

Ruimtelijke Onderbouwing Hennemettenstraat Gronsveld

CA210028.046.R01.v1.1

11 oktober 2023



Ruimtelijke Onderbouwing Hennemettenstraat Gronsveld

CA210028.046.R01

11 oktober 2023

Opdrachtgever

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

+31 88 130 06 00

info@geonius.nl

Postbus 1097

6160 BB Geleen

Geonius.nl

Functie	Naam
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling	[REDACTED]

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied	5
1.3	Planvorm	7
1.4	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen	8
2.1	Projectlocatie en omgeving	8
2.2	Planvoornemen	9
3	Beleidskaders	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciale Omgevingsvisie Limburg	12
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014 / Ontwerp Omgevingsverordening 2021	14
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2.4	Provinciaal woonbeleid	15
3.3	Regionaal beleid	16
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	16
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Strategische Visie Eijsden-Margraten	18
3.4.2	Lokale woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025	18
4	Omgevingsaspecten	20
4.1	Bedrijven en milieuzonering	20
4.2	Geluid	20
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Bodem	22
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Archeologie	26
4.7	Natuur	26
4.8	Watertoets	28
4.8.1	Beleid	28
4.8.2	Situatie planvoornemen	29
4.9	Verkeer en parkeren	30
4.10	Duurzaamheid	30
5	Uitvoerbaarheid	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend en nader bodemonderzoek

Bijlage 2: Stikstofonderzoek (AERIUS-berekening)



De voorgenomen ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de ontwikkeling heeft initiatiefnemer daarom een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek heeft het college van burgemeester en wethouders bij brief d.d. 8 november 2018 aangegeven dat zij in beginsel medewerking wil verlenen aan de beoogde ontwikkeling door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Aan de voorwaarden zoals opgenomen in de principe medewerking wordt bij voorliggend initiatief voldaan, waarbij opgemerkt dient te worden dat, in het kader van de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021', een bijdrage in het subregionale slooifond niet meer noodzakelijk is.

Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

1.3 Planvorm

Op basis van een omgevingsvergunning (artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo) voor het afwijken van het bestemmingsplan kan de ontwikkeling planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij de aanvraag om een dergelijke vergunning moet een ruimtelijke onderbouwing worden ingediend (artikel 2.12, eerste lid onder a, 3° Wabo).

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het initiatief kort beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader op verschillende niveaus beschreven. In hoofdstuk 4 komende relevante milieu- en andere aspecten aan de orde en in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planvoornemen

2.1 Projectlocatie en omgeving

De planlocatie is gelegen aan de Hennemettenstraat te Gronsveld naast huisnummer 8. De Hennemettenstraat is een woonstraat (30km/u) in de kern Gronsveld. In deze woonstraat zijn overwegend vrijstaande woningen aanwezig bestaande uit 2 bouwlagen met kap. Ter hoogte van de projectlocatie zijn aan de oneven zijde een tweetal appartementencomplexen aanwezig in 2 (deels 3) bouwlagen met daartussen de toegang tot een hofje met 6 woningen. Veel vrijstaande woningen zijn voorzien van een oprit. De straat kent een traditionele inrichting met een rijweg uitgevoerd in asfalt met aan weerszijde trottoirs. De projectlocatie is gelegen nabij de aansluiting met de Rijksweg. Aan de Rijksweg zijn onder andere een kapsalon, een schoonheidssalon en een café gelegen. Onderstaand is de omgeving met behulp van foto's van het straatbeeld verbeeld.



Figuur 4 Projectlocatie met de woning Hennemettenstraat 8

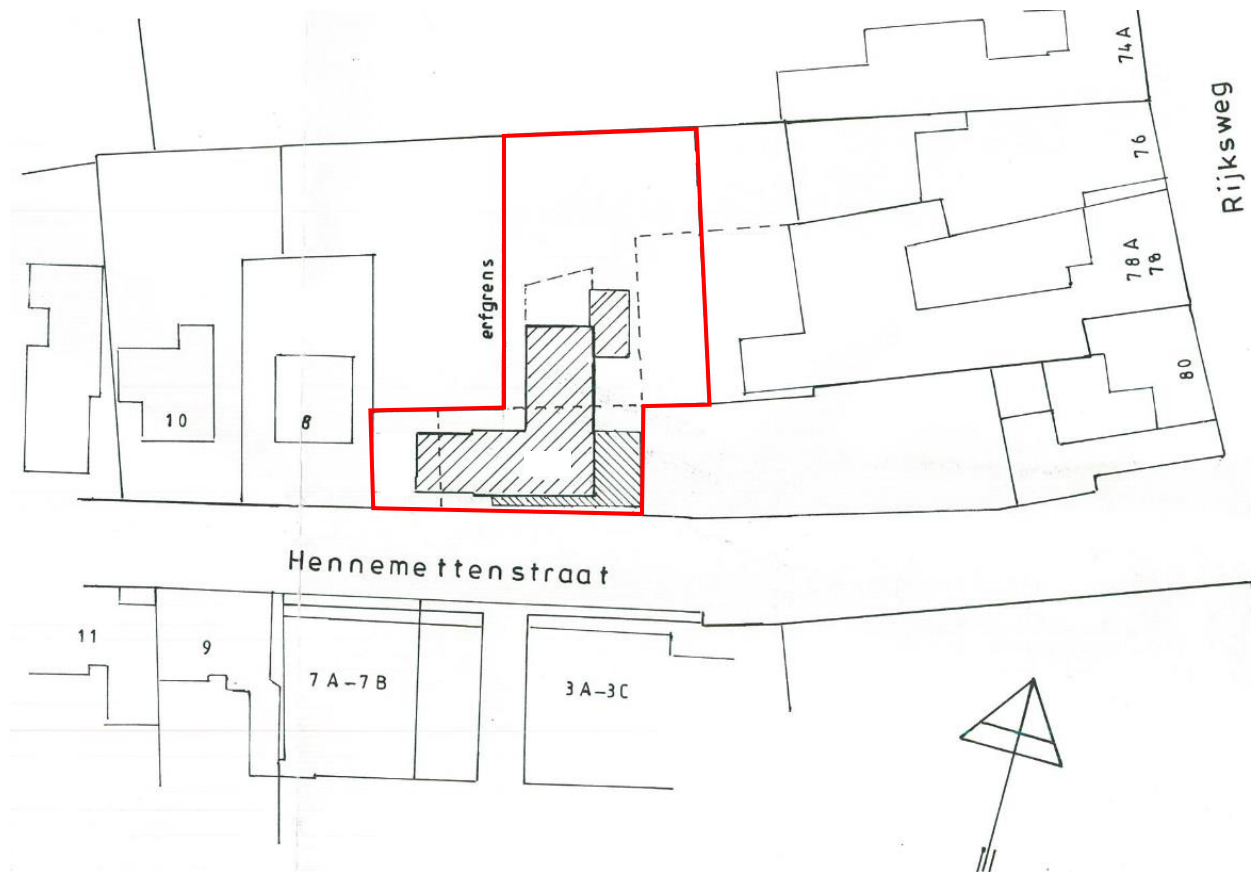


Figuur 5 Straatbeeld Hennemettenstraat met rechts de projectlocatie en links de appartementencomplexen.

2.2 Planvoornemen

Het initiatief omvat de realisatie van een vrijstaande levensloopbestendige woning aan de Hennemettenstraat te Gronsveld. De nieuwbouw bestaat uit een hoofdvolume aan de Hennemettenstraat bestaande uit 2 bouwlagen met een kap (lessenaarsdak), waarbij de nokrichting evenwijdig aan de straat ligt. Aan de westzijde is een lagere aanbouw aanwezig bestaande uit 1,5 bouwlaag met kap (lessenaarsdak). Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Deze uitbouw bestaat uit 1 bouwlaag met lessenaarsdak. Het betreft één vrijstaande, grondgebonden levensloopbestendige (nul-treden) woning. Op de begane grond bevindt zich het basiswoonprogramma (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en natte cel) welke zonder trappen te bereiken te zijn. Rondom de woning is de tuin gesitueerd. Aan de rechterzijde van de woning is een overkapping aanwezig (carport). Hier zijn 2 parkeerplaatsen op het perceel voorzien. Voor de ontsluiting van deze parkeervoorziening is in het kader van voorliggend plan een uitwegvergunning noodzakelijk.

In navolgende afbeeldingen is het ontwerp weergegeven.



Figuur 6 Beoogde situatie planvoornemen (bron: Huits Projectburo b.v.)

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. Deze visie beschrijft dat nationale ruimtelijke opgaven zoals de bouw van 1 miljoen woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. Deze opgaven vragen meer ruimte van er beschikbaar is in Nederland. In de NOVI zijn er daarom keuzes gemaakt. De beleidskeuzes ten aanzien van sterke en gezonde steden en regio's zijn als volgt:

1. We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-)infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is. De grote open ruimten tussen de steden behouden hun groene karakter.
2. Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
3. Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
4. Voor de bestaande bebouwing zetten we in op een integratie van stedelijke ontwikkeling en beheer om te komen tot een efficiënte aanpak van de vele opgaven daar.
5. We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
6. We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
7. We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
8. Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoot. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
9. Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

Conclusie projectgebied:

Het project voorziet in de realisatie van een vrijstaande levensloopbestendige woning en treft geen rechtstreeks nationaal belang. Voorgenomen plan heeft geen strijdigheden met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voorliggend plan:

Uit het Barro volgen geen nationale belangen die een planologisch-juridische doorwerking hebben in het projectgebied. Dit houdt in dat er voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg is op 1 oktober 2021 vastgesteld door Provinciale Staten en vervangt het 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: naar verwachting 1 januari 2024. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdpogaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Woonkwaliteit is niet alleen afhankelijk van de woning zelf. Omstandigheden die hier ook op van toepassing zijn, zijn bijvoorbeeld sociaaleconomische omstandigheden, gezondheid, leefbaarheid, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en een veilige omgeving. De aandacht ligt bij het ontwikkelen van gemengde wijken, die bij kunnen dragen aan een sterk sociaal weefsel en verkleinen op die manier kloven in de samenleving. Ook belangrijk zijn natuur- en klimatologische eigenschappen van een woongebied. Groen, schone lucht, het tegengaan van hittestress en voorzieningen om wateroverlast (zowel overstromingen als droogtes) tegen te gaan dragen daarmee bij aan de omgevingskwaliteit.

Het projectgebied:

In de POVI is een algemene zonering opgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. De projectlocatie is gelegen in de zone 'stedelijk gebied'. Binnen deze gebieden 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 groen- voorzieningen.



Figuur 9 Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met aanduiding projectgebied

Voorliggend plan:

De projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Stedelijk gebied'. Deze ontwikkeling voorziet in het toevoegen van één levensloopbestendige woning binnen het bestaand woongebied. Mede gelet op de regionale en gemeentelijke beleidskaders is het onderhavige initiatief in overeenstemming met de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 / Ontwerp Omgevingsverordening 2021

De Omgevingsverordening Limburg 2014 bevat de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL 2014 juridische binding te geven. Specifiek voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid is in de verordening een hoofdstuk Ruimte opgenomen. Dit hoofdstuk bevat uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Zij moeten deze regels in acht nemen bij het vaststellen van bestemmingsplannen, beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen.

In het hoofdstuk Ruimte zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. Met name gaat het dan om de regels voor de ecologische hoofdstructuur, die zijn ondergebracht in het onderdeel Goudgroene natuurzone.

In de verordening is onder andere bepaald dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel een plaats moeten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied (overeenkomstig de Ladder voor duurzame verstedelijking). Herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen krijgt hierbij bijzondere aandacht.

Ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2021

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Hoewel het ontwerp van de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Voor onderhavig plangebied treden er ten opzichte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 geen wijzigingen op.

Voorliggend plan:

De onderhavige locatie ligt buiten de door de omgevingsverordening aangewezen beschermgebieden op het gebied van milieu, landschap, natuur en waterkeringen. De Omgevingsverordening Limburg 2014 kent geen conflicten met de voorgenen ontwikkeling in het voorliggend plan.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk.

Voorliggend plan

Met betrekking tot woningbouw is sprake van een ladder-plichtige stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen. De onderhavige ontwikkeling bestaat uit de nieuwbouw van één vrijstaande woning. Er is in deze situatie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ontwikkeling hoeft niet nader getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.4 Provinciaal woonbeleid

In de geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 (januari 2019) wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen

anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in de leden
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk, het derde lid dan wel de wijze waarop invulling is gegeven van het bepaalde in het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

Voorliggend plan

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op vastgesteld 18 november 2016. Voorliggend plan vindt aansluiting bij de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. In paragraaf 3.3.1 wordt hierop ingegaan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Eén van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

- a. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;*
- b. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;*
- c. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.*

Voorliggend plan:

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een levensloopbestendige (senioren)woning in het koopsegment op een (deels) onbebouwde kavel binnen de kern Gronsveld. Het betreft een voormalige bedrijfskavel (timmerbedrijf), die bij de laatste bestemmingsplanherziening in 2013 planologisch is gewijzigd van bedrijfsdoeleinden in 'Wonen', welke wordt getransformeerd om aan een woonbehoefte tegemoet te komen. Kijkend naar de uitgangspunten van de SVWZL betreffende inbreiding voor uitbreiding en het transformeren van bestaand vastgoed, voldoet dit plan hieraan. Verwijzend naar Beleidsafpraak VI van de SVWZL, zouden aan de ontwikkeling compenserende voorwaarden verbonden kunnen worden in het kader van de Zuid-Limburgse transformatieopgave.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Echter op grond van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' welke door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten is vastgesteld, hoeft voor goede woningbouwplannen niet meer gecompenseerd te worden als aan de drie in deze beleidsregel opgenomen criteria voldaan wordt. Gelet op het feit dat een goede invulling wordt gegeven aan een voormalige bedrijfskavel binnen de kern Gronsveld en tegemoet wordt gekomen aan de woonbehoefte van de doelgroep ouderen, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de criteria 1 en 2 van de beleidsregel, waardoor er geen compenserende voorwaarden aan het plan opgelegd hoeft te worden als bedoeld in Beleidsafpraak VI van de SVWZL.

Om tegemoet te komen aan het derde criterium van de beleidsregel wordt het plan afgestemd met de subregio, voordat het plan officieel in procedure wordt gebracht.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Eijsden-Margraten

De Strategische Visie 2022 'Vernieuwen door Verbinden' is een overkoepelende gemeentelijke beleidsvisie. De visie is in 2013 in overleg met bewoners, ondernemers en andere (regionale) betrokkenen tot stand is gekomen. In de visie zijn 5 ambities en 8 thema's benoemd.

De vijf ambities zijn:

1. Dienstverlening is onze tweede natuur;
2. Burgerkracht;
3. Buitengewone buiten (be)leven;
4. Aantrekkelijk wonen;
5. Ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn.

De ambities geven richting aan de keuzes binnen de onderstaande 8 thema's:

1. Dienstverlening, goed geregeld;
2. Vitale kernen;
3. Zorg en welzijn, goed voor 'mekaar';
4. Landschappelijk verantwoord ondernemen;
5. Uniek (im)materieel cultureel erfgoed;
6. Betere bereikbaarheid;
7. Meer met de Maas;
8. Samenwerken in de regio en euregio.

Voor het plangebied is het thema 'Vitale kernen' van belang. In dit thema zijn uitspraken over de leefbaarheid van de kerkdorpen binnen de gemeente gedaan. De gemeente kiest ervoor:

- niet zelf het initiatief te nemen maar ondersteuning te bieden van leefbaarheidsinitiatieven in de eigen woonomgeving
- kwaliteit van de voorzieningen boven kwantiteit te laten gaan: liever verspreid van goede kwaliteit dan versnipperd aanbod waarvan de kwaliteit en continuïteit niet gewaarborgd kunnen worden.
- te streven naar een gevarieerde bevolking zodat draagvlak voor voorzieningen blijft bestaan.
- de woningvoorraad te verbeteren en aan te passen aan de bestaande voorraad om aantrekkelijk wonen voor jong en oud mogelijk te maken

Voorliggend plan

In de Strategische Visie 2022 zijn geen specifieke uitgangspunten vastgelegd voor het onderhavige plan. Er kan echter wel worden gesteld dat het 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.

3.4.2 Lokale woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025

De Lokale Woonvisie "Samen bouwen aan de toekomst" is het resultaat van een uitgebreid proces dat is doorlopen met betrokkenheid van de inwoners, stakeholders, experts, commissie- en raadsleden. De Lokale Woonvisie heeft vier functies:

- Het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader betreft;
- Het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten ten aanzien van relevante doelgroepen;
- Het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning);
- Het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

Om de woonambities (vastgestelde binnen het gemeentelijke bestuursakkoord “Anders durven doen 2018-2022”) binnen de gemeente te bereiken wordt er aandacht besteed aan de navolgende doelgroepen en thema’s:

1. De doelgroep starters waarvoor de gemeente meer toegang wil creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad, met als doel dat het aantal koopwoningen voor starters te verhogen. Als dit (financieel) onmogelijk blijkt dat zullen deze woningen worden gerealiseerd via nieuwe capaciteit waarvoor gecompenseerd wordt om een bijdrage te kunnen leveren aan het transformeren van de woning- en/of planvoorraad.
2. De doelgroep oudere doorstromers waarvoor woningen gerealiseerd worden binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is.
3. 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.
4. 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.
5. Het invulling geven aan de stimulerende, faciliterende en waar mogelijk sturende rol ten aanzien van de verduurzaming van de woningvoorraad.
6. De instandhouding van leefbare kernen waarbij de gemeente goede burgerwooninitiatieven zo veel mogelijk faciliteert.

De gemeente Eijssden-Margaten gaat overschakelen van een ‘bouwvisie’ naar een ‘transformatievisie’. De groei van de woningvoorraad voor eigen additionele behoefte is de komende jaren weliswaar groeiende maar de woonvraag wijzigt (o.a. meer 1-2 persoons huishoudens). 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.

Voorliggend plan

De lokale woonvisie is qua beleid hoofdzakelijk geënt op het kwalitatief afstemmen van de woningvoorraad op de verwachte woonbehoefte. Binnen de woonvisie is bepaald dat er ingezet moet worden op woningen voor onder andere de doelgroep ‘senioren’ en ‘bijzondere doelgroepen’ in zowel het huur- als het koopsegment. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een levensloopbestendige woning voor senioren in het koopsegment.

Het beoogde planvoornemen is dan ook in overeenstemming van de uitgangspunten binnen de lokale woonvisie.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. Woningen zijn aan te merken als een hindergevoelige functie. Woningen veroorzaken zelf geen hinder voor omwonenden. In de nabijheid van de planlocatie zijn de volgende bedrijven /functies gesitueerd, anders dan wonen:

1. Café de Kerteermeister (Rijksweg 76)
2. Schoonheidssalon Be by Kay (Rijksweg 78A)
3. Kapsalon Norma Mater (Rijksweg 84)
4. Interieurzaak Gorissen (Stationsstraat 7)

De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' deelt de bedrijven als volgt in.

Adres	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	SBI Code 2008	Afstand tot project
Rijksweg 76	0 m.	0 m.	10 m.	10 m.	10 m.	563	Circa 18 meter
Rijksweg 78A	0 m.	0 m.	10 m.	0 m.	10 m.	9602	Circa 18 meter
Rijksweg 84	0 m.	0 m.	10 m.	0 m.	10 m.	9602	Circa 22 meter
Stationsstraat 7	0 m.	0 m.	10 m.	0 m.	10 m.	47	Circa 37 meter

In alle gevallen betreft de grootste richtafstand die van geluid. Bij Café de Kerteermeister is de richtafstand voor geluid en gevaar beide 10 meter. Omdat de grootste richtafstand 10 meter is en de dichtstbijzijnde inrichting op circa 18 meter van de beoogde woning is gelegen levert het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering op voor de bouw van één woning.

Conclusie:

In de directe omgeving van de nieuw te realiseren woningen zijn geen bedrijven of inrichtingen gelegen met een hindercirkel die tot aan de nieuw te realiseren woningen reikt. Andersom beredeneerd, leveren de te realiseren woningen ook geen belemmering op voor bedrijven of inrichtingen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bebouwing niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige

bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing. De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat er bij alle wegen – met uitzondering van 30 km/u wegen en woonerven- zich geluidszones bevinden waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden.

Voorliggend plan:

Het projectgebied is gelegen aan de Hennemettenstraat. Deze straat kent een snelheidsregime van 30 km/u. Ook de nabij gelegen Rijksweg en Stationsstraat kennen een dergelijk snelheidsregiem. Het projectgebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerde weg. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen spoorwegen of industrieterreinen met wettelijke geluidszones gelegen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend bouwplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet milieubeheer is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van artikel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wmb:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project staat

niet in verhouding tot een plan van 1.500 woningen. Aangezien in voorliggende situatie slechts sprake is van de toevoeging van één extra woning bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen.

Naast de effecten van de ontwikkeling op luchtkwaliteit, is het van belang om te bepalen of de heersende luchtkwaliteit afdoende is voor de beoogde functies. Volgens de GCN-kaarten van het RIVM bedroeg de concentratie PM10 ter plaatse in 2020 minder dan 18 µg/m³, de concentratie PM2,5 ter plaatse in 2020 minder dan 10 µg/m³ en de concentratie NO2 ter plaatse in 2020 minder dan 15 µg/m³. In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 en NO2 40 µg/m³ en voor PM2,5 20 µg/m³. Volgens CGN-kaarten is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. Daarnaast is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat deze niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

Conclusie:

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.4 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Voorliggend plan

In verband met de ligging van het projectgebied in een dorpskern binnen de voormalige gemeente Eijsden is de locatie verdacht op het voorkomen van zinkassen. Om de bodemkwaliteit vast te stellen en om vast te stellen of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, is door Geonius een verkennend en nader bodemonderzoek inclusief een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Aanleiding voor het nader bodemonderzoek vormt de tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetoonde sterke verontreiniging met zink ter plaatse van een van de boringen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies die uit het onderzoek naar voren kwamen toegelicht. Het volledige rapport van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1.

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boring 004 (BG001) is licht verontreinigd met zink, lood, kwik en cadmium.
- De bovengrond van mengmonster BG002 is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel en PAK. Uit het uitsplitsen van het mengmonster blijkt het volgende:
 - De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boring 002 is matig verontreinigd met zink.
 - De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boring 003 is licht verontreinigd met zink.
 - De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boring 006 is sterk verontreinigd met zink.
 - De bovengrond (0-0,15 m-mv) ter plaatse van boring 008 is matig verontreinigd met zink.
- De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boring 007 (BG003) is licht verontreinigd met kobalt, nikkel, zink, PAK en PCB.

- De ondergrond (0,50-1,0 m-mv) ter plaatse van boring 002 (OG001) is licht verontreinigd met molybdeen, nikkel en zink.
- De ondergrond (1,00 – 4,5- m-mv) van mengmonster OG002 is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- Deze verontreinigingen met zink wordt vermoedelijk veroorzaakt door de (voormalige) toepassing van zinkassen in de dorpskern van gemeente Eijsden.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse Achtergrondwaarde.
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief “achtergrondwaarde” tot “niet toepasbaar”.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Na uitvoering van het nader bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De ondergrond van 0,5-1,0 m-mv ter plaatse van boring 101 (zelfde locatie als boring 006) is niet verontreinigd met zink. De sterke verontreiniging is hiermee verticaal afgeperkt.
- De bovengrond ter plaatse van de boringen 102, 104, 105, 106 en 107 en 109 is sterk verontreinigd met zink.
- De ondergrond ter plaatse van de boringen 102 en 105 is licht verontreinigd met zink en ter plaatse van de boringen 101 en 104 is de ondergrond niet verontreinigd met zink.
- Op de onderzoekslocatie is circa 390 m² grond sterk verontreinigd met zink. De sterke verontreiniging is alleen in de bovengrond aanwezig. Derhalve bedraagt de omvang van de verontreiniging circa (390*0,5 =) 195 m³. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m³ sterk verontreinigd).

Conclusie

In de bovengrond is een geval van ernstige bodemverontreiniging aangetoond. Naar aanleiding hiervan worden de voorziene werkzaamheden (bouw van een woning) op sterk verontreinigde grond beschouwd als een saneringshandeling.

Voorafgaand aan de ontgravingswerkzaamheden binnen de verontreinigingscontour dient daarom een BUS melding te worden opgesteld en te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. De saneringswerkzaamheden dienen door een BRL7000 gecertificeerde aannemer, onder milieukundige begeleiding conform BRL6000 te worden uitgevoerd.

Met in acht name van bovenstaande voorwaarden kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

4.5 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

- Stationaire bronnen: bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Niet-stationaire bronnen: vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} , geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstill-beginsel totdat aan de norm van 10^{-6} per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-5} per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: $0,01/N^2$, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^{-4}$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-6}$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^{-8}$.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

Uitvoeringsbeleid externe veiligheid (2019)

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten hebben op 17 december 2019 het 'Uitvoeringsbeleid externe veiligheid' vastgesteld. Dit 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.

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.

Voorliggend plan

Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Aan de hand van deze risicokaart zijn de risicobronnen in en nabij het projectgebied geïnventariseerd. Daarbij is gekeken naar de aanwezigheid van de volgende risicovolle activiteiten:

1. inrichtingen welke onder het Besluit externe veiligheid (Bevi) vallen;
2. transport van gevaarlijke stoffen over de weg;

3. hogedruk aardgasleidingen, K1, K2, K3-vloeistofleidingen en overige leidingen.



Figuur 9 Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

In nabijheid van het projectgebied bevindt zich geen risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting bevindt zich op ruim 800 meter afstand. Het projectgebied bevindt zich ruimschoots buiten het invloedsgebied van deze inrichting.

Transportroutes

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

Op een afstand van circa 470 meter ten westen van het projectgebied ligt de rijksweg A2 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Als gevolg van de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Wet Basisnet is het niet meer noodzakelijk om een kwalitatief onderzoek op te stellen of de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in te vullen als de planlocatie buiten een zone van 200 meter ten opzichte van risicobronnen gelegen is. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van een weg waarover veelvuldig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport over water

Het besluitgebied ligt buiten het invloedsgebied voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water. De dichtstbijzijnde transportroute over water met gevaarlijke stoffen ligt 2,5 kilometer afstand. Vanuit risicovol transport over water bestaan er kortom geen belemmeringen.

Spoorlijnen

Het plangebied ligt op circa 940 meter ten oosten van de spoorlijn Maastricht – Luik.

Door de ligging ten opzichte van de spoorlijn geldt, gelet op de grote afstand en de beperkte omvang van de ontwikkeling, dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling geen significante toename van het groepsrisico zal plaatsvinden. Er zal geen sprake zijn van een grote toename van het mogelijke aantal aanwezige personen.

Op deze afstand van de risicobron speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet of nauwelijks. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op ruime afstand van het plangebied. Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende

scenario is, biedt “schuilen” de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Het plangebied wordt veelal alleen blootgesteld aan de gevolgen van een toxische gaswolk bij ‘optimale’ weersomstandigheden, die gedurende het jaar procentueel weinig voorkomen.

Buisleidingen

Volgens de risicokaart van de provincie Limburg, het vigerende bestemmingsplan en de kaarten van Gasunie liggen er geen risicovolle kabels of leidingen in of in de directe nabijheid van het plangebied, waarmee in het kader van het voorliggende plan rekening dient te worden gehouden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Sinds september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988, die vanaf 1 juli 2016 deels is overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2022 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Voorliggend plan

Het projectgebied kent de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Hierdoor dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien bij ontwikkelingen de verstoringsoppervlakte meer dan 250 m² bedraagt en de grond dieper geroerd wordt dan 50 centimeter.

De totale oppervlakte van de nieuwe bebouwing bedraagt ca. 210 m². De oppervlakte van nieuw te roeren grond blijft daarmee binnen de gestelde grenswaarden. Er hoeft voor onderhavige ontwikkeling daarom geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Voorliggend plan

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS)), die is geïntroduceerd in het ‘Natuurbeleidsplan’ (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Savelsbos', gelegen op een afstand van circa 670 meter ten oosten van het plangebied. Het onderhavige initiatief voorziet slechts in een uitbreiding van het één woning. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op het betreffende beschermde natuurgebied.

Stikstofdepositie

Ten behoeve van het planvoornemen is onderzocht of sprake is van een stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. Om na te gaan of er door de voorgenomen activiteit een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr. (grenswaarde) optreedt op stikstofgevoelige habitattypen in omliggende Natura 2000-gebieden is door Geonius een stikstofonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2).

Uit de stikstofberekeningen is gebleken dat voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase de genoemde grenswaarde niet wordt overschreden. Er is geen vergunning nodig ingevolge de Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming.

Natuurnetwerk Nederland

In Limburg is het NNN opgedeeld in een Goudgroene natuurzone (Rijks NNN) en Bronsgroene landschapszone (Provinciale NNN). Het plangebied ligt op een afstand van 670 meter van de goudgroene natuurzone (Natuurnetwerk Nederland) en op 400 meter van de bronsgroene landschapszone. Vanwege de afstand van het plangebied t.o.v. omliggend NNN-gebied en de aard van de ingrepen kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor eenieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Gelet op de ligging van onderhavig projectgebied mag worden aangenomen dat binnen het projectgebied geen sprake is van het voorkomen van beschermde soorten. Mochten er toch diersoorten in het projectgebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.).

Houtkap

Er is geen kap van bomen voorzien. Vervolgstappen zijn niet nodig.

Conclusie

Gezien het bovenstaande vormt het aspect Natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

4.8 Watertoets

4.8.1 Beleid

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Waterschap

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

4.8.2 Situatie planvoornemen

Afvalwater

Bij onderhavige ontwikkeling zal de toekomstige bebouwing worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool in de Hennemettenstraat. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het projectgebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater verhardingen

Conform het beleid van de gemeente Eijsden-Margraten is bij nieuwbouw het infiltreren van hemelwater op eigen terrein verplicht. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal moeten worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening, binnen eigen perceelsgrenzen.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat. Voorts geldt als uitgangspunt dat de voorziening binnen 24 uur weer beschikbaar dient te zijn voor eenzelfde hoeveelheid hemelwater.

Bij onderhavig project is in totaal 350 m² aan (dak)verharding aanwezig. Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van (350 x 80 =) 28 m³.

Uitwerking infiltratievoorziening

De te realiseren bergingsvoorziening dient een inhoud te hebben van minimaal 28 m³. De initiatiefnemer voorziet hierin door een infiltratievoorziening bestaande uit infiltratiekratten op eigen perceel aan te leggen. Vanuit de infiltratievoorziening wordt voorzien in een overstort naar het gemeentelijk riool.

Voorkomen van wateroverlast

Bij het bepalen van het bouwpeil en afschot wordt rekening gehouden met wateroverlast om zo te voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn. De beoogde infiltratievoorziening zal voldoende capaciteit hebben om het hemelwater te bergen. Tevens is een overstort voorzien naar de gemeentelijke riolering, waardoor er voor derden geen wateroverlast te verwachten is.

Voorliggend plan:

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een significante toename in verkeersbewegingen. Ten behoeve van de bestaande woning is reeds een inrit aanwezig aan de Hennemettenstraat. Deze ontsluiting zal mogelijk iets verschoven dienen te worden.

Parkeren

Conform het beleid van de gemeente Eijsden-Margraten dient per woning uit te worden gegaan van een parkeerbehoefte van (afgerond) 2 parkeerplaatsen. Deze parkeerbehoefte dient op eigen terrein te kunnen worden opgevangen. Gelet op de grootte van onderhavig projectgebied is afdoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

Voorliggend plan

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het bouwplan.

4.10 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Bij de realisering en ontwikkeling van de woning zal voldoende aandacht worden besteed aan het duurzaamheidsaspect. Er zal de nodige aandacht worden besteed aan energiezuinig bouwen, waarbij de woning gasloos wordt en het toepassen van zonnepanelen en/of een warmtepomp tot de mogelijkheid behoren. De woning zal verder voldoen aan de aan de door de gemeente en het Bouwbesluit vastgestelde eisen. De locatie is verder goed bereikbaar en gelegen in bestaand bebouwd gebied.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor zowel onderhavige procedure, als de kosten voor de realisering van het plan zelf, zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele claims met betrekking tot planschade zijn voor rekening van initiatiefnemer die daartoe een overeenkomst met de gemeente Eijsden-Margraten zal sluiten. De gemeente Eijsden-Margraten hoeft geen gelden te reserveren.

De economische uitvoerbaarheid is hierdoor aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het project voorziet in de bouw van één vrijstaande levensloopbestendige woning op een 'open plek' in de bebouwing aan de Hennemettenstraat te Gronsveld. Daarmee wordt zowel kwantitatief als kwalitatief voorzien in de actuele woningbehoefte. De nieuwe bebouwing sluit qua bouwmassa en qua bouw- en goothoogte aan bij de bestaande bebouwing in de nabijheid. Met de bouw van de woning wordt daarmee een open plek in de bestaande stedelijke structuur van de straat op een stedenbouwkundige verantwoorde manier ingevuld. Met deze ontwikkeling vindt geen wijziging plaats van de bestaande ruimtelijke structuur en daardoor is er geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er met deze ontwikkeling geen problemen te verwachten zijn, er geen negatieve gevolgen zijn voor de waarden in en nabij het besluitgebied.

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar bezwaar en/of zienswijze indienen.

5.3 Conclusie

Het planvoornemen zal, gelet op de relatief beperkte impact op de omgeving en de conclusies uit hoofdstukken 3 en 4 niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan inzake de realisatie van een levensloopbestendige woning betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het besluitgebied, waarbij de woonfunctie ongewijzigd blijft.

Bijlagen

Bijlage 1

Bijlage 2

Bijlage 3

Geonius.nl

Geonius is een middelgroot interdisciplinair ingenieursbureau met brede expertise binnen de GWW- en bouwsector. Door onze unieke combinatie van vakkennis op het gebied van wegen, geotechniek, milieu, geodesie, water, ruimtelijke ontwikkeling, landschap, archeologie en ecologie zijn wij goed in staat mee te denken met de klant en projecten zelfstandig uit te voeren. Grenzen tussen de verschillende divisies vervagen, waardoor steeds meer projecten integraal door ons worden uitgevoerd.

Geonius hecht veel waarde aan een informele, positieve bedrijfscultuur, het welzijn van medewerkers en maatschappelijke betrokkenheid.



Wegen



Geotechniek



Milieu



Geodesie



Water



Ruimtelijke ontwikkeling



Landschap



Archeologie



Ecologie