

vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing
Realisering van tien appartementen
aan de Kampweg 37 te Gronsveld**

Gemeente Eijsden-Margraten

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.OVKOM6247AS1533-
Versie:	VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	22 mei 2024
Projectnummer:	VPA 2022.84

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving	4
2.2 Het plan	6
2.3 Vigerende bestemmingsplannen	11
2.4 Beleidskader	12
2.5 Milieuaspecten	26
2.6 Water	32
2.7 Archeologie	36
2.8 Flora en fauna	38
2.9 Milieuzonering	41
2.10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
2.11 Economische uitvoerbaarheid	42
3 Afweging en eindconclusie	43
Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning	44

Separate bijlagen:

- 1) Vandewall Planologisch Advies, 'M.e.r.-beoordelingsnotitie realisering 10 appartementen Kampweg 37 Gronsveld', VPA 2022.84-m.e.r., d.d. 15.12.2023;
- 2) Aelmans Eco B.V., 'Historisch bodemonderzoek, Kampweg 37 te Gronsveld (gemeente Eijsden-Margraten), rapportnummer E215294.004/TRE, d.d. 31.05.2021;
- 3) Bureau Geluid, 'Akoestisch onderzoek 10 woningen Kampweg 37 Gronsveld', rapportnummer 20224131, d.d. 21.11.2022;
- 4) Geonius, 'Ontwerpadvies fundering, Nieuwbouw appartementen aan de Kampweg te Gronsveld', rapportnummer GA221617.R01.V1.0, d.d. 29.06.2023;
- 5) Ecofect B.V., 'Quickscan Wet natuurbescherming', rapportnummer QS50652, d.d. 19.04.2023;
- 6) Kompas Adviseurs en Ingenieurs, 'Bouwaanvraagberekeningen Kampweg Gronsveld', referentienummer 22132 BAV01 Kampweg Gronsveld, d.d. 12.12.2023.



1 Inleiding

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om op de percelen kadastraal bekend gemeente Gronsveld, sectie B, nrs. 4038, 4100 en 4102 tien appartementen te realiseren. Aan de Kampweg 37 is de voormalige land- en tuinbouwschool gesitueerd. Een gedeelte van de bebouwing is reeds gesloopt en op deze gronden zullen de beoogde tien appartementen worden gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld' van de gemeente Eijsden-Margraten. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Gemengd - 1'. Conform de bestemming mogen uitsluitend gebouwen, geen woningen zijnde, gebouwd worden. Onderhavig plan is derhalve strijdig met het vigerend bestemmingsplan.

De gemeente Eijsden-Margraten wil de realisering van de beoogde appartementen mogelijk maken door af te wijken van het 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 ('projectafwijkingsbesluit'). 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 deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo.

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding (een eenvoudige verbeelding met IDN-code: NL.IMRO.1903.OVKOM6247AS1533-VG01) met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage gevoegd. De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Leeswijzer

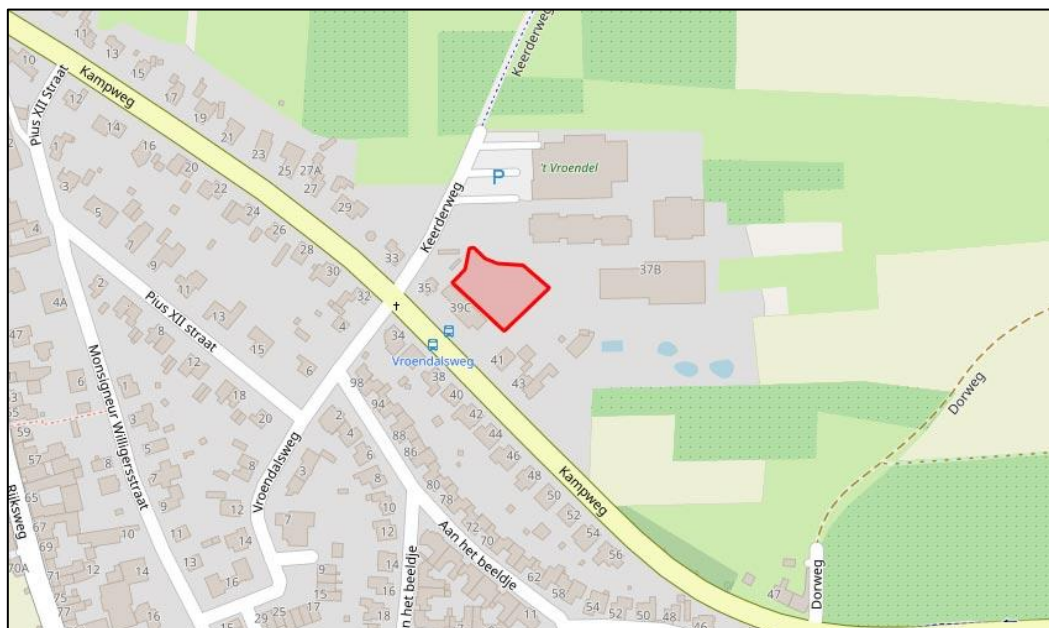
Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk vormt hoofdstuk 2 de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het plan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen 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 komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7 en 2.8 aan bod. In paragraaf 2.9 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.10. Hoofdstuk 3, getiteld "Afweging en eindconclusie" vat de ruimtelijke onderbouwing samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.



2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

De projectlocatie is plaatselijk bekend als Kampweg 37 te Gronsveld en is kadastraal bekend als gemeente Gronsveld, sectie B, nrs. 4038, 4100 en 4102. De oppervlakte van de projectlocatie bedraagt 1.641 m². De projectlocatie is gelegen aan de rand van de kern Gronsveld en wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kampweg en aan de westzijde door de Keerderweg. Op het onderstaande overzichtskaartje is de ligging van de projectlocatie aangeduid middels een rode kleur:



Projectlocatie

Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie aangeduid:



Luchtfoto projectlocatie



De Kampweg kent voornamelijk woonfuncties. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn een sporthal met kantine en een naschoolse opvang gelegen. De onderstaande foto's geven een beeld van het pand en de ligging daarvan in de directe omgeving:



Voorzijde projectlocatie (vanaf Kampweg)



Toegangsweg projectlocatie vanaf Keerderweg



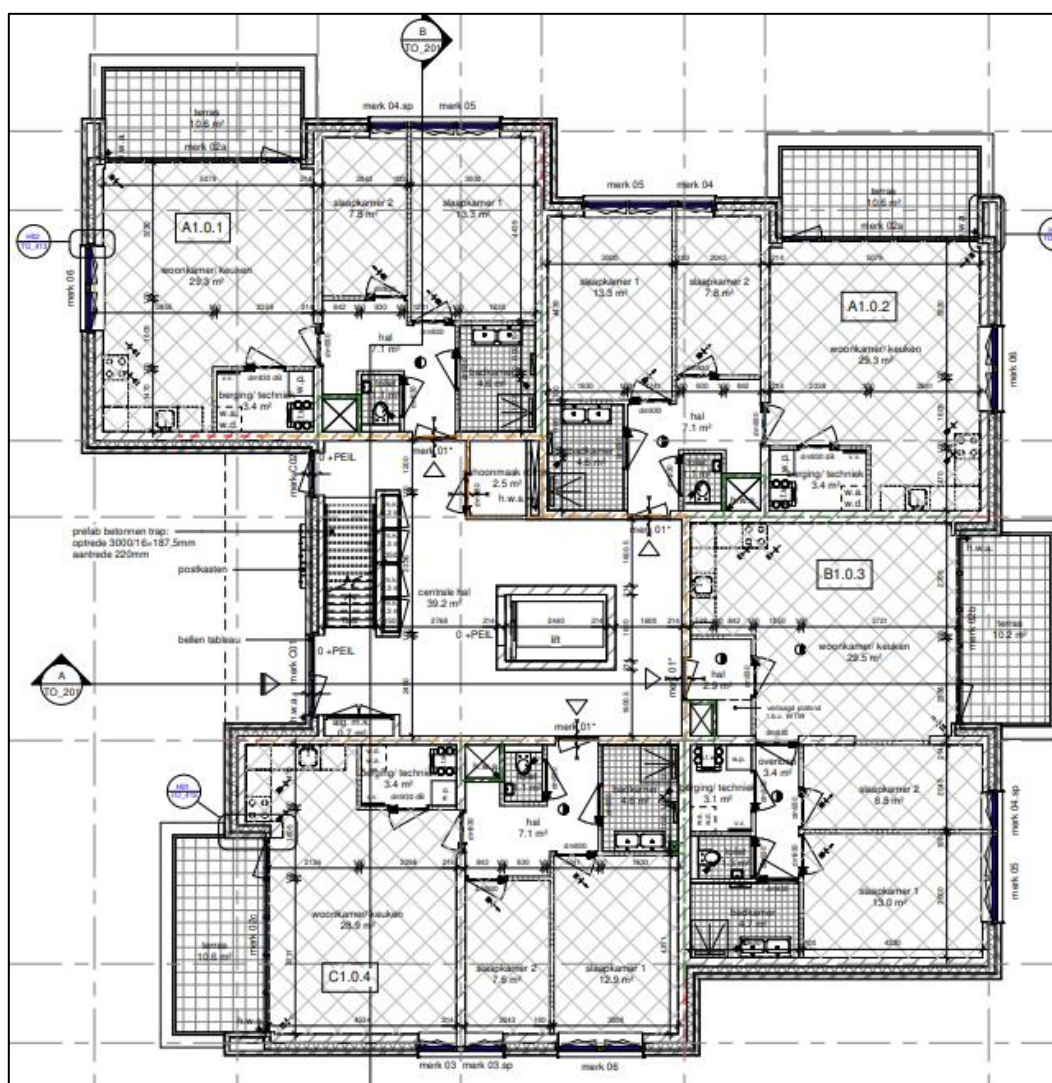
2.2 Het plan

Door Bureau Boosten Rats is een bouwplan ontworpen voor de realisering van de voornoemde tien appartementen aan de Kampweg te Gronsveld. In de navolgende paragrafen worden het bouwplan en het parkeren toegelicht.

2.2.1 Bebouwing

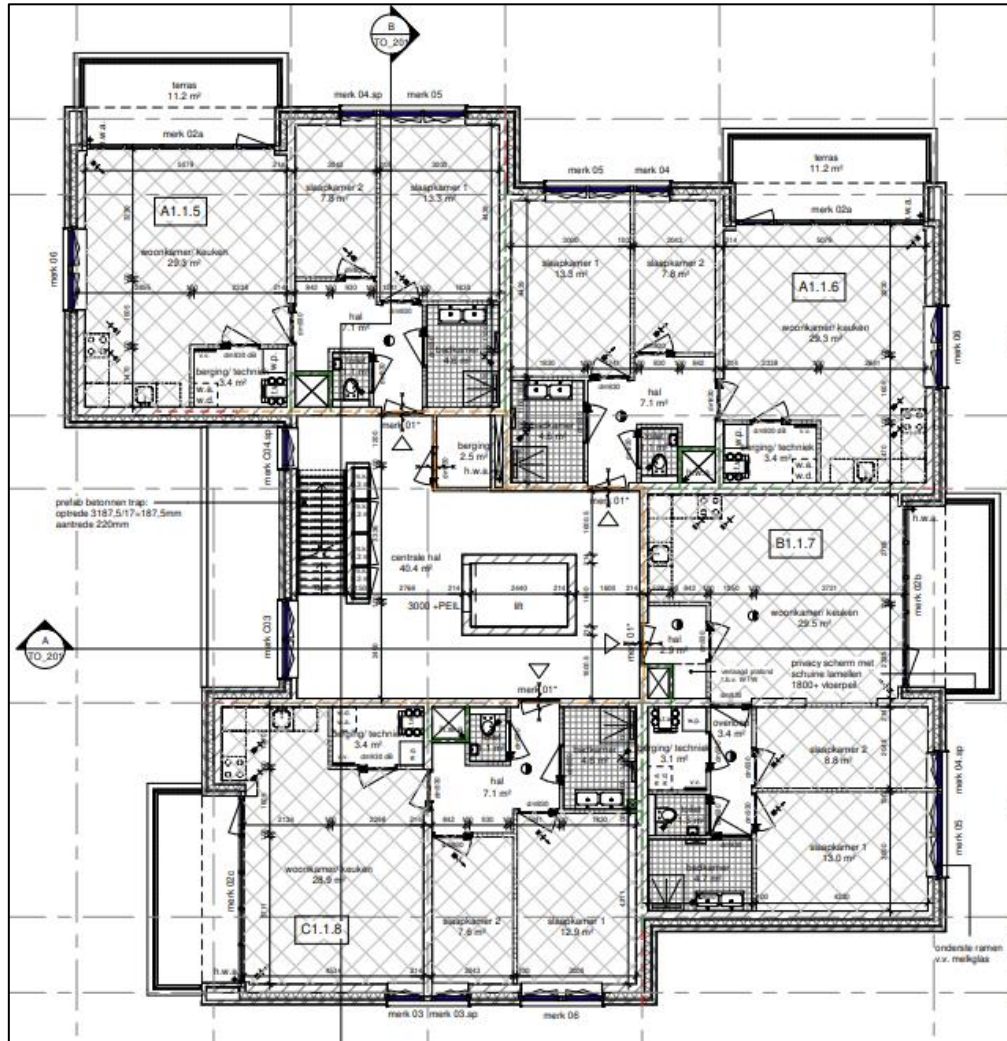
Het appartementencomplex zal uit drie bouwlagen bestaan. Op de begane grond en de eerste verdieping zullen per bouwlaag vier appartementen worden gerealiseerd. Op de tweede verdieping zullen de overige twee appartementen worden gerealiseerd.

Op de navolgende afbeeldingen zijn de ontwerptekeningen van Bureau Boosten Rats aangegeven met de indeling van de verschillende bouwlagen.



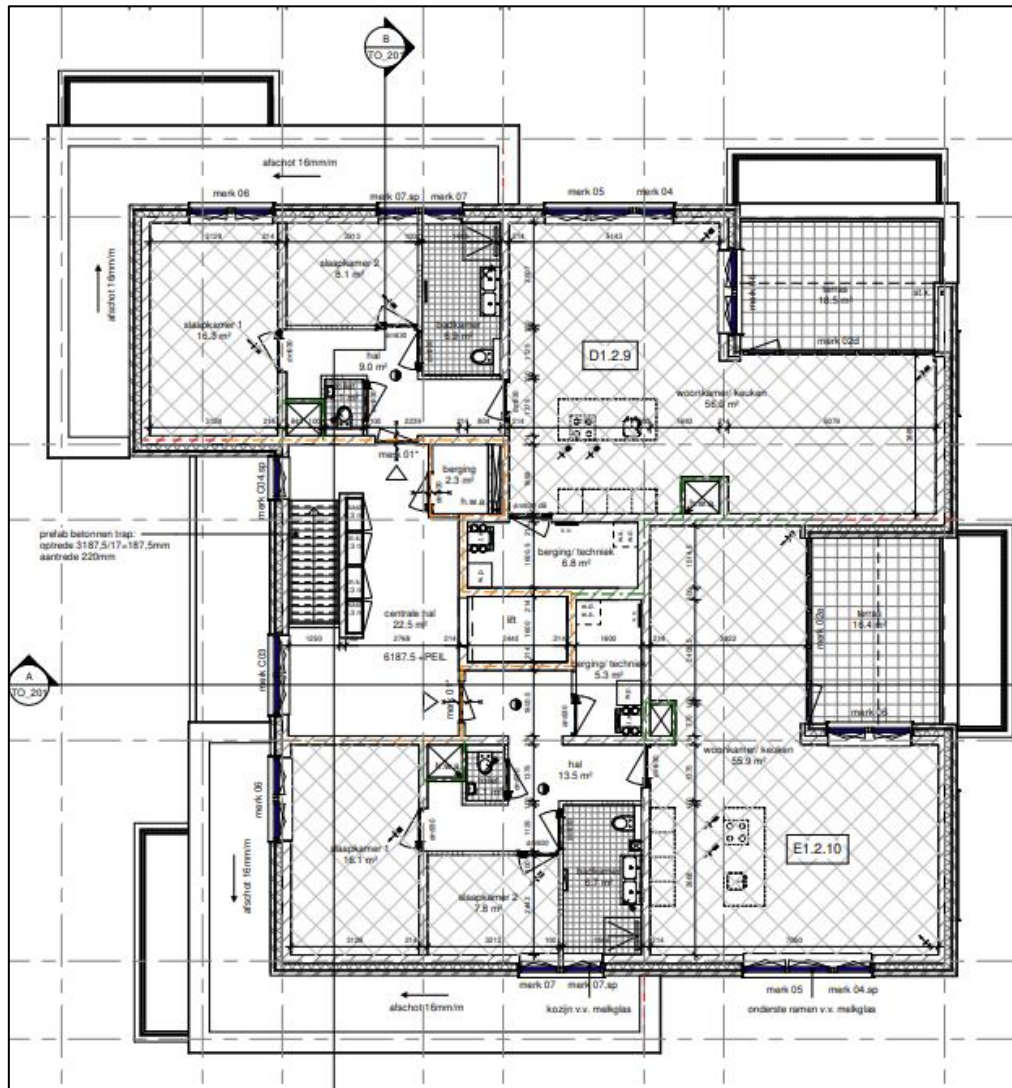
Indeling begane grond (bron: Bureau Boosten Rats)





Indeling eerste verdieping (bron: Bureau Boosten Rats)





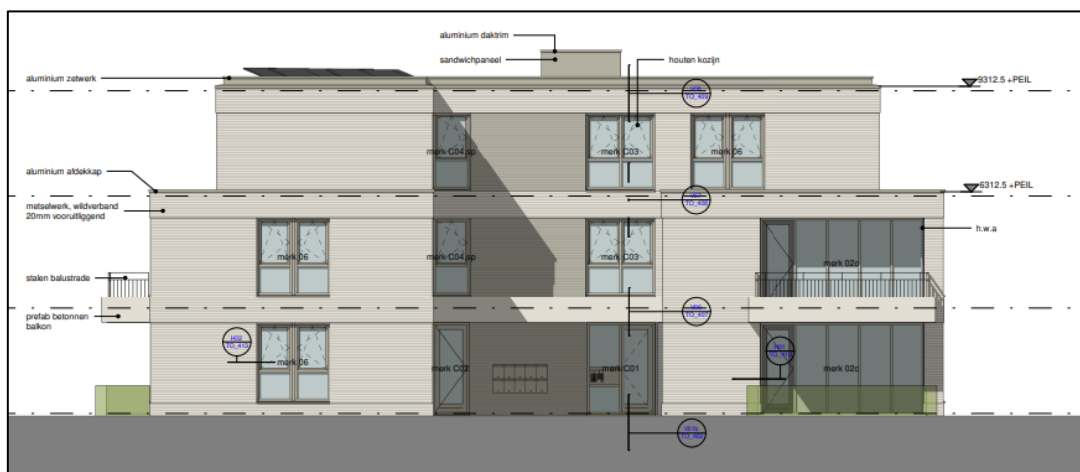
Indeling tweede verdieping (bron: Bureau Boosten Rats)

In het ontwerp van het beoogde appartementencomplex is gebruik gemaakt van grote raampartijen waardoor de appartementen van voldoende lichtinval worden voorzien. De navolgende afbeeldingen geven de geveleanzichten van het appartementencomplex weer:



Geveleanzicht Noord-West gevel (bron: Bureau Boosten Rats)





Gevelaanzicht Zuid-West gevel (bron: Bureau Boosten Rats)

Verder wordt het complex ingepast in de omgeving door het aanleggen van een inrit vanaf de Keerderweg en voetgangerspaden rondom het complex.



Inpassing appartementen complex in de omgeving (bron: Bureau Verbeek)

Prijssegment appartementen

Twee van de tien appartementen zullen in de markt worden gebracht in het sociale huursegment. De overige appartementen zullen als huurwoning danwel als koopwoning worden aangeboden.

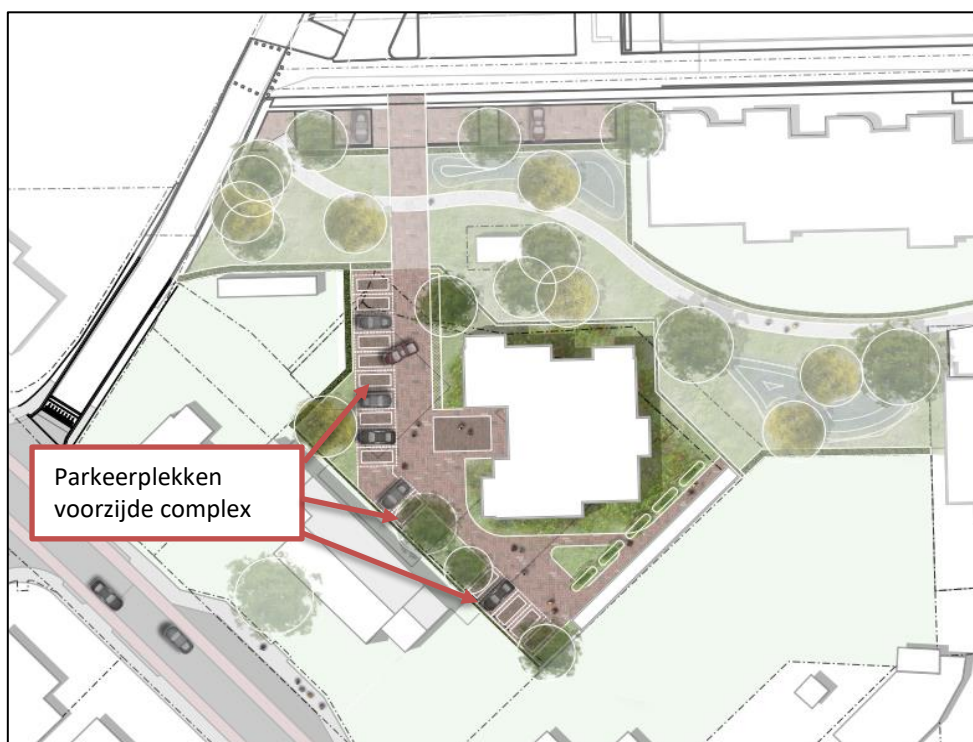


2.2.2 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren dient het bouwplan te voldoen aan de parkeernormen van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer). In de meest recente versie van de parkeerkencijfers (publicatie 381) wordt een onderscheid gemaakt in gebiedstype en stedelijkheidsgraad. De onderhavige projectlocatie is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom/buitengebied' in een 'weinig stedelijk' gebied. Zoals bovenstaand beschreven zullen twee appartementen in de markt worden gebracht in het sociale huursegment. In overleg met de gemeente Eijsden-Margraten is uitgegaan van onderstaande verdeling m.b.t. parkeernormen:

	Norm (min-max)	aantal	subtotalen
Huur etage, midden/goedkoop	1.0 (min) 1.8 (max)	3	3.0 (min) 5.4 (max)
Koop etage duur	1.7 (min) 2.5 (max)	2	3.4 (min) 5.0 (max)
Koop etage goedkoop	1.2 (min) 2.0 (max)	5	6.0 (min) 10 (max)
TOTAAL		10	12.4 (min) 20.4 (max) 17 parkeerplaatsen te realiseren

In onderhavig geval kan niet worden volstaan met de minimale parkeernorm vanwege de hoge parkeerdruk in de omgeving. Daarnaast zijn de nabijgelegen wegen, de Keerderweg en de Kampweg, niet geschikt voor parkeren. Op grond van deze verdeling en omstandigheden in de omgeving van de projectlocatie wordt uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm en bedraagt de parkeerbehoefte van onderhavig project 17 parkeerplekken. De parkeerplekken zullen worden gerealiseerd aan de voorzijde van het appartementencomplex. De projectlocatie biedt hiermee voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplekken.



Impressie indeling openbare ruimte (inclusief indeling parkeerplekken)



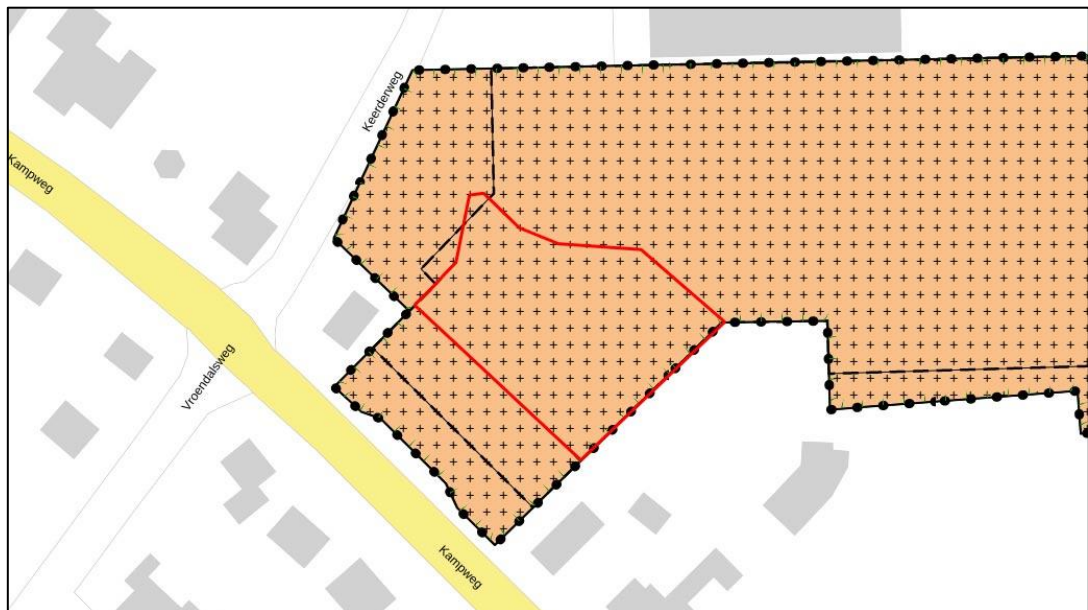
2.3 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen de voorliggende projectlocatie zijn drie bestemmingsplannen van kracht. De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld' (vastgesteld d.d. 15.03.2016). Daarnaast is de projectlocatie planologisch-juridisch geregeld in het facetbestemmingsplan 'Paraplu bestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' (vastgesteld d.d. 12.12.2017). Voorts is op de volledige projectlocatie het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' van toepassing.

In het navolgende zijn de toegestane doeleinden en bepalingen uit de bovengenoemde vigerende bestemmingsplannen beschreven.

Bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld'

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld' (vastgesteld door de raad van de gemeente Eijsden-Margraten op 15.03.2016). In dit bestemmingsplan is het perceel van de projectlocatie bestemd tot 'Gemengd - 1'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', alsmede de gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. De projectlocatie is op de navolgende uitsnede binnen de rode omlijnning weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld'

In het onderstaande worden de toegestane functies op basis van het vigerende bestemmingsplan per bestemming en dubbelbestemming beschreven.

Bestemming 'Gemengd - 1'

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, horeca, ambachtelijke doeleinden, maatschappelijke en culturele voorzieningen, ondergeschikte detailhandel, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Strijdigheid

Het onderhavige project voorziet in de realisering van tien appartementen. Binnen de bestemming 'Gemengd - 1' is wonen niet toegestaan en is enkel het bouwen van gebouwen, niet zijnde woningen, toegestaan. Er is derhalve sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan.



Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming dient archeologisch vooronderzoek plaats te vinden wanneer sprake is van een bodemverstoring met een oppervlakte van 500 m² of meer én een diepte van meer dan 0,50 meter.

Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' is een bijzondere bescherming van de openbare drinkwatervoorziening noodzakelijk. Daarbij dient rekening gehouden te worden met, dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Omgevingsverordening Limburg en de POVI.

Paraplubestemmingsplan 'beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten'

De voormalige land- en tuinbouwschool aan de Kampweg 37 te Gronsveld betreft een beeldbepalend pand. De voormalige land- en tuinbouwschool is derhalve tevens juridisch-planologisch geregeld in het paraplubestemmingsplan 'beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' (vastgesteld d.d. 12.12.2017). In dit bestemmingsplan is de volledige bebouwing voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalend' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend pand'. Echter is het gedeelte van de bebouwing gelegen binnen het projectgebied reeds gesloopt.

Dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalend'

De voor 'Waarde – Beeldbepalend' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, herstel en versterking van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijk historische belevingswaarde van:

- de aanwezige beeldbepalende panden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend pand;
- de aanwezige beeldbepalende objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend object'; (*)
- de aanwezige beeldbepalende groen- en landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalende groen- en landschapselementen'. (*)

(*): deze aanduidingen zijn niet van toepassing op de onderhavige projectlocatie.

Parapluplan 'parkeren Eijsden-Margraten'

De volledige projectlocatie is tevens gesitueerd in het parapluplan 'parkeren Eijsden-Margraten' (vastgesteld d.d. 25.09.2018). Dit bestemmingsplan geldt voor het volledige plangebied van de gemeente Eijsden-Margraten. In dit facetbestemmingsplan zijn de parkeernormen conform de CROW-publicatie 317 voor het gehele grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten vastgelegd. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkeling moet worden voldaan aan deze parkeernormen.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Europees- en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de



soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag 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 Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee 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. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling dient ten aanzien van de gebiedsbescherming met name gekeken te worden naar de stikstofdepositie als gevolg van een plan op naburige Natura2000-gebieden. Een aantal van deze gebieden is (zeer) gevoelig als het gaat om stikstofdepositie en daarom is het van belang vooraf inzicht te hebben in de stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase van het bouwplan.

Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermde flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gemitigeerd dan wel gecompenseerd.

Projectlocatie

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 2.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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.

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.

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

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is 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.

- 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 zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief.
- 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. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

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.

Projectlocatie

Voor het onderhavige 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).

Projectlocatie

Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijkingbesluit dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, tweede lid Bro is een motiveringsplicht opgenomen om, indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan te onderbouwen. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Met toepassing van deze motiveringsplicht worden nieuwe stedelijke ontwikkelingen gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.

Onderhavig plan

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dien eerst de voorvraag te worden beantwoord: is 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 realisering van tien appartementen aan de Kampweg te Gronsveld. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² en 11 woningen. Op basis van deze casuïstiek mag worden aangenomen dat het realiseren van de voornoemde tien appartementen niet moet worden gezien als een NSO. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft derhalve niet te worden doorlopen. Volgens artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ondergrens van een stedelijke ontwikkeling ligt voor wat betreft woningbouwontwikkelingen op basis van jurisprudentie op een bouwplan van meer dan 11 woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarbij sprake is van de realisatie van tien appartementen, niet kan worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is voor dit plan derhalve niet noodzakelijk.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning 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.

Dit 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,

Het voorliggende plan voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van circa 1.641 m² en tien woningen. Hiermee wordt de drempelwaarde zoals vastgelegd onder categorie 11.2 van de D-lijst niet overschreden. Aangezien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst blijft dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Initiatiefnemer dient hiervoor een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel aanmeldnotitie genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Eijsden-Margraten, moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

Het besluit op de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient voor aanvang van de procedure te worden vastgesteld door het bevoegd gezag. De m.e.r.-beoordelingsnotitie is opgenomen als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.



2.4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

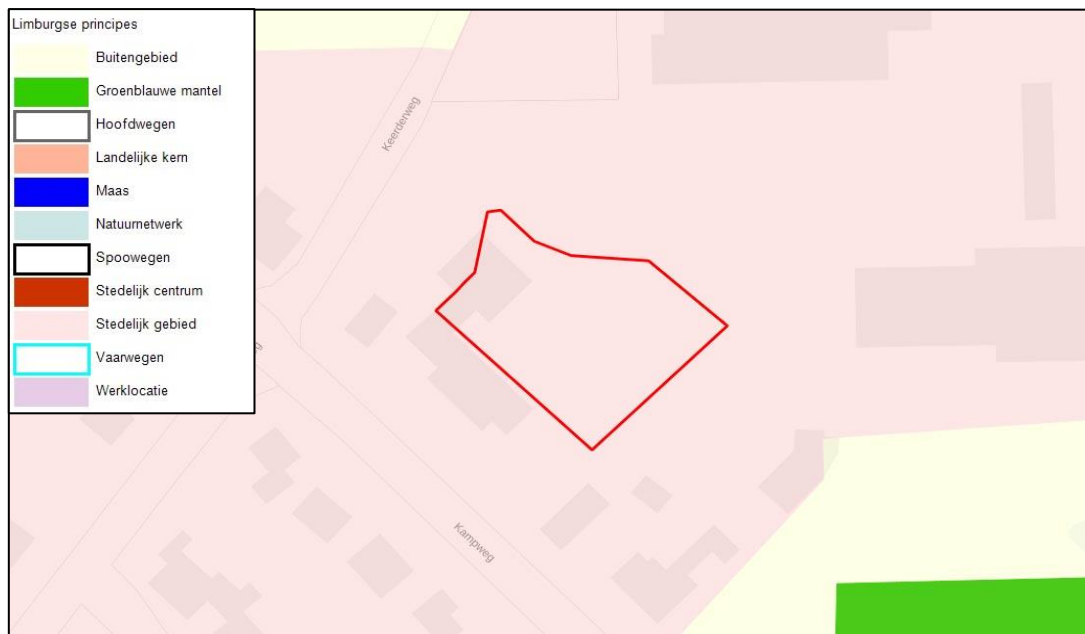
In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de lagere termijn (2030-2050), 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.

Projectlocatie

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Stedelijk gebied'. Op onderstaande uitsnede is dit aangegeven:



Uitsnede kaart POVI 'Stedelijk gebied'

Zone 'Stedelijk gebied'

Het stedelijk gebied omvat de bebouwde gebieden van de Westelijke Mijnstreek, Heerlen, Brunssum, Landgraaf en Kerkrade en de steden Maastricht, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Hier vind je een breed scala aan locaties met functies zoals wonen, winkels, scholen, voorzieningen,



wegen en openbare ruimte. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten. Het is belangrijk dat onder meer in de overgangsgebieden stad-land wordt ingespeeld op ruimte voor klimaatadaptatie via het watersysteem en de groenvoorzieningen.

Limburgse steden en dorpen moeten ook in de toekomst een aantrekkelijke en leefbare thuisbasis voor de inwoners zijn. De Limburgse steden en dorpen krijgen de komende decennia te maken met grote gecompliceerde vraagstukken en transities. 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 wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende (betaalbare) woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als een provinciaal belang.

Deze ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten die gelden voor de zone 'Stedelijk gebied'.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening wordt aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. In paragraaf 2.2 van de OvL2014 is de regelgeving met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient rekening te houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De provincie Limburg vindt het van belang dat toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is immers een instrument waarmee de provincie op een kwalitatieve wijze kan sturen op bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens de ladder moet zowel de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied worden beschreven in de toelichting behorende bij een bestemmingsplan. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient tevens gemotiveerd te worden waarom deze ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Het uitgangspunt van de ladder is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, in verband met een zorgvuldig ruimtegebruik.

Woningbouw Zuid-Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is in paragraaf 2.4 (Wonen Zuid-Limburg) regelgeving opgenomen ten aanzien van het toevoegen van woningen. Met de verordening wordt ten aanzien van dit aspect beoogd de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te houden en aan te blijven sluiten 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. In de Omgevingsverordening is een bepaling opgenomen, waarmee gemeenten afdwingbaar worden gehouden aan de afspraken die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. De structuurvisie wordt verderop in deze subparagraaf beschreven.

Onderhavig plan

In paragraaf 2.1 is reeds gemotiveerd dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en derhalve de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet doorlopen hoeft te worden. In navolgende paragrafen zal desondanks gemotiveerd worden dat de beoogde woningen passen binnen de beleidsuitgangspunten van de SVWZL, regionaal en gemeentelijk beleid.



Wijziging Omgevingsverordening 2014

In 2020 is een wijziging van de Omgevingsverordening vastgesteld, waarin is besloten dat bij de toevoeging van nieuwe woningbouwplannen geen directe koppeling meer wordt gelegd met het saneren van overtollige planvoorraad. In de toelichting van een ruimtelijk plan hoeft hierdoor niet langer een verantwoording opgenomen te worden van de bijdrage die het betreffende plan levert aan het terugbrengen van de planvoorraad van onbenutte bouw mogelijkheden voor woningen. Doel van deze wijziging is om kwalitatief goede plannen voor doelgroepen zoals senioren en starters te bevorderen en te versnellen. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Limburgse Agenda Wonen. De huidige woningmarktaanpak is in belangrijke mate gericht op verbetering van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast is er ruimte voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad. Het opruimen en aanpassen van plannen die niet langer in de actuele behoefte voorzien blijft echter wel onverkort een belangrijke opgave.

Deze wijziging kent geen specifieke uitgangspunten voor het voorliggende plan.

Omgevingsverordening Limburg 2021

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.

Voor het onderhavige plan bevat de Omgevingsverordening Limburg 2021 geen relevante uitgangspunten.

Wijzigingsverordening provincie Limburg (2022)

Op 29 maart 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg een wijzigingsverordening vastgesteld waarmee de Omgevingsverordening 2014 van de provincie Limburg op punten is aangepast/aangevuld. De aangepaste/aanvullende regels hebben onder andere betrekking op de thema's wonen en zonne-energie. De aanpassing van de regels ten aanzien van het thema wonen zijn relevant voor het voorliggende plan. In artikel 2.4.2 van de wijzigingsverordening zijn instructieregels opgenomen omtrent het thema wonen. Dit artikel luidt als volgt:

Artikel 2.4.2

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 5 (Wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde criteria. Aan het criterium onder sub a. wordt voldaan, hetgeen reeds is beschreven in deze ruimtelijke onderbouwing onder het kopje 'Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)'.



Ten aanzien van sub b. kan worden aangegeven dat op 29 november 2022 de Woonmonitor 2022 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. In opdracht van de provincie Limburg is onderzoek verricht naar de regionale woningbehoefte in de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg. De Limburgse bouwopgave (tot en met 2030) bedraagt per saldo 15.275 (reguliere) woningen. Er is een tekort aan 26.810 woningen (met name appartementen en nultredenwoningen) en een overschot aan 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Het tekort zit vooral in het betaalbare segment (sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop). Verder in deze paragraaf is de Woonmonitor beschreven. Er is en blijft de komende jaren een aanzienlijke behoefte aan betaalbare woningen en het onderhavige plan draagt hier aan bij.

Ten aanzien van sub c. en d. kan worden aangegeven dat binnen de regio overeenstemming is bereikt over de toevoeging van de beoogde woningen. De gemeente Eijsden-Margraten zal zorg dragen voor het opnemen van de woningen in de monitoringssystematiek.

Ten aanzien van sub e. kan worden aangegeven dat de bouw van de woningen in 2024 zal worden gestart.

Het onderhavige plan kan voldoen aan de in de Omgevingsverordening aangegeven criteria ten aanzien van de nieuwe woningen.

Woonmonitor provincie Limburg 2022

Op 29 november 2022 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg de Woonmonitor 2022 vastgesteld. De Woonmonitor wordt jaarlijks door de provincie Limburg vastgesteld. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse Woningmarkt worden geschetst aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De Woonmonitor 2022 biedt een verscherpt en geactualiseerd beeld van de situatie op de Limburgse woningmarkt. Helder is dat in Limburg met name sprake is van een kwalitatieve woonopgave. De ingezette lijn van de Limburgse Agenda Wonen 2020-2023 wordt daarmee verder bekrachtigd. Het blijft dus van belang om plannen die voorzien in een urgente woonbehoefte (voor senioren, starters, internationale werknemers, spoedzoekers, in de sociale en middeldure huur) met voorrang te realiseren en de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te transformeren.

De onderhavige projectlocatie is gelegen in de regio Zuid-Limburg. In het Bijlagenboek behorende bij de Woonmonitor 2022 is als bijlage het 'Woningbehoeftenonderzoek provincie Limburg' opgenomen. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er grote behoefte is aan woningen voor senioren, starters, internationale werknemers en spoedzoekers. En dit met het accent op het sociale huursegment. Omdat het aantal één- en tweepersoonshuishoudens sterkt toeneemt, wordt voor wat betreft de kwantitatieve opgave uitgegaan van een toename van de woningbehoefte van bijna 4.000 tot circa 6.000 extra woningen tot en met 2030. In kwalitatief opzicht is er een tekort van 26.810 aan met name nultredenwoningen en appartementen en een overschot van 11.535 reguliere grondgebonden woningen. Ook vindt er een duidelijke verschuiving plaats van koopwoningen naar huurwoningen. Volgens figuur 6 uit het woningbehoeftenonderzoek is bij de gestapelde woningbouw met name behoefte aan betaalbare (midden)huurwoningen tot de aftoppingsgrens, tot de liberalisatiegrens, boven de liberalisatiegrens tot € 1.000 en boven € 1.000. De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee in een evidente behoefte aan sociale en middeldure huurwoningen en koopwoningen voor de doelgroepen starters en ouderen.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 27 september 2016 heeft de raad van de gemeente Maastricht de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een regionale 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. Het 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.

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.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De beleidsregel is in de plaats gekomen van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling uit 2019 ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden in deze beleidsregel beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan de drie onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer 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.

Bovendien worden tot de 'goede plannen' ook die plannen gerekend die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en koop voor doelgroep starters en ouderen.

Onderhavig plan

Aan dit criterium kan worden voldaan. Het plan voorziet in de realisering van zowel huurwoningen in het sociaal en middeldure huursegment als koopappartementen die vallen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG, dit jaar € 355.000,- v.o.n. en € 405.000,- v.o.n. in 2023). De appartementen zullen levensloopbestendig worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee in een evidente behoefte aan sociale en middeldure huurwoningen en koopwoningen voor de doelgroepen starters en ouderen.



Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor 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.

Onderhavig plan

Gesteld kan worden dat het onderhavige bouwplan voorziet in wooneenheden waaraan een evidente behoefte bestaat: levensloopbestendige woningen in het sociale en middeldure huursegment en koopwoningen, die zowel geschikt zijn voor starters op de woningmarkt als voor senioren.

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. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. De gemeente Eijsden-Margraten zal dit plan afstemmen met de regio.

Het plan voldoet hiermee aan de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de daaraan gekoppelde beleidsregels. Compensatie voor dit bouwplan is niet aan de orde.

2.4.3 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 gemeenteraadsleden 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 stedelijke 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. Rekeninghoudend 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. De 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.

Onderhavig plan

Het plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Bestuursakkoord 2022-2026.

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

In de lokale Woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst' 2019-2025 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 'Anders durven doen 2018-2022', 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 dan 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 ruimtelijk 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 burgerinitiatieven zo veel mogelijk faciliteert.

De gemeente schakelt over van een 'bouwvisie' naar een 'transformatievisie' want de groei van de woningvoorraad voor eigen additionele behoefte is de komende jaren weliswaar groeiende 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 worden gerealiseerd in bestaand vastgoed. De herbestemming van cultureel of beeldbepalend vastgoed dat leegkomt of al leeg staat, krijgt hierbij prioriteit. 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.

Onderhavig plan

Het plan voorziet in het realiseren van minimaal twee woningen in het sociaal huursegment. In overleg met de gemeente zal worden bepaald in welk segment de overige woningen zullen worden verhuurd of verkocht. Het onderhavige plan stimuleert daarmee de doorstroming op de woningmarkt en voorziet in de behoefte aan sociale huurwoningen in de kern Gronsveld. Derhalve past het onderhavige plan binnen de regionale en gemeentelijke uitgangspunten aangaande woningbouw.

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;
- 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.

Onderhavig plan

In de Strategische Visie 2022 zijn geen specifieke uitgangspunten vastgelegd voor het onderhavige plan. Er kan echter wel worden gesteld dat het onderhavige plan een bijdrage levert aan de vitaliteit van de kern Gronsveld en aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. In zoverre is het plan in overeenstemming met de Strategische Visie 2022 van de gemeente Eijsden-Margraten.



'Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie)'

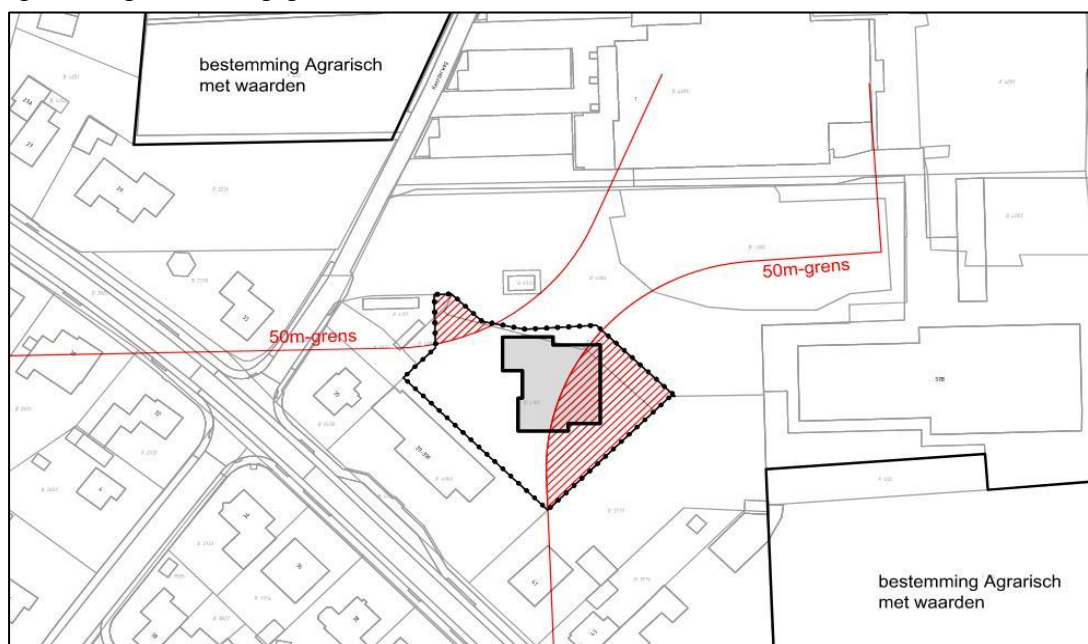
De gemeente Eijsden-Margraten heeft, vanwege de ontstane jurisprudentie, de 'Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie)' in oktober 2013 vastgesteld. In deze beleidsnotitie is aangegeven op welke wijze kan worden omgegaan met spuitcirkels bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Teneinde te voorkomen dat contact kan plaatsvinden tussen (chemische) bestrijdingsmiddelen en de mens is het – zoals aangegeven – wenselijk een afstand van 50 meter in acht te nemen tussen plaats waar (chemische) bestrijdingsmiddelen worden toegepast (agrarische percelen) en plaats waar mensen gedurende langere tijd kunnen verblijven (zoals woning of tuin van woning, camping, zwembad). Het contact vindt veelal plaats door afwaaiende nevel, die vrijkomt bij de toepassing van bestrijdingsmiddelen. In de beleidsnotitie is een aantal opties aangegeven. Het meest veilig is het borgen van 50 meter afstand tot gevoelige functies. Indien dat niet mogelijk is kan door middel van specifiek onderzoek worden bepaald op welke wijze een veilige borging van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functie kan plaatsvinden.

Onderhavig plan

Uitgangspunt is het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Het is mogelijk die afstand te verkleinen als daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. Deze motivering moet gebaseerd zijn op een zorgvuldig op de locatie toegesneden onderzoek (zie bijvoorbeeld ABRvS 19 oktober 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3023).

Aan drie zijden van het appartementencomplex zijn (op enige afstand) agrarische gronden gelegen. Ten opzichte van de agrarische gronden aan de noordoostzijde en de noordwestzijde wordt de afstand van 50 meter gerespecteerd. Als gevolg van het respecteren van deze afstanden, alsmede de reeds bestaande bebouwing aan de zuidoostzijde, ligt het appartementencomplex binnen een afstand van 50 meter gemeten van de agrarische gronden aan de oostzijde. De afstand tot het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie F, nummer 482 bedraagt 39,5 meter. De afstand tot het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie F, nummer 484 bedraagt circa 43 meter. Hoewel op deze gronden een agrarische bestemming rust, worden de percelen reeds lange tijd niet (bedrijfsmatig) voor agrarische doeleinden gebruikt. Elk van de agrarische percelen grenst aan het woonperceel van diens eigenaar. De woonpercelen (met woonbestemming) zijn gelegen tussen het appartementencomplex en de agrarische gronden.

In het navolgende overzichtskaartje wordt de ligging van de projectlocatie ten opzichte van de agrarische gronden aangegeven:



Ligging projectlocatie t.o.v. agrarische gronden

De oppervlakte van perceel 482 bedraagt 432 m². Het westelijke deel is ingericht als wei met enkele bomen. Dit perceel wordt omsloten door 3 percelen: het woonperceel van de eigenaar, een gemeentelijk perceel met een gemengde bestemming en perceel 482. Het perceel is enkel bereikbaar via het woonperceel van de eigenaar (woonbestemming). Door de geringe grootte, de omsloten situering en de ontsluiting is met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten dat dit perceel in de toekomst als agrarisch perceel zal worden ingericht, althans niet ten behoeve van gewassen waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Temeer omdat de tuin en de woning van de eigenaar direct aansluitend zijn gelegen, en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen negatieve gevolgen kan hebben voor het woon- en leefklimaat van de eigenaar.

De oppervlakte van het perceel 484 bedraagt 3.978 m². Het westelijke deel is ingericht als wei, met daarbij een kas, moestuin(en) en vijver/waterpartij. Het oostelijke deel is ingericht als wei met bomen. Het perceel is bereikbaar via het woonperceel van de eigenaar (woonbestemming). Aan de oostzijde zijn agrarische gronden gelegen die ook daadwerkelijk als zodanig in gebruik zijn. Dat schept de mogelijkheid dat een deel van het perceel wellicht ooit verpacht zou kunnen worden en bij de aangrenzende agrarische gronden wordt betrokken. Voor de westzijde van het perceel is dat echter zeer onwaarschijnlijk, gelet op de inrichting en het gebruik daarvan. Door de situering, ontsluiting en inrichting is met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitsluiten dat (het westelijke deel van) dit perceel in de toekomst als agrarisch perceel zal worden ingericht, althans niet ten behoeve van gewassen waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Temeer omdat de tuin en de woning van de eigenaar direct aansluitend zijn gelegen, en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen negatieve gevolgen kan hebben voor het woon- en leefklimaat van de eigenaar.

Verder is relevant dat de agrarische percelen “met de punt naar voren” zijn gelegen ten opzichte van het appartementencomplex. Oftewel, slechts een kleine punt van de percelen is gelegen binnen de 50-meter afstand. Bij de eventuele aanplant van gewassen zal rekening moeten worden gehouden met ontsluiting, ruimte voor werkzaamheden, draaipunten voor de tractor, etc. De perceeloppervlakte waarop daadwerkelijk gespoten zal worden is zodoende klein.

Bovendien wordt meegenomen dat tussen het appartementencomplex en de agrarische percelen nog bebouwing wordt opgericht (bergingen) en leibomen zullen worden aangeplant. Deze bebouwing en aanplant vormt dan ook een buffer voor eventuele drift. Daarnaast zijn op de tussenliggende woonpercelen nog erfafscheidingen, haagbeplanting en hoge bebouwing aanwezig.

Verder is onderzocht of een alternatieve opstelling van het appartementencomplex tot een oplossing leidt. Dat is niet het geval, nu de afstanden tot de andere agrarische percelen moeten worden gerespecteerd.

Daarnaast wordt overwogen dat gronden waarop het appartementencomplex wordt geprojecteerd op dit moment zijn bestemd als “Gemengd – 1” en binnen het bouwvlak vallen. Ter plaatse zijn weliswaar geen woningen toegestaan, maar wel “tuinen, erven en verhardingen”. Gebruik als tuin (spuitgevoelig terrein) is dus nu al toegestaan. Een tuin wordt als spuitgevoelig terrein aangemerkt. Verder is gebruik als dienstverlening, horeca, ambachtelijke doeleinden en maatschappelijke en culturele voorzieningen toegestaan. Onder “maatschappelijke voorzieningen” wordt volgens het bestemmingsplan onderwijsvoorzieningen en sportvoorzieningen verstaan. Hoewel beoordeeld dient te worden of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, is in dit geval relevant dat onderhavig plan die ruimtelijke ordening verbetert. Immers, waar op dit moment een (basis)school of een sportterrein kan worden gerealiseerd, zal met het nieuwe plan enkel nog een woongebouw kunnen worden opgericht. Ten opzichte van de planologisch toegestane situatie is aldus sprake van een verbetering van de ruimtelijke ordening.

Al deze omstandigheden in hun onderlinge samenhang bezien, enerzijds in het licht van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en specifiek het aanvaardbaar woon- en leefklimaat



en anderzijds in het licht van het evenredigheidsbeginsel, wordt medewerking verleend aan het hanteren van een afstand kleiner dan 50 meter tussen het gevoelig object (het woongebouw) en de percelen 482 en 484 (percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast).

2.5 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, milieuzonering, externe veiligheid en luchtkwaliteit 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.

Onderhavig plan

In het kader van de voorgenomen planontwikkeling op de projectlocatie gelegen aan de Kampweg 37 te Gronsveld, is een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek NEN-5725) uitgevoerd. Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld.

Aelmans Eco B.V., 'Historisch bodemonderzoek, Kampweg 37 te Gronsveld (gemeente Eijsden-Margraten)', rapportnummer E215294.004/TRE, d.d. 31.05.2021 (separate bijlage 2).

Bodem

Uit de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten aangetroffen. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest of wijzigingen aangetroffen ten opzicht van het eerder uitgevoerd bodemonderzoek in 2015, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Omdat verder geen aanleidingen bestaan voor het aantreffen van bodemverontreinigingen wordt de hypothese "onverdacht" voor de gehele onderzoekslocatie aangehouden.

Tank

Indien op de onderzoekslocatie gegraven wordt is het mogelijk dat de ondergrondse tank wordt aangetroffen. Gezien het ontbreken van de locatie kunnen wij hierover geen verdere informatie verschaffen en is de exacte locatie niet voorhanden.

Conclusie

Op basis van de resultaten van onderhavig historisch bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het beoogde gebruik van de locatie.

2.5.2 Geluid

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



Wet geluidhinder

Het aspect geluid kent voor een aantal functies (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 functies grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Voor andere geluidbronnen bestaan geen specifieke, wettelijke kaders voor ruimtelijke planvorming. Onder artikel 3.1 lid 1, in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', dient het aspect geluid in de meest brede zin te worden beschouwd. Hierbij wordt afgewogen of er sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'.

Goede ruimtelijke ordening

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 de projectlocatie.

Onderhavig plan

Door Bureau Geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de realisatie van een nieuwbouwplan gelegen aan de Kampweg 37 te Gronsveld. Het betreft het realiseren van tien appartementen in een nieuw te realiseren gebouw, gelegen achter een reeds bestaand woongebouw aan de Kampweg 37. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Bureau Geluid, Akoestisch onderzoek 10 woningen Kampweg 37 Gronsveld, rapportnummer 20224131, d.d. 21.11.2022 (separate bijlage 3).

Wet geluidhinder

Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen een geluidzone voor industrielawaai.

Railverkeerslawaaï

De locatie ligt niet binnen een geluidzone voor railverkeerslawaaï.

Verkeerswegen met een wettelijke zone

De locatie is gelegen binnen de geluidzone van de Kampweg. Overige wegen in de omgeving hebben een te verwaarlozen verkeersintensiteit of zijn 30 km/uur wegen. Wegen met snelheid van 30 km/uur hebben geen geluidzone, maar zijn wel meegenomen in de bepaling van de cumulatieve geluidbelasting.

In de gewijzigde Wet geluidhinder die op 1 januari 2007 in werking is getreden wordt de geluidsbelasting als L_{den} waarde gepresenteerd. De voorkeursgrenswaarden en te realiseren binnenwaarden voor nieuw te bouwen woningen zijn in onderstaande tabel.

omschrijving	wegverkeers lawaaï L_{den}
voorkeursgrenswaarde	48 dB
maximaal toelaatbare waarde nieuw te bouwen woning binnenstedelijk	63 dB
maximaal toelaatbare waarde nieuw te bouwen woning buitenstedelijk	53 dB
maximaal toelaatbare waarde nieuw te bouwen agrarische bedrijfswoning buitenstedelijk	58 dB
maximaal toelaatbare waarde vervangende nieuwbouw binnenstedelijk gebied / buitenstedelijk gebied	68 dB / 63 dB
maximaal toelaatbare waarde in geluidgevoelige ruimten	33 dB



Conclusie

Vanwege de Kampweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï. Voor de tien te realiseren woningen behoeft geen hogere grenswaarde voor het aspect wegverkeerslawaaï te worden aangevraagd.

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

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. 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

Op het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wet basisnet van toepassing. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. 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 buisleidingen

In het Bevb en de Revb worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

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 landelijk beleid 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.

Het 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 veiligheidssituaties voor.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van tien appartementen aan de rand van de kern Gronsvelt. Woningen zijn conform artikel 1 van het Besluit externe veiligheid (Bevi) kwetsbare objecten. Een uiteenzetting van de risicobronnen die in de omgeving aanwezig zijn is derhalve noodzakelijk.

Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico kan voor deze projectlocatie het volgende worden geconcludeerd.

Risicovolle bedrijven

In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen risicovolle bedrijven gelegen.

Buisleidingen

Volgens de Atlas voor de Leefomgeving bevindt zich ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 1,25 kilometer een hogedrukgasleiding (Z-500-18) van de Gasunie. Het plaatsgebonden risico van deze leiding ligt enkel op de buisleiding zelf en bevindt zich daarmee ver buiten het plangebied. De 1% letaliteitsgrens van deze leiding ligt op 70 meter en de 100% letaliteitsgrens ligt op een nog kleinere afstand van de leiding. Er is derhalve geen sprake van een relevant groepsrisico vanwege deze buisleiding.

Op een afstand van 790 meter ten noorden van het plangebied ligt eveneens een hogedrukgasleiding (A-520-03) van de Gasunie. Ook voor deze buisleiding geldt dat het plaatsgebonden risico enkel op de buisleiding zelf is gelegen. De 1% letaliteitsgrens van deze buisleiding is gelegen op 310 meter van de leiding en de 100% letaliteitsgrens ligt op een nog kleinere afstand van de leiding. Er is derhalve geen sprake van een relevant groepsrisico vanwege deze buisleiding.

Transport gevaarlijke stoffen

Over de weg

Autosnelweg A2

Op een afstand van 830 meter ten westen van de projectlocatie is de autosnelweg A2 (Maastricht-Luik) gelegen. De projectlocatie ligt niet binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze transportroute (deze route ligt in de as van de weg zelf). Deze weg kent volgens de Tabel basisnet weg (van de Regeling basisnet) een PAG (Plasbrandaandachtsgebied) van 30 meter. De projectlocatie is wel gelegen binnen het invloedsgebied (1,5 kilometer) van de A2. Gelet op de ligging binnen het invloedsgebied is een verantwoording van het groepsrisico voor deze weg noodzakelijk.

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 830 meter. Er dient een standaardverantwoording (*verantwoording 1*) van het groepsrisico plaats te vinden.

Over het spoor

Over de spoorlijn Maastricht-Visé (op een afstand van circa 1,2 kilometer ten westen van de projectlocatie) 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. 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. Ook 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. Dit is in onderhavige situatie het geval: deze afstand bedraagt 1,2 kilometer. Er dient een standaardverantwoording (*verantwoording 1*) van het groepsrisico plaats te vinden.

Over het water

Over de Maas (gelegen op circa 2.750 meter ten westen 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 reikt daarmee niet tot de projectlocatie. Hierdoor is geen nadere beschouwing van het groepsrisico aan de orde.

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 10 appartementen op een locatie waar voorheen een land- en tuinbouwschool gevestigd was. De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de autosnelweg A2. Om deze reden dient invulling te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico autosnelweg A2 (Maastricht-Luik)

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 op de projectlocatie zijn in het algemeen zelfredzaam te beschouwen. De bereikbaarheid van de projectlocatie is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor de hulpdiensten is gewaarborgd. Het plangebied is momenteel bij alarmen gedekt via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS).

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 vanaf die datum niet meer gehandhaafd en onderhouden wordt door het Ministerie van Veiligheid en Justitie. In plaats hiervan wordt gebruik 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 belemmering voor de besluitvorming.

Verantwoording groepsrisico spoorlijn Maastricht-Visé

De ruimtelijke ontwikkeling ligt buiten 200 meter van het spoor, maar binnen het invloedsgebied van 1.500 meter. Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen over het spoor wordt gekeken naar maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving. Een belangrijk scenario vanwege het transport over het spoor is de 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 te houden en de ventilatie af te schakelen.

De personen op de projectlocatie zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen. De bereikbaarheid van de projectlocatie is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd. Het plangebied is momenteel bij alarmen gedekt via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS).

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 vanaf die datum niet meer gehandhaafd en onderhouden wordt door het Ministerie Veiligheid en Justitie. In plaats hiervan wordt gebruik 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.

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

2.5.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling '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 ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) 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. 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) of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg



(wegen in beheer bij de provincie). In het voorliggende geval is geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van voornoemd besluit.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende 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 betekenende 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 betekenende 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 betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Onderhavig plan

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van het plangebied lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide 40 µg/m³). De NO₂-concentratie ter plekke bedraagt 15-20 µg/m³ ('Goed', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, 24 mei 2023). De PM₁₀-concentratie ter plekke bedraagt 10-15 µg/m³ ('Goed', bron cijfer: Atlas voor de Leefomgeving, december 2022). Deze concentraties liggen beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van de projectlocatie.

In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van circa 1.500 woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan met een toename van 10 woningen niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

2.6 Water

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.

Onderhavig plan

Voor de onderhavige projectlocatie 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.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de (nog niet in werking getreden) Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. 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.

Onderhavig plan

Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid 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 hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige bouwplan is door Geonius een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In het infiltratieonderzoek is beschreven op welke wijze rekening gehouden wordt met de waterhuishoudkundige aspecten en met de wensen en voorwaarden van het waterschap. In het navolgende zijn de belangrijkste bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Geonius, Ontwerpadvies fundering, Nieuwbouw appartementen aan de Kampweg te Gronsveld, rapportnummer GA221617.R01.V1.0, d.d. 29.06.2023 (separate bijlage 4).

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

- de doorlatendheid groter is dan ca. 0,2 m/d*;
- de grondwaterstand dieper dan 0,5 à 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

Toetsing

In tabel 5.1.1 zijn de maatgevende doorlatendheden weergegeven ter plaats van de metingen. De doorlatendheid van de bodem is geclassificeerd en tevens is weergegeven of de doorlatendheid aan de eerste eis voldoet.

Tabel 5.1.1: toetsing waterdoorlatendheid conform Cultuurtechnisch Vademecum (2008)

Meting	Traject [m- maaiveld]	Traject [m t.o.v. NAP]	Maatgevende doorlatendheid [m/d]	Classificatie doorlatendheid bodem	Gunstige mogelijkheden voor infiltratie
DM01	1,5 -2,5	+64,6 tot +63,6	0,8	Vrij goed	Ja
DM02	1,5 -2,5	+64,6 tot +63,6	0,6	Vrij goed	Ja



Aan de tweede eis wordt voldaan aangezien het grondwater niet is aangetroffen tot een diepte van ca. 14,5 m maaiveld ofwel NAP +52,6 m.

Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone regenwater te infiltreren. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.

De mogelijkheden voor infiltratie zijn als volgt:

1. Infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m- maaiveld) door middel van oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar is geen economisch aantrekkelijke oplossing en zeer gevoelig voor dichtslibben (met name in de aangetroffen geroerde, silthoudende ondergrond). Doorlatende verhardingen kunnen wel toegepast worden om het af te koppelen oppervlak (en dus de toestroom van hemelwater) te beperken, bijvoorbeeld door de verhardingen met grind of grasbetontegels uit te voeren. Tevens zal rekening gehouden moeten worden met de geroerde toplaag, deze zal moeten worden verwijderd en vervangen door goed doorlatend materiaal.
2. Infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m- maaiveld) middels een open bovengronds systeem zoals een infiltratieveld, wadi of greppel. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar zal ten koste gaan van de beschikbare ruimte. Afhankelijk van de beschikbare ruimte is dit wel een economisch aantrekkelijk, robuust en goed onderhoudbaar systeem.
3. Infiltratie in de ondiepe ondergrond (tot ca. 3,5 m- maaiveld) middels een ondergronds systeem. Hierbij valt te denken aan infiltratie via infiltratiekratten, infiltratiekoffers, putten en/of infiltratierool. Dit behoort tot de mogelijkheden bij voldoende werkruimte. Het gekozen infiltratiesysteem dient wel op voldoende afstand van de bestaande en nieuwbouw geprojecteerd te worden.
4. Infiltratie naar de diepere ondergrond (dieper dan ca. 3,5 m- maaiveld). Dit kan middels grindpalen naar een dieper niveau. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar dit is economisch minder aantrekkelijk en water kan dan niet worden opgenomen door de vegetatie. Dit heeft dus effect op de waterbeschikbaarheid in de omgeving. Tevens dient dan de doorlatendheid van de diepere ondergrond onderzocht te worden.

Advies

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is vrij goed. Geonius adviseert, mede door de beperkte ruimte, een infiltratievoorziening in de ondiepe ondergrond aan te leggen, bijvoorbeeld infiltratiekratten en/of grindkoffers. Om de leegloop van de voorziening binnen 24 uur te kunnen garanderen zal echter wel een vertraagde afvoer toegepast moeten worden.

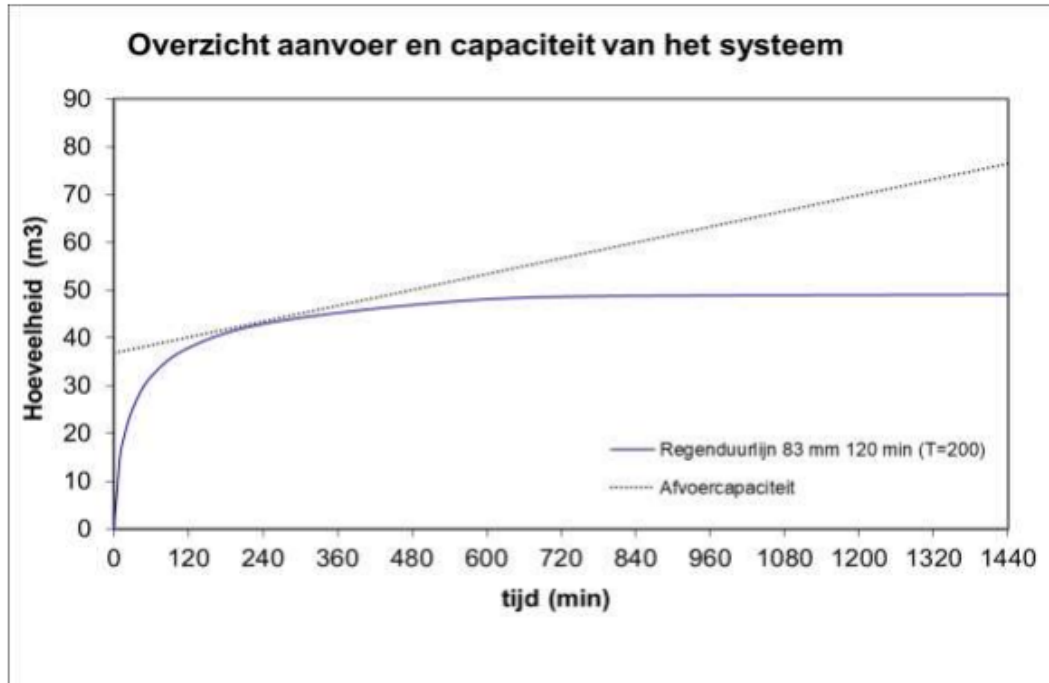
Ontwerpadvies

Infiltratiekratten

In de navolgende tabel wordt de minimaal vereiste dimensionering van het ondergrondse infiltratiesysteem weergegeven, afhankelijk van het afwaterend oppervlak, om aan de eisen te voldoen van het waterschap. Ook is aangegeven of de voorziening daarmee aan de ledigingstijd voldoet. Afhankelijk van de beschikbare ruimte kunnen afwijkende afmetingen worden toegepast. Bij de berekeningen is uitgegaan van een stationaire situatie. Om de infiltratiekratten optimaal te gebruiken en het systeem niet overdadig groot te maken, is het nodig gebruik te maken van een vertraagde afvoer. Het minimale debiet is weergegeven in de tabel.



Afwaterend oppervlak [m ²]	Kratten (l x h x b) [m]	Berging [m ³]	Leeglooptijd [uur]	Vertraagde afvoer [l/s/ha]	Controle
456	10,8 x 1,2 x 3,0	36,9	22	7	Voldoet



Overige ontwerpaspecten

Algemeen

Het infiltratiesysteem dient van een noodoverstort te worden voorzien. Bij zeer intensieve buien (bijvoorbeeld $T > 200$), zal het systeem het toestromende regenwater mogelijk niet kunnen verwerken en kan het regenwater gecontroleerd naar elders afstromen. Indien gekozen wordt voor een ondergrondse overstort op het gemeentelijke riool dan dient de overstort van een terugslagklep te worden voorzien.

Infiltratiekratten

Bij de dimensionering van de infiltratievoorziening is geen rekening gehouden met de beschikbare ruimte op het terrein. De afmetingen in de praktijk kunnen op verschillende manieren tot stand komen, het is ter competentie van de aannemer er op toe te zien dat de minimale voorgeschreven bergingscapaciteit wordt gehandhaafd. Geonius adviseert de infiltratie-elementen op voldoende afstand (minimaal ca. 2 meter) van belendende bebouwing aan te brengen, of zonodig een waterdicht folie tussen de infiltratievoorziening en de belendingen aan te brengen. Dit om het risico op vernatting van de ondergrond als gevolg van de infiltratievoorzieningen te voorkomen; met stabiliteitsverlies als gevolg.

Alvorens de ondergrondse voorziening wordt aangebracht zal er een filterdoek moeten worden aangebracht. In dit doek moet het infiltratie-element worden aangelegd. Zodoende wordt een goede scheiding verkregen tussen de bestaande grondslag en het element. Gebruik bij voorkeur geotextielen met een hoge O90-waarde ($> 300 \mu\text{m}$) en een waterdoorlatendheid hoger dan 35 l/s/m^2 . Op de bufferelementen zal een minimale gronddekking van 0,6 tot 0,8 meter aanwezig moeten zijn, indien er belastingen en verkeer op het maaiveld zijn voorzien (e.e.a. conform opgave leverancier). Tevens wordt deze diepte geadviseerd als te hanteren vorstvrije diepte. De aansluiting van het afwaterende dakoppervlak kan direct door middel van riolering (HWA) worden gerealiseerd.

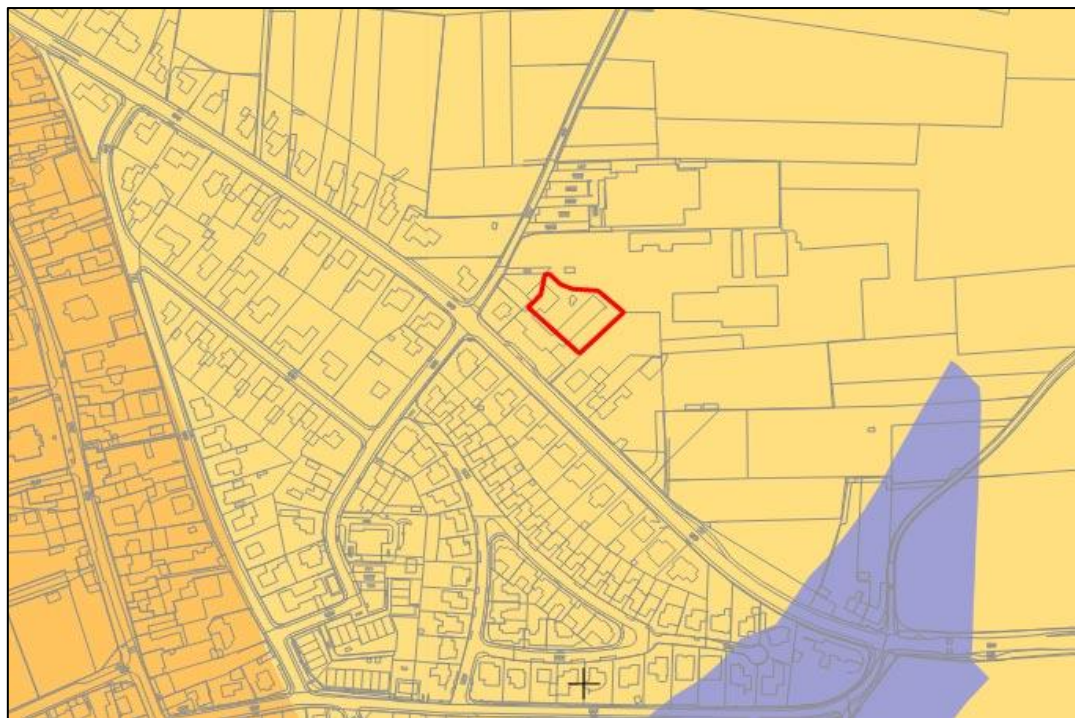


Indien in het afvoersysteem van het dak koper en/of zink is gebruikt is mogelijk wel toepassing van een bodemfilter noodzakelijk. Regenwater dat op het dak valt, wordt via een (kunststof) dakgoot naar een verticale standleiding getransporteerd. Daarin dient een bladafscheider te worden voorzien welke bladeren en grof vuil uitwerpt en die tevens dienst doet als overstort bij extreme regenval. Voor een groot deel worden verstoppingen in leidingen en voorzieningen hiermee voorkomen. In verband met ontluchting bij het vullen van het element dient het systeem van ontluichtingsbuizen naar het maaiveld te worden voorzien.

2.7 Archeologie

Archeologie

De Erfgoedverordening Eijdsden-Margraten (vastgesteld d.d. 15.12.2012) is voor wat betreft het aspect archeologie gebaseerd op de 'Archeologische monumenten- en verwachtingskaart en archeologische beleidskaart voor de gemeente Eijdsden-Margraten', die hiervan deel uitmaakt. Op basis van deze verwachtingskaart is de projectlocatie grotendeels aangewezen als 'categorie waarde 4' (Gebieden met een hoge verwachting/trefkans). Op navolgende uitsnede is dit aangegeven:



Uitsnede archeologische verwachtingskaart (projectlocatie binnen de rode omlijning) met legenda (onderstaand)

legenda		inhoud
categorie		
1		Monumenten van zeer hoge waarde, beschermd volgens de Monumentenwet en terreinen waarvan de gemeente de behoudenswaardigheid heeft vastgesteld
2		Monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet
3		Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet
4		Gebieden met een hoge verwachting (trefkans)
5		Gebieden met een middelhogehoge en specifieke verwachting (trefkans)
6		Gebieden met een lage verwachting (trefkans)
7		Gebieden zonder verwachting (trefkans)



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

Onderhavig plan

In de navolgende afbeelding wordt de verstoringsoppervlakte ten gevolge van het onderhavige project weergegeven:



	bebouwing - gesloopt (perceel Kampweg 37)	581m ²
	bebouwing - gesloopt (naastgelegen perceel)	41m ²
	bebouwing - nieuw - ontgraving > 50cm diep (perceel Kampweg 37)	440m ²
	bergingen - nieuw - ontgraving < 50cm diep (perceel Kampweg 37)	61m ²
	infiltratievoorziening - nieuw - ontgraving > 50cm diep (perceel Kampweg 37)	91m ²
	boomplangatverbetering - nieuw - ontgraving > 50cm diep (perceel Kampweg 37)	67m ²
	overlap (gesloopte bestaande bebouwing)	287m ²



Uit de afbeelding blijkt dat de verstoringsoppervlakte, waarbij sprake is van een verstoringsdiepte dieper dan 50 centimeter, 598 m² bedraagt. Een gedeelte van de verstoringsoppervlakte overlapt echter met de reeds verstoorde gronden waarop de gesloopte bebouwing tot voor kort aanwezig is geweest. Het overlappende gedeelte kent een oppervlakte van 287 m². Derhalve is ter plaatse van het plangebied slechts sprake van een netto verstoringsoppervlakte van 311 m² met een verstoringsdiepte dieper dan 50 centimeter. Geconcludeerd kan worden dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

2.8 Flora en fauna

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. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is in de meeste situaties een AERIUS-berekening noodzakelijk om de stikstofdepositie op omliggende N2000-gebied te kunnen bepalen.

Projectlocatie

Soortenbescherming

Om te kunnen bepalen of er in een te ontwikkelen gebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) van beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen. In het onderhavige geval is een quickscan flora en fauna met name uitgevoerd in het kader van de sloop van een gedeelte van de voormalige land- en tuinbouwschool.

Ecofact B.V., Quickscan Wet natuurbescherming, rapportnummer QS50652, d.d. 19.04.2023 (separate bijlage 5).

Conclusies

Op basis van het onderzoek en de toetsing aan de Wet natuurbescherming (Wnb) kan het navolgende gesteld worden.

Flora

Het terrein is nauwkeurig onderzocht op inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde soorten aangetroffen. Ook de geraadpleegde databanken geven geen aanwijzingen naar beschermde soorten op de projectlocatie.

Fauna

Vogels

Op de planlocatie is geen bebouwing aanwezig waardoor nestgelegenheid van de mus is uitgesloten. Weliswaar dat de huismus voor kan komen in de omliggende bebouwing en gebruik kan maken van bosschages op de erfgras. Het habitat in de omgeving (tuinen en erven) is geschikt voor de huismus door de aanwezigheid van (groenblijvende) struiken, straatgras, zandbaden en water.

De gierzwaluw maakt ook gebruik van menselijke bebouwing als nestplaats. Deze 90- dagenvogel broedt veelal onder dakpannen. Een aantal voorwaarden stelt de gierzwaluw aan zijn nestplaats (kolonie). Een potentiële nestplaats is vrijwel nooit onder de 3 meter te vinden in verband met het aan- en afvliegen en doorgaans ook niet in de onmiddellijke omgeving van bomen. Gierzwaluwen hebben invliegopeningen nodig van circa 55 x 20 mm. Ook de gierzwaluw maakt geen gebruik van het braakliggende terrein.



Van de vogels uit categorie 5 kunnen in de omgeving worden verwacht: vink (*Fringillidae*), pimpelmees (*Cyanistes caeruleus*), koolmees (*Parus major*), ekster (*Pica pica*), kokmeeuw (*Chroicocephalus ridibundus*), en spreeuw (*Sturnus vulgaris*). Wat betreft de spreeuw kan er buiten het broedseizoen worden geveld omdat dit soort een soort is dat makkelijk uitwijkt naar alternatieve verblijfplaatsen (doorgaans gebouwen). Hiernaast kunnen binnen het plangebied zangvogels aanwezig zijn die in tuinen en landelijk gebied broeden zoals de merel (*Turdus merula*), heggenmus (*Prunella modularis*) en winterkoning (*Troglodytes troglodytes*) en overige vogels die broeden in gebouwen op houten binten, zoals de kauw (*Coloeus monedula*). Sporen van uilen, zoals braakballen en meststrepen zijn niet gevonden.

De bomen in de directe nabijheid zijn in goede conditie en hebben geen kieren, holten of (scheur) spleten. Spechten of holtebroeders zullen niet verstoord worden. Weliswaar dat de begroeiing geschikt als nestgelegenheid voor algemene soorten, echter zonder jaarrond beschermd nest.

Er zijn geen sporen aangetroffen van uilen of roofvogels die duiden op het gebruik van de planlocatie als verblijfplaats en het omliggende terrein als foerageergebied (o.a. braakballen, prooiresten, geplukte vogels, zitplaatsen met uitwerpselen/krijtsporen). De landelijke omgeving, de rommelige erven en de toegankelijke schuren in de omgeving vormen een geschikt habitat voor de steenuil. Volgens NDFF komt de steenuil ook voor in deze omgeving. Met de planontwikkeling gaan er geen nest- of rustplaatsen van de steenuil verloren. Volgens het kennisdocument steenuil (BIJ12) verblijft de steenuil graag nabij of in zijn nest en gebruikt deze jaarrond als vaste rust- en verblijfplaats. Een nader onderzoek steenuil is niet noodzakelijk. Ook de kerkuil komt voor in de omgeving, maar daar zijn eveneens geen aanwijzingen voor gevonden dat deze op de planlocatie een verblijfplaats heeft. Het foerageergebied blijft voor beide soorten in stand. Het perceel maakt geen onderdeel uit van essentieel leef- of jachtgebied.

Het voorkomen van vogels zoals genoemd in de verdragen van Bonn en Bern kan niet worden uitgesloten. Deze soorten vallen zowel onder het beschermingsregime Vogelrichtlijn als het beschermingsregime Habitatrichtlijn. Voor deze soorten geldt dat ze niet opzettelijk mogen worden verstoord, ongeacht hun staat van instandhouding. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen half maart en eind juli worden aangehouden als broedseizoen. Nesten, horsten en holten zijn niet aangetroffen.

Ten aanzien van vogels wordt geen overtreding Wet natuurbescherming verwacht.

Vleermuizen

Het leefgebied van beschermde vleermuizen (artikel 3.5 Habitatrichtlijn bijlage IV) bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden. In de toelichting vleermuizen (volgende pagina) worden deze onderdelen nader toegelicht.

Verblijfplaatsen voor vleermuizen moeten voldoen aan een geschikt microklimaat, met een constante (met temperatuurgradiënten binnen hetzelfde object) temperatuur, een hoge luchtvochtigheid en weinig invloed van weersomstandigheden. Zoals reeds eerder is beschreven heeft de planlocatie geen opstallen waardoor gebouwbewonende vleermuissoorten op voorhand zijn uit te sluiten. De aanwezigheid van verblijfplaatsen is dan ook niet aannemelijk.

Nabij de planlocatie zijn geen bomen aanwezig met vleermuispotentie. Hierbij kan gedacht worden aan holten en loshangende schors hetgeen niet aanwezig is op de planlocatie. Eventueel aanwezige



soorten zullen geen hinder ondervinden van de geplande ontwikkeling en er zullen geen verblijfplaatsen verloren gaan.

Schade op onmisbare vliegroutes en foerageergebieden, verblijfplaatsen van vleermuizen kan mogelijk ontstaan wanneer de lijnelementen verdwijnen uit het landschap. Nabij de planlocatie zijn deze lijnelementen aanwezig hetgeen niet zal veranderen. Het foerageergebied blijft intact. Een nader onderzoek naar foerageergebied en vliegroutes is niet noodzakelijk. Het biotoop en habitat laat zich het beste omschrijven door landelijke omgeving.

Nader onderzoek naar vleermuizen wordt niet noodzakelijk geacht.

Overige zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van overige zoogdieren die zijn opgenomen in de Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn aangetroffen.

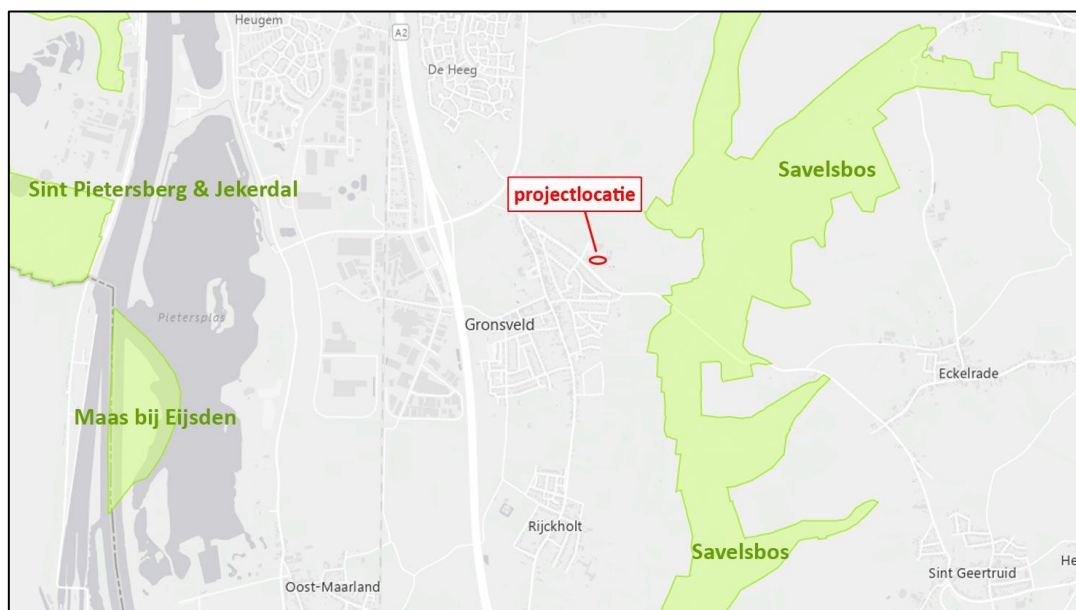
Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Gebiedsbescherming

Daarnaast is de stikstofdepositie als gevolg van dit plan berekend in de bouwfase en de gebruiksfase. Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige activiteiten die mogelijk worden op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in de AERIUS-richtlijnen.

Op circa 420 meter ten oosten van het projectgebied is het Natura2000-gebied 'Savelsbos' gelegen. Ten westen van het projectgebied, op een afstand van circa 3 km, ligt het Natura2000-gebied 'Sint Pietersberg & Jekerdal' en op een afstand van 2,6 kilometer afstand van de projectlocatie is het Natura2000-gebied 'Maas bij Eijsden' gelegen. Deze Natura2000-gebieden zijn meegenomen in de berekening.



Ligging projectlocatie t.o.v. Natura2000-gebieden

Met behulp van de online software programmatuur AERIUS-calculator, is de depositiebijdrage vanwege de beoogde situatie berekend ter plaatse van nabijgelegen gevoelige habitattypen in de



voor het plan relevante Natura2000-gebieden. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie 0,00 mol N/ha/jaar is. Hierdoor zijn volgende stappen uit de beslisboom, zoals intern salderen of een ecologische voortoets, niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

2.9 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 beoogde woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij de beoogde woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitvoering van de bestaande bedrijfsactiviteiten in de omgeving van de projectlocatie. 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 nabijgelegen relevante geluidbronnen, worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Daarbij kunnen de richtafstanden met een stap omlaag worden gebracht.

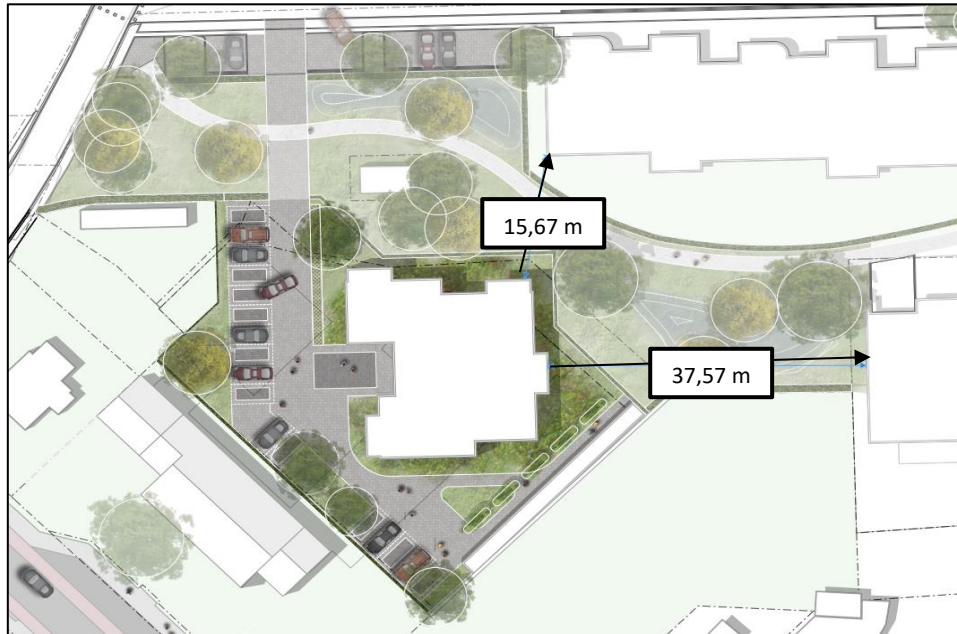
De projectlocatie is gelegen in een gebied met sterke functiemenging. Ten noorden van de projectlocatie zijn de kantoren en dagverblijven van Talent B.V., een streekmuseum met café Greules, het zorgcomplex Envida en verschillende agrarische functies gelegen. Daarnaast kent het projectgebied en de directe omgeving de enkelbestemming 'Gemengd – 1' conform het vigerend bestemmingsplan. Derhalve kan de omgeving van de projectlocatie worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. In navolgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven op basis van de gebiedsclassificatie 'gemengd gebied':

Activiteit	Geluid	Gevaar	Stof	Geur
Streekmuseum	0	0	0	0
Verpleeghuis	10	0	0	0
Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	0	0

Plangebied

Gezien de ligging van de projectlocatie in een omgeving met sterke functiemenging kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een 'gemengd gebied'. Derhalve kunnen de richtafstanden één stap omlaag worden gebracht. Dit betekent dat in het onderhavige geval enkel het aspect geluid van belang is voor de sporthal en het zorgcomplex van Envida. In navolgende afbeelding zijn de afstanden ten opzichte van omliggende functies weergegeven.





Afstanden ten opzichte van omliggende functies

De kantoren en dagverblijven met groepsbegeleiding Talent zijn gelegen op een afstand van 37,57 meter van het beoogde appartementencomplex. Het zorgcomplex is gelegen op een afstand van circa 15,67 meter. Derhalve wordt in beide gevallen voldaan aan de richtafstanden.

Het aspect 'milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen.

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 voorbereidingsprocedure 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).

Het onderhavige plan wordt gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen. Ten behoeve van dit bouwplan zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin het kostenverhaal zal worden verankerd en waarin tevens het planschaderisico zal worden verhaald op initiatiefnemer.



3 Afweging en eindconclusie

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om op de percelen kadastraal bekend gemeente Gronsveld, sectie B, nrs. 4038, 4100 en 4102 tien appartementen te realiseren. Aan de Kampweg 37 is de voormalige land- en tuinbouwschool gesitueerd. Een gedeelte van de bebouwing is reeds gesloopt en op deze gronden zullen de beoogde tien appartementen worden gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Aldi Gronsveld' van de gemeente Eijsden-Margraten. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd tot 'Gemengd - 1'. Conform de bestemming mogen uitsluitend gebouwen, geen woningen zijnde, gebouwd worden. Onderhavig plan is derhalve strijdig met het vigerend bestemmingsplan.

De gemeente Eijsden-Margraten wil de realisering van de beoogde appartementen mogelijk maken door af te wijken van het 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 ('projectafwijkingsbesluit'). 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 deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo.

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 ecologische waarden worden verstoord;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd plan aan de Kampweg 37 te Gronsveld in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning

