

vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing
toename woningaantal bij
appartementengebouw
Veldje te Eijsden**

Gemeente Eijsden-Margraten

COLOFON

Opdrachtgever: Bouwbedrijven Jongen
IDN-nummer: NL.IMRO.1903.OMGKOM100010-
Versie: ON01
Status: ontwerp
Datum: 29 oktober 2018

Auteur: C. Vandewall
2^e lezer: K. Moonen
Kwaliteitscontrole: A. Stols

Projectnummer: VPA 2017.77

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving	4
2.2 Het bouwplan	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	8
2.4 Beleidskader	9
2.5 Milieuaspecten	16
2.6 Water	23
2.7 Archeologie	23
2.8 Flora en Fauna	24
2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	25
2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
2.11 Economische uitvoerbaarheid	26
3 Motivering	27
Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning	28
<u>Separate bijlagen</u>	
1a. Royal Haskoning BV, 'Verkennd bodemonderzoek Mgr. Nolensstraat en 't Veldje te Eijsden', rapportnr. T&PBE7153-100-100R001F01, d.d. 14.07.2016;	
1b. Royal Haskoning BV, 'Aanvullend verkennend bodemonderzoek ontwikkeling 't Veldje te Eijsden', rapportnr. T&PBE9015-100-100R001F01, d.d. 07.10.2016.	
2a. ARCADIS, 'Memo maatregelen herontwikkeling Eijsden', d.d. 29.06.2017;	
2b. ARCADIS, 'Maatwerk en mitigatieplan sloop Veldjesstraat te Eijsden', d.d. 16.10.2017;	
2c. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 'Toekenning ontheffing ruimtelijke ingrepen', d.d. 14.07.2016.	



1 Inleiding

Initiatiefnemer Bouwbedrijven Jongen ontwikkelt de woningbouwlocatie 'Veldje' te Eijsden. Deze woningbouwlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden' van de gemeente Eijsden-Margraten. In het kader van het Centrumplan Eijsden zijn twee herontwikkelingsgebieden aangewezen voor nieuwe woningbouwontwikkeling; dit betreft de locaties 't Veldje en Marathon. Tot de woningbouwlocatie 't Veldje behoren vier deellocaties: de Cramignonstraat, het Veldje, de Mgr. Nolenstraat en de Veldjesstraat. Binnen deze deellocaties mogen in totaal 59 woningen worden gebouwd. Onderdeel van de locatie Veldje is een appartementengebouw waarin volgens de huidige juridische regeling tien appartementen zijn voorzien.

Vanwege de grote vraag naar huurwoningen in de lage prijsklasse heeft de initiatiefnemer verzocht een aantal extra levensloopbestendige appartementen te mogen realiseren binnen hetzelfde gebouw. Gelet op het sloopoverschot dat ten gevolge van de herstructurering van de beide herontwikkelingslocaties is ontstaan wil de gemeente Eijsden-Margraten medewerking verlenen aan het initiatief. Het plan is (volkshuisvestelijk) regionaal afgestemd en akkoord bevonden waardoor de weg vrij is om vijf extra woningen planologisch mogelijk te maken.

De gemeente Eijsden-Margraten is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief door af te wijken van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3^o Wabo, waarmee van het vigerende bestemmingsplan kan worden afgeweken. Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in dit vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo (projectafwijakingsbesluit).

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding (een eenvoudige verbeelding (IDN-code: NL.IMRO.1903.OMGKOM100010-ON01) met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage). De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 vormt de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het bouwplan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn. De aspecten water, archeologie, flora en fauna en overige milieuaspecten komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7 en 2.8 aan bod. Paragraaf 2.9 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.10 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.11. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

Eijsden is één van de hoofdkernen van de gemeente Eijsden-Margraten en is gelegen in het zuidwestelijke deel van deze gemeente. De projectlocatie is gelegen in het zuidoostelijke deel van de kern Eijsden en maakt deel uit van het totale herontwikkelingsgebied 'Veldje' en is gelegen direct ten zuiden van de weg Veldje in het verlengde van de Monseigneur Nolensstraat. Op deze plek zijn de oude meergezinswoningen (flats) gesloopt. Deze sloop maakte deel uit van de herstructureringsopgave voor deze locatie. Op het onderstaande topografische kaartje is de projectlocatie middels een rode kleur weergegeven:



Veldje is een pleinvormige (rechthoekige) stedenbouwkundige entiteit binnen de kern Eijsden die de afgelopen jaren gefaseerd is herontwikkeld. De witte portieketagewoningen in drie bouwlagen aan de west- en oostzijde van Veldje zijn bewaard gebleven. Aan de west- en noordzijde van Veldje zijn recent betaalbare eengezinswoningen in de koopsector gebouwd voor starters en jonge gezinnen. Het betreft twee- en driekappers langs de Cramignonstraat (5 woningen) en in de zone tussen de Cramignonstraat en de Kapittelherenstraat (14 woningen). Op de voorliggende projectlocatie zal een appartementengebouw worden ontwikkeld met levensloopbestendige woningen, waarmee aan de pleinvormige structuur (bebouwing aan vier zijden) van Veldje meer invulling wordt gegeven. In de directe omgeving van de projectlocatie zullen in de nabije toekomst nog meer grondgebonden woningen worden gebouwd om de structuur te vervolmaken.

De wegenstructuur rondom Veldje is intact gehouden en kenmerkt zich door relatief brede straatprofielen met een ruime groenstructuur. De bomenstructuur is zoveel mogelijk gehandhaafd. De openbare groenstructuur is vernieuwd en versterkt; aansluitend aan het centrale parkje is een speelplaats gerealiseerd met diverse kinderspeelvoorzieningen en is een parkeerzone aangelegd. Het plein is in de nabijheid van de centrumvoorzieningen aan de Breusterstraat gelegen en vormt tezamen met de nieuwe groen- en speelvoorzieningen daarmee een aantrekkelijke woonlocatie



voor starters en jonge gezinnen. Op onderstaande afbeeldingen is de projectlocatie en de omgeving daarvan weergegeven:



Projectlocatie (locatie voormalige flat)



Veldje (vanuit Monseigneur Nolensstraat)



Projectlocatie vanuit westelijke richting



Nieuwe woningen westzijde Veldje



Nieuwe woningen en speelvoorzieningen noordzijde Veldje



Centraal parkje met vleermuiskasten

2.2 Het bouwplan

Onderstaand is de massastudie weergegeven die voor dit bouwplan (paars gekleurd) is ontwikkeld. Het gebouw zal in noord-zuidrichting worden gerealiseerd met een plantsoen ten westen daarvan. Ten oosten van het appartementengebouw (langs Veldje en Monseigneur Nolensstraat) zal nog een aantal nieuwe woningen worden gebouwd (in rood en geel aangegeven). Het bouwplan voor



het appartementengebouw bestaat uit drie onderdelen: het woongebouw, het entreegebouw en het gebouw voor containers en installaties.

Oorspronkelijk was sprake van twee varianten waarbij met name het entreegebouw de variabele was. In beide varianten is sprake van een woongebouw in drie bouwlagen. In de A-variant (niet in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen) is gekozen voor een entreegebouw dat even hoog is als de rest van de gebouwdelen, met bebouwing in drie lagen tot aan de aanpalende woningen. In de B-variant, waarvoor uiteindelijk gekozen is, is het entreegebouw eveneens direct tegen de appartementen aan gesitueerd, maar is de bouwmassa smaller omdat er één bouwlaag extra wordt gerealiseerd. De vierde bouwlaag wordt derhalve alleen gerealiseerd ter plaatse van het entreegebouw. In dit entreegebouw worden geen permanente verblijfsfuncties gerealiseerd. De bouwhoogte ter plaatse van het entreegebouw bedraagt 10,59 meter. De overgang naar de aanpalende woningen (in rood aangegeven op de afbeelding) wordt in één bouwlaag gerealiseerd (dit het gebouwdeel met de containers en installaties). Door dit hoogteverschil bij het entreegebouw wordt niet alleen de overgang naar de aanpalende woningen verzacht, maar wordt tevens de entreepartij geaccentueerd en wordt een stedenbouwkundig accent toegevoegd om de hoek van de straat te markeren.



Massastudie (N-Architecten)

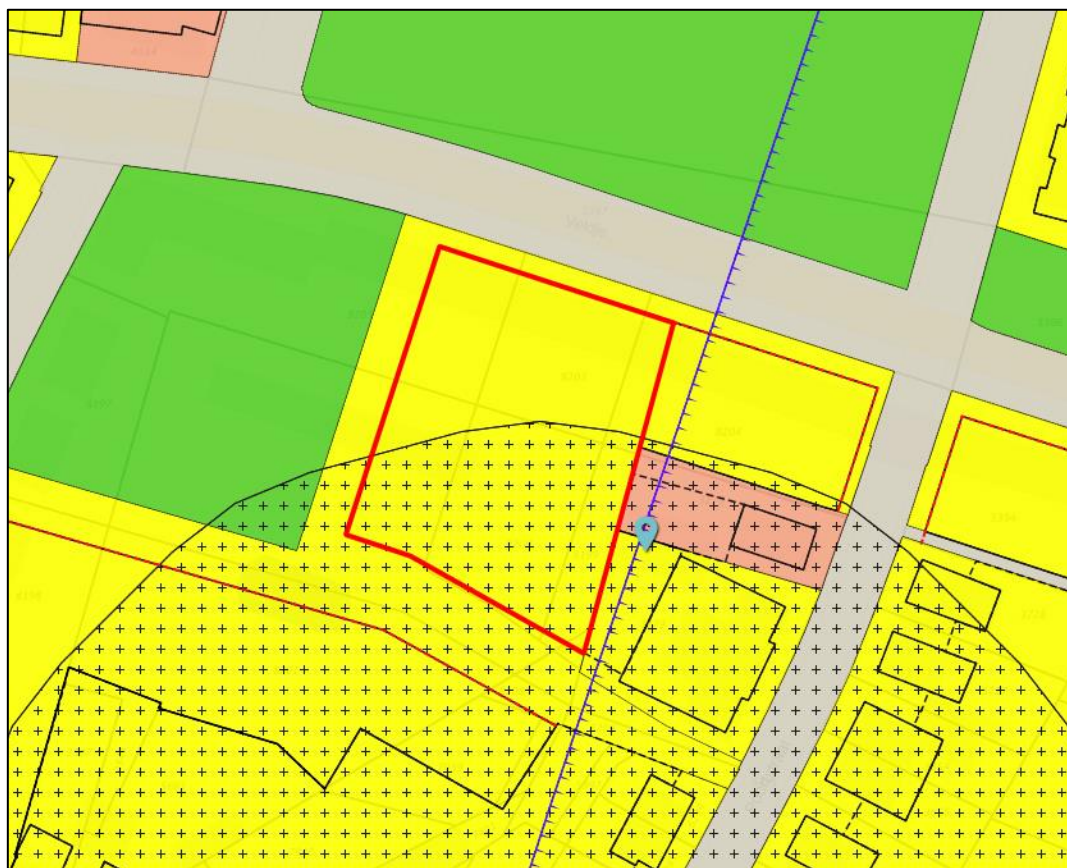
Op de begane grond worden in deze variant zes woningen gerealiseerd en krijgen de bergingen, poetsruimte en fietsenstalling een plaats. De twee verdiepingen bestaan elk uit zes appartementen met de entree aan de achterzijde van het gebouw. De woningen hebben een oppervlakte van circa 65 m². De woningen in de plint krijgen een tuin op de begane grond en de woningen op de verdiepingen worden uitgerust met een balkon. De woningen op de begane grond hebben de entree aan het aan te leggen plantsoen. De ontsluiting van de woningen op de verdiepingen vindt plaats via een galerij aan de achterzijde (vanuit het entreegebouw). Het parkeren vindt plaats op het achterterrein via een ingang aan de Veldjesstraat (in het verlengde van de Professor Duboisstraat).

Op de parkeerplaats achter het gebouw worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd (op eigen terrein). Dit betekent één parkeerplaats per woning, hetgeen de afspraak is met de gemeente Eijsden-



2.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplannen 'Eijsden' (vastgesteld d.d. 23.04.2013) en is daarbinnen bestemd tot 'Wonen-2'. Het zuidelijke gedeelte van de projectlocatie heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4a'. Op de onderstaande afbeelding is de projectlocatie middels een rode omlijning aangeduid.



Enkelbestemming 'Wonen-2'

Gronden met de bestemming 'Wonen-2' zijn bestemd voor:

- a. woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;
- b. meergezinswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. gastouderschap;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. verkeersvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

en de overige bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Voor de projectlocatie houdt deze regeling in dat binnen het op deze gronden aangegeven bouwvlak maximaal tien gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd. Het voorliggende bouwplan is hiermee in strijd omdat in het te realiseren appartementengebouw in totaal 15 gestapelde woningen zullen worden gebouwd. Ten aanzien van woongebouwen is aangegeven dat maximaal in drie bouwlagen gebouwd mag worden. Voor wat betreft dit aspect van de bouwregels



is sprake van strijdigheid ter plaatse van het entreegebouw, dat een bouwlaag hoger zal worden gebouwd. Het overige gedeelte van het appartementengebouw voldoet wel aan de bouwregels.

Ten aanzien van de onderstaande dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen is geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Deze dienen als randvoorwaarden te worden beschouwd bij de verdere planontwikkeling.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4a'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4a' zijn, naast de andere voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van waardevolle elementen en terreinen. Ter plaatse van gronden met deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring plaatsvindt tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 500 m² of meer.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – actief bodembeheergebied'

Binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – actief bodembeheergebied'. Ter plaatse van deze aanduiding 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, vastgesteld d.d. 11 april 2012. Na afloop van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met uit het Bodembeheerplan voortvloeiende nazorgplannen.

Gebiedsaanduiding 'overig – rode contour'

Voor de gebieden binnen de gebiedsaanduiding 'overig – rode contour' geldt de regeling, zoals opgenomen in de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering'. Nieuwbouw dient plaats te vinden binnen deze rode contour. Deze POL-aanvulling is inmiddels vervangen door het POL2014. Verwezen wordt naar de beschrijving van het provinciaal beleid.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Rijksbeleid

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'.

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is natuurgebied 'Savelsbosch' (gelegen ten noordoosten van de kern Eijsden en tevens ten oosten van de Rijksweg A2, op circa 2,5 kilometer van de projectlocatie). Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw in de kern Eijsden. Gelet op de ligging van de projectlocatie centraal in bebouwd dorpsgebied kan gesteld worden dat het onderhavige bouwplan geen negatief effect heeft op de kwalificerende soorten en habitats in Natura2000-gebied 'Savelsbosch'.



Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplannen.

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 bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming 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 dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor uitwerkingsplannen.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 152). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd.

De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderhavig plan

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van vijf extra woningen in een appartementengebouw dat op basis van een reeds bestaande bouwtitel tien gestapelde woningen mag omvatten.



Jurisprudentie

De afgelopen jaren is steeds meer jurisprudentie ontstaan over de ondergrens van wat als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. Er zijn voorbeelden van uitspraken waarbij de bestuursrechter een ontwikkeling vanwege het kleinschalige karakter daarvan niet aanmerkt als een stedelijke ontwikkeling. Zo ziet de Afdeling een plan dat voorziet in de bouw van zes woningen in een dorp, dat vooral bestaat uit lintbebouwing, niet als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 15 december 2013, 201302867/1/R4, ECLI:NL:RVS:2013:2471). De uitspraak van de ABRvS van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) geeft aan dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. In een andere uitspraak wordt de bouw van veertien woningen wel als stedelijke ontwikkeling (en dus niet als kleinschalig) beschouwd (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4, ECLI:NL:RVS:2014:1252). Voor alle uitspraken geldt dat het bouwplan dan geen onderdeel mag zijn van een groter, nog te realiseren, geheel. Het lijkt bij een stedelijke ontwikkeling volgens jurisprudentie in ieder geval wel te moeten gaan om een woningbouwproject met een dusdanige omvang, dat gesproken kan worden van het ontwikkelen van een 'woningbouwlocatie'.

Conclusie

Onderhavig bouwplan voorziet in de realisatie van vijf (extra) woningen. Uit de hierboven genoemde jurisprudentie blijkt dat een woningbouwproject van deze beperkte omvang niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is dan ook niet van toepassing op het voorliggende plan.

Verdrag van Valetta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4.2 Provinciaal beleid***Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014***

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om ernaartoe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.



Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.

Onderhavig plan

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:



Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.

Het voorliggende bouwplan voorziet in de verdere ontwikkeling van een deel van een herstructureringslocatie in de kern Eijsden. Door deze ontwikkeling zijn incurante woningen gesloopt en worden nieuwe woningen gebouwd, passend bij de juiste doelgroepen en huidige woonwensen van bewoners. De uitgangspunten zoals vastgelegd in het POL2014 vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.



Omgevingsverordening Limburg 2014

Bij de vaststelling van het POL2014 (d.d. 12.12.2014) is de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Het beleid uit paragraaf 2.4 (Wonen Zuid-Limburg) 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.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, harde plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Harde, zachte en nieuwe plannen

Er worden drie soorten woningbouwplannen onderscheiden: harde, zachte en nieuwe plannen. Onder 'harde' plannen worden alle woningen verstaan die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen, die op het moment van inwerkingtreding van deze verordening door de gemeenteraad en Burgemeester en Wethouders zijn vastgesteld. Een voorbeeld van een 'hard' plan is het appartementengebouw voor tien appartementen dat om onderstaande projectlocatie wordt gerealiseerd. Bij 'zachte' plannen gaat het om initiatieven voor nieuwe woningen die wel al bekend zijn, maar waarvoor nog geen bestemmingsplan c.s. is vastgesteld. Zolang voor een initiatief nog geen definitief bestemmingsplan is vastgesteld, valt het onder de zachte plancapaciteit. Nieuwe plannen zijn initiatieven die nog niet bekend zijn en waarmee dus nog geen rekening is gehouden bij het bepalen van de regionale planvoorraad. De vijf appartementen die binnen hetzelfde appartementengebouw zullen worden gerealiseerd zijn aan te merken als een 'nieuw plan'.

De verordening heeft geen betrekking op de woningen die zijn opgenomen in de 'harde' plannen. Die woningen kunnen in beginsel worden gerealiseerd. Bestaande plannen kunnen door gemeenten worden herzien, maar op het moment dat een gemeente via een dergelijke herziening meer woningen toevoegt, geldt het verbod van de verordening. Bestaande woningen mogen dus wel worden geschrapt, maar er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan betreft een nieuw plan. De vijf gestapelde woningen die middels het onderhavige plan worden toegevoegd dienen regionaal te worden afgestemd. De wijze waarop de nieuwe woningen gecompenseerd worden is beschreven onder het kopje 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' in de volgende paragraaf.



2.4.3 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 15 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) 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. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

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 per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. 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.

Afspraken

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 (bij monumenten 1 op 1).

Onderhavig plan

Het voorliggende plan voorziet in het toevoegen van vijf nieuwe wooneenheden in het sociale huursegment in een nog te realiseren appartementengebouw. Deze aanvulling is voorgelegd aan de woonregio (dit betreft de subregio Maastricht en Heuvelland). Het project maakt onderdeel uit van het Centrumplan Eijsden (herstructureringsplan). De woningen aan het Veldje worden/zijn deels gesloopt en worden deels opgeknapt. Als gevolg van de herstructurering en transformatie van het genoemde Centrumplan, zijn 14 woningen meer gesloopt dan er teruggebouwd kunnen worden op grond van het bestemmingsplan. In de planvoorraadlijst van Eijsden-Margraten staat dit saldo (-14) vermeld onder het project 'Veldje'.

De vijf geplande woningen passen qua aantal niet binnen het bestemmingsplan dat geldt voor het Centrumplan Eijsden. De woningen worden dus hieraan formeel toegevoegd, als deze planologisch verankerd zijn of de vergunning hiervoor verleend is. De woningen worden aan het Veldje gerealiseerd in een bouwvlak, waar op grond van het bestemmingsplan 10 grondgebonden



woningen in drie bouwlagen gerealiseerd kunnen worden. Doordat de vraag naar sociale huurwoningen binnen Eijsden groot is en het aanbod hieraan gering is, heeft verhuurder Servatius het plan herzien. Op grond van de STEC-kaders zijn grondgebonden levensloopbestendige woningen tot de liberalisatiegrens een gemiddeld bovenaantrekkelijke product/marktcombinatie binnen Eijsden. Binnen de maximale stedenbouwkundige bouwmassa worden nu 15 woningen in plaats van 10 woningen gebouwd. Om dit mogelijk te maken op grond van het geldende woningbouwbeleid, gaan deze ten koste van de sloopcontingenten van het Centrumplan Eijsden. Hierdoor wordt het restant sloopcontingenten teruggebracht van -14 naar -9. Dit zal dan ook als zodanig vertaald worden in de planvoorraad van Eijsden-Margraten, onder het project 'Veldje'.

2.4.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie Eijsden-Margraten 2022

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 vijf 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 vier ambities onderscheiden die richting geven aan de keuze binnen deze vijf 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.

Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan betreft een kleinschalige ontwikkeling waarvoor de in Strategische visie Eijsden-Margraten het thema 'vitale kernen' en de ambitie 'Aantrekkelijk wonen' passend zijn. De ambitie is Eijsden-Margraten voor jong en oud aantrekkelijk te houden als woongemeente in de vorm van vitale en leefbare kernen. De woningen dienen te passen binnen de behoefte en dienen in de nabijheid van voorzieningen te worden gebouwd in een sociale en groene woonomgeving. Het bouwplan wordt gerealiseerd als levensloopbestendige woningen en worden gebouwd in de nabijheid van de centrumvoorzieningen van Eijsden in een groene woonomgeving.

Het bouwplan past daarmee binnen de Strategische visie Eijsden-Margraten.

2.5 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijfshinder in de omgeving aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.



2.5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisatie van het bouwplan voor het appartementengebouw zijn door Royal Haskoning twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, te weten:

- 'Verkennend bodemonderzoek Mgr. Nolensstraat en 't Veldje te Eijsden', d.d. 14.07.2016, separate bijlage 1a (dit betreft het deelgebied waar de meergezinswoningen hebben gestaan);
- Royal Haskoning BV, 'Aanvullend verkennend bodemonderzoek ontwikkeling 't Veldje te Eijsden', d.d. 07.10.2016, separate bijlage 1b (dit betreft het deelgebied ten zuiden van de locatie van de voormalige meergezinswoningen).

In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit de onderzoeken naar voren zijn gekomen kort uiteengezet.

Conclusies en aanbevelingen

Uit eerstgenoemde onderzoek (locatie voormalige meergezinswoningen) komt naar voren dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging van 190 m³. Er is een BUS-melding dan wel een saneringsplan noodzakelijk.

Uit het tweede onderzoek (locatie ten zuiden van voormalige meergezinswoningen) komt naar voren dat ook hier sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Met name de oostelijke deel van het onderzochte terrein (de voorliggende locatie) heeft hiermee te maken. Er is een BUS-melding dan wel een saneringsplan noodzakelijk.

Beide saneringsopgaven dienen te worden uitgevoerd in overleg met het bevoegd gezag.

2.5.2 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 maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Projectlocatie

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van vijf extra appartementen op de bovenste laag van het geprojecteerde en planologisch reeds vastgelegde appartementengebouw aan Veldje te Eijsden. De vijf toe te voegen appartementen vormen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Daar in het bestemmingsplan reeds een bouwvlak is opgenomen voor de realisering van een woongebouw in drie bouwlagen en aangezien daarvoor bij de vaststelling van



het bestemmingsplan geen hogere grenswaarden zijn vastgesteld, mag worden aangenomen dat de woonfunctie hier zonder meer kan worden gerealiseerd. De toevoeging van vijf extra woningen op de bovenverdieping betekent geen verandering van de effecten van de diverse geluidbronnen. Er mag derhalve worden aangenomen dat de gevelbelasting op deze plek dusdanig is dat ook hier geen belemmering is met betrekking tot het aspect geluid.

2.5.3 Externe veiligheid

Risicobenadering 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.

Wet- en regelgeving

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.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 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 geworden, 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 buisleidingen

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

Projectlocatie

Plaatsgebonden risico

Risicovolle bedrijven

Er zijn enkele risicovolle bedrijven/inrichtingen in de omgeving van de projectlocatie gelegen die van invloed (kunnen) zijn op het plangebied. Op het bedrijventerrein 'Ir. Rocourstraat' is een bedrijf gelegen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit betreft Umicore Nederland BV aan de



Muggenweg. Ten aanzien van dit bedrijf geldt dat zowel de plaatsgebonden risicocontour als het invloedsgebied groepsrisico binnen de grenzen van de inrichting liggen. Een verdere beschouwing van het groepsrisico ten aanzien van dit bedrijf in relatie tot het plangebied is daarmee niet noodzakelijk.

Daarnaast is een propaantank gesitueerd bij het bedrijf Plantaz (Voerstraet 6). Deze propaantank heeft een risicoafstand van 20 meter. Omdat deze propaantank op ruim 850 meter van de projectlocatie is gelegen heeft deze geen invloed daarop.

Er zijn in de omgeving twee gasontvangstations gelegen van Gasunie, één aan de Ir. Rocourtstraat 28 (op 500 meter van de projectlocatie) en één aan Bellefleur 1 (op 620 meter van de projectlocatie). Deze hebben beide een 10^{-6} -risicocontour van 15 meter. Omdat de afstanden tot de projectlocatie dermate groot zijn spelen deze stations geen rol bij het groepsrisico.

Tenslotte is tankstation Patiel gelegen op circa 1,5 kilometer van de projectlocatie. Het vulpunt kent een 10^{-6} -risicocontour van 45 meter, het reservoir van 25 meter. Ook deze inrichtingen vormen geen belemmering voor het plan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de weg

De meest nabijgelegen bron inzake vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is de A2 op circa 1 kilometer van de grens van de projectlocatie. De projectlocatie 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. Wel is de projectlocatie gelegen binnen het invloedsgebied (1,5 kilometer) van de A2. Gelet op de ligging binnen het invloedsgebied is een nadere beschouwing van het groepsrisico noodzakelijk.

Over het spoor

Over de spoorlijn Maastricht-Visé (op een afstand van 150 meter) vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor plaats. De hoogte van deze risico's worden onder andere beïnvloed door de aard en intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij het in kaart brengen van de risico's dient rekening te worden gehouden met het toekomstig vervoer van het jaar 2020. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject levert geen relevante 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op. Uit de basisnettabel Spoor blijkt dat langs de spoorlijn Maastricht-Visé geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig is. Gelet op de ligging binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn is een nadere beschouwing van het groepsrisico aan de orde.

Over het water

Over de Maas (gelegen op 650 meter van de projectlocatie) vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plaatsgebonden risico op de Maas ter hoogte van de projectlocatie is kleiner dan 10^{-6} per jaar (toxische stoffen). De grens van het invloedsgebied ligt op 1.070 meter uit deze vaarroute. Het invloedsgebied van de betreffende transportroute strekt zich hiermee uit over de projectlocatie. In de regel is een groepsrisicoberekening ten aanzien van een dergelijke risicobron slechts relevant wanneer de bevolkingsdichtheid in de omgeving van de risicobron hoger is dan 2.250 personen per ha. (enkelzijdig) of 1.500 personen per ha. (dubbelzijdig). Een gemiddelde drukke stadswijk kent een personendichtheid van ca. 120 personen per ha. Hieruit kan worden afgeleid dat het aantal personen per ha. in het plangebied het aantal van 2.250 niet zal benaderen. Het groepsrisico zal de oriëntatiewaarde derhalve niet overschrijden. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse is niet noodzakelijk geacht.

Buisleidingen

Direct ten oosten van de spoorlijn (op een afstand van 155 meter van de projectlocatie) is een hogedruk gasleiding van Gasunie gelegen; het betreft de leiding Z-500-15-KR-007/008. De druk van deze leiding bedraagt 40 bar en de diameter van de leiding bedraagt 4 inch. De 10^{-6}



plaatsgebonden risicocontour van deze leiding ligt in het hart van de leiding. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming. De 100% letaliteitsgrens van deze leiding is gelegen op 30 meter uit het hart van de leiding. De 1% letaliteitsgrens ligt op 45 meter uit het hart van de leiding. De betreffende invloedssferen strekken niet tot aan de projectlocatie. Derhalve behoeft het groepsrisico voor deze bron niet te worden beschouwd.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Eijsden-Margraten (2013)

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten hebben op 24 september 2013 de beleidsvisie Externe Veiligheid Eijsden-Margraten 2013 vastgesteld. Externe veiligheid is een beleidsgebied dat binnen en buiten de gemeenten Eijsden-Margraten niet heel zichtbaar is. Deze beleidsvisie is daarom ook gericht op integratie van het aspect externe veiligheid in de werkprocessen binnen de gemeente en het verbeteren van de zichtbaarheid van het beleidsveld. Deze beleidsvisie moet duidelijkheid bieden over het kader in ruimtelijke plannen en het afgeven van omgevingsvergunningen.

Het beleid externe veiligheid heeft een directe relatie met de ruimtelijke inrichting van de gemeente Eijsden-Margraten. Hogere restrictieniveaus op het gebied van externe veiligheid kunnen leiden tot grotere ruimtelijke- en financiële consequenties. De gemeente Eijsden-Margraten stelt zich tot doel externe veiligheid op een juiste manier te vertalen naar een afgewogen ambitieniveau en uitvoerbare beleidsregels, zonder dat de gemeente ruimtelijke ontwikkelingen onmogelijk maakt. Uiteraard staat hierbij de veiligheid van de inwoners voorop. De gemeente Eijsden-Margraten is zich er ook van bewust dat een risicoloze maatschappij niet te verwezenlijken is.

Daarnaast dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Het groepsrisicobeleid is niet normatief, dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In deze beleidsvisie staan de keuzes die de gemeente Eijsden-Margraten maakt ten aanzien van de locatie van de risicobronnen en ten aanzien van de invulling van de verantwoordingsplicht.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht is voor de spoorlijn Maastricht-Visé in de beleidsvisie het volgende aangegeven. Het invloedsgebied wordt bepaald door de 1% letaliteitsgrens. Dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden in het geval van een ramp. Voor het spoor is het invloedsgebied bepaald door het vervoer van toxische gassen (stofcategorie GT3 (B2)), en is het invloedsgebied 1.500 meter. Uit onderzoek in het kader van het Basisnet Spoor, blijkt het volgende voor de spoorlijn Maastricht-Visé:

- er geen plaatsgebonden risicocontour geldt;
- het groepsrisico ligt vanaf de invoering van Basisnet Spoor beneden 0,3 keer de oriënterende waarde;
- de spoorlijn kent ter plaatse geen plasbrandaandachtsgebied;
- de spoorlijn heeft geen veiligheidszone (gestandaardiseerde PR 10^{-6} contour);
- de spoorlijn heeft een invloedsgebied van ruim 1.500 meter aan beide zijden van het spoor; waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht is voor de autosnelweg A2 in de beleidsvisie het volgende aangegeven. Voor deze weg is het vervoer toxische gassen maatgevend. Door de explosieve eigenschap is het de gevaarlijkste stof en bepaalt het de omvang van het groepsrisico. Het bijbehorende invloedsgebied is 1.500 meter van het midden van de weg. Uit onderzoek in het kader van het Basisnet Weg, blijkt voor het tracégedeelte binnen de gemeente Eijsden-Margraten dat:

- er geen plaatsgebonden risicocontour geldt;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico nergens wordt overschreden;
- voor de A2 een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter geldt;
- de rijksweg een invloedsgebied heeft van ruim 1.500 meter aan beide zijden van de weg, hierbinnen is de verantwoordingsplicht van toepassing.



Verantwoording groepsrisico

Voor wat betreft het groepsrisico kan worden gesteld dat de realisatie van het onderhavige plan slechts zal leiden tot een zeer beperkte toename van het aantal aanwezige personen. Het betreft immers een toevoeging van vijf woningen behorende bij een planologisch reeds vastgelegd appartementencomplex. De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van het spoor Maastricht-Visé en de autosnelweg A2. Om deze reden dient invulling te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.

In het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden' (2013) is in het kader van de groepsrisicoverantwoording het navolgende aangegeven inzake (onder meer) de voorliggende bouwlocatie:

'Als gevolg van de herontwikkeling van de deellocaties 't Veldje en Marathon zal het aantal (kwetsbare en beperkt kwetsbare) objecten in vergelijking met de huidige (planologisch-juridische) situatie afnemen: in totaal worden 112 woningen gesloopt in het deelgebied 't Veldje. Hiervoor zullen in het kader van het Centrumplan Eijsden 96 woningen worden opgericht. Van deze 96 woningen zijn 59 woningen geprojecteerd binnen onderhavig bestemmingsplan Daarbij kan tevens worden opgemerkt dat ter plaatse van deelgebied Marathon een beperkt kwetsbaar object (sporthal) is verdwenen. De vaststelling van voorliggend bestemmingsplan kent gelet op bovenstaande een marginaal positieve invloed op de hoogte van het groepsrisico in het plangebied. Als gevolg van het vaststellen van het plan verandert de bevolkingsdichtheid dan wel de kans op een calamiteit niet wezenlijk ten opzichte van de situatie van voor dit besluit. Om deze reden wordt het groepsrisico kwalitatief beschouwd en verantwoord.'

Voor wat betreft de groepsrisicoverantwoording voor dit plan wordt hierbij aangesloten.

De omvang van het groepsrisico

Er kan, gelet op de beperkte wijziging van de situatie (toename van vijf woningen binnen de bestaande bouwmassa) worden gesteld dat de in dit plan voorgestelde toename slechts een marginale bijdrage levert aan de hoogte van het groepsrisico.

De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Aangezien onderhavig plan een ontwikkeling betreft binnen een bestaand pand, bestaan er voor de gemeente geen concrete mogelijkheden om bronmaatregelen te treffen. Het schuiven met ruimtelijke elementen, waarbij de grootste personendichtheden van de risicobronnen af worden geprojecteerd, kan veiligheidswinst opleveren. In het kader van voorliggend plan is dit echter niet realistisch of haalbaar.

Conclusie

De vaststelling van het voorliggende projectafwijkingbesluit (toename van vijf woningen binnen een bestaande bouwmassa) kent een marginale invloed op het veiligheidsbeeld in de kern Eijsden. In het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk zelfredzame personen. De projectlocatie is verder goed ontsloten (vluchtwegen). Daarnaast zijn er voldoende objecten in de omgeving aanwezig om te schuilen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan.

2.5.4 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 betekende 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 betekende 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 betekende 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 NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 15 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 15 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. 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 NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uurgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de directe omgeving van de projectlocatie met circa $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (veel) lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Ook de PM_{10} -concentratie bedraagt minder dan $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de huidige situatie is geen sprake van overschrijding van concentraties luchtverontreiniging.

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 NO_2 en PM_{10} . 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. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisatie van circa 1.500 woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.



Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

2.6 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

De gemeente Eijsden-Margraten valt in de zin van watersaangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). 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.

Projectlocatie

De onderhavige projectlocatie kent geen beperkingen die in het kader van de Legger en Keur worden opgelegd.

Onderhavig plan

De toename van het aantal woningen in een reeds planologisch als zodanig bestemd appartementengebouw leidt niet tot een toename van verharding in het gebied die niet al eerder is afgewogen. Het aspect water is derhalve niet aan de orde voor dit specifieke deelproject. Wellicht ten overvloede wordt hier vermeld dat in 2006 door bureau Kragten een watertoetsrapportage is geschreven voor het gehele plangebied; het waterschap heeft destijds hiervoor een wateradvies afgegeven.

2.7 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet 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. Als het 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.

Onderhavig plan

De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 15 december 2012 de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten vastgesteld. De gronden waarop het onderhavige bouwplan is geprojecteerd zijn op de tot de Erfgoedverordening behorende archeologische verwachtingenkaart aangewezen als 'categorie waarde 4a'. Dit is op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan vertaald in een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4a'. Dit betekent dat archeologisch onderzoek aan de orde is bij bodemverstoringen met een diepte van 0,50 meter of meer, over een oppervlakte van 500 m² of meer. Het beoogde gebouw (waarin de extra woningen worden gerealiseerd) heeft een grotere oppervlakte dan 500 m² en ook de verstoringsdiepte is groter dan 0,50 meter. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In het kader van de onderzoeksplicht behorende bij de ontwikkeling van het Centrumplan Eijsden is dit gebied reeds archeologisch onderzocht. Er zijn destijds geen archeologisch waardevolle vondsten gedaan omdat deze waarden al verstoord waren. Het plangebied is destijds ook vrijgegeven door Gedeputeerde Staten (bij brief d.d. 12.01.2007, kenmerk 2007/1978), het toenmalige bevoegd gezag aangaande archeologie. Inmiddels is het college van burgemeester en wethouders het bevoegd gezag in het kader van de Wamz en het college heeft d.d. 17.03.2009 besloten dat ook met de (zeer) beperkte uitbreiding van het plangebied geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Het college heeft bij voornoemd besluit het onderzoek van toepassing verklaard op het te ontwikkelen gebied. Eind 2017 is nogmaals door gemeente bevestigd dat vrijstelling/vrijgeving van de ontwikkelingslocatie nog altijd van toepassing is. Er geldt dus geen onderzoeksplicht meer voor deze locatie.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

2.8 Flora en Fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

Projectlocatie

Het voorliggende projectafwijakingsbesluit voorziet in een toevoeging van vijf appartementen in een geprojecteerd woongebouw. Er is geen sprake van verstoring van beschermde soorten omdat hier nog nieuwbouw dient te worden gepleegd. Voorafgaand aan de sloop van de locatie Veldje is gedegen onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen, beschermen en mitigeren van de aanwezige beschermde soorten. Dit heeft geleid tot (mitigerende) maatregelen om de instandhouding van de aanwezige beschermde soorten te verzekeren. Onderdeel van deze maatregelen is het toepassen van bouwkundige oplossingen in de nieuwe gebouwen rondom Veldje waarmee voor enkele soorten nieuwe nest-, slaap- en fourageergelegenheid kan worden gerealiseerd. Volledigheidshalve zijn onderstaand de meest recente documenten toegelicht die in dit kader zijn opgesteld in samenspraak met het bevoegd gezag.



Door ARCADIS is het 'Memo maatregelen herontwikkeling Eijsden' opgesteld (d.d. 29.06.2017, separate bijlage 2a) voor de totale gebiedsontwikkeling rond Veldje. In het kader van de reeds gesloopte bebouwing waartoe een ontheffing is afgegeven door RVO*, de te slopen bebouwing aan de Veldjesstraat en het opruimen en herontwikkelen van het binnenterrein dienen er in de nieuwbouw en herontwikkeling maatregelen te worden getroffen voor de in het gebied aanwezige beschermde diersoorten. Deze noodzaak komt voort uit de reeds beschikte ontheffingen natuurwetgeving en het soortmanagementplan Servatius alsmede de algehele zorgplicht ten aanzien van soorten die voorkomen in het binnenterrein van het plangebied. Voor de inhoudelijke (bouwkundige) maatregelen aangaande huismus, gierzwaluw, vleermuizen en amfibieën wordt verwezen naar de rapportage.

Door ARCADIS is vervolgens de notitie 'Maatwerk en mitigatieplan sloop Veldjesstraat te Eijsden' (d.d. 16.10.2017, separate bijlage 2b) opgesteld. Vanuit de door RVO afgegeven ontheffing tot sloop van bebouwing aan Veldje resteert een taakstelling met permanente verblijfplaatsen voor laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Onderdeel van de betreffende ontheffing is een ontheffingsvoorwaarde tot het opstellen van een mitigatieplan dat bij het bevoegd gezag ter goedkeuring dient te worden aangeboden. Onderhavige notitie heeft enkel betrekking op de taakstelling en maatwerkoplossing voortvloeiend uit de onder het SMP uit te voeren slooppriject aan de Veldjesstraat en Wilhelminastraat. Voor de inhoudelijke beschrijving wordt verwezen naar de bijlage.

**De in de rapportages benoemde ontheffing van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ('Toekenning ontheffing ruimtelijke ingrepen') is aan Servatius verleend d.d. 14.07.2016 (separate bijlage 2c).*

2.9 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Het plan voorziet in het bouwen van vijf extra appartementen in een reeds geprojecteerd appartementengebouw voor tien appartementen. In het vigerende bestemmingsplan is de bouwmogelijkheid voor de tien appartementen reeds planologisch-juridisch vastgelegd. Aan de hoofdbouwmassa, die conform bestemmingsplan in maximaal drie bouwlagen mag worden uitgevoerd, verandert in grote lijnen niets, met dien verstande dat het entreegebouw één bouwlaag hoger wordt uitgevoerd dan de beoogde drie lagen. Daar tegenover staat dat het entreegebouw minder massaal kan worden uitgevoerd, omdat de woningen nu alle aan één zijde (westzijde) van het complex worden gerealiseerd. Het hoogteaccent markeert het gebouw en markeert ook de hoeksituatie en past daardoor goed in het ruimtelijk-stedenbouwkundig beeld. Bovendien is dit hoogteaccent op voldoende afstand van de omliggende (geprojecteerde) bebouwing gesitueerd.

De toename van de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de toename met vijf woningen (CROW: midden/goedkope huurwoningen, matig stedelijk) bedraagt circa 3,5 verkeerbeweging per etmaal per woning, in totaal derhalve 15 verkeersbewegingen per dag. Hiermee is slechts sprake van een geringe toename die geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat. Parkeren vindt deels op eigen terrein plaats (1 parkeerplaats per woning) en deels in het openbaar gebied plaats (gratis parkeren). De parkeerdruk in de buurt is niet hoog en derhalve is het deels parkeren in het openbaar gebied acceptabel.

Resumerend kan worden aangegeven dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige ruimtelijke effecten oplevert voor de omgeving en derhalve aanvaardbaar wordt geacht.



2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

2.11 Economische 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). Onderhavig plan wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen. Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente Eijsden-Margraten. Hierdoor is het kostenverhaal anderszins geregeld en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.



3 Motivering

Initiatiefnemer Bouwbedrijven Jongen ontwikkelt de woningbouwlocatie 'Veldje' te Eijsden. Deze woningbouwlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Eijsden' van de gemeente Eijsden-Margraten. In het kader van het Centrumplan Eijsden zijn twee herontwikkelingsgebieden aangewezen voor nieuwe woningbouwontwikkeling; dit betreft de locaties 't Veldje en Marathon. Onderdeel van de locatie Veldje is een appartementengebouw waarin volgens de huidige juridische regeling tien appartementen zijn voorzien.

Vanwege de grote vraag naar huurwoningen in de lage prijsklasse heeft de initiatiefnemer verzocht vijf extra levensloopbestendige appartementen te mogen realiseren binnen hetzelfde gebouw. Gelet op het sloopoverschot dat ten gevolge van de herstructurering van de beide herontwikkelingslocaties is ontstaan wil de gemeente Eijsden-Margraten medewerking verlenen aan het initiatief. Het plan is (volkshuisvestelijk) regionaal afgestemd en akkoord bevonden waardoor de weg vrij is de extra woningen planologisch mogelijk te maken.

De gemeente Eijsden-Margraten is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief door af te wijken van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./2.12, eerste lid, onder a., sub 3° Wabo, waarmee van het vigerende bestemmingsplan kan worden afgeweken.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de toevoeging van vijf appartementen aan het reeds planologisch vastgelegde appartementengebouw voor tien appartementen aan de Veldje te Eijsden in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar wordt geacht.



Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning

