



vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Grens van het plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Planologisch beleidskader	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Regionaal beleid	15
2.4 Gemeentelijk beleid	17
3 Beschrijving plangebied	21
4 Ontwikkelingen	25
4.1 Bouwplan	25
4.2 Parkeren en verkeersgeneratie	28
4.3 Duurzaamheid	29
5 Milieuplanologische aspecten	30
5.1 Water	30
5.2 Bodem	32
5.3 Geluid	33
5.4 Externe veiligheid	35
5.5 Luchtkwaliteit	40
5.6 Milieuzonering	42
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	43
5.8 Flora en fauna	44
5.9 Spuitzone	45
5.10 Kabels en leidingen	45
5.11 Trillingen	45
6 Het bestemmingsplan	47
6.1 Algemeen	47
6.2 Opzet van de regels	47
6.3 Artikelsgewijs	48
7 Financiële uitvoerbaarheid	50
8 Handhavingsparagraaf	51
9 Communicatieparagraaf	52
9.1 Participatie	52
9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro	52
9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	52
Bijlage 1: Zienswijzennota, raadsvoorstel en -besluit	53
Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan	54



Separate bijlagen:

- 1a. Aelmans Eco BV, 'Nader bodemonderzoek Kapelkesstraat 8a, 9a, 11 te Eijsden', rapportnummer E204151.008/RHO, d.d. 20.05.2021;
- 1b. Aelmans Eco BV, 'Verkennd asbestonderzoek Kapelkesstraat 8a, 9a, 11 te Eijsden', rapportnummer E230269.004/HWO, d.d. 31.03.2023;
- 2a. Aelmans ROM BV, 'Akoestisch onderzoek gevelbelasting Kapelkesstraat 8a-11 te Eijsden', rapportnummer, M204163.002/GGO, d.d. 20.01.2022;
- 2b. Curvers Raadgevende Ingenieurs, 'Akoestisch onderzoek geluidwering gevels van 8 appartementen aan de Kapelkesstraat te Eijsden', rapportnummer 21.131.2, d.d. 08.03.2023;
3. Adromi Groep, 'Rapportage kwantitatieve risicoanalyse spoorweg' bouwplan Kapelkesstraat Eijsden', rapportnummer M202069/2301a, d.d. 31.01.2023;
4. Ecolyrium, 'Rapportage Quicksan ecologische waarden Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden', rapportnummer 23-1383, d.d. 17.04.2023;
5. Antea Group, 'Stikstofdepositie-onderzoek Eijsden-Kapelkesstraat', rapportnummer 0484177.100, revisie 00, d.d. 04.04.2023;
6. Aelmans, 'Memo waterparagraaf Kapelkesstraat 9-11', rapportnummer E230269.010/ASA, d.d. 05.05.2023.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch kader ten behoeve van de realisering van een wooncomplex met acht appartementen op het perceel, plaatselijk bekend als Kapelkesstraat 9A en 11 en Stationsplein 8B, kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie D, nummers 3206 en 6150. Op de betreffende gronden bevindt zich de bedrijfsbebouwing van een garagebedrijf en een trafohuisje. Deze bebouwing zal ten behoeve van dit plan worden gesloopt. De gronden zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Eijsden' bestemd tot 'Bedrijf'.

Het bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, omdat in het bestemmingsplan is bepaald dat op de betreffende gronden geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Om de realisering van het onderhavige bouwplan mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt voor.

Wettelijk kader/structuur bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

De structuur van bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden' dient conform het Bro en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1903.BPKOM6245AG9-VG01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:500.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Eijsden. De Kapelkesstraat wordt gekenmerkt door lintbebouwing aan weerszijden van de weg, die de overgang vormt tussen de dichte bebouwing van de kern Eijsden en het zuidelijk gelegen bebouwingsarme buitengebied richting België. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt begrensd door de Kapelkesstraat aan de westzijde, de woning aan de Kapelkesstraat 7 aan de noordzijde, het Stationsplein aan de oostzijde en een (niet-openbaar) groengebied aan de zuidzijde. Het plangebied is tevens gelegen ten westen van de spoorlijn Maastricht - Visé.



De begrenzing van het plangebied behorende bij het voorliggende bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden' is op de onderstaande kaart weergegeven:



Situering plangebied 'Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden'

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Eijsden' (vastgesteld d.d. 23.04.2013). Daarnaast zijn binnen het plangebied twee paraplu-bestemmingsplannen van kracht, te weten het 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten' en het 'Paraplubestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten'. Deze plannen komen in het navolgende aan de orde.

Bestemmingsplan 'Eijsden'

In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Bedrijf'. Naast deze enkelbestemming zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4a' en 'Waarde – Archeologie 5a' van toepassing. Voorts is het plangebied gesitueerd binnen de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie', milieuzone – actief bodembeheergebied', 'overig rode contour' en 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden'. De begrenzing van het onderhavige plangebied is op deze uitsnede middels een rode kleur weergegeven:



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Eijsden'

In het navolgende worden de toegestane doeleinden ter plaatse van deze enkel- en dubbelbestemmingen beschreven.

Enkelbestemming 'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bestaande, ter plaatse reeds gevestigde bedrijven of industriële, consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijven zoals opgenomen in de 'staat van bedrijfsactiviteiten';
- een autohandel inclusief verkooppunt voor motorbrandstoffen (zonder lpg) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autohandel' (*);
- ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn slechts (openbare) nutsvoorzieningen toegestaan (*);
- parkeervoorzieningen;
- wonen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

(*) = deze aanduidingen zijn het op het onderhavige plangebied niet van toepassing.

Ten aanzien van het aspect wonen is één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan. De strijdigheid met het bestemmingsplan is gelegen in het feit dat een bedrijfswoning niet 'regulier' mag worden bewoond, in het gegeven dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan één en dat de aangegeven bouwhoogte van maximaal één bouwlaag niet toereikend is voor de realisering van het plan. Ook is sprake van strijdigheid met de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken.

Archeologische onderzoeksplicht

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden voorafgaand aan ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 250 m² of meer. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4a' geldt een dergelijke onderzoeksplicht bij een bodemverstoring met een diepte van 0,50 meter of meer beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 500 m² of meer. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5a' geldt een onderzoeksplicht bij een bodemverstoring met een diepte van 0,50 meter of meer beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone –industrie'

Het volledige plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'geluidzone – Industrie'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding is onder andere geregeld dat nieuwe geluidgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege de hoge geluidbelasting vanwege industrielawaai.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – actief bodembeheergebied'

Het volledige plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – actief bodembeheergebied'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding dient bij alle voorbereidingen van bouwactiviteiten, de bouwactiviteiten zelf en werkzaamheden ten behoeve van de terreininrichting rekening te worden gehouden met de Gemeentelijke Bodembeheernota van de gemeente Eijsden – Margraten.

Gebiedsaanduiding 'overig-rode contour'

In en buiten de aanduiding 'rode contour' geldt de regeling, zoals opgenomen in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering. Dit provinciale beleidsstuk is inmiddels vervallen, evenals de rode contour.

Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'

Het volledige plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen'. Ter plaatse van de aanduiding geldt bij de realisatie van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico



Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten

Dit paraplubestemmingsplan (vastgesteld d.d. 25.09.2018) is opgesteld om eenduidige parkeernormen voor de hele gemeente Eijsden-Margraten vast te leggen. De in dat plan opgenomen regeling is, conform de doeleinden van het paraplubestemmingsplan, overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Paraplubestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten

Het uiterste hoekje van de muur langs de Kapelkesstraat is gelegen binnen het plangebied en kent vanuit het 'Parapluplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' (vastgesteld d.d. 12.12.2017) een aanvullende dubbelbestemming. Het muurdeel is hierin bestemd tot 'Waarde-Beeldbepalend'. Daarbij is aan de muur de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend object' toegekend. De als zodanig aangeduide beeldbepalende objecten moeten in de bestaande omvang gehandhaafd blijven en mogen niet worden gewijzigd. Deze beschermende regeling is nu ook opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Daarmee is de verplichting tot het behoud van de waardevolle muur planologisch verankerd.

Strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen

De beoogde ontwikkeling van acht appartementen met bijbehorende buitenruimte en parkeerplaatsen is in strijd met de bepalingen uit het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Eijsden'. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd tot 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is, wonen, behoudens in een bedrijfswoning, niet toegestaan. Om de realisering van het bouwplan toch mogelijk te maken zal voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan moeten worden vastgesteld. Daarbij dient ook rekening te worden gehouden met het te beschermen muurdeel in de uiterste zuidwesthoek van het plangebied.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de voor dit plan relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de binnen het plangebied te realiseren ontwikkelingen beschreven en in hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. De genoemde opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor toekomstige generaties.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Er zijn vier NOVI-prioriteiten aangegeven. Hiervoor geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) Nederland kent nu al langere periodes van droogte. Dit maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. Dit is een voorbeeld van de noodzakelijke keuzes die nu al nodig zijn en die een grote impact op de fysieke leefomgeving hebben. Functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving moeten meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Deze keuzes dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. Dat vraagt op de korte termijn om grote overheidsingrepen en investeringen. De kunst is om interventies en investeringen ook ten goede te laten komen aan de ambitie voor de lange termijn: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in



bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter.

- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Plangebied

Voor het voorliggende plangebied bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan moeten worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing wordt de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen. De stappen van deze 'ladder' zorgen ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor dit plangebied

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 16 september 2015 een uitspraak gedaan in een zaak (ECLI:NL:RVS:2015:2921) waarin de bouw van 11 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werd gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van 11 woningen een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. In een andere uitspraak van 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953) heeft de Afdeling de bouw van 12 woningen wél als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd.



Plangebied

Uit het voorgaande mag worden aangenomen dat het voorliggende plan, waarin sprake is van de toevoeging van acht woningen na sloop van een voormalige bedrijfslocatie, niet hoeft te worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee voor dit bestemmingsplan niet aan de orde. Meer informatie over de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 2.2 (*Provinciaal beleid*).

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Het voorliggende project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig plan

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020), een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd, valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is aangegeven dat de bouw van twaalf woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is in de casus van deze uitspraak sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden en van gewijzigd gebruik van het perceel, maar dat betekent niet dat de ontwikkeling waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot ontwikkeling van acht appartementen (een netto toevoeging van zeven woningen) in de kern Eijsden. De ontwikkeling vervangt de bestaande, te slopen bedrijfsbebouwing die in onbruik is geraakt en dit deel van de Kapelkesstraat een weinig aantrekkelijke uitstraling geeft. Met dit initiatief wordt verdere leegstand en bouwkundig verval van de opstallen voorkomen. Zowel de realisering van passende woningen als het voorkomen van verdere leegstand van deze in onbruik geraakte opstallen vormen een maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving. Omdat de ontwikkeling op een reeds bebouwde locatie wordt gerealiseerd en deze - vanwege het wegbestemmen van een bedrijfsbestemming in een woonkern - leidt tot een verbetering van het woon- en leefklimaat en bovendien geen nadelige milieuhygiënische gevolgen heeft voor de omgeving (zie onderzoeken in hoofdstuk 5) kan - in analogie met de voornoemde uitspraak - worden geconcludeerd dat het voorliggende plan geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft. Hierdoor is het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie niet noodzakelijk.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn

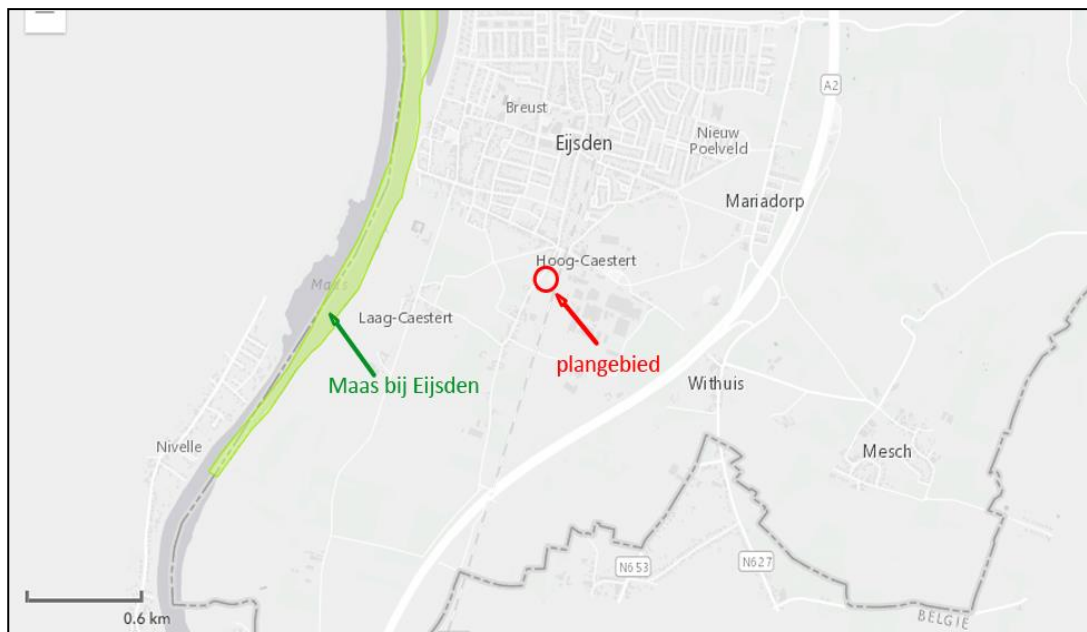


92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de voornoemde Vogel- en Habitatrichtlijn en deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 850 meter, ligt het Natura2000-gebied 'Maas bij Eijsden'. Op het onderstaande kaartje is het genoemde Natura2000-gebied middels een groene kleur weergegeven. Het plangebied is middels een rode kleur weergegeven:



Omliggend Natura2000-gebied 'Maas bij Eijsden'

Stikstofwet

Op 1 juli 2021 zijn de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Staatsblad 2021, 140) en het daarbij behorende Besluit in werking getreden. Het gaat om een wijziging van de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming. In deze wet is onder meer een vrijstelling opgenomen voor stikstofdepositie als gevolg van bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Hierdoor is alleen de gebruiksfase relevant voor nieuwe ontwikkelingen. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat deze bouwvrijstelling niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Het is onvoldoende zeker dat er geen schade optreedt aan natuurgebieden. Het probleem zit in het feit dat de aanpak die gebruikt wordt bij de bouwvrijstelling; eventuele negatieve effecten tijdens de bouwfase worden gecompenseerd door maatregelen met positieve effecten. Deze aanpak is alleen mogelijk als de maatregelen ook daadwerkelijk uitgevoerd zijn én vaststaat dat deze maatregelen tot het geplande positieve effect leiden. Omdat veel van de geplande maatregelen nog niet uitgevoerd zijn, voldoet de



bouwwijziging niet aan deze voorwaarden. Hierdoor is formeel sinds 2 november 2022 voor omgevingsvergunningen en/of ruimtelijke plannen weer een berekening van de aanleg-/bouwphase noodzakelijk.

Plangebied

Ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan zijn een ecologische quickscan en stikstofdepositieberekeningen (AERIUS-calculaties) voor de gebruiksfase en de aanleg-/bouwphase uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn beschreven in paragraaf 5.8 van deze toelichting.

Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt „Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw“ (WB21) is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21ste eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van „vasthouden-bergen-afvoeren“ en:
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. Er wordt in deze watertoets gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

Plangebied

De wijze waarop in het plangebied rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

Erfgoedwet

De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) zijn in de Erfgoedwet verankerd en vormen zo de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De gemeenten zijn in deze wet wederom tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het vervolgens niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Plangebied

De wijze waarop in het plangebied met het aspect archeologie rekening is gehouden is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen



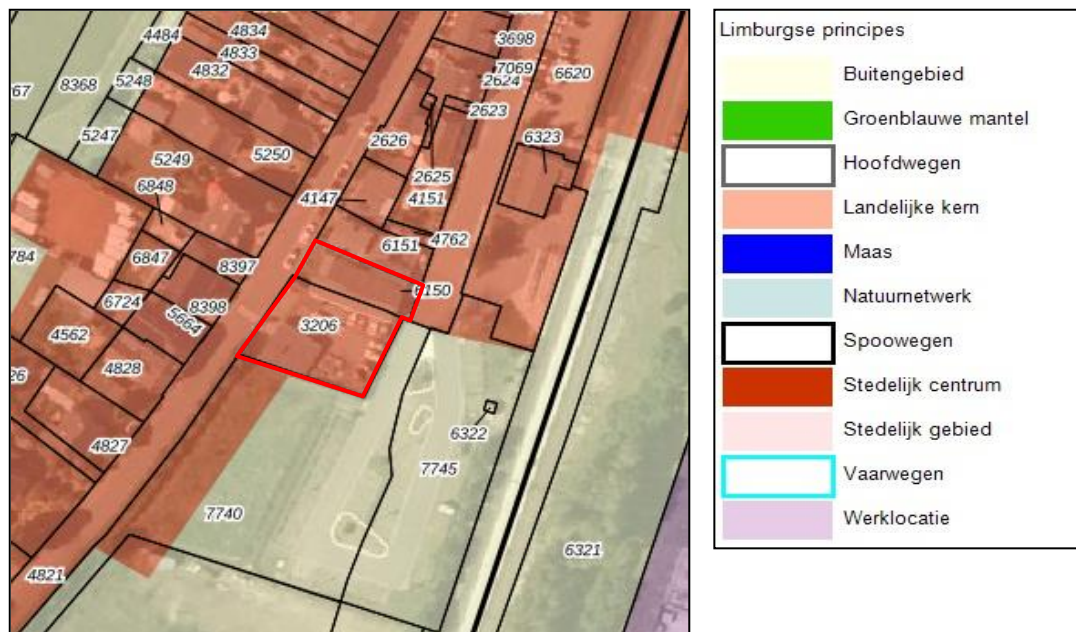
spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030-2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt.

Plangebied

Het plangebied is conform de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes' gelegen in de zone 'Landelijke kern'. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode kleur omlijnd:



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' (POVI)

Zone 'Landelijke kern'

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare basis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transitie. Bij veel vraagstukken in het bebouwd gebied geldt dat de overheid, maatschappelijke organisaties en het bedrijfsleven samen oplossingen moeten vinden. Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband. Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als provinciaal belang.

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van acht seniorenwoningen mogelijk gemaakt. Daarmee levert het initiatief een bijdrage aan de kwalitatieve behoefte aan seniorenwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten. Deze ontwikkeling wordt dan ook als een positieve ontwikkeling beschouwd. Een toetsing aan het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid is beschreven in de paragrafen 3.3 en 3.4 van deze toelichting.

Omgevingsverordening Limburg (OvL2014)

Het in paragraaf 2.4 (*Wonen Zuid-Limburg*) van de Omgevingsverordening Limburg 2014 opgenomen beleid is een voortzetting van de op 21 juni 2013 in werking getreden Verordening Wonen Zuid-Limburg. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden. In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Deze structuurvisie wordt in het navolgende onder het regionale beleidskader beschreven.

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening 2021 vastgesteld. Deze treedt pas in werking nadat de Omgevingswet in werking is getreden. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

Plangebied

Voor het plangebied kent de Omgevingsverordening 2021 van provincie Limburg geen specifieke uitgangspunten, anders dan dat te allen tijde voldaan moet worden aan het beleidskader van de regionale structuurvisie wonen (zie paragraaf 2.3).

Bestuursakkoord GS 2019-2023

Het coalitieprogramma geeft vooral uiting en richting aan de grote maatschappelijke opgaven en sociaal-economische kansen in Limburg. Het is een ambitieus programma voor de komende jaren op tien thema's waarmee samen met onze vele partners gewerkt wordt aan de toekomst van Limburg.



Ten aanzien van het wonen is in het akkoord aangegeven dat wordt samengewerkt met de partners aan veilige en leefbare wijken en buurten in de stad en dorpen in het buitengebied. Daarbij wordt de samenwerking tussen alle handhavingspartners bevorderd, wordt verantwoordelijkheid genomen voor de provinciale kerntaken op het gebied van veiligheid en wordt aangegeven dat intensief met gemeenten, corporaties, instellingen en burgers samen wordt gewerkt aan een integrale aanpak van de leefbaarheid. Ten aanzien van de woningbouwopgaven zal een extra accent gegeven worden op het bevorderen van een snellere doorstroming op de woningmarkt en zal een extra impuls worden gegeven aan de uitvoering van een aantal innovatieve voorbeeldprojecten die met een gerichte investering tot meervoudige effecten en 'multipliers' kan leiden. Daarnaast worden vernieuwende initiatieven op het gebied van langer thuis wonen van senioren, nieuwe (mantel)zorgconcepten en alternatieve (levensloopbestendige) woonvormen gestimuleerd, om daarmee ook op verbindend en vernieuwende wijze eenzaamheid te bestrijden. Er wordt gekeken wat er per regio nodig is en er zal vervolgens zo gericht mogelijk invulling geven worden aan woningen voor ouderen, huurwoningen in het middensegment, sociale huur en huisvesting voor arbeidsmigranten en studenten. De startersleningen wil de coalitie in stand houden.

Plangebied

Voor het plangebied kent het Bestuursakkoord 2019-2023 van GS van de provincie Limburg geen specifieke uitgangspunten.

2.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad.

De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave. In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 1. slopen;
 2. financiële compensatieregeling;
 3. gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 4. schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

Hoewel het plan uitgaat van de bouw van acht woningen, is er op grond van de SVWZL sprake van een netto toevoeging van zeven woningen aan de plancapaciteit en de woningvoorraad. Op grond van het huidige bestemmingsplan is een bedrijfswoning op deze locatie toegestaan. Ofschoon er sprake is van een planologisch verschil met een reguliere burgerwoning, geldt dit niet voor het woonbeleid. De SVWZL maakt geen verschil tussen een bedrijfswoning en een reguliere woning.



Volgens het woonbeleid is zowel een burgerwoning als een bedrijfswoning bestemd om hier permanent te wonen.

Plangebied

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot realisering van acht nieuwe woningen (zijnde een netto toename van 7 woningen) binnen het bestaand stedelijk gebied ('landelijke kern') in de kern Eijsden. De ontwikkeling van deze levensloopbestendige seniorenappartementen past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De woningen zijn bestemd voor senioren en betreffen koopwoningen. In de gehele regio Zuid-Limburg – en dus ook in de gemeente Eijsden-Margraten – is er een tekort aan seniorenwoningen in het middeldure segment. De realisering van het bouwplan heeft derhalve toegevoegde waarde en past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten die zijn vastgelegd in de SVWZL.

Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de regionale beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld. Op grond van deze beleidsregel kan ontheffing worden verleend van beleidsafpraak VI van de SVWZL, indien het betreffende woningbouwplan voldoet aan de 3 criteria van de betreffende beleidsregel. Deze 3 criteria zijn:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.;

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

In de genoemde beleidsregel worden de criteria onder 1 en 2 nader toegelicht. Hieruit blijkt onder meer dat een woningbouwplan maatschappelijke meerwaarde heeft wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.



Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name: woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2022: € 355.000,-).

Ook wordt in de toelichting aangegeven dat het plan kwantitatief en kwalitatief gemotiveerd moet worden. Indien het woningbouwplan niet past binnen de uitgangspunten van de beleidsregel en de gemeente wenst desalniettemin toch haar medewerking aan het plan te verlenen, dan is de compensatie vereist als bedoeld in Beleidsafspraken VI van de SVWZL.

Het onderbouwen van de kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte dient transparant, onafhankelijk en op basis van actuele cijfers en feiten onderbouwd te worden. Dit kan door een actueel bestaand (sub)regionaal of gemeentelijk woonbehoefteonderzoek; of op basis van collectieve vraaggestuurde initiatieven (CPO).

Plangebied

Verwijzend naar criteria 1 en 2 van de beleidsregel kan worden geconcludeerd dat de acht woningen gerealiseerd worden binnen de bebouwingscontour van Eijsden, waardoor er geen sprake is van een uitbreidingsplan. De acht woningen, die onderdeel gaan uitmaken van een appartementencomplex, worden gerealiseerd ter plaatse van een bedrijfskavel waarop een garagebedrijf is gevestigd.

De woningen zijn bestemd voor de doelgroep ouderen en passen hierdoor binnen de uitgangspunten van de onderhavige beleidsregel. Door woningen voor deze doelgroepen te realiseren wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van de leefbaarheid van Eijsden. Binnen deze kern zijn te weinig koopappartementen voor ouderen voorhanden. Gelet op het aantal geïnteresseerden voor deze woningen wordt reëel verwacht aan de woonbehoefte voor deze doelgroep tegemoet te komen. Hiermee levert het plan ook voor doorstroming binnen de bestaande woningvoorraad binnen Eijsden, waardoor op basis van voorgaande overwegingen het plan aangemerkt kan worden als een maatschappelijke meerwaarde voor de kern.

Verwijzend naar het derde criterium van de beleidsregel kan worden meegedeeld dat het plan ter afstemming aan de subregio Maastricht en Heuvelland is voorgelegd en dit plan positief door de subregio is beoordeeld.

Aangezien het plan voldoet aan de criteria van de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021", hoeven geen compenserende voorwaarden als bedoeld in Beleidsafspraken VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg aan de planrealisatie verbonden te worden.

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestuursakkoord 2022-2026 "Goed leven in elke kern"

Het bestuursakkoord "Goed leven in elke kern" betekent voor de gemeente Eijsden-Margraten dat zij samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties blijft investeren in de gemeenschappen van alle kernen. Samen wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woonomgeving waarin met respect voor het landschap en de natuur, tradities en cultuur voor zowel de huidige als toekomstige inwoners een thuis wordt geboden. Het woon- en leefklimaat in de gemeente Eijsden-Margraten is van hoog niveau en dit moet zo blijven. De gemeente Eijsden-Margraten staat evenwel voor een groot aantal opgaven op het gebied van sociaal domein, duurzaamheid en energie, natuur en landschap, de landbouw en wonen.

De gemeente wil de komende jaren werken middels de onderstaande vijf programmalijnen:



- 1) Kwaliteit van leven;
- 2) Landbouw, landschap en plattelandseconomie;
- 3) Duurzaamheid en klimaatverandering;
- 4) Wonen en leefomgeving;
- 5) Bestuur en dienstverlening.

Deze vijf programmalijnen vormen de koers voor de komende bestuursperiode. De gemeente gaat aan de slag met de inwoners en de gemeenteraadsliden om samen succesvolle stappen te zetten en zichtbare zaken te realiseren die recht doen aan wat de inwoners, gemeenschappen en leefomgeving nodig hebben.

Wonen en leefomgeving

Eijsden-Margraten is gezien haar ligging in de directe nabijheid van het stedelijk gebied, de landschappelijke kwaliteiten en aanwezige voorzieningen een aantrekkelijke woonomgeving en wil dit graag blijven. De gemeente streeft naar een passende woningvoorraad met passende woningen voor haar inwoners, in een leefomgeving die gezond, veilig en prettig is om in te wonen. Kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

Volgens diverse modellen blijft het aantal huishoudens tot 2030 stijgen. De meeste groei wordt verwacht in de groep alleenstaande 65-plussers. De groep tweepersoonshuishoudens 65-plussers groeit beperkt. De groep 23-65 jarigen neemt naar verwachting beperkt af. De verwachting is tevens dat in elk segment van de koopsector de behoefte toeneemt. Met name in de prijsklasse € 325.000-€ 450.000 en boven € 450.000. Uit het recentelijk uitgevoerde woningbehoefteonderzoek volgt een opgave tot 2030 van circa 710 woningen, waarvan 610 koopwoningen en 100 huurwoningen. Rekening houdend met een gewenste schaarste dient uitgegaan te worden van in totaal circa 600 woningen, waarvan circa 465 koopwoningen en circa 135 huurwoningen.

Woningbouw naar behoefte in elke kern

De grote vraag naar woningen vraagt om een versnelling van nieuwbouw in de hele gemeente. Er wordt daarbij gestreefd naar een gevarieerd aanbod in alle kernen dat aansluit bij de behoefte. Insteek is het behoud van vitale kernen en dat inwoners van de gemeente Eijsden-Margraten zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. focus komt primair te liggen op het realiseren van betaalbare en duurzame woningen voor starters. Daarnaast wordt middels nieuwbouw ingezet op het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt door levensloopgeschikte woningen te realiseren.

Plangebied

Voor het voorliggende plan, dat gelegen is binnen de (hoofd)kern Eijsden, geldt dat via bestemmingsplannen woonruimte kan worden gecreëerd naar behoefte. De doelgroepen voor deze acht toe te voegen woningen zijn reeds aangegeven en passen binnen de behoefte voor de kern Eijsden. Het bouwplan voorziet in een duidelijke actuele behoefte op de woningmarkt: levensloopbestendige woningen voor senioren. De woningen worden daarnaast duurzaam gebouwd (zie tevens paragraaf 4.3 (*Duurzaamheid*) van deze toelichting).

Strategische visie 2022 'Vernieuwen door verbinden'

In 2013 is, in samenwerking met de inwoners van de gemeente Eijsden-Margraten en andere betrokken partijen, de Strategische Visie Eijsden-Margraten 2022 "Vernieuwen door verbinden" opgesteld.

In deze gemeentelijke beleidsvisie zijn de onderstaande acht thema's benoemd, die in de jaren tot 2022 – maar ook daarna – van cruciaal belang zijn voor de verdere ontwikkeling van de gemeente Eijsden-Margraten:

- 1) dienstverlening, goed geregeld;
- 2) vitale kernen;
- 3) zorg en welzijn, goed voor 'mekaar';



- 4) landschappelijk verantwoord ondernemen;
- 5) uniek (im)materieel cultureel erfgoed;
- 6) betere bereikbaarheid;
- 7) meer met de Maas;
- 8) samenwerken in de regio en Euregio.

Daarnaast zijn vijf ambities onderscheiden die richting geven aan de keuze binnen deze acht thema's:

- 1) dienstverlening is onze tweede natuur;
- 2) burgerkracht;
- 3) buitengewone buiten (be)leven;
- 4) aantrekkelijk wonen;
- 5) ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn.

Plangebied

Voor het bouwplan dat na inwerkingtreding van het voorliggende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd bevat de Strategische visie 2022 van de gemeente Eijsden-Margraten geen specifieke uitgangspunten. Wel levert het plan een bijdrage aan de ambitie om vitale kernen te hebben binnen de gemeente. In de kern Eijsden wordt een bedrijfskavel getransformeerd met een architectonisch hoogwaardig bouwplan bestaande uit acht woningen. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Strategische visie 2022 van de gemeente Eijsden-Margraten.

Woonvisie Eijsden-Margraten 'Samen bouwen aan de toekomst' 2019-2025

In de lokale Woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst' is het woningbouwbeleid voor de periode 2019-2025 vastgelegd. In Eijsden-Margraten wordt ingezet op een duurzame woningvoorraad met passende woningen voor zowel starters als senioren. Hierdoor zal de doorstroming moeten worden bevorderd. Inwoners wonen daarbij in een gezonde, veilige en prettige woon- en leefomgeving, waarbij duurzaamheid en kwaliteit belangrijke uitgangspunten zijn. Hierbij heeft de herbestemming en transformatie van bestaande (leegstaande) gebouwen bijzondere aandacht.

De woonambities, zoals ook vertaald in het vastgestelde gemeentelijke bestuursakkoord 'Goed leven in elke kern 2022-2026', zijn geformuleerd in speerpunten van beleid. Daarbij richt het beleid zich op relevante doelgroepen en thema's. Concreet betreft het:

- de doelgroep starters waarvoor de gemeente meer toegang wil creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad, met als doel dat het aantal koopwoningen voor starters te verhogen. Als dit (financieel) onmogelijk blijkt dat zullen deze woningen worden gerealiseerd via nieuwe capaciteit waarvoor gecompenseerd wordt om een bijdrage te kunnen leveren aan het transformeren van de woning- en/of planvoorraad;
- de doelgroep oudere doorstromers waarvoor woningen gerealiseerd worden binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is;
- het bieden van goede faciliterende mogelijkheden om de woningen voor de doelgroep langer thuiswoners levensloopbestendig te maken en voor de doelgroep die niet meer langer kan thuis wonen geclusterde woonzorgvormen creëren binnen het bestaand vastgoed, passend binnen het gemeentelijke woonzorgbeleid.
- het realiseren van voldoende kwalitatief aanbod van betaalbare huurwoningen voor de bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten), bij voorkeur binnen het bestaand vastgoed binnen de kernen en waar nodig en mogelijk deze realiseren via bijzondere (tijdelijke) huisvesting.
- het invulling geven aan de stimulerende, faciliterende en waar mogelijk sturende rol ten aanzien van de verduurzaming van de woningvoorraad;
- de instandhouding van leefbare kernen waarbij de gemeente goede burger-wooninitiatieven zo veel mogelijk faciliteert.



De gemeente is overgeschakeld van een 'bouwvisie' naar een 'transformatievisie' omdat de groei van de woningvoorraad voor eigen additionele behoefte de komende jaren weliswaar doorzet maar de woonvraag wijzigt (o.a. naar meer één- en tweepersoonshuishoudens). Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding en vraaggericht gaat voor op aanbodsturing. Met uitzondering van de in uitvoering zijnde plancapaciteit, is bijkomende nieuwbouw op nieuwe locaties ondergeschikt aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Waar mogelijk worden bestaande woningen vervangen en additionele woningen gerealiseerd in bestaand vastgoed. Nieuwe woningbouwinitiatieven ontwikkelen op onbebouwde percelen is pas een alternatief, als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de haalbaarheid van de gewenste woonkwaliteiten.

Plangebied

Met de ontwikkeling van acht levensloopbestendige woningen (appartementen) voor senioren in het dure segment wordt voorzien in een behoefte aan woningen voor deze specifieke doelgroep. Er is sprake van een tekort aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Daarnaast ontstaat door het realiseren van geschikte woningen voor deze doelgroep doorstroming op de woningmarkt en dat is van belang voor een goed functionerende woningmarkt. Doordat er woningen worden gerealiseerd voor senioren, komen (eengezins-) woningen - die anders 'bezet' blijven door senioren - vrij voor andere, jongere woningzoekenden. Gesteld kan worden dat het plan een positieve bijdrage levert aan de woningmarkt in Eijsden-Margraten.

Spuitsirkels

De in dit bestemmingsplan aanwezige woonbestemming is in de directe omgeving van een agrarisch perceel gelegen. Hoewel daarvan in de feitelijke situatie geen sprake van is, is het op basis van het aldaar vigerende bestemmingsplan toegelaten om fruitteelt te exploiteren. Bij fruitteelt wordt gebruik gemaakt van (chemische) bestrijdingsmiddelen die, vanwege drift, slecht voor de gezondheid kunnen zijn voor de mens. Dit contact met bestrijdingsmiddelen kan plaatsvinden via opname door de huid dan wel inademing. Er bestaat geen wetgeving die afstanden voorschrijft. Op basis van jurisprudentie wordt echter een afstand van 50 meter tussen de toepassing van chemische bestrijdingsmiddelen bij fruitteelt en een gevoelig object (woningen) niet onredelijk geacht.

Onderhavig plan

Hoe met dit aspect is omgegaan in het voorliggende plangebied is aangegeven in paragraaf 5.9 van deze toelichting.



3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Eijsden, in het zuidwesten van de gemeente Eijsden-Margraten. Het onderhavige plangebied is gelegen tussen de Kapelkesstraat en het Stationsplein, met Kapelkesstraat 9A-11 als adres voor het kantoor en Stationsplein 8A als adres voor de bedrijfsloods. Het plangebied grenst ten zuiden aan een (niet openbaar) groengebied. Ten noorden van het plangebied, en eveneens aan de overzijde, zijn woonkavels gesitueerd. Verder ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Maastricht - Visé - Luik

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied middels een rode omlijning weergegeven. de wegen en spoorlijn rondom het plangebied zijn middels een gele kleur aangeduid:



Luchtfoto plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Eijsden aan de doorgaande weg richting de buurtschap Hoog-Caestert. Op de gronden is thans een bedrijf gevestigd. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een hal die is opgebouwd in één bouwlaag met kap. Het tweede gebouw op het terrein is de bedrijfswoning; deze bestaat eveneens uit één bouwlaag en is afgedekt met een plat dak.

De Kapelkesstraat is een bebouwingslint tussen de kern Eijsden en het zuidelijk daarvan gelegen buitengebied dat hoofdzakelijk bestaat uit lintbebouwing in de vorm van oude hoeves/boerderijen en halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Achter de tuinen van de woningen ten westen van de Kapelkesstraat is sprake van agrarisch gebied. Aan de achterzijde (ten oosten) van het plangebied ligt het parkeergedeelte behorende bij het Stationsplein. Dit is een doodlopende weg met aan het eind een parkeerplaats voor circa 60 auto's. Ten noordoosten daarvan ligt het station Eijsden aan de spoorlijn Maastricht-Luik. Nog verder ten oosten ligt het industrieterrein van PQ Silicas B.V.. Dit bedrijf is een toonaangevende wereldwijde producent van gespecialiseerde anorganische prestatiechemicaliën en katalysatoren.



De onderstaande afbeelding toont het perceel/plangebied, ter plaatse van het Stationsplein. De loods en het terrein is vanaf deze weg te ontsluiten (Stationsplein 8A).



Afbeelding toegang terrein Stationsplein

Het adres van het plangebied is Kapelkesstraat 9-11. Op de onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven vanuit de Kapelkesstraat:



Het plangebied aan de Kapelkesstraat 9-11

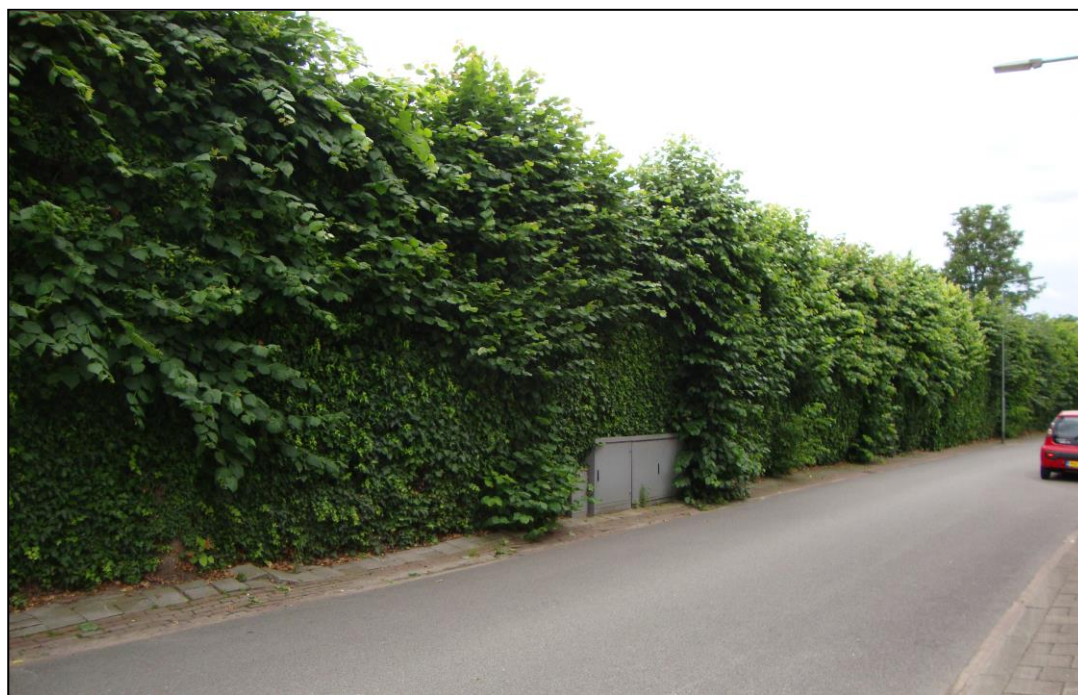


Aan de zijde van het Stationsplein is een parkeerplaats gesitueerd ten behoeve van het treinstation. De onderstaande afbeelding toont deze parkeerplaats:



Impressie parkeerplaats Stationsplein

De navolgende afbeelding toont de begroeide muur ten zuidwesten van het plangebied aan de Kapelkesstraat. Deze muur is beeldbepalend en blijft intact. Achter deze muur bevindt zich een (niet openbaar) groengebied:



Begroeide muur Kapelkesstraat



Groenstrook ten zuiden van het plangebied

Het terrein (plangebied) is volledig verhard en er staat ook een trafohuisje van Enexis. Op de onderstaande afbeelding is het terrein en het trafohuisje weergegeven:



Binnenterrein met trafohuisje

Het trafohuisje zal worden geamoveerd; het zal worden verplaatst naar een andere plek in de stationsomgeving. Enexis zal hierover met de gemeente in overleg treden.



4 Ontwikkelingen

4.1 Bouwplan

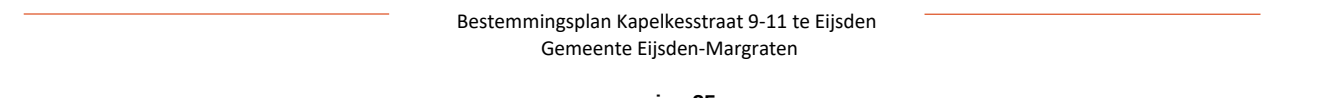
Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het hebben van een uitgewerkt bouwplan niet noodzakelijk. Toch is de ontwikkeling van het bouwplan in een dergelijk vergevorderd stadium dat in deze paragraaf het ruimtelijk-stedenbouwkundige kader van het plan kan worden beschreven. Hierdoor kan er een beeld worden geschetst van de toekomstige inrichting van het plangebied.

Dit bouwplan wordt gerealiseerd na de sloop van de bedrijfsbebouwing van een garagebedrijf dat zich thans binnen de projectlocatie bevindt. Met de sloop van deze bedrijfsbebouwing komt voldoende ruimte vrij voor de realisering van een gebouw met een voetprint van circa 365 m² met enkele bijgebouwen waaronder twee bijgebouwen met in totaal acht bergingen.

Door NU Architecten is een bouwplan vervaardigd voor een nieuw wooncomplex met daarin ruimte voor acht koopappartementen voor met name senioren. De appartementen beschikken over een buitenruimte (tuin of balkon), zijn gelijkvloers en het complex beschikt over een lift. De hoofdentree van het gebouw is gesitueerd aan de westzijde van het gebouw, aan de zijde van Kapelkesstraat. Er wordt een secundaire entree gerealiseerd (voor de bewoners) aan de zijde van het Stationsplein. Op de onderstaande afbeelding is de situatietekening van het bouwplan weergegeven. Op deze situatietekening zijn de bouwmassa van het nieuwe gebouw, de bergingen en de buitenruimte weergegeven:



Situatietekening bouwplan (NU Architecten)



De rooilijn van het gebouw volgt de rooilijn van de bebouwing aan deze zijde van de Kapelkesstraat. Ook verloopt de voorgevel parallel aan de voorgevel de woningen aan de overzijde van de Kapelkesstraat. Het gebouw wordt gerealiseerd in drie bouwlagen, waarbij op de begane grond en de eerste verdieping elk drie appartementen worden gerealiseerd en op de bovenste verdieping twee appartementen (waarbij de bebouwing iets terug ligt vanwege de beschikbaarheid van grote dakterrassen). De appartementen op de begane grond hebben aan de achterzijde elk een eigen tuin.

Op het achterterrein (de zijde van het Stationsplein) worden bijgebouwen geplaatst in de vorm van twee gebouwen met in totaal acht bergingen. Deze worden tegen de erfgrans aan deze zijde gebouwd en worden omzoomd met hagen. Tussen deze twee bergingsgebouwen in wordt een hellingbaan aangelegd om het hoogteverschil met het achterliggende terrein veilig te kunnen overbruggen. Rondom het gebouw wordt een groene invulling gerealiseerd die bestaat uit privétuinen en algemene groenzones met beplanting.

Op de onderstaande afbeelding is de (voorlopige) indeling van de begane grond weergegeven:



Bron: NU Architecten

Op de onderstaande afbeelding is een impressie van het (voorlopige) bouwplan weergegeven vanaf de zijde van de Kapelkesstraat (de hoofdingang). Het gebouw bestaat uit een middendeel en twee delen aan weerszijden daarvan. Het middelste gebouwdeel zorgt voor de verticale geleding van het gebouw. Door de iets teruggelegen bebouwing op de derde bouwlaag (setback) oogt het complex minder dominant ten opzichte van de omliggende bebouwing. Door de toevoeging van bijgebouwen in één bouwlaag aan de zijkanten van het hoofdgebouw wordt de overgang van het complex naar de aanpalende percelen verzacht.



Bron: NU Architecten

Op de onderstaande afbeelding is een impressie van het (voorlopige) bouwplan weergegeven vanaf de achterzijde (de zijde van het Stationsplein, alwaar de secundaire ingang is beoogd). Hier zijn de daken van de bergingen net zichtbaar achter groene hagen:



Bron: NU Architecten



Beeldkwaliteitplan

Ten behoeve van dit planvoornemen is een beeldkwaliteitplan vervaardigd teneinde de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit te kunnen garanderen. Het beeldkwaliteitplan van deze planontwikkeling is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Het beeldkwaliteitplan dient als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en de gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouw van het appartementencomplex. Het zorgt daarmee dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van bebouwing en de buitenruimte tot uitdrukking komt. Het beeldkwaliteitplan is daartoe ook toegevoegd aan de regels. Hierdoor heeft het ook een juridische status gekregen.

4.2 Parkeren en verkeersgeneratie

Parkeren

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van acht nieuwe woningen in het segment 'koop, appartement, duur'. In de bestaande situatie zijn ten oosten van het plangebied, op het Stationsplein, 58 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen worden gebruikt door reizigers van het openbaar vervoer.

Parkeerbehoefte

Gelet op de bepaling van de parkeerbehoefte conform de thans gebruikte methodiek (op basis van de richtcijfers van het CROW) in de gemeente Eijsden-Margraten is Eijsden gekwalificeerd als 'kern'. De kernen zijn gekwalificeerd met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Omdat het plan is gelegen aan de rand van de kern Eijsden wordt de stedelijkheidszone 'rest bebouwde kom' aangehouden. De parkeernormen kennen een bandbreedte (minimaal/maximaal aantal). Gelet op de doelgroep en de mobiliteitskenmerken (voorzieningen op korte afstand, bus- en treinverbinding naast de deur) kan uitgegaan worden van de minimale norm van 1,7 per appartement. Uitgaande van de toevoeging van acht koopappartementen in het dure segment ziet de parkeerbehoefte er als volgt uit (CROW):

Type woning	Parkeernorm (weinig stedelijk)	Aantal woningen	Aantal p.p.
Koopappartement - duur	1,7 - 2,5 per woning hier: 1,7 per woning	8	13,6 ≈ 14
Totaal			14

Het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen bedraagt derhalve 14. Omdat op eigen terrein geen ruimte voor parkeerplaatsen voorhanden is wordt een beroep gedaan op de mogelijkheid tot het storten van een bijdrage in het parkeerbonds, conform de 'Beleidslijn parkeerbijdrage Eijsden-Margraten'. De gemeente dient als gevolg hiervan binnen tien jaar binnen een afstand van 750 meter het aantal afgekochte parkeerplaatsen te realiseren. Ten behoeve van de toepassing van de bijdrage in het parkeerbonds zal een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer worden gesloten.

Het parkeren ten behoeve van deze nieuwe woningen zal hierdoor moeten plaatsvinden in het openbaar gebied. De ten oosten van het plangebied gelegen openbare parkeerplaats behorende bij het NS-station wordt momenteel zodanig weinig gebruikt dat deze een goed alternatief is voor de parkeerbehoefte van dit plan. Het is denkbaar dat het perceel (ten zuiden aansluitend aan het plangebied) in de nabije toekomst wordt heringericht. In dat geval ontstaat er wellicht voldoende ruimte om daar de parkeerbehoefte van dit plan op te vangen. Daarmee kan de parkeercapaciteit van de stationsomgeving behouden blijven.



Verkeersgeneratie

Voor het vergelijken van de verkeersgeneratie in de bestaande planologische situatie (de aanwezigheid van een bedrijf) en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie (acht appartementen), is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratiecijfers die in de publicatie “Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen” van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid) zijn opgenomen.

Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Bij deze planontwikkeling is sprake van de bouw van acht koopappartementen in het dure segment. In het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’, in een ‘weinig stedelijk’ gebied, wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van maximaal 7,8 verkeersbewegingen per woning per dag (dit is de maximum bandbreedte). Dit betekent een totale verkeersgeneratie van afgerond 63 (8 x 7,8) verkeersbewegingen per dag. Dit betekent dat voor de acht appartementen in totaal moet worden uitgegaan van 63 verkeersbewegingen per dag.

Verkeersgeneratie (planologisch) bestaande situatie

De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’. Voorheen was hier een garage gevestigd. Voor een bedrijf (garage) zijn in de publicatie “Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen” de verkeersgeneratiecijfers voor ‘bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief’ opgenomen. Bij het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’, in een ‘weinig stedelijk’ gebied is de verkeersgeneratie gemiddeld 10,9 bewegingen per 100 m² bvo. Het bvo van de bestaande bebouwing bedraagt 292 m². Dit leidt tot een verkeersgeneratie van $(292: 100) \times 10,9 = (31,83) \times 10,9 = 32$ verkeersbewegingen per dag. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een worst case berekening is.

Conclusie: de realisering van het beoogde bouwplan met acht appartementen leidt tot toename van het aantal verkeersbewegingen met 31 ten opzichte van de bestaande bedrijfsmatige invulling. Dit is een aantal dat goed kan worden opgevangen op het omliggende wegennet. Er worden dienaangaande dan ook geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de verkeersafwikkeling.

4.3 Duurzaamheid

Het gebouw moet voldoen aan het geldende Bouwbesluit. Hierin is een pakket van eisen verwerkt met betrekking tot de isolatie van de gebouwschil, het energieverbruik, de duurzaamheid van materialen, gezond binnen- en buitenklimaat, luchtventilatie, de uitstoot van stikstof en de water-infiltratie. Al deze maatregelen samen maken van een modern gebouw tevens een duurzaam gebouw. Vanaf 1 januari 2021 moeten nieuwbouwwoningen bijna energieneutraal zijn. Dat is vertaald in een stelsel van BENG-eisen. Deze eisen komen in de plaats van de huidige EPC. In BENG wordt de energieprestatie uitgedrukt in indicatoren: de energiebehoefte van het gebouw, het primair fossiele energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie.

De woningen worden gasloos uitgevoerd. Dit is ook conform het Bouwbesluit. Voor de verwarming, warm tapwater en het koken zullen verschillende systemen op het elektrische netwerk worden aangesloten. Daartoe worden op het dak de benodigde zonnepanelen geplaatst voor de energieopwekking.

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0. De MPG is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik. De milieuprestatie van materialen van gebouwen zal een steeds belangrijkere factor worden in de totale milieubelasting van gebouw.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure-afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021. Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Plangebied

Voor het onderhavige plangebied kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Eijsden-Margraten valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

Plangebied

Voor het voorliggende plangebied kent de Keur geen specifieke uitgangspunten of belemmeringen.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart, bijgewerkt tot maart 2019). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente,



teneinde de hoofdwatgangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Toetsingspunten water in ruimtelijke plannen.

Het waterschap beoordeelt ruimtelijke plannen aan de hand van de volgende criteria:

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd.
2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.
Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand.
Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.
Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren op 100 mm per etmaal voor Noord Limburg (ten noorden van Sittard) en 80 mm per twee uur ten zuiden van Sittard met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
8. Beheer en onderhoud regelen.
Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid.

Water in het plangebied

Aelmans, 'Memo waterparagraaf Kapelkesstraat 9-11', rapportnummer E230269.010/ASA, d.d. 05.05.2023 (separate bijlage 6)

In de notitie is ingegaan op de afkoppeling van hemelwater in het plangebied. In het plangebied zal in de nieuwe situatie 752,5 m² aan bebouwing en verharding aanwezig zijn (berekening zie in notitie). De benodigde infiltratiecapaciteit van de hemelwatervoorziening dient bij 80 mm hemelwater in twee uur minimaal te bedragen: 752,5 m² x 0,080 m = 60,2 m³.

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is als:

1. de doorlatendheid groter is dan circa 0,3 meter per dag;
2. het grondwater dieper dan 0,5 à 0,7 meter beneden maaiveld aanwezig is;
3. het te infiltreren hemelwater niet is verontreinigd.

Aan deze drie voorwaarden kan hier worden voldaan. Er is sprake van een relatief goed doorlatend bodempakket, het grondwater bevindt zich op 7 meter beneden maaiveld en het hemelwater is niet verontreinigd. Infiltratie is dus mogelijk op deze locatie.



Geadviseerd wordt op het hemelwater vallend op eigen terrein op te vangen, te bergen en te laten infiltreren. De eis is dat de voorziening na 24 uur leeg is gelopen en weer geheel beschikbaar is. Mogelijkheden voor het bergen van hemelwater zijn het toepassen van grindkoffers met voldoende capaciteit (60 m³) onder de verharding, aangezien binnen het projectgebied geen ruimte (meer) is voor een wadi. Er wordt gekozen voor het plaatsen van infiltratiekratten onder de verharding waardoor de hemelwaterafkoppeling in het plangebied is gegarandeerd.

5.2 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan zijn een nader bodemonderzoek en een asbestonderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de conclusies die uit deze onderzoeken naar voren zijn gekomen beschreven.

Nader bodemonderzoek

Aelmans Eco BV, 'Nader bodemonderzoek Kapelkesstraat 8a, 9a, 11 te Eijsden', rapportnummer E204151.008/RHO, d.d. 20.05.2021 (separate bijlage 1a)

Aanleiding tot de uitvoering van het nader bodemonderzoek vormen de in het verleden aangetoonde matige en sterke verontreinigingen met de zware metalen (arseen, cadmium, koper, lood, en/of zink) in de bodem van de onderzoekslocatie. Na uitvoering van het nader bodemonderzoek blijkt het volgende.

Boven- en ondergrond

Het terrein is diffuus heterogeen verontreinigd met zware metalen in de boven- en ondergrond. Hierbij is in de zuidoostelijke hoek van het perceel de verontreiniging (> interventiewaarde) het meest homogeen aanwezig in de boven- en ondergrond. Aan de noordwestzijde van het perceel (aan de weg kant) worden grotendeels de achtergrondwaarden overschreden echter niet de bodemindex-/interventiewaarden. Voor de overige boringen is geen duidelijk verband of gebied vast te stellen van de aanwezige verontreinigingen.

PFAS

Uit de resultaten van het PFAS-onderzoek blijkt dat diverse licht verhoogde concentraties PFOS worden aangetroffen. De aangetroffen concentraties van de som PFOS zijn van dien aard, dat deze het detectielimiet overschrijden doch niet de achtergrondwaarden.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bestemming wonen niet zonder meer mogelijk is. Er dienen sanerende maatregelen te worden genomen (zoals bijvoorbeeld afgraven, ophogen of het realiseren van woningen zonder tuin).

In de tuin(en) van het bouwplan (zie onderstaande afbeelding) zijn groen en verharding (wit) beoogd. De delen waar een groene invulling is voorzien worden voorzien van een leeflaag van 1 meter. Dat wil zeggen dat de bodem 1 meter wordt afgegraven en wordt vervangen door 1 meter schone grond. Het afdekken van de andere onbebouwde delen van de bodem door middel van bestrating is ook een manier om aanraking met de bodem te voorkomen. Hiermee kunnen de risico's van de verontreiniging worden weggenomen en met deze maatregelen kan het terrein wél geschikt worden gemaakt voor de woonfunctie.





Bron: NU Architecten

Asbest

Er is tevens een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van asbest in de bodem.

*Aelmans Eco BV, 'Verkennd asbestonderzoek Kapelkesstraat 8a, 9a, 11 te Eijsden',
rapportnummer E230269.004/HWO, d.d. 31.03.2023 (separate bijlage 1b).*

Uit de resultaten van de in het kader van dit onderzoek geanalyseerde grondmengmonsters blijkt dat geen verhoogde concentraties asbest worden aangetroffen. Vorenstaande impliceert dat de vooraf geconstateerde visuele bevindingen analytisch worden bevestigd. Op basis van de bevindingen van voornoemd visueel en analytisch asbestonderzoek kan de hypothese verdacht met betrekking tot asbest worden verworpen.

5.3 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor industrielawaai van individuele bedrijven geldt dat de Wet milieubeheer het toetsingscriterium vormt.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen



grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaaï en spoorweglawaaï. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

Aelmans ROM BV, 'Akoestisch onderzoek gevelbelasting Kapelkesstraat 8a-11 te Eijsden', rapportnummer, M204163.002/GGO, d.d. 20.01.2022 (separate bijlage 2a)

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt.

Wet geluidhinder

Bij dit plan spelen industrielawaai en rilverkeerlawaaï een rol. Wegverkeerlawaaï is hier niet relevant in het kader van de Wet geluidhinder omdat de omliggende wegen 30 km/uur-wegen zijn en deze zijn niet gezoneerd.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de zone voor industrielawaai voor het industrieterrein Eijsden. Voor de woningen gelegen op de begane grond en eerste verdieping is vanwege dit industrieterrein een geluidbelasting te verwachten van 52 dB(A). Voor de woningen op de tweede verdieping is een geluidbelasting te verwachten van 53 dB(A). Hieruit volgt dat de maximale geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschrijdt met 3 dB. Echter wordt de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) nergens overschreden. Derhalve is het noodzakelijk voor dit aspect een procedure hogere grenswaarde te volgen voor 52 respectievelijk 53 dB(A).

Railverkeerlawaaï

Een spoorweg, aangegeven op de kaart als bedoeld in artikel 106, eerste lid van de Wet geluidhinder, heeft een zone die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte aan weerszijden van de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. In de Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder is de zonekaart als bedoeld in artikel 106 van de Wet geluidhinder opgenomen. De zonebreedte ter plaatse van de spoorlijn Maastricht-Visé varieert van 25 tot maximaal 100 meter. Dit betekent dat het plangebied binnen deze zone gelegen is. Indien de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde dan legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het plan. Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde, kan de gemeente ontheffing verlenen indien maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Voor de spoorlijn nabij station Eijsden geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerlawaaï van 55 dB op meerdere locaties wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

Hogere Grenswaarde

Bij een aanvraag om hogere grenswaarden dient de cumulatieve geluidbelasting te worden bepaald indien sprake is van blootstelling aan meer dan één zoneplichtige geluidbron met een geluidbelasting boven de voorkeurswaarde. De correctie artikel 110g Wet geluidhinder met betrekking tot wegverkeer mag hierbij niet worden toegepast. Dit betekent dat in onderhavige situatie formeel gesproken de cumulatieve geluidbelasting bepaald dient te worden voor het spoortraject en het gezoneerde industrieterrein. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door het spoortraject, bedraagt 61 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'tamelijk slecht' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn.



Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van raildempers (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke, civieltechnische, verkeerskundige en/of financiële aard. Hierdoor dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel en/of dak. Hiervoor is een onderzoek gevelwering uitgevoerd.

Curvers Raadgevende Ingenieurs, 'Akoestisch onderzoek geluidwering gevels van 8 appartementen aan de Kapelkesstraat te Eijsden', rapportnummer 21.131.2, d.d. 08.03.2023 (separate bijlage 2b)

In dit rapport wordt nagegaan op welke wijze een voldoende geluidisolatie van de gevel bewerkstelligd kan worden. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd (zie rapportage). Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisering van het bouwplan.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).



Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Eijsden-Margraten

Binnen de gemeente Eijsden-Margraten vinden risicovolle activiteiten zoals het transport en de opslag van gevaarlijke stoffen plaats. Activiteiten met gevaarlijke stoffen in een bepaalde omvang kunnen bij incidenten leiden tot effecten op de omgeving. In een dergelijke situatie zijn de activiteiten in het kader van externe veiligheid relevant.

Het huidige landelijk beleid (NMP4) is erop gericht dat burgers niet onnodig moeten worden blootgesteld aan de gevaren van gevaarlijke stoffen bij incidenten. Voor de verschillende risicobronnen (bedrijven, wegen, spoorlijnen, binnenvaart en buisleidingen) gelden wettelijke bepalingen met normeringen voor het aspect externe veiligheid. De gemeente voert het beleid externe veiligheid uit met behulp van deze beleidsnota. Hierin is opgenomen op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar wettelijke taak en legt op hoofdlijnen vast hoe ze omgaat met de verantwoording van het groepsrisico. De voorliggende beleidsnota geeft een invulling over de wijze waarop de verantwoording van het groepsrisico in de besluiten van de gemeente terechtkomt.

Waarom deze nieuwe beleidsnota externe veiligheid voor de gemeente Eijsden-Margraten? Het huidige Beleid Externe Veiligheid van de gemeente Eijsden-Margraten is vastgesteld voor de periode 2013 tot 2018. Het 'oude' beleid is zeer theoretisch en weinig toegesneden op de eigen situatie. Het bestaande beleid blijkt lastig toepasbaar in de praktijk, waardoor de vergunningverlening werd bemoeilijkt. Redenen om een geactualiseerd beleid op te stellen dat afgestemd is op de eigen gemeentelijke situatie en beter toepasbaar is. Gekozen is voor een uitvoeringsbeleid.

Het nieuwe beleid geeft per risicobron aan met welke afstanden rekening dient te worden gehouden en geeft een blauwdruk voor de verantwoording groepsrisico vanwege ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het uitvoeringsbeleid dient als uitgangspunt voor het Omgevingsplan van de gemeente.

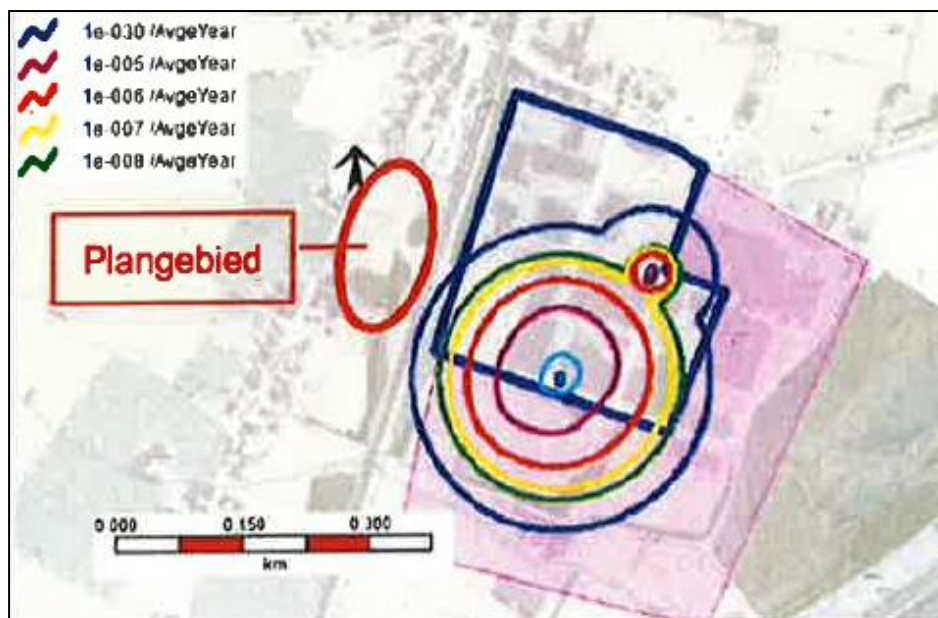
Onderdeel van de beleidsnota zijn flowschema's voor de verschillende risicobronnen. De schema's worden toegepast bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van een risicobron. Er is sprake van een conserverende situatie. Er doen zich geen complexe externe veiligheidssituaties voor.

Plangebied: plaatsgebonden risico (PR)**Risicovolle bedrijven**

De grens van de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op circa 290 meter afstand ten oosten van het plangebied aan de andere zijde van de spoorweg. Het betreft een Brzo-inrichting Everzinc Nederland BV aan de Muggenweg. Everzinc valt onder het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo2015) en daarmee tevens onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (art. 2.1 onder a Bevi). Binnen de inrichting wordt meer dan 10 ton zinkoxide opgeslagen in een PGS 15 opslag. Zinkoxide is geen brandbare of toxische stof. Hiermee leidt deze opslag niet tot het opstellen van een kwantitatieve risicoanalyse (ORA) en is de QRA enkel kwalitatief uitgevoerd. Hieruit volgt dat een dergelijke opslag niet leidt tot externe veiligheidsrisico's buiten de inrichting en vormt ook geen belemmering voor het plangebied.



Tussen het plangebied en Everzinc bevindt zich het bedrijf PQ Silicas B.V. (verder PQ). PQ valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (art. 2.1 onder d. Bevi). Binnen de inrichting vindt opslag plaats van salpeterzuur in opslagtanks, geclassificeerd als acuut toxisch. Voor deze opslag is een kwantitatieve risicoanalyse (ORA) opgesteld. De QRA maakt onderdeel uit van de revisievergunning van 2 juli 2020 (kenmerk 2020127798, zaaknummer 2020-2A1342). In onderstaande figuur zijn de plaatsgebonden risicocontouren van PQ opgenomen. Hieruit volgt dat het plangebied buiten de PR 10^{-6} -contour en PR 10^{-30} -contour (invloedsgebied) is gelegen. Deze risicobron vormt dan ook geen belemmering voor het plangebied.



Plaatsgebonden risicocontouren PQ

Verder is er op ca. 60 meter ten zuidoosten van het plangebied (Ir. Rocourtstraat 28), een gasdrukregel- en meetstation gelegen (GOS Z250). Dit is geen Bevi-inrichting. Het Activiteitenbesluit bepaalt dat als gevolg hiervan een minimale bebouwingsafstand van 4 meter tot beperkt kwetsbare objecten moet worden aangehouden. Deze afstand reikt niet tot in het plangebied. Het is daarmee geen relevante risicobron.

Tenslotte is er op 280 meter van het plangebied een propaantank gelegen van Plantaz (Voerstraat 6) en dit betreft een vulpunt, opslagtank en opstelplaats voor een tankwagen. Ook dit is geen Bevi-inrichting. Het Activiteitenbesluit bepaalt dat als gevolg hiervan een minimale bebouwingsafstand van 20 meter tot beperkt kwetsbare objecten moet worden aangehouden. Deze afstand reikt niet tot in het plangebied. Het is daarmee geen relevante risicobron.

Buisleidingen

Volgens de Risicokaart bevindt zich ten westen van het plangebied, op een afstand van 68 meter, een hogedrukgasleiding (Z-500-18) van de Gasunie. Het plaatsgebonden risico van deze leiding ligt enkel op de buisleiding zelf en bevindt zich daarmee buiten het plangebied. De 100% letaliteitsgrens van deze leiding ligt op 30 meter en de 1% letaliteitsgrens (invloedsgebied) van deze leiding ligt op 50 meter van het hart van de leiding. Het plangebied ligt dus buiten dit invloedsgebied.

Transport gevaarlijke stoffen

Over de weg

Autosnelweg A2

Op een afstand van 725 meter ten zuidoosten van het plangebied is de autosnelweg A2 (Maastricht-Belgische grens, wegvak L92) gelegen. Het plangebied ligt niet binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze transportroute (deze contour ligt in de as de weg zelf). Deze weg kent volgens de Tabel basisnet weg (van de Regeling basisnet) een PAG (Plasbrandaandachtsgebied) van 30 meter. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied (880 meter) van de A2. Gelet op de ligging binnen het invloedsgebied dient op grond van artikel 7 van het Bevt het groepsrisico verantwoord te worden. Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van de A2 ligt, is het conform artikel 8, lid 1 van het Bevt en de HART niet noodzakelijk om de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het bevoegd gezag dient bij de besluitvorming in te gaan op de bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen.

Verantwoording groepsrisico autosnelweg A2

Conform het 'Beslissingsschema groepsrisico weg' uit de beleidsnotitie 'Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Eijsden-Margraten' vormt het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 geen belemmering wanneer het plangebied op een afstand van 200 tot 1.500 meter van deze weg is gelegen. Dit is in de onderhavige situatie het geval: deze afstand bedraagt 725 meter. Er dient een standaardverantwoording (*verantwoording 1*) van het groepsrisico plaats te vinden.

Over het spoor

Over de spoorlijn Maastricht-Visé (route 100: Lutterade - Visé), die zich op 32 meter van het plangebied bevindt, vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor plaats. Het invloedsgebied bedraagt 995 meter. De hoogte van deze risico's worden onder andere beïnvloed door de aard en intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject levert geen relevante 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op (0 meter). Uit de basisnettabel Spoor blijkt dat langs de spoorlijn Maastricht-Visé geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig is. Voor het transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn geldt – conform het 'Beslissingsschema groepsrisico spoor' uit de beleidsnotitie 'Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Eijsden-Margraten' dat dit geen belemmering vormt wanneer de afstand tussen het plangebied en deze spoorlijn 200 tot 1.500 meter bedraagt. Gelet op de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied dient op grond van artikel 7 van het Bevt het groepsrisico verantwoord te worden. Omdat het plangebied op minder dan 200 meter van de spoorlijn Maastricht-Visé ligt, dient conform artikel 8, lid I van het Bevt invulling te worden gegeven aan de uitgebreide verantwoordingsplicht waarbij tevens de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk gemaakt dient worden door middel van een risicoberekening met het rekenprogramma RBMII (zie verder onder 'Groepsrisico GR').

Over het water

Over de Maas vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats, maar niet over het gedeelte dat ter hoogte van Eijsden is gelegen. Het gedeelte van de Maas dat deel uitmaakt van de Maascorridor (waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt) eindigt ten zuiden van het ENCI-terrein, op 4,5 kilometer van het plangebied. De Maascorridor heeft een invloedsgebied van 1.070 meter, waardoor deze risicobron geen belemmering vormt in het kader van externe veiligheid.

Ook over het Albertkanaal vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het kanaal bevindt zich op 1,6 kilometer van het plangebied. Het Albertkanaal heeft een invloedsgebied van 1.070 meter, waardoor deze risicobron geen belemmering vormt in het kader van externe veiligheid.



Plangebied: groepsrisico (GR)

Als gevolg van de analyse van de risico's aangaande externe veiligheid is voor de autosnelweg A2 de 'standaard verantwoording 1' noodzakelijk en is voor het spoor een QRA noodzakelijk. Beide komen in het navolgende aan de orde.

Groepsrisico autosnelweg A2

De ruimtelijke ontwikkeling ligt buiten de afstand van 200 meter van de weg, maar binnen het invloedsgebied vanwege een toxische wolk tot 1.500 meter. Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen over de weg wordt gekeken naar maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving. Het scenario betreft een toxische wolk. In het geval van een calamiteit zullen de aanwezige personen in eerste instantie worden gewaarschuwd met de instructie schuilen waarbij het advies luidt ramen en deuren gesloten houden en de ventilatie afschakelen. Nieuwe bouwwerken zijn veelal goed geïsoleerd, waardoor deze woningen voor ten minste 4 uur na het incident, een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen.

De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd. Het plangebied is momenteel bij alarmeren gedekt via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). De WAS voorziening is gelegen in het plangebied en het gehele plangebied valt binnen het dekkingsgebied. Het beleid van het Ministerie van Veiligheid en Justitie is om met ingang van 1 januari 2020 het WAS uit te faseren. Dit betekent dat het WAS met ingang van deze datum niet meer gehandhaafd en onderhouden wordt door het Ministerie van Veiligheid en Justitie. In plaats hiervan zal gebruik worden gemaakt van NL-Alert. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor alarmering via de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid gericht mensen met een tekstbericht informeren. NL-Alert is met name bedoeld voor noodsituaties. In het bericht staat wat er aan de hand is en het handelingsperspectief van de personen in de directe omgeving van het incident. NL-alert wordt momenteel steeds vaker ingezet als (aanvullend) alarmmiddel. Opgemerkt wordt dat de kans op een dergelijk ongeval dusdanig klein is dat het verwaarloosbaar wordt geacht. Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid transport over de weg geen belemmeringen voor de besluitvorming.

Groepsrisico spoorlijn Maastricht-Visé

Adromi Groep, 'Rapportage kwantitatieve risicoanalyse spoorweg' bouwplan Kapelkesstraat Eijsden', rapportnummer M202069/2301a, d.d. 06.09.2023 (separate bijlage 3)

Uit het onderzoek volgt dat het groepsrisico in de beoogde situatie niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie: zowel in de bestaande als in de beoogde situatie is het groepsrisico hoger dan 10% van de oriëntatiewaarde. Omdat het groepsrisico weliswaar boven 0,1 keer de oriëntatiewaarde ligt maar niet toeneemt, is de verantwoording van het groepsrisico op basis van artikel 8, lid 2.b.1e van het Bevt niet noodzakelijk. Wel dient het bevoegd gezag het bestuur van de veiligheidsregio in wiens regio het gebied ligt waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft, in de gelegenheid advies uit te brengen over bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Het gemeentelijk beleid geeft daarnaast aan dat er een verantwoording van het groepsrisico opgenomen dient te worden vanwege de ligging binnen de 200 meter van de spoorweg.

Verantwoording groepsrisico

De ruimtelijke ontwikkeling ligt binnen 200 meter van het spoor. Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen over het spoor wordt gekeken naar maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving.

BLEVE

Een belangrijk scenario vanwege het transport over het spoor is het scenario explosie van een tankwagon/ketelwagon met een brandbaar gas (BLEVE). Bij een BLEVE komt de lading van de ketelwagon vrij en komt tot ontbranding, hetgeen tot een enorme explosie met vuurbal leidt. Bij



een explosie ontstaat er overdruk (luchtdruk, piekbelasting) die ervoor zorgt dat het gebouw ernstig wordt beschadigd. Daarnaast ontstaat er een vuurbelasting op de omgeving. Het gebouw wordt matig tot zwaar beschadigd vanwege het incident met een brandbaar gas. Ten gevolge van een incident kunnen dodelijke slachtoffers vallen. Er zijn voldoende blusvoorzieningen voor de brandbestrijding in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Het appartementencomplex is via twee zijden te benaderen. Als aanrijroutes kan gebruik gemaakt worden van de Kapelkesstraat vanuit noordelijke en zuidelijke richting. Eventueel is het appartementencomplex ook te bereiken via het Stationsplein.

Toxische wolk

Bij een toxische wolk komt de inhoud van de ketelwagon vrij en vormt een toxische wolk in het benedenwinds gebied. Personen in het benedenwinds gebied worden geadviseerd te schuilen en binnen te blijven. Hierbij dient de automatische ventilatievoorziening afgeschakeld te worden. In het kader van een ruimtelijke procedure is een dergelijke voorziening niet rechtstreeks afdwingbaar vanwege het ontbreken van ruimtelijke relevantie. De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen. De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd, waarbij via de Kapelkesstraat in noordelijke en zuidelijke richting gevlucht kan worden (haaks op het spoor en niet richting het spoor, en vervolgens richting de Maas).

Een groot deel van het plangebied is momenteel bij alarmeren gedekt via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). De WAS-voorziening is gelegen in het plangebied en het gehele plangebied valt binnen het dekkingsgebied. Het beleid van het Ministerie van Veiligheid en Justitie is om het WAS uit te faseren. In de komende jaren zullen het kabinet en de Tweede Kamer besluiten of en hoe het WAS wordt voortgezet. In plaats hiervan zal gebruik worden gemaakt van NL-Alert. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor alarmering via de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid gericht mensen met een tekstbericht informeren. NL-Alert is met name bedoeld voor noodsituaties. In het bericht staat wat er aan de hand is en het handelingsperspectief van de personen in de directe omgeving van het incident. NL-alert wordt momenteel steeds vaker ingezet als (aanvullend) alarmmiddel.

Opgemerkt wordt dat de kans op een dergelijk ongeval dusdanig klein is dat het verwaarloosbaar wordt geacht. Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid transport over het spoor geen belemmeringen voor de besluitvorming.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen,



cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO₂ (200 µg/m³) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO₂ wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan 54 µg/m³. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van 82 µg/m³. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

Binnen hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig gelden het Besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM) en de regelingen 'Niet in betekende mate' (NIBM), 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. Woningen vallen hier buiten. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) en/of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). Onderhavig bestemmingsplan bevat de toename van twaalf nieuwe woningen. Aangezien woningen buiten het bereik vallen van het Besluit gevoelige bestemmingen hoeft hieraan niet te worden getoetst.

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Onderhavig plan

In dit plan is sprake van toevoeging van acht woningen. Omdat conform de regeling NIBM ontwikkelingen kleiner dan 1.500 woningen als 'NIBM' worden beschouwd, kan voor dit plan



worden geconcludeerd dat dit ook het geval is. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

5.6 Milieuzonering

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de toekomstige woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij de toekomstige woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitvoering van bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Volgens de VNG-brochure gelden richtafstanden voor functies tot gevoelige functies zoals wonen. De maatgevende hindertypen zijn geur, stof, geluid en gevaar. Volgens de VNG-brochure mag, bij ligging in een gebied waar meerdere bestemmingen zijn toegekend en/of nabijgelegen relevante geluidbronnen, worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Daarbij kan de richtafstand met een stap omlaag worden gebracht. In de voorliggende situatie is sprake van een relevante geluidbron (de spoorlijn Maastricht-Visé) waardoor deze omgeving als omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden beschouwd.

In de onderstaande tabel zijn de in de directe omgeving van het plangebied aanwezige functies aangegeven met de - volgens de VNG-brochure - geldende richtafstanden tot gevoelige functies zoals woningen voor het gebiedstype 'rustige woonwijk':

Functie	Richtafstand (gemengd gebied)	Afstand tot plangebied	Voldoet/voldoet niet
Stationsgebouw (Stationsplein)*	10 m.	10 m.	Voldoet
Verloskundigenpraktijk (Stationsplein 9)	0 m.	35 m.	Voldoet
Massagetherapie (Stationsplein 8)	0 m.	30 m.	Voldoet

**Station: de aspecten geluid (spoorweglawaai) en gevaar (externe veiligheid) zijn separaat onderzocht, zie paragrafen 5.3 en 5.4, overige indicatoren zijn geur en stof.*

Daarnaast is het plangebied gelegen in de nabijheid van bedrijventerrein 'Ir. Rocourtstraat'. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven in categorie 4 en 5 toegestaan met een richtafstand van 500 meter tot milieugevoelige functies zoals wonen. De bedrijfsgebouwen zijn op circa 80 meter van de bestemmingsplangrens gelegen.

Geluid

Dit bedrijventerrein kent een geluidzone-industrie waarbinnen geen geluidgevoelige functies mogen worden opgericht. Er kan worden afgeweken door het bevoegd gezag indien uit onderzoek blijkt dat de goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Het aspect geluid (industrielawaai) is reeds meegenomen in het akoestisch onderzoek (besproken in paragraaf 5.3 van deze toelichting). Hieruit is geconcludeerd dat woningbouw aanvaardbaar wordt geacht na het verlenen van een hogere grenswaarde door het bevoegd gezag.

Gevaar

De aanwezigheid van risicovolle bedrijven en activiteiten op dit bedrijventerrein is reeds beschouwd en onderzocht en uitvoerig beschreven in paragraaf 5.4 van deze toelichting. Hier zijn geen belemmeringen geconstateerd voor het bouwplan.

Daarnaast wordt het bedrijventerrein omgeven door andere woonfuncties aan de Ir. Rocourtstraat (op 50 meter) en de Kapelkesstraat (op 80 meter). De woningen aan de Ir. Rocourtstraat zijn daarmee dicht bij het bedrijventerrein gesitueerd dan het voorliggende plangebied. Dat betekent dat de woningen aan de Ir. Rocourtstraat maatgevend zijn voor de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein. De belangen van de gevestigde bedrijven worden derhalve niet belemmerd door toevoeging van dit bouwplan.



5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 15 december 2012 de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten vastgesteld. Deze verordening is voor wat betreft het aspect archeologie gebaseerd op de 'Archeologische monumenten- en verwachtingskaart en archeologische beleidskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten', die hiervan deel uitmaakt. Op basis van deze verwachtingskaart is het plangebied deels aangewezen als 'categorie waarde 3' ('Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens Monumentenwet'), deels als 'categorie 4' (Gebieden met een hoge verwachting/trefkans) en deels als 'categorie 5' (Gebieden met een middelhoge verwachting/trefkans).

Op onderstaande uitsnede is dit aangegeven:



Uitsnede archeologische verwachtingskaart (plangebied binnen rode omlijning) met legenda (onderstaand)

Ter plaatse van de gronden welke zijn aangeduid als 'categorie waarde 3' geldt een archeologische onderzoeksplicht wanneer de gronden worden verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 250 m² of meer. Ter plaatse van de gronden welke zijn aangeduid als 'categorie waarde 4' geldt een archeologische onderzoeksplicht wanneer de gronden worden verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 500 m² of meer. Ter plaatse van de gronden welke zijn aangeduid als 'categorie waarde 5' geldt een archeologische onderzoeksplicht wanneer de gronden worden verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Onderhavig plan

Op de gronden met de archeologische verwachtingswaarde 'categorie 3' (dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3') wordt als gevolg van dit plan niet gebouwd. Er wordt wel een inrit gerealiseerd maar de bouwdiepte reikt niet dieper dan 0,50 meter. Een klein deel (de noordwesthoek) van het plangebied heeft de archeologische verwachtingswaarde 'categorie 4' (dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4a'); hier wordt een bijgebouw gerealiseerd. De verstoringsoppervlakte van dit deel is echter beperkt en betreft slechts een fractie van de ondergrens van 500 m². Het grootste deel van het plangebied heeft archeologische verwachtingswaarde 'categorie 5' (dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5a'). Hiervoor geldt een ondergrens van 1.000 m². Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van 833 m², waardoor



de ondergrens van 1.000 m² nooit kan worden overschreden. Het aspect archeologie levert geen belemmeringen op voor deze ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Aan de uiterste zuidwestzijde van het plangebied is een klein gedeelte van de muur gesitueerd die langs de Kapelkesstraat is gelegen. Deze muur is, zoals eerder aangegeven, aangemerkt als 'beeldbepalend pand' op basis van het 'Paraplubestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten'. Het in het plangebied gelegen deel van de muur blijft ongewijzigd. De bescherming is geborgd met de dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalend'.

5.8 Flora en fauna

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In Nederland is de Wet natuurbescherming het toetsingskader. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen.

Plangebied

Quickscan natuurwaarden

Ter voorbereiding op de realisatie van het plan is door bureau Ecoplaning een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies die uit deze quickscan naar voren zijn gekomen kort beschreven.

Ecolyrium, 'Rapportage Quickscan ecologische waarden Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden', rapportnummer 23-1383, d.d. 17.04.2023 (separate bijlage 4)

Uit de uitgevoerde quickscan zijn de volgende conclusies naar voren gekomen:

- de ingreeplocatie vormt in geen enkel opzicht geschikt broedbiotoop voor vogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten). Effecten op beschermde nesten en algemeen voorkomende soorten broedvogels en daarmee knelpunten in het kader van de Wet natuurbescherming treden niet op. Nader onderzoek is ook niet aan de orde;
- de gebouwen vormen in geen enkel opzicht geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Essentiële foerageergebieden en primaire vliegroutes van vleermuizen zijn niet aanwezig op en rondom de onderzoekslocatie. Vervolgonderzoek is dan ook niet noodzakelijk;
- op de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten (vaatplanten, dagvlinders, libellen, amfibieën, vissen, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden) uit te sluiten, omdat er geen groeiplekken aanwezig zijn en omdat er geen optimaal ontwikkelde habitat aanwezig zijn op de locatie.

De beoogde sloop en nieuwbouw kan uitgevoerd worden zoals beoogd. In het kader van de Wet natuurbescherming zijn geen vervolgstappen (zoals nader onderzoek, ontheffing en mitigatie) nodig.

Stikstofdepositieberekeningen (AERIUS-calcuatie)

Voor het plan is een stikstofdepositieberekening gemaakt voor zowel de tijdelijke aanlegfase als de gebruiksfase.

Antea Group, 'Stikstofdepositie-onderzoek Eijsden-Kapelkesstraat', rapportnummer 0484177.100, revisie 00, d.d. 04.04.2023 (separate bijlage 5)

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat het project - zowel in de aanlegfase als de gebruiksfase - niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden binnen een straal



van 25 kilometer van het plangebied. Voor de berekeningen en achterliggende uitgangspunten wordt verwezen naar het onderzoek.

5.9 Spuitzone

Omdat het op agrarische percelen in de regel is toegestaan drift veroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken ten behoeve van de bescherming van de op de agrarische gronden te telen gewassen, dient aandacht te worden geschonken aan de invloed van deze gewasbeschermingsmiddelen op omliggende gevoelige functies zoals wonen. In het kader daarvan dienen initiatiefnemers bij het realiseren van nieuwe gevoelige functies of bestemmingen aangrenzend aan agrarische percelen te borgen dat binnen een straal van 50 meter van de gevoelige functie geen (chemische) bestrijdingsmiddelen worden toegepast.

Plangebied

Binnen een straal van 50 meter van de beoogde woonbestemming is - exclusief het eigen perceel van initiatiefnemer - één perceel gelegen met een agrarische bestemming. Het betreft een (klein) gedeelte van het perceel 7784 (zie onderstaande afbeelding).



Gedeelte van het agrarische perceel (nr. 7784) dat gelegen is binnen 50 meter van de beoogde woningbouwlocatie

De eigenaar van dit perceel is benaderd door de initiatiefnemer en heeft door het tekenen van een verklaring aangegeven in te stemmen met het opnemen van de spuitvrije zone op de verbeelding ter plaatse van dit gedeelte van het perceel.

Ter borging van deze afspraak is op de verbeelding van dit plan het betreffende deel van perceel 7784 met de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen en voorzien van de aanduiding 'milieuzone-spuitvrije zone'. Hiermee is gewaarborgd dat binnen 50 meter van de woningbouwontwikkeling geen bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt.

5.10 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen welke een planologisch-juridische bescherming behoeven op basis van dit bestemmingsplan.

5.11 Trillingen

Vanwege de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de spoorlijn Maastricht-Visé kunnen trillingen als gevolg van passerende treinen beperkingen opleggen aan het aanvaardbaar



woon- en leefklimaat. Er is (nog) geen wetgeving op dit punt. Wel zijn er richtlijnen voorhanden. Op verzoek van initiatiefnemer is een trillingsonderzoek uitgevoerd. Een dergelijk onderzoek wordt uitgevoerd conform de Handreiking Nieuwbouw Spoortrillingen. Hierin is een onderzoeksmethodiek met streefwaarden opgenomen. Op basis van het resultaat van een dergelijk onderzoek kan worden bepaald of, en zo ja, welke maatregelen dienen te worden genomen om mogelijke trillingshinder te beperken of te voorkomen. Een van de onzekere factoren in deze methodiek is de prognose van de trillingen vanwege het treinverkeer bij nieuwbouwlocaties. Omdat hierover op dit moment nog discussie bestaat is het nog niet mogelijk een definitief onderzoek af te ronden. Om toch de zekerheid ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in te bouwen is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen in artikel 4.2.1 onder d. waarin is aangegeven dat bebouwen en gebruiken van gronden pas is toegestaan indien uit een trillingsonderzoek blijkt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die conform het Bro en de Rsro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is aangesloten op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de in deze wet gebedigde terminologie.

Het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 9-11 Eijsden' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt aangegeven.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 8)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde (dubbel)bestemmingen en functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In het navolgende wordt kort uiteengezet welke bestemmingen zijn opgenomen en worden specifieke elementen daarin toegelicht.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 9 t/m 16)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelbepaling (art. 9) deze is verplicht overgenomen uit het Bro;
- algemene bouwregels (art. 10): in dit artikel is een verbod op bouwen in strijd met de regels opgenomen;
- algemene gebruiksregels (art. 11): hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (art. 12): in dit artikel zijn specifieke bepalingen opgenomen voor de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie', 'milieuzone – actief bodembeheergebied', 'milieuzone – spuitvrije zone' en 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen';
- algemene afwijkingsregels (art. 13): hierin wordt bepaald in welke gevallen het bevoegd gezag kan afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo;
- algemene wijzigingsregels (art. 14): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden het bevoegd gezag het plan kan wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van



bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen;

- algemene procedureregels (art. 15): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels (art. 16): in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen. Ook is hier een voorrangsregeling opgenomen aangaande de dubbelbestemmingen en zijn de parkeernormen (analoog aan het paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten) opgenomen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 17 en 18)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6.3 Artikelsgewijs

De toegepaste enkel- en dubbelbestemmingen binnen dit plan zijn onderstaand artikelsgewijs beschreven.

Artikel 3: enkelbestemming 'Agrarisch met waarden':

Een beperkt deel van het perceel 7784 is bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Dit is gedaan wegens de noodzaak tot het vastleggen van de spuitzone binnen 50 meter van de beoogde woningbouwontwikkeling. Hiertoe moet de onderliggende bestemming ook op de verbeelding worden overgenomen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd; wél mogen hier onder andere fruitboomgaarden worden aangelegd, waardoor de mogelijkheid bestaat dat bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. De spuitvrije zone zelf is als gebiedsaanduiding op de verbeelding opgenomen.

Artikel 4: enkelbestemming 'Wonen':

Het volledige plangebied is bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen maximaal acht gestapelde woningen worden gerealiseerd. Binnen de bestemming zijn wonen (met inbegrip van mantelzorg, aan huis verbonden beroep en gastouderschap), parkeren, tuinen, erven en verharding en water en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan. Daarnaast is binnen de woonbestemming onder voorwaarden aan-huis-verbonden beroep toegestaan. Er is tevens een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid aan huis.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden. De maximaal toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw is op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. Het hoofdgebouw wordt afgedekt met een plat dak. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is eveneens toegestaan. Voor zover deze niet vergunningvrij zijn, zijn deze uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen:

1. voorafgaand aan de bouw van het appartementencomplex dient door middel van een uit te voeren trillingsonderzoek te worden aangetoond dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;



2. de bouwwerken die worden gebouwd dienen te voldoen aan het 'Beeldkwaliteitplan Kapelkesstraat 9-11 Eijsden', dat als bijlage bij de regels is opgenomen.

Voor meer informatie over beide verplichtingen wordt verwezen naar paragraaf 5.11 (Trillingen) en paragraaf 4.1 (beeldkwaliteitplan).

Artikel 5: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3':

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter waarborging van mogelijke archeologische waarden in de bodem. Een smalle strook aan de westzijde van het plangebied is voorzien van deze dubbelbestemming. Indien bodemverstoring plaatsvindt groter dan 250 m² én dieper dan 0,50 meter dan is voorafgaand archeologisch onderzoek vereist.

Artikel 6: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4':

Een klein deel in het noordoosten van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek vereist wanneer bodemverstoring plaatsvindt groter dan 500 m² én dieper dan 0,50 meter.

Artikel 7: dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5':

Het overige gedeelte van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Indien bodemverstoring plaatsvindt groter dan 1.000 m² én dieper dan 0,50 meter dan is voorafgaand archeologisch onderzoek vereist.

Artikel 8: dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalend':

Het in het uiterste zuidwesten van het plangebied gelegen deel van de muur langs de Kapelkesstraat is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalend' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend object'. Hiermee is de bescherming van deze muur planologisch verankerd.



7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Op basis van artikel 6 lid 2.1 van het Bro worden als bouwplan aangemerkt:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van acht nieuwe woningen. Het plan wordt derhalve, op basis van artikel 6, lid 2.1 van het Bro als een bouwplan aangemerkt.

Tussen de gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer van het bouwplan wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin tevens het planschadeverhaal wordt vastgelegd. Hierdoor is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Het realiseren van het project geschiedt voor rekening en risico van de initiatiefnemer en verloopt voor de gemeente kostenneutraal.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Participatie

Direct omwonende

Op een aantal momenten heeft overleg plaatsgevonden met de aangrenzende bewoner van Kapelkesstraat 7. De data van deze overleggen waren 20 oktober 2021, 31 maart 2022 en 11 januari 2023. De bewoner is direct betrokkene bij de ontwikkeling, gezien diens perceel aan het plangebied grenst. In de genoemde overleggen heeft initiatiefnemer het plan gepresenteerd. Later is men ingegaan op details en is bewoner in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. Bewoner is blij met de ontwikkeling dat er woningen ontwikkeld worden, waardoor de sociale controle in het gebied toeneemt. Tevens is het plan voor bewoner een vooruitgang, omdat de bedrijfsbestemming komt te vervallen en de woning hierdoor half vrijstaand wordt. Tevens is door initiatiefnemer een voorstel gedaan om bewoner te ontzorgen in de afwerking van de vrijgekomen mandelige zijgevel (zuidkant) en dit financieel voor rekening initiatiefnemer te nemen. Voorts heeft op 4 mei 2023 een nulmeting plaatsgevonden inzake de sloop van de aangrenzende loods. In het hiervoor opgestelde rapport is de huidige staat van de woning van bewoner vastgelegd.

Buurt

Op 4 januari 2023 is een buurtbijeenkomst georganiseerd voor de naaste omwonenden van Kapelkesstraat 9-11, om de tekeningen/impressies te laten zien, informatie te verstrekken en eventuele vragen te beantwoorden. De plannen werden goed ontvangen door de buurt.

9.2 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Het plan is in het kader van het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro ingediend bij de instanties waarmee de gemeente Eijsden-Margraten standaard vooroverleg voert. Het Waterschap Limburg en de provincie Limburg hebben gereageerd. Het plan is hierop aangepast.

9.3 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden' heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Eijsden-Margraten kenbaar maken. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Een deel van één zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het plan. Dit betreft de voorwaardelijke verplichting om voorafgaand aan de bouw van het wooncomplex door middel van een definitief trillingsonderzoek aan te tonen dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Deze voorwaardelijke verplichting is in de regels vastgelegd en tevens in deze toelichting verwoord.

Het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 9-11 te Eijsden' is op 24 september 2024 vastgesteld door de raad van de gemeente Eijsden-Margraten.



Bijlage 1: Zienswijzennota, raadsvoorstel en -besluit



Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan

