgesteld, wordt in de ruimtelijke onderbouwing ook nog een beschrijving neergelegd van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden. Datzelfde geldt, voor zover nodig, voor overige waarden van de in het projectbesluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied. Ook een beschrijving van vastgestelde milieukwaliteitseisen is van belang en, indien de Wet geluidhinder van toepassing is, wordt daar in het projectbesluit ook aandacht aan besteed.



### **6.3 Het projectbesluit**

Het projectbesluit bestaat uit deze toelichting en de verbeelding van de grens van het plangebied. In de toelichting is verantwoord waarom afgeweken wordt van de toegestane bouwhoogte. Op de verbeelding is uitsluitend de plangrens aangegeven waar de hogere toegestane bebouwing van toepassing is.

Regels worden niet noodzakelijk geacht omdat het uitsluitend de aanpassing van de maximaal mogelijke bouwhoogte van 6,60 (6,00 +10%) naar 8,80 meter betreft.



## **7 Haalbaarheid**

### **7.1 Economische en financiële haalbaarheid**

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Hierbij worden enkel overeenkomsten door beide partijen en derden ondertekend.

Voor de gemeente Eijsden zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

### **7.2 Maatschappelijke haalbaarheid**

Het planvoornemen betreft de verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte van het te realiseren bedrijfspand aan de Veilingweg 33 te Gronsveld, gemeente Eijsden. Het plangebied is gelegen op een bedrijventerrein, de dichtstbijzijnde woningen liggen op geruime afstand. Uitgezonderd de bouwhoogte, is het planvoornemen reeds volledig in te passen conform de vigerende bestemmingsplanregeling.

Gelet hierop en op het feit dat een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is, waarbij de voorgenomen bouwhoogte zonder meer (na algemene ontheffing) mogelijk is, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan. Het projectbesluit wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

### **7.3 Conclusie**

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De verhoging van de maximaal toegestane bouwhoogte betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbaar planvoornemen.



## 8 Procedure

### 8.1 De te volgen procedure

#### 7.1.1 Wettelijk vooroverleg

Het wettelijk vooroverleg, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, wordt niet noodzakelijk geacht. In het kader van het vooroverleg met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Eijsden' zijn geen opmerkingen gemaakt met betrekking tot de toegestane bouwhoogte van 8,00 meter en de ontheffingsmogelijkheid van 10%. Zowel de provincie Limburg als het Waterschap Roer en Overmaas hebben hiermee ingestemd.

Dit projectbesluit wordt ter kennisgeving aan de diverse instanties (VROM inspectie, Provincie Limburg en Waterschap Roer en Overmaas) toegezonden.

#### 7.1.2 Ter inzagelegging ontwerpprojectbesluit

Het ontwerpbesluit zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze ter inzage legging is het voor een ieder, ook voor de overlegpartners, mogelijk zienswijzen in te brengen.

#### 7.1.3 Vaststellingsbesluit

Binnen 12 weken na de terinzagelegging wordt een besluit genomen met betrekking tot de vaststelling van het projectbesluit. Indieners van zienswijzen zullen op de hoogte worden gebracht.

#### 7.1.4 Bekendmaking vaststelling

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het projectbesluit vindt plaats:

- binnen 2 weken na de vaststelling;
- binnen 6 weken na vaststelling indien door Gedeputeerd Staten (GS) of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet is overgenomen of indien bij de vaststelling wijzigingen in het plan zijn aangebracht, anders dan op grond van een zienswijze van GS of de inspecteur;
- binnen 7 weken na de vaststelling indien GS of de minister een reactieve aanwijzing hebben gegeven.

#### 7.1.5 Ter inzagelegging projectbesluit

Het projectbesluit ligt na de bekendmaking gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is het mogelijk beroep in te stellen bij de rechtbank. Daarna is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### 7.1.6 Inwerkingtreding

Het projectbesluit treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of – indien gedurende de termijn beroep is ingesteld en om voorlopige voorziening is verzocht – op het moment dat op het verzoek is beslist. Het projectbesluit zal niet in werking treden wanneer het een onderdeel betreft waarop een reactieve aanwijziging van toepassing is.

