

BONFLEUR GRONSVELD

LANDSCHAPSPLAN
15-05-2024

COLOFON

Bonfleur Gronsveld
Stedenbouwkundige verkaveling en beeldkwaliteitsplan

Oosterhout/Maastricht
IND-490252-04A Landschapsplan

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl

Laudy Vastgoedontwikkeling B.V.
Irenelaan 8
Postbus 89
6130 AB Sittard
+31 (0) 88 451 6950

info@laudyvastgoedontwikkeling.nl

VRIJGAVE

Opstellers:
[redacted]

Goedkeuring:
[redacted]

Vrijgave:
[redacted]

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING **4**

1.1 AANLEIDING 5

1.2 LOCATIE 6

1.3 LEESWIJZER 7

2. STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN **8**

2.1 HUIDIGE KARAKTERISTIEKEN 9

2.2 AMBITIES PLANONTWIKKELING 10

2.3 STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN 11

3. LANDSCHAPSPLAN **13**

3.1 LANDSCHAPPELIJK KADER OMGEVING PLANGEBIED 14

3.2 UITGANGSSITUATIE BESTAANDE GROENKARAKTERISTIEKEN 15

3.3 NIEUWE GROENSTRUCTUUR 16

3.4 BOMEN 17

3.5 (ERFAFSCHEIDINGS)HAGEN 18

3.6 GRASRUIGTE (ECOLOGISCHE BERMEN EN WADI'S) 19

3.7 SOORTEN TABEL 20

3.8 NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN 21

3.9 NLADVISEURS OVER DE ALPENWATERSALAMANDER 23

3.10 RANDVOORWAARDEN ALPENWATERSALAMANDERPOEL 25

4. BEANTWOORDING INSTRUCTIEREGELS PROVINCIE UIT OMGEVINGSVERORDENING LIMBURG (2024) **26**

4.1 BEANTWOORDING ARTIKEL 7.2 - INSTRUCTIEREGEL BESCHERMING VAN HET NATIONAAL LANDSCHAP ZUID-LIMBURG 27

4.2 BEANTWOORDING ARTIKEL 7.6 - INSTRUCTIEREGELS KERNKWALITEITEN IN DE GROENBLAUWE MANTEL 28

BIJLAGE 1 **29**

1.1 HISTORISCHE ANALYSE 30

1.2 LANDSCHAP 31

1.3 PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG 32

1.4 WELSTANDSNOTA EN KENMERKENDE KARAKTERISTIEKEN 33

1.5 HOOGTE 34

1.6 BESTEMMINGSPLAN 35

BIJLAGE 2 **36**

BIJLAGE 3 **38**



1. INLEIDING



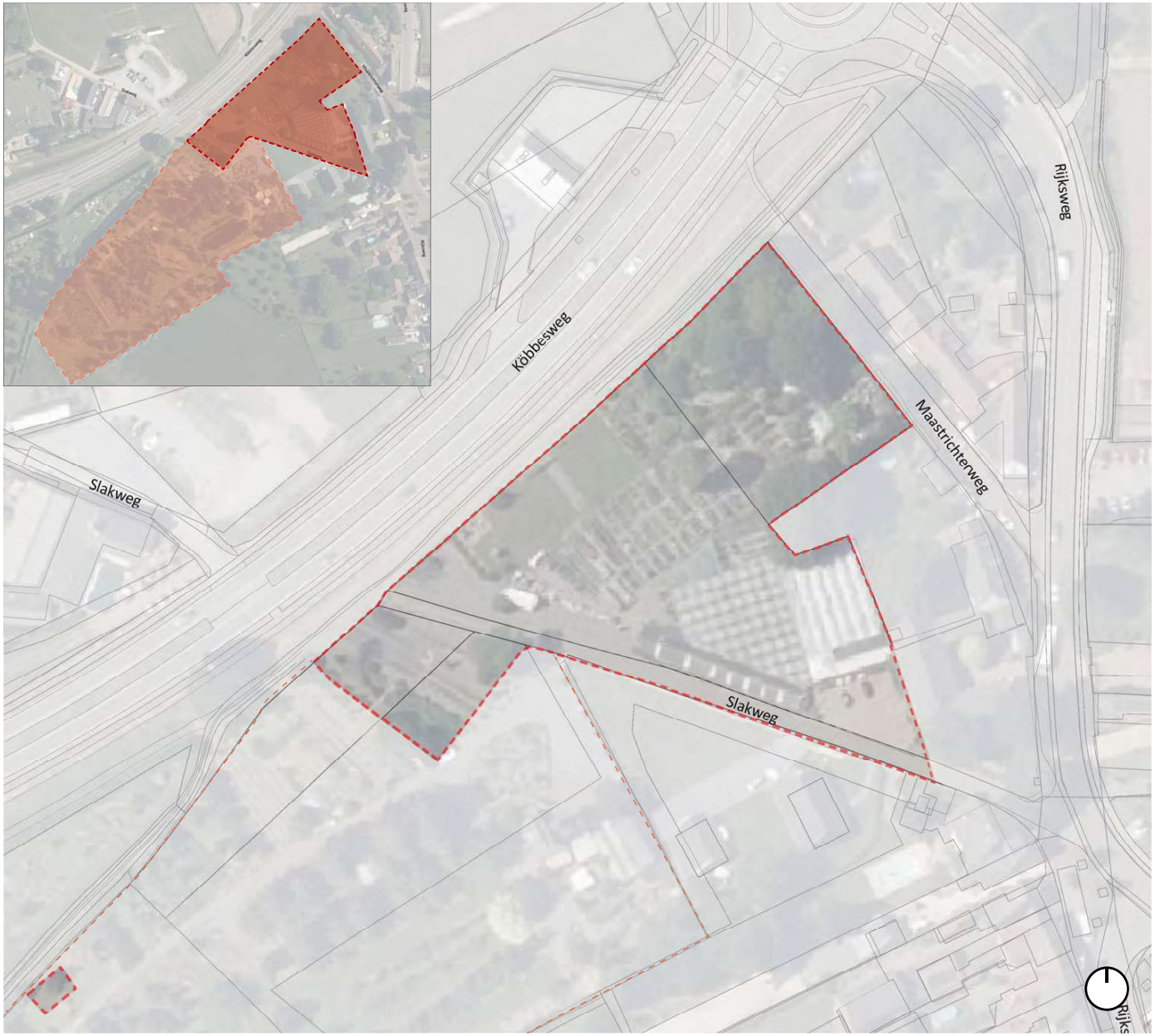
Afbeelding 1.1: Planlocatie woningbouwontwikkeling Gronsveld

1.1 AANLEIDING

Tuincentrum De Graaff te Gronsveld is medio 2022 gestopt met de uitvoering van haar werkzaamheden en dienstverlening. Met deze stoplegging zijn de gronden waarop het tuincentrum gevestigd was, vrijgekomen voor ontwikkeling. Laudy Vastgoedontwikkeling B.V. heeft de ambitie om op de vrijgekomen gronden tussen de Slakweg en de Maastrichterweg woningbouw te ontwikkelen en de locatie middels woningbouw te verdichten. Sinds 2021 is CB5 in opdracht van Laudy Vastgoedontwikkeling werkzaam aan de vervaardiging van een stedenbouwkundig verkavelingsplan, een beeldkwaliteitsplan, landschapsplan en de architectonische uitwerking van de woningbouwontwikkeling 'Bonfleur' in Gronsveld.

In het verleden zijn er verschillende documenten opgesteld voor de woningbouwontwikkeling Bonfleur te Gronsveld. Dit document is onderdeel van een drieluik: het stedenbouwkundig verkavelingsplan, het landschapsplan en het beeldkwaliteitsplan Voorliggend document betreft het reeds opgestelde landschapsplan waarin enerzijds de kernkwaliteiten van het omliggend landschap, en anderzijds de landschappelijke kaders voor de ontwikkeling van het plan Bonfleur zijn opgesteld. Verder verschaft het landschapsplan inzicht in de te hanteren soorten beplanting en bomen in het plangebied.

- - Plangrens uitwerkingsgebied
- - Planologische contour



Afbeelding 1.1: Planlocatie woningbouwontwikkeling Gronsveld

1.2 LOCATIE

De planlocatie, gelegen in gemeente Eijsden-Margraten, wordt begrensd door de Köbbesweg (randweg), Maastrichterweg, Rijksweg, en de Slakweg. De planlocatie is gelegen aan de noordelijke zijde van de kern Gronsveld. De aangehouden plancontour is gebaseerd op de contour uit het nieuwe omgevingsplan dat voor de planontwikkeling Bonfleur is opgesteld (Arcadis, februari 2024). De plancontour die op nevenstaande kaart is aangeduid, betreft de contour waarvoor de ruimtelijke planvorming is uitgewerkt. Deze contour wijkt echter af van de planologische contour die voor de plan-ontwikkeling is aangehouden; voor de planologische contour worden namelijk ook de gronden ten zuiden van de Slakweg betrokken omwille van een bestemmingswijziging van deze gronden. De bestemming van deze gronden zal wijzigen van de bestemming ‘Bedrijf’ naar de bestemmingen ‘Wonen’ (specifiek voor het woonhuis van De Graaff senior) en ‘Agrarisch met Waarden’ (voor de rest van de gronden van voormalig Tuincentrum De Graaff). Voor de gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ geldt tevens een instandhoudingsplicht voor groen.

Om de ontwikkeling ten noorden van de Slakweg mogelijk te maken, dient er op basis van de natuurontheffing die door de Provincie Limburg is afgegeven in de nabije omgeving een poel te worden aangelegd ter compensatie van het leefgebied van de Alpenwatersalamander die in het plangebied voorkomt. Zie voor de nadere uitwerking van deze compensatiepoel ook paragraaf 3.10 uit dit document. Op nevenstaande kaart is aangeduid waar de compensatiepoel gerealiseerd zal worden. De contour die hiervoor is aangehouden, maakt wel uit van de plancontour waarvoor de ruimtelijke planvorming is uitgewerkt.

- Plangrens uitwerkingsgebied
- Planologische contour



Afbeelding 1.2: Toegangsweg naar de voormalige tuincentrum



Afbeelding 1.3: Begrenzing plangebied door de Maastrichterweg, gelegen ten noordoosten van de planlocatie

1.3 LEESWIJZER

Dit document bestaat uit vier hoofdstukken die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Gevolgd op de inleiding in hoofdstuk 1, wordt in hoofdstuk 2 het stedenbouwkundig verkavelingsplan beknopt toegelicht. Hoofdstuk 3 gaat in op het landschapsplan als nadere specificatie van de beeldkwaliteit voor de openbare. Onderdeel van dit hoofdstuk is ook een beplantings- en bomenlijst waarin een overzicht van alle boom- en plantsoorten, die voor de planontwikkeling benodigd zijn, is weergegeven. Verder sluit dit hoofdstuk af met een advies in natuurinclusieve maatregelen die in de planontwikkeling getroffen dienen worden ter nadere versterking van het landschap en de biodiversiteit in het plangebied en haar direct aangrenzende omgeving. In hoofdstuk 4 wordt antwoord gegeven op de instructieregels provincie uit de omgevingsverordening Limburg (2024).

Bijgaand aan dit beknopte boekwerk zijn een drietal bijlagen toegevoegd. In bijlage 1 worden specifieke aspecten uit de historische, landschappelijke als planologische analyse uitgelicht, zoals reeds vermeld in de stedenbouwkundige visie (CB5, 2021). Bijlage 2 betreft de volledige stedenbouwkundige analyse die in 2021 voor de locatie van Tuincentrum De Graaff te Gronsveld is uitgevoerd (CB5, 2021). En als laatste belicht bijlage 3 het activiteitenplan dat door NLAdviseurs voor de planontwikkeling is opgesteld.



2. STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN



Afbeelding 2.1: Glasbouw karakter met de tuinkassen



Afbeelding 2.2: Parkeerplaats aan het eind van de Slakweg



Afbeelding 2.3: Glasbouw karakter met de tuinkassen en de loods



Afbeelding 2.4: Veel verharding en groot oppervlak aan tuinkassen en de loods

2.1 HUIDIGE KARAKTERISTIEKEN

- Huidig plangebied is grotendeels verhard;
- Glasbouw karakter met tuinkassen en oude loods;
- Weinig tot geen openbaar groen, enkel aan de randen van het plangebied;
- Weinig ruimte voor waterinfiltratie;
- De Slakweg is volledig verhard met asfalt.

De huidige karakteristieken van het gebied geven aanleiding om te transformeren van een verhard en stenig gebied met bedrijvigheid tot een groene leefomgeving met woningbouw.



Afbeelding 2.5: Ambitie landschappelijke inbedding



Afbeelding 2.6: Ambitie aansluiting plan op context



Afbeelding 2.7: Ambitie klimaatadaptief ontwerpen



Afbeelding 2.8: Ambitie verharding beperken



Afbeelding 2.9: Aandacht voor bestaande hoeve

2.2 AMBITIES PLANONTWIKKELING

In de stedenbouwkundige visie en het verkavelingsplan voor de gronden van voormalig Tuincentrum De Graaff (CB5, 2021) is de ambitie gesteld om op de ontwikkellocatie landschappelijk wonen te realiseren. Onder het landschappelijk wonen wordt verstaan dat de nieuwbouw woningen passend ingebed dienen te worden in haar directe omgeving. Een goede aansluiting op de context, zowel in maat en schaal, materialiteit, architectonische vormgeving als de inrichting van de openbare ruimte zijn hierbij van belang. Daarnaast is ook als uitgangspunt genomen dat het nu verharde en stenige terrein van Tuincentrum De Graaff vergroend moet worden, met als hoofddoel om zo het landschappelijk wonen kracht bij te zetten. Het stimuleren van voldoende groen heeft hierbij een positief effect op het versterken van de biodiversiteit in het gebied. Naast voorgaande dient er in de planontwikkeling ook aandacht te zijn voor klimaatadaptiviteit. Onder het kader van klimaatadaptief ontwerpen zal er in de planontwikkeling extra nadruk liggen op de toepassing van voldoende groen (zowel openbaar als privaat (o.a. erfafscheidingen)) als op waterberging binnen het plangebied (o.a. door toepassing van wadi's). Onder dezelfde noemer van klimaatadaptatie staat ook de bewuste beperking van verharding en de toepassing van half-open verharding centraal.

Een ander uitgangspunt naast bovengenoemde ambities is dat de ruimtelijk-architectonische vormgeving van de beoogde nieuwbouw woningen geïnspireerd zal worden op de ruimtelijke karakteristieken van de bestaande woningen die in de directe context van de planlocatie aanwezig zijn. De context bestaat enerzijds uit grondgebonden hoeve- en schuurwoningen die zijn opgetrokken uit metselwerk gevels die veelal gecombineerd zijn met de toepassing van houten gevelementen. Anderzijds bestaat de context ook uit schuurwoningen die zijn opgetrokken uit een metalen- en/of houten frames, waarbinnen transparante of houten gevelelementen zijn ingevuld. De woningen in de directe omgeving bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen met kap. Verder is het van belang dat de hoeve die aangrenzend aan het plangebied aanwezig is - Hoeve De Graaff - zorgvuldig wordt ingepast naast de nieuwe planontwikkeling. Hoeve De Graaff maakt zelf geen deel uit van de voorgenomen planontwikkeling, echter is het wel van belang dat er zorgvuldig wordt ingespeeld op de ruimtelijke karakteristieken van dit kenmerkende pand aan de Rijksweg en Slakweg.

Kortom betreft het streven om binnen de planontwikkeling zowel aan de architectuur, als de inrichting van de openbare ruimte, een natuurinclusieve en klimaatadaptieve invulling te geven.



Afbeelding 2.10: Stedenbouwkundig verkavelingsplan Bonfleur, Gronsveld

2.3 STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN

De donkerrode plancontour geeft het uitwerkingsplangebied weer, de lichte contour staat voor de planologische contour. Onderstaande opsomming geeft een bondige toelichting op het stedenbouwkundig verkavelingsplan binnen het uitwerkingsgebied:

- Deze ontwikkeling past bij de provinciale ambitie voor Limburgse woonopgave voor elke kern “een straatje erbij”;
- De hoofdstructuur van Bonfleur bestaat uit een nieuwe gebieds-ontsluitingsweg die aantakt op de bestaande Slakweg;
- Rondom deze nieuwe ontsluitingsweg zijn zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningbouw gehuisvest;
- De grondgebonden woningen bestaan uit tweekappers, (vrijstaande-)geschakelde woningen, levensloopbestendige woningen en rijwoningen;
- De tweekappers en (vrijstaand-) geschakelde woningen zoomen het ten oosten gelegen bestaande perceel af (rug-aan-rug verkaveling);
- De rijwoningen zijn met de achtertuinen gericht op de Köbbesweg en worden middels een Kokowall geluidsscherm inclusief begroeiing afgeschermd (geluidsreducerend);
- De gestapelde woningbouw bestaat uit een appartementencomplex van 4 bouwlagen;
- Om de ruimtelijke opbouw tussen het gestapeld en het grondgebonden segment te kunnen waarborgen, wordt het appartementencomplex gelaagd op gebouwd. Het volume trapt in noordoostelijke richting af, en sluit daarmee aan op de bouwhoogte van de rijwoningen, die zijn opgetrokken uit 2 lagen met kap;
- Naast de rijwoningen beschikt het plan over een vijftal geschakelde levensloopbestendige woningen;

Plangrens uitwerkingsgebied
Planologische contour



Afbeelding 2.11: Stedenbouwkundig verkavelingsplan Bonfleur, Gronsveld

- Aan de oostelijke zijde van het plangebied wordt de bestaandehoeve - Hoeve De Graaff ingepast. De buitengevels, raampartijen en poorten van deze hoeve blijven intact en worden met het stedenbouwkundig plan benadrukt. De nadere ontwikkeling van de hoeve valt buiten dit voorliggend woningbouwinitiatief, echter wordt er met het beoogde plan wel ingespeeld op het behouden én meer zichtbaar maken van de ruimtelijke karakteristieken van de bestaande hoeve;
- De openbare ruimte kent een klimaatadaptieve en natuurinclusieve inrichting;
- De haaksparkeerplaatsen in de openbare ruimte worden vergroend middels halfopen verharding; de langsparkeervakken worden uitgevoerd in klinkerverharding;
- In het kader van klimaatadaptatie heeft het profiel van de nieuwe woonstraat een breedte van 5 meter. Hierbij functioneert de woonstraat als ‘shared space’, waarbij zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer gemengd wordt op de rijbaan;
- Voor de opvang van hemelwater zijn er rondom het appartementencomplex een tweetal wadi’s ingepast;
- Op de kop van de Slakweg en de nieuwe woonstraat wordt een openbare groenstrook voorzien, ingekleed met heesters;
- In verband met de privacy van het perceel van Meex, worden er op de kop van de noordelijke parkeerkoffer leibomen toegepast en wordt de boomgroep aan de zuidzijde van dit perceel verdicht met enkele inheemse bomen;
- Voor een volledige afzoming met groen langs de Köbbesweg worden een aantal bomen ten zuiden van de planlocatie voorzien (uitgangspunt betreft inheemse boomsoorten);
- Ten zuiden van het plangebied wordt een compensatiepoel ontwikkeld voor onder andere het leefgebied van de Alpen-watersalamander.

Plangrens uitwerkingsgebied
Planologische contour



3. LANDSCHAPSPLAN

3.1 LANDSCHAPPELIJK KADER OMGEVING PLANGEBIED

De kern Gronsveld ligt in het Maasdal, tegen de helling van het Plateau van Margraten op circa +60 meter NAP. Het omringend landschap bestaat uit de volgende kernkwaliteiten: glooiende heuvels, die afwisselend in gebruik zijn als boomgaarden, weilanden, akkerlanden en hellingbossen. Het agrarisch gebied dat ten zuidenwesten van de planlocatie is gelegen, wordt getypeerd als cultureel erfgoed, dat behouden dient te worden. Kenmerkend voor het landschap aangrenzend aan de planlocatie zijn de meidoornhagen die als perceelafscheiding toegepast worden. Onder andere kleine dieren - waaronder verschillende tuinvogels en de bosmuis - nestelen zich graag in deze haagstructuren. De gronden ten (zuid)westen van de planlocatie zijn momenteel in gebruik als boomkwekerij. Het groen op deze gronden is gecultiveerd aangeplant en daardoor niet natuurlijk ontstaan (uitheemse of exoten boom- en plantsoorten komen hier dus voor). Afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen zal bepaald worden op welke manier deze gronden worden ingericht. De stedenbouwkundige verkaveling heeft zich enkel gericht op de ontwikkeling van woningbouw op de gronden ten (noord)oosten van de Slakweg, oftewel het gebied binnen de rode contour van Gronsveld. De gronden ten (zuid)westen van de Slakweg zijn daarbij buiten beschouwing gelaten. Wel worden deze laatst genoemde gronden meegenomen in de wijziging van het omgevingsplan, waarbij de gronden bestemd zullen worden als 'Agrarisch met waarden'.



Afbeelding 3.1: Omliggend landschap bestaande uit boomkwekerij en cultureel historische akkerlanden & boomgaarden



Afbeelding 3.2: Begroeide hellingbossen in de nabije omgeving van Gronsveld: Savelsbos



Afbeelding 3.3: Glooiend Limburgs landschap: heuvels, weilanden, akkerlanden, bossen en fruitteelt



Afbeelding 3.4: Fruiteelt als kenmerkend landschap in de gemeente Eijsden-Margraten



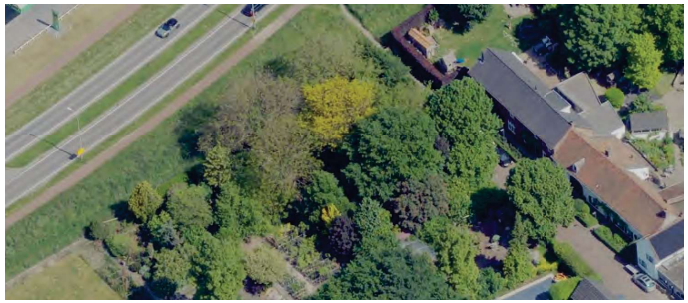


Afbeelding 3.5 en 3.6: Meidoornhagen als perceelafscheidingen





Afbeelding 3.7: Zicht 1: Restanten voormalige boomkwekerij (tuincentrum Gronsveld)



Afbeelding 3.8: Zicht 2: Bestaande boomgroep - noordzijde

3.2 UITGANGSSITUATIE BESTAANDE GROENKARAKTERISTIEKEN

De huidige locatie van het voormalige tuincentrum in Gronsveld kent in minimale mate al een bestaande groenstructuur. Deze groenstructuur bestaat uit enkele solitaire bomen en een paar restanten van de oude boomkwekerij (o.a. de gekweekte exoten). Voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningbouwontwikkeling zijn enkel de bestaande solitaire bomen het behouden waard bevonden, aangezien deze bomen van dermate kwaliteit zijn (volwassen bomen waarvan een deel conform de gemeentelijke bomenkaart is aangeduid als 'waardevolle boom'). De restanten van de boomkwekerij zijn aangeplant ten behoeve van de productie van verschillende boom- en plantsoorten. Deze bestaan grotendeels uit cultivars en exoten. Dit gecultiveerd en exotisch sortiment is niet passend met de ontwerpambitie om de ontwikkeling van Bonfleur op het landschap aan te laten sluiten. Als uitgangspunt is namelijk gesteld alleen inheemse plant- en boomsoorten in de planontwikkeling toe te passen.

De bomen die behouden blijven, bevinden zich met name aan de noordelijke randen van de ontwikkellocatie. Door het behoud van deze bomen zal het aanzicht vanaf de omliggende woonhuizen op de nieuwe planontwikkeling in mindere mate veranderen. Ter behoud van de afscheiding tussen de planontwikkeling en de Köbbesweg worden een drietal bomen opnieuw aangeplant; tevens wordt hierdoor de entreefunctie van Gronsveld niet aangetast. Gezien de verdichtingsgraad aan woningen, kunnen helaas niet alle bomen behouden blijven. In totaliteit zullen er zes bomen moeten wijken (dit zijn geen bomen die door de gemeente als 'waardevolle boom' zijn aangeduid). De grootste impact hiervan vindt plaats in de noordelijke hoek van het plangebied. Hier zullen voor de bouw van een drietal levenloopbestendige woningen zeven bomen moeten wijken. De resterende bomen worden verwijderd voor de ontwikkeling van de nieuwe ontsluitingsweg. De kaart hiernaast geeft een overzicht van de te behouden en te kappen bomen uit de bestaande situatie.



Afbeelding 3.9: Stedenbouwkundig verkavelingsplan inclusief indicatie nieuwe groenstructuren

3.3 NIEUWE GROENSTRUCTUUR

De nieuwe groenstructuur van Bonfleur sluit aan bij de landschappelijke kernkwaliteiten uit de directe omgeving (zoals ook omschreven in paragraaf 3.1). De karakteristieke beplantingselementen vanuit het omliggende landschap van het Maasdal worden ingezet om de woonwijk een passende identiteit te geven. De groenstructuur bestaat uit inheemse en/of verwilderde beplantingssoorten die niet alleen zorgen voor het behouden, maar zelfs een verbetering van de biodiversiteit. Door toepassing van inheemse boom- en plantsoorten zal de wijk meer lokale fauna (insecten en vogels) aantrekken; iets dat zorgt voor een meer levendiger en gezondere woonomgeving. De nieuwe beplanting in het plangebied zal ook veel variatie in type, gelaagdheid en hoogte hebben. De aanplant van de woonomgeving met inheems plantmateriaal én de toevoeging van veel variatie voorziet in een natuurinclusieve omgeving voor zowel mens en dier. Als inspiratie voor het landschappelijk kader voor de planontwikkeling is er gekeken naar de oude hoeves in en rondom Gronsveld. De hoeves kenden van vroeger uit een functionele benadering en inzet van het omliggend groen. Deze hadden een nutsfunctie en stonden ten diensten aan mens en dier. Voorbeelden hierin zijn de fruitboomgaard die voorzag in voeding voor de boer en schaduwvorming voor grazende dieren. Maar ook (lei-)linde bomen die het voorhuis van een hoeve afkoelde in de warme zomermaanden. De erven werden normaliter omzoomd met een knip- scheerheg (o.a. meidoornhagen) om het vee uit de moes- & siertuin te houden.



Afbeelding 3.10: Inspiratie; Monumentale Hoeve Waterrijk in Gronsveld



Afbeelding 3.10: Aanduiding nieuwe bomen


Afbeelding 3.11: De nieuwe bomen vinden in groeivorm en soort aansluiting met de omliggende boomgaarden & hoeves


Afbeelding 3.12: Tilia cordata - Winterlinde-leivorm


Afbeelding 3.13:
Prunus 'Accolade' - Sierkers CV


Afbeelding 3.14:
Prunus 'Umineko' - Sierkers CV


Afbeelding 3.15:
Juglans regia - Gewone walnoot


Afbeelding 3.16:
Tilia cordata - Winterlinde

3.4 BOMEN

De nieuwe bomen in Bonfleur sluiten in groeivorm en soortkeuze aan bij het functioneel gebruik en karakter van de omliggende hoeves en boomgaarden. De bomen in de gridstructuur rondom de zuidwestelijk gelegen parkeerkoffer worden ingepast met twee verschillende bloesembomen. Hierbij is bewust de keuze gemaakt voor bloesembomen in plaats van fruitbomen (zoals veel voorkomend in de omgeving) vanwege de positie van de bomen rondom geparkeerde auto's. De gridstructuur van de bomen sluit wel aan bij de ruimtelijke opzet van de omliggende boomgaarden en verbloemd hiermee het zicht op de geparkeerde auto's. Daarnaast voorzien de bloesembomen in de vergroting van de seizoensbeleving door de uitbundige bloeiwijze (per seizoen kleuren de bomen anders).

Als begeleidende boom langs de ontsluitingsweg wordt de inheemse lindeboom toegepast. De boom heeft een statige groeiwijze en kan vanwege zijn hoge tolerantie op alle grondsoorten gedijen. Ook voor de ecologie is de boom waardevol, aangezien het een dracht/waardboom voor bijen en vlinders. Iets dat bijdraagt aan de stimulering van de biodiversiteit. Als accectboom wordt er op een tweetal plekken een Walnotenboom toegepast: zowel aan de achterzijde van de bestaande hoeve als op de hoek van het nieuwe appartementencomplex. De Walnotenboom verwijst naar de historische nutsfunctie die de boom vervulde.

Het sortiment bestaat uit een vijftal soorten, namelijk:

- Prunus 'Accolade' (Sierkers CV)* - 18-20 cm, hoogstam
- Prunus 'Umineko' (Sierkers CV)* - 18-20 cm, hoogstam
- Juglans regia (Gewone walnoot) - 20-25 cm, hoogstam
- Tilia cordate (Winterlinde) - 20-25 cm, hoogstam
- Tilia cordate (Winterlinde-leivorm - 16-18 cm, stamhoogte: 180-200cm

* De sierfruitbomen zijn niet vruchtdragend; feitelijk zijn het bloesembomen

Tilia cordata
Juglans regia
Prunus 'Umineko'
Prunus 'Acollade'
Prunus 'Acollade'
Plangrens



Afbeelding 3.17: Aanduiding hagen en erfafscheidingen



Afbeelding 3.18: Knip- & scheergheggen in combinatie met fruitbomen



Afbeelding 3.19: Openbare groenzone kop Slakweg: inkleding heesters



Afbeelding 3.20: Kokowall als geluidsscherm, inclusief begroeiing



Afbeelding 3.21: Knip- & scheerheg van meidoorn (lage erfafscheidingen en hagen rondom parkeerkoffer)



Afbeelding 3.22: Rasterhekwerk met klimop en wilde kamperfoelie (hoge erfafscheidingen)



Afbeelding 3.23: Groensoorten in plangebied: Meidoorn als lage haag/erfafscheiding, Gewone Beuk als haag/erfafscheding kop Slakweg, Hedera Helix met Wilde kamperfoeilie als hoge erfafscheidingen en toepassing Heesters op kop Slakweg

3.5 (ERFAFSCHEIDINGS)HAGEN

Kenmerkend voor het Maasdal zijn de groene (Maas)heggen. In het Maas-dal vindt men de heggen in meerdere vormen en maten (struweelheggen, knip- & scheerheggen en vlechtheggen). In de ontwikkeling van Bonfleur worden de hagen toegepast als knip- & scheerheggen, aangezien deze een minder grote ruimtelijke omvang hebben. De landschappelijke heggen bestaan maar uit één inheemse soort, namelijk de Meidoorn en worden als lage erfafscheidingen aan de voorzijde van de woningen én rondom de haaksparkeerkoffers toegepast. De hoogte van de heg zal ca 0,6/0,8 meter hoog zijn.

Als groene, hoge perceelsafscheidingen worden er rasterhekwerken met klimop toegepast. Gezien de schaalgrootte van het inbreidingsplan en de relatief weinig perceelsafscheidingen, zullen de klimophekwerken bijdragen aan een jaarrond groen en uniform beeld. Om het klimop wat te verrijken in belevingswaarde en biodiversiteit wordt er om enkele meters Wilde Kamperfoelie tussen het Klimop gemengd. Ter plaatse van de kop tussen de Slakweg en de nieuwe woonstraat wordt een uitzondering gemaakt als hoge erfafscheiding. Om een eenduidig straatbeeld aan de Slakweg te ontwikkelen, wordt hier een hoge beukenhaag toegepast als erfafscheiding. Hierbij correspondeert de erfafscheiding met de erfafscheidingen van de percelen ten zuiden van de Slakweg: allen als beukenhaag.

Zowel de lage als hoge hagen zijn van grote waarde, doordat ze nest- & schuilgelegenheid voor insecten, vogels en kleine zoogdieren bieden, een verbindingsroute vormen voor zoogdieren en een bijdrage leveren voor een aantrekkelijk groenbeeld wat aansluit op het omliggend landschap.

Het sortiment bestaat uit een viertal soorten, namelijk:

- Crataegus monogyna - (Eenstijlige meidoorn), 2 jarig haagplantsoen, WG, 0,60/0,80 meter. 1 rij met 5 stuks per meter.
- Hedera helix - (Klimop), containergoed, hoogte: 120-140 cm, 9 stuks per 2 meter.
- Lonicera periclymenum - (Wilde kamperfoelie), containergoed, hoogte: 160/180cm, 1 stuks per 2 meter.
- Fagus sylvatica - (Gewone Beuk), WG, 1,8/2,0 meter, dubbele rij, 7 stuks per meter.

Lage haag - Crataegus monogyna (hoogte 0,6 - 0,8 meter)

Hoog rasterhekwerk - Hedera helix & Lonicera periclymenum (hoogte 1,8 - 2,0 meter hoog)

Hoge haag zoals aan overzijde Slakweg Fagus sylvatica (hoogte 1,8 - 2,0 meter hoog)

Plangrens



Afbeelding 3.24: Aanduiding bloemrijke grasruigtes



Afbeelding 3.25: Bloemrijke grasmengsel



Afbeelding 3.26: Bloemrijk wadimengel



Afbeelding 3.27: Maairanden van minimaal 50 cm



Afbeelding 3.28: Natuurlijke speelaanleidingen in groenzones inpasbaar

3.6 GRASRUIGTE (ECOLOGISCHE BERMEN EN WADI'S)

In Bonfleur wordt een onderbegroeiing van bloemrijk grasruigte toegepast. Het gras komt voor in twee types; als bloemrijke grasmengsel en als bloemrijke wadimengsel; dit afhankelijk van de positie in het plangebied. De grasruigte past binnen het landschappelijk karakter van de aanliggende weides en fungeert als leefgebied voor de lokale flora en fauna.

De grasruigte wordt op een ecologische manier beheerd. Hierbij staat de flora en fauna centraal, waarbij het beheer gericht is op behoud en verbetering van de ecologie. De grasruigte wordt gefaseerd gemaaid (per vak of locatie) om de ecologie zo min mogelijk te beperken en de variatie te bevorderen. Gefaseerd beheer voorziet in het behoud van schuilgelegenheid en nectarvoorziening voor microfauna. Wadi's en bermen kunnen machinaal gemaaid worden waarbij het maaisel afgevoerd moet worden om de ondergrond niet te verrijken en de biodiversiteit in stand te houden.

Om de grasruigte niet te veel over te laten hangen, wordt een smalle strook gemaaid (maairand). Afhankelijk van de positie van de grasruigte in het plangebied, wordt de maatvoering van de maairand bepaald; deze zal variëren tussen ca. 15-30 cm. Deze maairand heeft meerdere functies. Het zorgt voor een geleidelijke overgang tussen het harde, strakke uiterlijk van de bestrating en de weelderige grasruigte (acceptatie wildgroei). Daarnaast zorgt het ook voor de vermindering van de optische versmalling van het straatprofiel; iets dat in de inrichting van het plan Bonfleur niet wenselijk is.

Nota bene: ten tijde van droogstand in de wadi's, zullen de wadi's gevuld zijn met gras. Afhankelijk van de waterstand zullen er ter plaatse van de wadi's ook grasruigtes met wildgroei ontstaan.

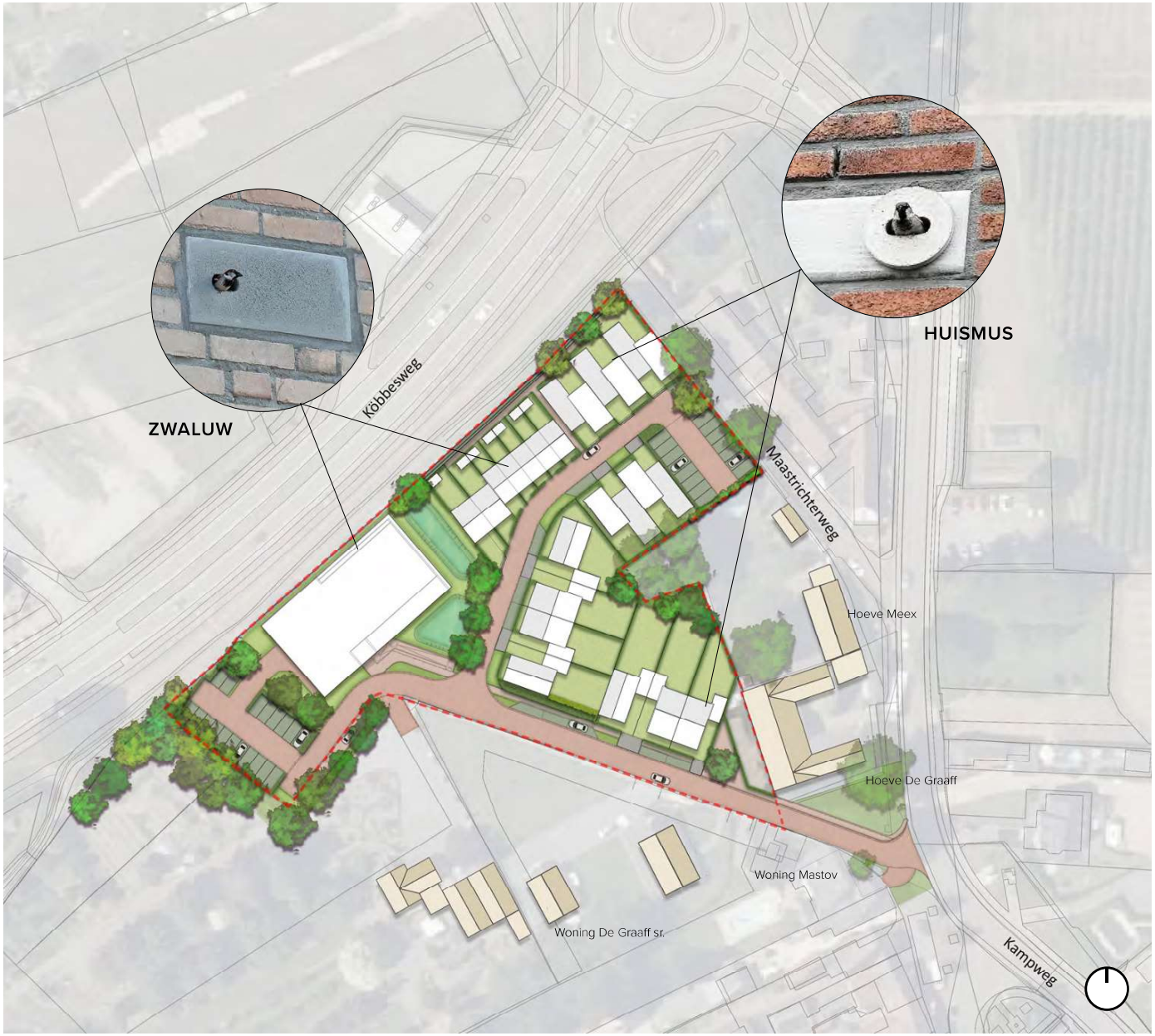
- Bloemrijke wadimengel - (W1 lichte grond)
- Bloemrijke grasmengsel - G1 Bloemrijk grasland)
- Plangrens

3.7 SOORTEN TABEL

In de weergave hieronder ziet men de plant- en boomlijst behorende tot de ontwikkeling van Bonfleur. In deze lijst wordt op een overzichtelijke manier de verschillende soorten, specificaties, verdeling en kwaliteitseisen van de nieuwe beplanting weergegeven.

Zoals in de ambities voor de planontwikkeling gesteld, dient de ontwikkeling te passen in het omliggend landschap. Hiertoe zijn als plant- en boomsoorten inheemse, én niet gecultiveerde soorten gekozen.

Type	Kleur	subnr./afk.	Botanische naam	Ned. Naam	%	m1	m2	aantal	eenheid	hoev.	Opm.	Hoogte (m)	maat / kwaliteit
Bomen eerste grootte (>15m)		**Tco**	Tilia cordata	winterlinde	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	n.v.t.	14		20-25m	20-25, hoogstam
Bomen tweede grootte (10-15m)		**Jre**	Juglans regia	gewone walnoot	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	n.v.t.	2	daarom tweede grootte	tot 15m	20-25, hoogstam
Bomen 3e grootte (6-10m)		**Pum**	Prunus 'Umineko'	Sierkers CV	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t	n.v.t.	8		6-8m	18-20, hoogstam
		Pac	Prunus 'Accolade'	Sierkers CV	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	8		6-8m	18-20, hoogstam
		Pac	Tilia cordata	Winterlinde	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	10		4m	16-18, hoogstam
Hagen		**H1**	Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	100%	364,5	n.v.t.	5	m1	1823			60/80cm, WG
		H2	Hedera helix	Kleinbladige klimop	90%	317	n.v.t.	5	m1	1585			160/180cm, CG
			Lonicera periclymenum	Wilde kamperfoelie	10%	35	n.v.t.	5	m1	175			160/180cm, CG
Dubbele rij		**H3**	Fagus sylvatica	Gewone Beuk	100%	12	n.v.t.	7	m1	84			180/200cm, WG
Tegen Kokowall		**H4**	Hedera helix	Kleinbladige klimop	90%	57	n.v.t.	5	m1	285			160/180cm, CG
			Lonicera periclymenum	Wilde kamperfoelie	10%	6	n.v.t.	5	m1	30			160/180cm, CG
Heester		**H1**	Lonicera nitida Maigrum	Struikkamperfoelie	100%	n.v.t.	47	5	m1	235			30/40cm, CG
Kruidenrijk grasmengsel		**G1**	G1 Bloemrijk grasland voor lichte, zanderige en lemige gronden.		100%	n.v.t.	905	1,5	gr/m2	1357	gram	0,3-1,2m	
Bloemrijk grasland in wadi		**W1**	W1 Wadi mengsel voor lichte grond		100%	n.v.t.	194	1,5	gr/m2	291	gram	0,4-1,0 m	



Afbeelding 3.29: Stedenbouwkundig verkavelingsplan inclusief indicatie natuurinclusieve maatregelen

3.8 NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN

Bonfleur wordt natuurinclusief ontwikkeld. Dit uit zich naast een biodiverse, groene en waterrijke leefomgeving ook in schuil- en nestelvoorzieningen voor de lokale fauna. Deze natuurinclusieve voorzieningen worden onder andere in de gevels van de nieuwe woningen, appartementen en openbare ruimte verwerkt. Het plan Bonfleur richt zich onder andere op onderstaande diersoorten waarvoor maatregelen getroffen moeten worden. Deze diersoorten zijn uit het opgestelde activiteitenplan van NLAdviseurs naar voren gekomen:

- Algemene broedvogels;
- Kerkuil;
- Steenmarter;
- Vleermuizen;
- Eekhoorn;
- Alpenwatersalamander;
- Grote Bosmuis.

Algemene broedvogels

Voor de nieuwe situatie worden enkele solitaire bomen en de oude restanten van de kwekerij verwijderd. Deze houtopstanden waren geschikte plekken voor de algemene broedvogels met/zonder jaarrond nest. Om de afname van deze solitaire bomen te compenseren is er door NLAdviseurs geadviseerd om in de gevels van de woningen en het appartementencomplex enkele neststenen op te nemen (als inbouwstenen in de gevels). Qua vogelsoorten moet men denken aan voorzieningen voor de Huismus en Huis- en Gierzwaluw.

Kerkuil, steenmarter en vleermuizen

De kerkuil, steenmarter en vleermuis zijn alleen in de bestaande, aanliggende Hoeve De Graaff aangetroffen. Hiertoe hoeft het voorliggend plan dus niet in maatregelen voor deze diersoorten te voorzien.



Afbeelding 3.30: Stedenbouwkundig verkavelingsplan inclusief indicatie natuurinclusieve maatregelen

Eekhoorn

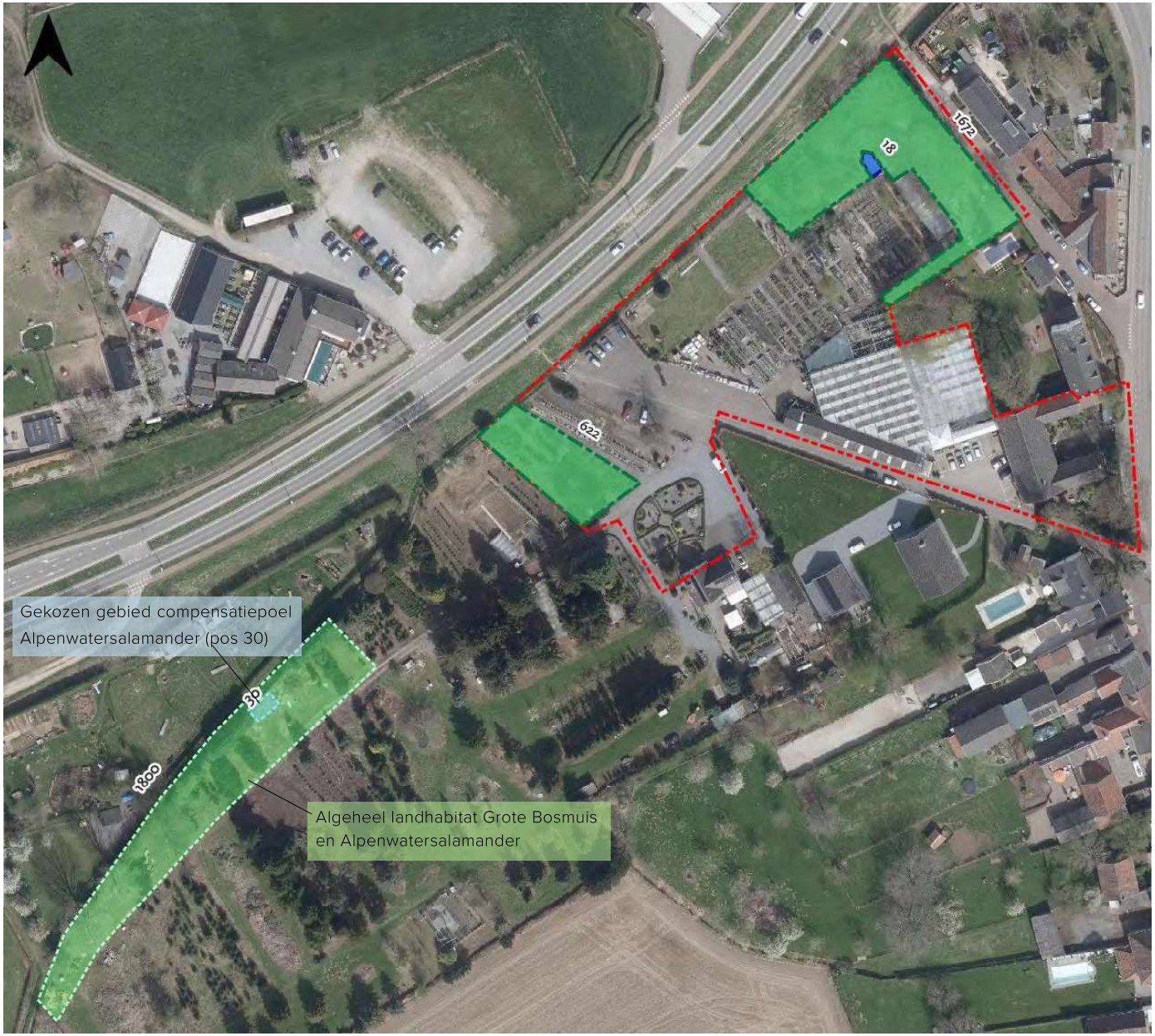
In en rondom het plangebied zijn twee eekhoornnesten aanwezig, waarvan één eekhoornnest in het plangebied en één op de gronden van Hoeve Meex. Het nest in het plangebied komt door de nieuwe ontwikkeling te vervallen, aangezien de boom waarin het nest zich bevindt, wordt gekapt. Echter wordt verwacht dat de omliggende bosschages voldoende alternatieven biedt voor het nestelen van de eekhoorn. Hiertoe kan de aanwezigheid van de eekhoorn in het gebied in stand gehouden worden. Daarnaast blijft het nest in de boom op het perceel van Hoeve Meex onaangetast.

Alpenwatersalamander

De Alpenwatersalamander is in een bestaande vijver/natuurlijke poel in het noorden van het plangebied aangetroffen. Om de soort in stand te houden, zal er ten zuid-westen, buiten het plangebied, een compensatiepoel en een nieuwe landhabitat voor deze diersoort gerealiseerd moeten worden. Zie voor een nadere omschrijving de volgende paragraaf.

Grote Bosmuis

Tijdens de inventarisatie van NLAdviseurs naar de aanwezige diersoorten is er één verblijfsplaats van de Grote Bosmuis in het plangebied aangetroffen. Bepaald is dat circa 0,3 hectare van het huidige plangebied geschikt is als potentieel leefgebied voor de Grote Bosmuis. Door de nieuwbouw ontwikkeling komt dit leefgebied te vervallen, echter met het inpassen van de compensatiemaatregelen van de Alpenwatersalamander wordt het terrein ook geschikt als habitat voor de Grote Bosmuis.



Afbeelding 3.31: Ontwikkeling Bonfleur ten opzichte van het zoekgebied landhabitat Grote Bosmuis en Alpenwatersalamander

Bron afbeelding NLAdviseurs; afbeelding niet te gebruiken als indicatie van de plancontour

3.9 NLADVISEURS OVER DE ALPENWATERSALAMANDER

In de quickscan van NLAdviseurs is bepaald dat een vijver/poel potentie heeft als voortplantingswater voor de Alpenwatersalamander. Binnen het plangebied is huidig een kleine vijver/poel (van circa 6 bij 2,5 meter) aanwezig, te weten aan de noordoostzijde van de planlocatie. Voor de poel/vijver is nader onderzoek uitgevoerd, conform de soortinventarisatieprotocollen van het NGB. Hierbij is in de geschikte periode (maart t/m augustus) gescherpt naar adulte/juveniele dieren. Dit is gebeurd op 4 mei 2023. Tijdens het schepmoment is een adult vrouwtje in voortplantingsfase aangetroffen. Ook waren er mannetjes in broedkleed zichtbaar bij het wateroppervlak. Minimaal 4 tot 6 dieren waren zichtbaar aan het wateroppervlak tijdens het veldbezoek.

Het landhabitat van de Alpenwatersalamander bevindt zich doorgaans niet verder dan 300 tot 600 meter van de voortplantingspoel. Conform de quickscan van NLAdviseurs is echter de verwachting dat de kleine populatie uit het bestaande vijvertje in de directe omgeving van de poel verblijft tijdens de terrestrische fase. De Alpenwatersalamander is weinig kritisch wat betreft zowel zijn voortplantings- als landhabitat, maar heeft een voorkeur voor bosrijke omgeving (van Delft, 2009). Rondom de bestaande poel is een kleine bosschage, struweel, houtstapels, plantenpotten en rommelhoekjes aanwezig waardoor de directe omgeving uitermate geschikt is als zomer- en winterbiotoop. Overig geschikt landhabitat is aanwezig aan de westzijde buiten het plangebied maar bevindt zich op 150 tot 200 meter afstand. Gezien de geschiktheid zal het overgrote deel van de Alpenwatersalamander uit de vijver zeer waarschijnlijk overwinteren in het plangebied.

Nota bene: Het landhabitat van de Alpenwatersalamander is tevens geschikt als landhabitat voor de Grote Bosmuis. Verder dient vermeld te worden dat het ontwerp en de nadere uitwerking van de compensatiepoel in de volgende fase van dit project wordt opgepakt.



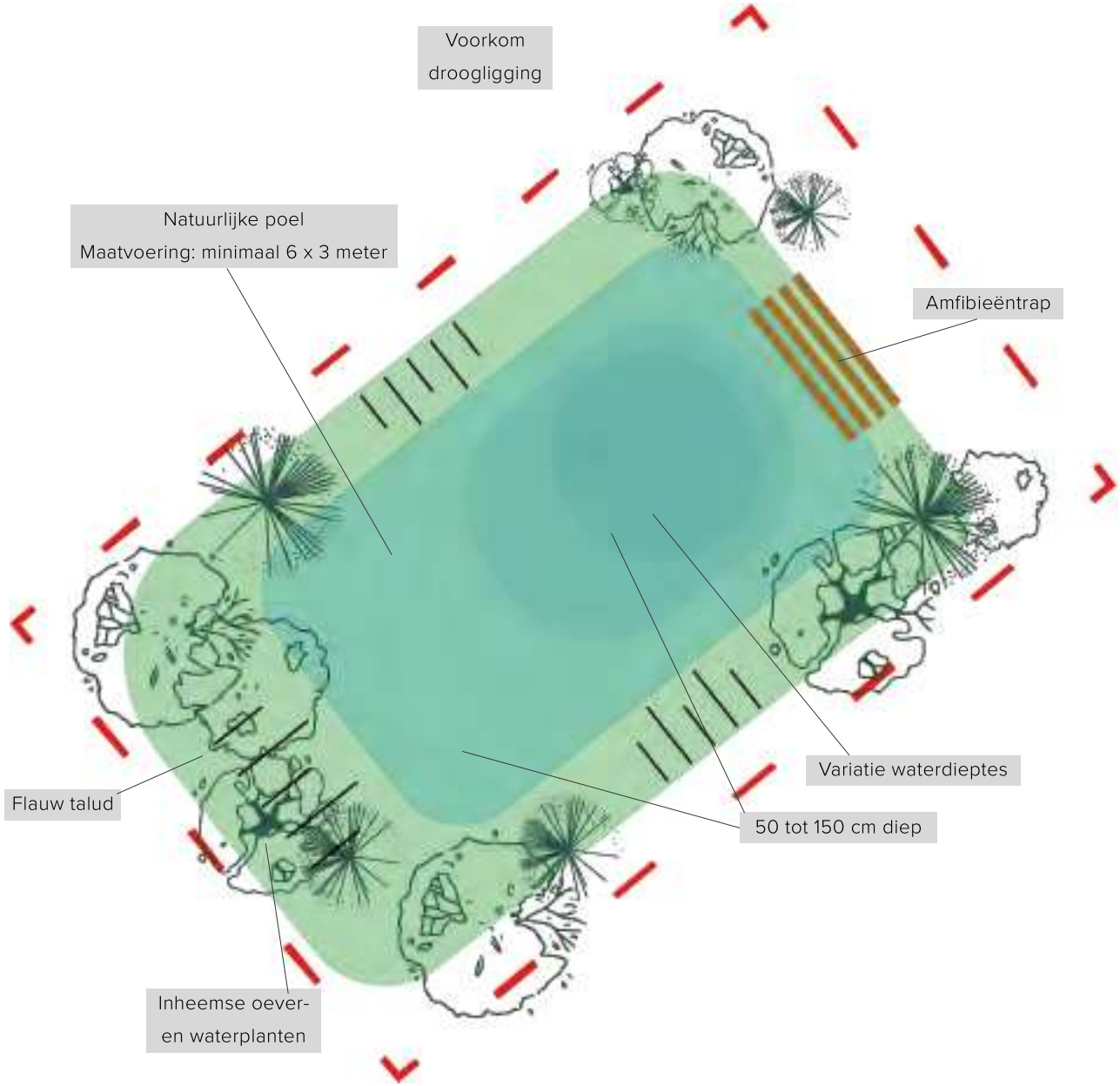
Afbeelding 3.32: Ontwikkeling Bonfleur ten opzichte van het zoekgebied landhabitat Grote Bosmuis en Alpenwatersalamander

Voordat van start kan worden gegaan met de ontwikkeling van woningbouw binnen de planlocatie, zal het habitat van de Alpenwatersalamander gecompenseerd moeten worden. Vanuit het ecologisch advies dat door NLAdviseurs is afgegeven, wordt voorgesteld om uiterlijk medio 2024 circa 200 meter ten zuid-westen van de huidige vijver een compensatievijver in te richten; ter plaatse van pos 30. Op nevenstaande afbeelding staat de potentiële locatie van deze compensatievijver ten opzichte van de planontwikkeling weergegeven. De compensatievijver zal vóór aanvang van de werkzaamheden geschikt worden gemaakt als voortplantingsvijver door de volgende maatregelen aan te houden, aangezien anders de Alpenwatersalamander niet verplaatst kan worden.

Specificaties voor de compensatiepoel staan op de volgende pagina.

Voor meer informatie zie het document ‘Activiteitenplan, sloop & nieuwbouw tuincentrum Gronsveld van NLadviseurs’ (juli 2023, bijlage 3)

De compensatiepoel voor de Alpenwatersalamander wordt ten zuidwesten van het planperceel ingebed. De landschappelijke invulling van deze poel wordt in een volgende fase van dit project nader uitgewerkt, middels een landschappelijk inrichtingsplan.



Afbeelding 3.33: Schematische weergave compensatiepoel

3.10 RANDVOORWAARDEN ALPENWATERSALAMANDERPOEL

De compensatiepoel zal voor aanvang van de werkzaamheden geschikt worden gemaakt als voortplantingsvijver. Een aantal randvoorwaarden voor de Alpenwatersalamanderpoel betreffen:

- Minimaal 6 x 3 meter;
- 50 tot 150 cm diep, om bevriezing te voorkomen;
- Realiseren van verschillende waterdieptes;
- Aanplant van diverse inheemse oever- en waterplanten;
- Flauw talud;
- Aanbrengen amfibieëntrap;
- Er wordt materiaal gebruikt, zoals bijvoorbeeld vijverfolie, om te voorkomen dat het water droog komt te liggen.

Tevens zullen in de omgeving van de poel takkenrillen, stenenhopen en boomstronken worden geplaatst voor het landhabitat van de Alpenwatersalamander. Nota bene: Het landhabitat van de Alpenwatersalamander is tevens geschikt als landhabitat voor de Grote Bosmuis.



Afbeelding 3.34: Locatie compensatiepoel t.o.v. planlocatie



4. BEANTWOORDING INSTRUCTIEREGELS PROVINCIE UIT OMGEVINGSVERORDENING LIMBURG (2024)

4.1 BEANTWOORDING ARTIKEL 7.2 - INSTRUCTIEREGEL BESCHERMING VAN HET NATIONAAL LANDSCHAP ZUID-LIMBURG

Beantwoording punten 7.2a en 7.2b:

De kern Gronsveld ligt in het Maasdal, tegen de helling van het Plateau van Margraten op circa +60 meter NAP. Het omringend landschap bestaat uit glooiende heuvels, die afwisselend in gebruik zijn als boomgaarden, weilanden, akkerlanden en hellingbossen. Het agrarisch gebied dat ten zuidenwesten van de planlocatie is gelegen, wordt getypeerd als cultureel erfgoed, dat behouden dient te worden (zuidelijk van de gronden van voormalig Tuincentrum De Graaff). Kenmerkend voor het landschap aangrenzend aan de planlocatie zijn de meidoornhagen die als perceelafscheiding toegepast worden. Onder andere kleine dieren - waaronder verschillende tuinvogels en de bosmuis - nestelen zich graag in deze haagstructuren. De gronden ten (zuid)westen van de planlocatie waren voorheen in gebruik als boomkwekerij. Het groen op deze gronden is gecultiveerd aangeplant en daardoor niet natuurlijk ontstaan (uitheemse of exoten boom- en plantsoorten komen hier dus voor). Met de stoplegging van de activiteit als boomkwekerij zullen deze exoten verdwijnen en wordt er een kans gecreëerd om de aanwezige biodiversiteit te verbeteren.

De nieuwe groenstructuur van Bonfleur sluit aan bij de directe omgeving. De karakteristieke beplantingselementen vanuit het omliggende landschap van het Maasdal worden ingezet om de woonwijk een passende identiteit te geven. De groenstructuur bestaat uit inheemse en/of verwilderde beplantingssoorten die niet alleen zorgen voor het behouden, maar zelfs een verbetering van de biodiversiteit. Door toepassing van inheemse boom- en plantsoorten zal de wijk meer lokale fauna (insecten en vogels) aantrekken; iets dat zorgt voor een meer levendiger en gezondere woonomgeving. Door toepassing van wadi's in het plangebied worden er nieuwe standplaatsen voor de verschillende dier-, insect- en plantensoorten die in de directe omgeving leven ontwikkeld. De nieuwe beplanting in het plangebied zal ook veel variatie in type, gelaagdheid en hoogte hebben. De aanplant van de woonomgeving met inheems plantmateriaal én de toevoeging van veel variatie voorziet in een natuurinclusieve omgeving voor zowel mens en dier. Zo wordt er ruimte gegeven aan bloesemdragende bomen binnen het plangebied als verwijzing naar de fruitteelt in de gemeente Eijsden-Margraten. Voor het overzicht van de inheemse plant- en boomsoorten die in de ontwikkeling Bonfleur worden toegepast, wordt verwezen naar paragraaf 3.10 van dit boekwerk.

In de planontwikkeling Bonfleur wordt rekening gehouden met de groenblauwe mantel die aan de noord-/noordwest-zijde van de planlocatie aanwezig is. De nieuwe woningbouw houdt hierbij voldoende afstand tot de groenblauwe mantel. Hiertoe is onder andere het nieuw te realiseren appartementencomplex op afstand van de groenblauwe mantel gelegen en zijn de tuinen van de levensloopbestendige woningen gericht en tevens groen afgezoomd aan de noordelijke zijde van de planontwikkeling. Ook de bestaande waterloop ten noorden van het plangebied blijft onaangetast, waarbij de natuurlijke waterafvloei vanaf het hoger gelegen buitengebied van Gronsveld intact blijft.

Beantwoording punt 7.2c:

Met de ontwikkeling van Bonfleur wordt Gronsveld op de desbetreffende locatie vergroend. Met het verdwijnen van de boomkwekerij/tuincentrum verdwijnt er een grote mate aan verharding en verdwijnen ook de exoten binnen de planlocatie met als gevolg de kans voor de ontwikkeling van een integrale groenstructuur van inheemse planten- en bomensoorten. Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg wordt op deze manier verbeterd en versterkt. Kortom, wordt de groenstructuur uit de planontwikkeling op grotere schaal versterkt, waardoor het leefgebied van plant- en diersoorten wordt uitgebreid, wat de biodiversiteit zowel in het plangebied als in de omgeving ten goede komt.

De ontwikkeling van Bonfleur tast het reliëf van de omgeving niet aan; de huidige peilmaten worden behouden. Ook is de ontwikkeling direct aan de rand van Gronsveld gelegen, waardoor het Limburgs Landschap open blijft en de zichtlijnen naar buiten niet worden aangetast. Door het behouden en versterken van de groene randen van het plangebied verandert er weinig in het bestaande aanzicht. Hierbij heeft het ontwikkelplan Bonfleur een rug-aan-rug verkaveling en groene afzoming aan de Köbbesweg, waarbij het bestaande groen wordt ingezet en waar nodig wordt versterkt met een groene haag/kokowall en extra inheemse bomen. Archeologisch gezien zijn er geen toonaangevende vondsten in het plangebied gedaan die de planontwikkeling ten opzichte van het Nationaal Landschap kunnen verstoren.

4.2 BEANTWOORDING ARTIKEL 7.6 - INSTRUCTIEREGELS KERNKWALITEITEN IN DE GROENBLAUWE MANTEL

Beantwoording punten 7.6a t/m 7.6g:

De groenblauwe mantel is een ruimtelijk concept bedoeld als strategisch middel om de gevolgen van klimaatverandering op de natuur te kunnen verzachten. Een groenblauwe mantel is een multifunctioneel gebied dat wordt ontwikkeld ter versterking van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) en tevens andere maatschappelijke diensten levert. Het landschap in een groenblauwe mantel heeft een sterke groenblauwe dooradering waardoor de ruimtelijke samenhang van de EHS wordt versterkt en de gevolgen van klimaatextremen (zoals temperatuur en hydrologie) voor biodiversiteit worden gebufferd. Deze dooradering biedt ook een risicovermindering voor de gevolgen van klimaatgebonden ziekten en plagen, levert een bijdrage aan watervasthoudende en waterbergende vermogen van het landschap, versterkt de cultuurhistorische identiteit en verhoogt de recreatieve draagkracht en kwaliteit van het landschap.

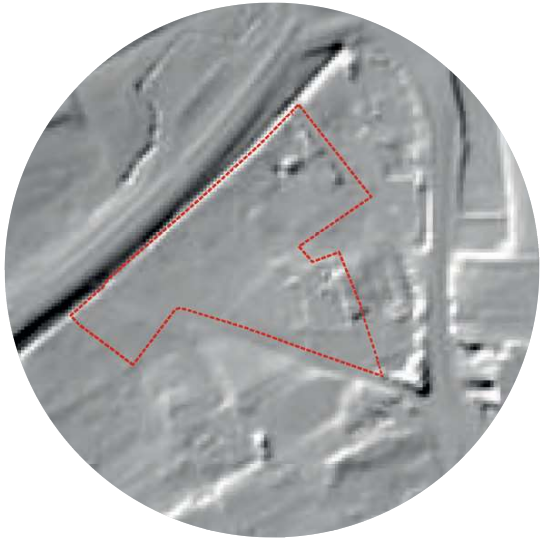
Het landschapsplan Bonfleur wordt aan de noordwestelijke en zuidwestelijke zijde geflankeerd door de groenblauwe mantel. Deze groenblauwe mantel wordt in het plan niet aangetast, maar juist eerder versterkt. In het plan wordt er enige afstand van de groenblauwe mantel gehouden in de zone ter plaatse van de Köbbesweg, om zo ruimte te creëren voor waterberging en een groene verbinding van het natuurlijke landschap. Hierbij wordt ook de bebouwing op enige afstand van de groenblauwe mantel in de plantontwikkeling ingebed. Daarnaast zorgt een extra groene afzoming van het plangebied ter versterking van de groenblauwe mantel.

De verbinding tussen het Savelsbos en Maasgebied - tevens dezelfde zone als de groenblauwe mantel - blijft behouden ten noordwesten van het plangebied.

De twee wadi's rondom het ingetekende appartementencomplex worden beoogd ter versterking van de biodiversiteit en het landschap en bieden de aanwezige dier- en insectensoorten kansen om zich door het groenblauwe landschap te kunnen bewegen. De wadi's kunnen dus gezien worden als pleisterplaatsen voor dier-, insect- en plantensoorten uit de groenblauwe mantel. Verder blijft de bestaande waterloop ten noordwesten van de planlocatie behouden.

Zie voor verdere onderbouwing bijlage 2, toegevoegd aan dit boekwerk.





BIJLAGE 1



Gronsveld 1930



Gronsveld 1950



Gronsveld 1970



Gronsveld 1980



Gronsveld 1990



Gronsveld 2000

1.1 HISTORISCHE ANALYSE

Voor meer informatie zie ook het boekwerk met daarin de stedenbouwkundige visie die in mei 2021 door CB5 is opgesteld voor de algehele locatie van Tuincentrum De Graaff te Gronsveld (zie de pagina's 6 en 7 in het boekwerk dat is bijgevoegd als bijlage 2).



LEGENDA

- Plangebied
- Gras/begroeid terreindeel
- Agrarisch land
- Fruitteelt
- Aardappelteelt
- Volkstuinen
- Bosrijk gebied
- Bomen / Behouden bomen
- Natuurnetwerk Nederland
- Erfverharding bebouwd gebied
- Bebouwing
- Water

1.2 LANDSCHAP

- Gronsveld ligt tegen de helling van het Plateau van Magraten op +60 m NAP;
- Oostelijk van Gronsveld bevindt zich het natuurgebied Savelsbos, een lange smalle gordel van hellingbossen;
- In het verleden waren er twee fruitveilingen met regionale functie in Gronsveld;
- Ten noordoosten bevindt zich nog een traditionele hoogstamboomgaard met verschillende fruitsoorten;
- Er zijn een aantal groene kamers- publiekelijk en privaat- die omzoomd worden door hogere groenstructuren;
- Ten zuidwesten van de planlocatie bestaat het landschap uit agrarisch land. Op deze landen bevindt zich een groene wig, welke dienst uit doet als ecologische verbindingszone op groter schaalniveau.

Voor meer informatie zie ook het boekwerk met daarin de stedenbouwkundige visie die in mei 2021 door CB5 is opgesteld voor de algehele locatie van Tuincentrum De Graaff te Gronsveld (zie de pagina's 8 t/m 13 in het boekwerk dat is bijgevoegd als bijlage 2).



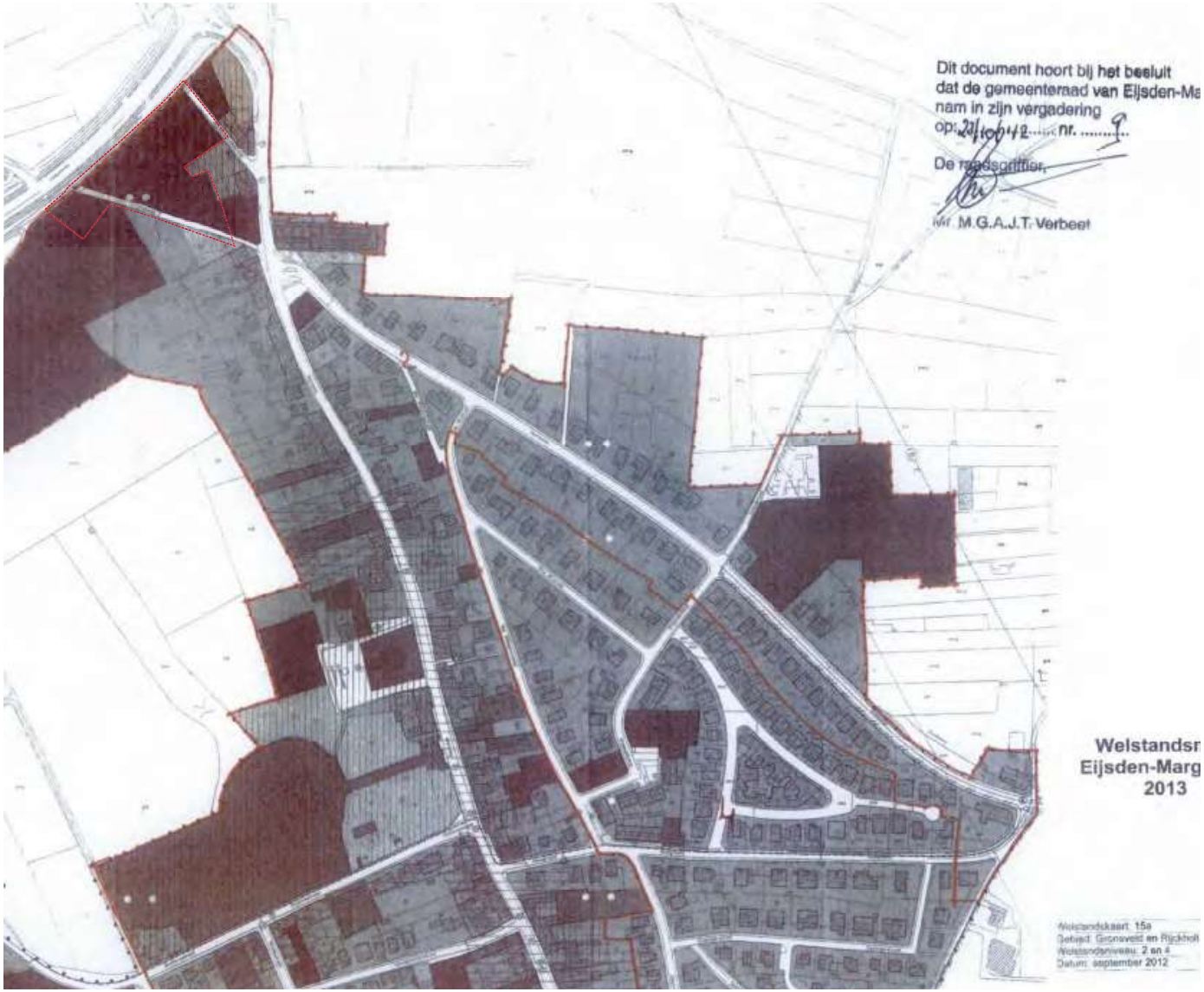
LEGENDA

- Plangebied
- Natuur Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg
- Groenblauwe mantel
- Beekdal
- Bebouwd gebied binnen Maas- en Beekdal; hoogwaterveiligheid
- Water- rivier en beekdalen

1.3 PROVINCIAAL OMGEVINGSPLAN LIMBURG

- Vanuit het ontwerp voor de Provinciale Omgevingsvisie Limburg dat gemaakt is in het jaar 2020 (NL.IMRO.9931. POVILimburg-ON01) komen een aantal randvoorwaarden naar voren die van invloed zijn op de ontwikkeling van het plangebied te Gronsveld;
- Het buitengebied van de dorpskern Gronsveld wordt bestempeld als ‘Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg’;
- Van oudsher kenmerkt het Limburgs landschap zich door een dooradering met hagen, houtkanten, beekjes, poelen en andere cultuurhistorische elementen. Het zijn deze elementen die behouden en versterkt moeten worden ten gunste van regionale, sociale, economische, duurzame en klimaatadaptieve ontwikkelingen in Limburg;
- Ingezet zal worden op een ontwikkeling die de complementariteit tussen landschap en stad bevordert, oftewel “landschappelijk wonen” als kernaspect;
- Het Maasdal waarin Gronsveld is gelegen, is onderdeel van de groenblauwe mantel;
- De groenblauwe mantel omvat in Zuid-Limburg ook nog de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. De ambitie uit de omgevingsvisie is om de beekdalen te behouden en landschappelijk te versterken door in te zetten op een meer natuurlijk karakter;
- De noordelijke zijde van het plangebied biedt kansen om deze groenblauwe wig sterker aan te zetten en uit te breiden.

Voor meer informatie zie ook het boekwerk met daarin de stedenbouwkundige visie die in mei 2021 door CB5 is opgesteld voor de algehele locatie van Tuincentrum De Graaff te Gronsveld (zie de pagina’s 24 en 25 in het boekwerk dat is bijgevoegd als bijlage 2).



1.4 WELSTANDSNOTA EN KENMERKENDE KARAKTERISTIEKEN

- De eisen van welstand waaraan de planontwikkeling getoetst wordt, staan beschreven in de ‘Welstandsnota Eijsden-Margraten’ (2013);
- Voor het dorp Gronsveld gelden de welstandsniveaus 2 en 4. Welstandsniveau 2 betreft een regulier welstandsgebied (tevens van gemeentewege beschermd stads- en dorpsgezicht) en welstandsniveau 4 is een vrij welstandsgebied m.u.v. voorkant/voorgevel hoofdbebouwing (incl. dakvlak);
- De planlocatie valt onder welstandsniveau 4, zoals ook zichtbaar op de kaart hiernaast.

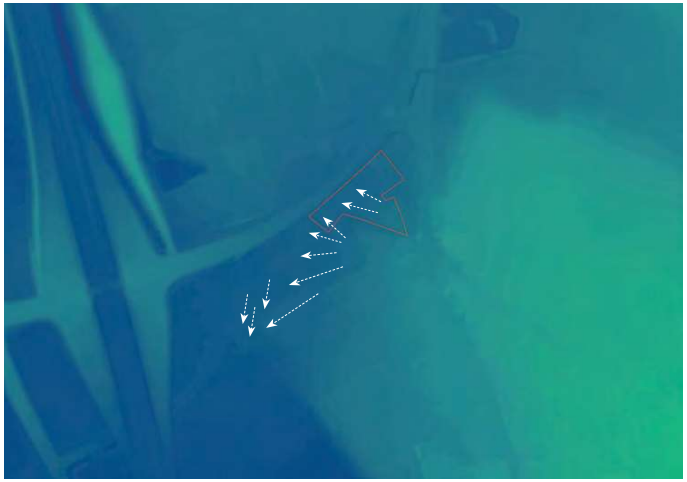
Voor meer informatie zie ook het boekwerk met daarin de stedenbouwkundige visie die in mei 2021 door CB5 is opgesteld voor de algehele locatie van Tuincentrum De Graaff te Gronsveld (zie de pagina’s 26 en 27 in het boekwerk dat is bijgevoegd als bijlage 2).



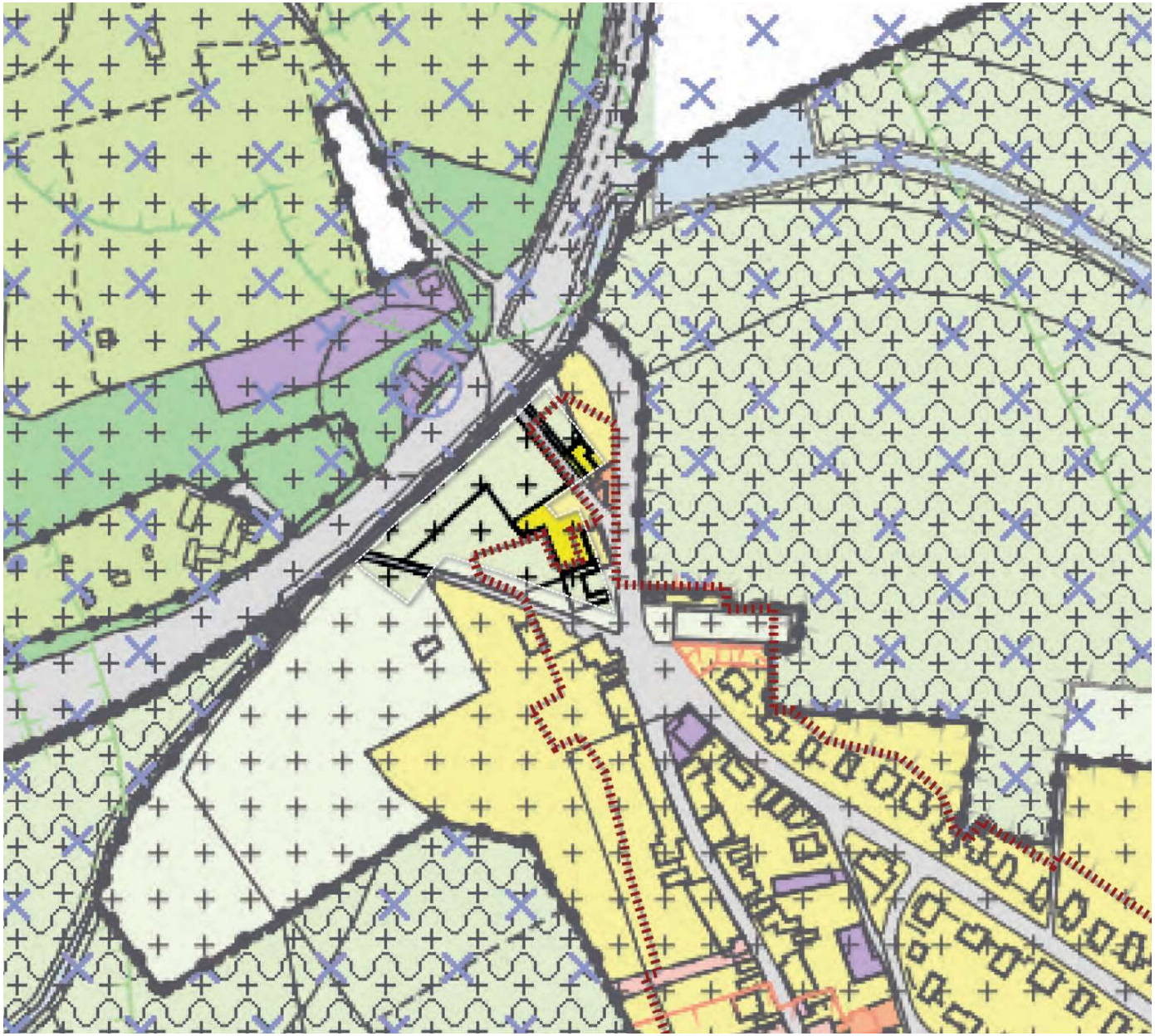
1.5 HOOGTE

- Rondom de planlocatie zijn meerdere hoogteverschillen.
- Aan weerszijden van de A2 zijn de gronden opgehoogd om de geluidshinder te beperken;
- Ook de Köbbesweg ligt als een hoger element in het landschap;
- Het westelijk buitengebied van Gronsveld is lager gelegen;
- Vanaf de Köbbesweg loopt het plangebied in zuidwestelijke richting in hoogte af;
- In het plangebied is van oost naar west een hoogteverschil van circa 2,0 meter aanwezig.

Voor meer informatie zie ook het boekwerk met daarin de stedenbouwkundige visie die in mei 2021 door CB5 is opgesteld voor de algehele locatie van Tuincentrum De Graaff te Gronsveld (zie de pagina's 14 t/m 17 in het boekwerk dat is bijgevoegd als bijlage 2).



Verbeelding met daarop de aflooprichting van de hoogte van het plangebied en haar omgeving. Tevens geven de pijlen ook de afstroomrichting van het oppervlakte water in plangebied aan.



1.6 BESTEMMINGSPLAN

- Het bestemmingsplan ‘Gronsveld en Rijckholt 2013’ is vastgesteld en onherroepelijk bevonden in mei 2013. Het bestemmingsplan wordt tevens aangevuld met het paraplubestemmingsplan Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten” (NL.IMRO.1903.BPPAR101-VG01) dat in 2018 is vastgesteld door gemeente Eijsden-Margraten;
- Het plangebied heeft op dit moment de functie ‘Agrarisch - Argrarisch Bedrijf’, waarbij tevens de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ geldt;
- Vanuit de opgave bestaat de vraag om de agrarische functie en het tuincentrum te beëindigen. Om deze beëindiging mogelijk te kunnen maken, dient in eerste instantie de functie van het plangebied gewijzigd te worden naar de bestemming ‘Wonen’.

Voor meer informatie zie ook het boekwerk met daarin de stedenbouwkundige visie die in mei 2021 door CB5 is opgesteld voor de algehele locatie van Tuincentrum De Graaff te Gronsveld (zie de pagina’s 22 en 23 in het boekwerk dat is bijgevoegd als bijlage 2).



BIJLAGE 2

Als onderdeel van de voorgenomen woningbouwontwikkeling Bonfleur te Gronsveld is in mei 2021 een stedenbouwkundige analyse voor de volledige locatie van het voormalig Tuincentrum De Graaff uitgevoerd. In bijgaand document ‘Bijlage 2 - IND-00469455-01E_Gronsveld_Stedenbouwkundige analyse’ wordt deze ruimtelijke analyse nader uiteengezet.



BIJLAGE 3

Als onderdeel van de voorgenomen woningbouwontwikkeling Bonfleur te Gronsveld is door NLadviseurs het ‘Activiteitenplan sloop en nieuwbouw Tuincentrum Gronsvebld’ opgesteld. In bijgaand document ‘Bijlage 3 - 418.06.23 Activiteitenplan tuincentrum Gronsveld (concept)’ wordt het activiteitenplan nader uiteengezet.



EIJSDEN-MARGRATEN | LOCATIE TUINCENTRUM GRONSVELD

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

31 MEI 2021

CB5

COLOFON

EIJSDEN-MARGRATEN | LOCATIE TUINCENTRUM GRONSVELD

Stedenbouwkundige visie

Maastricht, 31 Mei 2021

IND-00469455-01E_Gronsveld_Stedenbouwkundige analyse

Opdrachtgever: Laudy Vastgoedontwikkeling

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl

Laudy Vastgoedontwikkeling B.V.
Irenelaan 8
Postbus 89
6130 AB Sittard
+31 (0) 88 451 6950
info@laudyvastgoedontwikkeling.nl

VRIJGAVE
Opsteller:
Jolien Hermans

GOEDKEURING
Projectleider:
Eduard van Tilborg

Datum vrijgave:
31 Mei 2021

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 5

2. ANALYSE 7
2.1 HISTORISCHE ANALYSE 7
2.2 STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE 9
2.2.1 LANDSCHAP 9
2.2.2 WATER 9
2.2.3 GRONDGEBRUIK 11
2.2.4 GEOMORFOLOGIE 13
2.2.5 BESCHERMDE GEBIEDEN EN BEPERKINGEN 13
2.2.6 CULTUURHISTORISCHE ELEMENTEN 13
2.2.7 HOOGTE 15
2.2.8 FUNCTIES 19
2.2.9 TYPO-MORFOLOGIE 19
2.2.10 INFRASTRUCTUUR 21
2.2.11 GELUID 21

3. BESTEMMINGSPLAN & WELSTANDSNOTA 23
3.1 BESTEMMINGSPLAN 23
3.1.1 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 23
3.1.2 STEDENBOUWKUNDIG 23
3.1.3 POL2020 25
3.2 WELSTANDSNOTA 25

4. RANDVOORWAARDEN 29
4.1 RANDVOORWAARDENKAART 29
4.1.1 LANDSCHAP: GROEN EN BLAUW 29
4.1.2 MILIEU: GELUIDSASPECTEN 29
4.1.3 BESTAANDE BEBOUWING 31
4.1.4 INFRASTRUCTUUR EN ONTSLUITING 31
4.1.5 ENTREEFUNCTIE GRONSVELD 31
4.1.6 RECREATIE 31

5. VERKAVELINGSVARIANTEN 33
5.1 UITGANGSPUNTEN VERKAVELINGSVARIANTEN 33
5.2 VERKAVELINGSVARIANT 1 33
5.3 VERKAVELINGSVARIANT 2 35
5.4 UITKOMSTEN EXTERN ONDERZOEK GELUID 37
5.4.1 INLEIDING 37
5.4.2 TOETSINGSKADER 37
5.4.3 UITGANGSPUNTEN 37
5.4.4 BEREKENINGSRESULTATEN 39
5.5 VERKAVELINGSVARIANT 1 AANGEPAST 45

6. STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN 47
6.1 STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN 47


Maastrichterweg
Rijksweg
Slakweg
Maastrichterweg
Slakweg
A2
Köbbesweg
Wiegersweg
Kampweg
Rijksweg

1. INLEIDING

Laudy Vastgoedontwikkeling heeft CB5 verzocht om een vervaardiging van een stedenbouwkundig verkavelingsplan voor de locatie van het tuincentrum te Gronsveld. De planlocatie betreft de kadastrale percelen 3110, 3111, 3112, 3271, 3295 en 1779 en wordt begrensd door de Köbbesweg (randweg), Maastrichterweg, Rijksweg, Slakweg en het buitengebied van Gronsveld. De oppervlakte van het plangebied bedraagt in totaal ca. 2,8 hectare. In het stedenbouwkundig plan zal de realisatie van ca. 80 tot 135 woningen aan de hand van een tweetal verkavelingsvarianten worden onderzocht. Hierbij is het adequaat inpassen van de nieuwbouw woningen in het buitengebied van Gronsveld een vereiste. De twee varianten - waarin de typologieën vrijstaand, twee-onder-een-kap, rij-, patio- en zorgwoningen en appartementen worden ingepast - toetsen verschillende verkavelings- en capaciteitenmogelijkheden voor het plangebied.

Ten grondslag aan de twee verkavelingsvarianten, die geprojecteerd zijn op de gronden van Tuincentrum Gronsveld, ligt een stedenbouwkundige visie. In deze visie zijn verschillende ruimtelijke en landschappelijke analyses uitgevoerd op een hoger schaalniveau. De inzichten die vanuit de stedenbouwkundige analyses zijn opgedaan, hebben geresulteerd in een randvoorwaardenkaart die als basis dient voor de verdere uitwerking van het verkavelingsplan. De interdisciplinaire benadering tussen landschap, stedenbouw en architectuur die CB5 aanbiedt, zorgt ervoor dat de ontwerpkeuzes die in de verkavelingsvarianten zijn gemaakt aansluiten op een grotere ruimtelijke structuur; namelijk het buitengebied van Gronsveld waarin het plan wordt ingepast. Hierdoor vormt het concept 'landschappelijk en klimaatadaptief wonen' in de verkavelingsvarianten een centraal uitgangspunt. In verband met de randweg en de snelweg A2 in de nabije omgeving van de planlocatie, dient er extra rekening gehouden te worden met de maximale waarden die zijn toegestaan m.b.t. geluidshinder. Hiertoe zijn beide verkavelingsvarianten getoetst in een extern onderzoek naar geluidshinder, uitgevoerd door ingenieursbureau WSP (een fusie van Lievense, LievenseAdriaens en Petersburg Consultants). De resultaten uit dit onderzoek hebben geleid tot aanscherpingen in de verdere uitwerking van het verkavelingsplan; resulterend in een geoptimaliseerd voorkeursmodel voor de verkaveling van het plangebied.

Op nevenstaande kaart is de locatie van het plangebied weergegeven. De locatie bevindt zich ten noorden van het dorp Gronsveld, en is gelegen aan de randweg tussen Gronsveld en Maastricht: de Köbbesweg. Op het plot zijn momenteel de gronden van Tuincentrum Gronsveld gelegen, alsmede een vrijstaande woning (de woning van de eigenaren van het tuincentrum) en een voormalige carrévormige hoeve die nu dienst doet als woning. Vanuit de opgave bestaat de wens om deze bestaande hoeve te transformeren naar zorgwoningen.

Het document dat hier voor u ligt, is als volgt opgebouwd:
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de historische, landschappelijke en fysiek-ruimtelijke analyse van de planlocatie en haar direct aangrenzende omgeving. Cultuurhistorie, landschap, water, infrastructuur, milieuaspecten (o.a. geluid) en typo-morfologie zijn aspecten die hierbij aan bod komen. In hoofdstuk 3 worden het vigerend bestemmingsplan evenals de belangrijkste aspecten uit de Provinciale Omgevingsvisie Limburg uitgelicht. Hoofdstuk 4 beschrijft de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze opgave. In hoofdstuk 5 worden de verschillende verkavelingsvarianten getoond en komt ook het extern geluidsonderzoek door WSP aan bod. In het laatste hoofdstuk van dit document, hoofdstuk 6, wordt het voorkeursmodel als stedenbouwkundig verkavelingsplan (SO-fase) verder uitgelicht.



Fig. 1.2 Planlocatie Tuincentrum Gronsveld in grootschalige context

Fig. 1.1 Planlocatie Tuincentrum Gronsveld, schaal 1:2500



Fig. 2.1 Gronsveld 1930

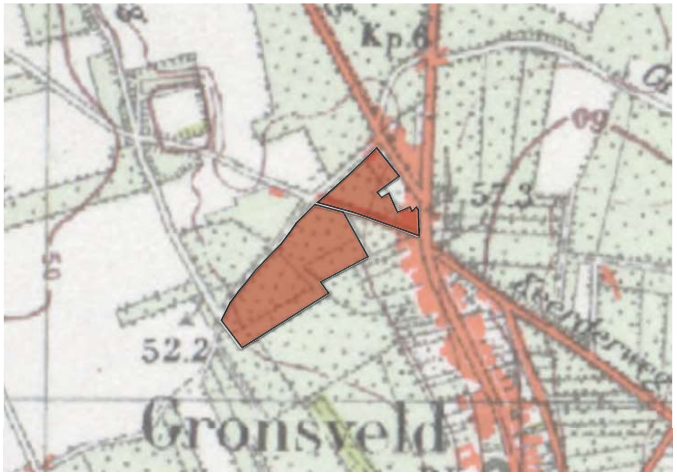


Fig. 2.2 Gronsveld 1950



Fig. 2.3 Gronsveld 1970



Fig. 2.4 Gronsveld 1980

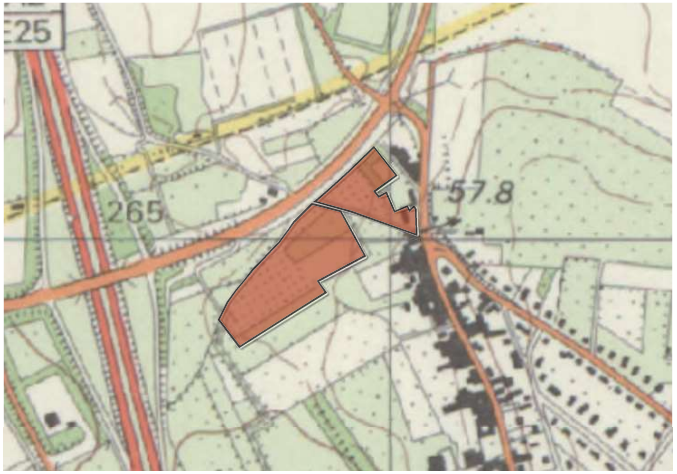


Fig. 2.5 Gronsveld 1990



Fig. 2.6 Gronsveld 2000

2. ANALYSE

2.1 HISTORISCHE ANALYSE

Het dorp Gronsveld ligt in het zuidwestelijke deel van de Nederlandse provincie Limburg en bevindt zich ten zuiden van de provinciale hoofdstad Maastricht. Tot 1982 was Gronsveld een zelstandige gemeente. Daarna ging Gronsveld eerst op in de gemeente Eijsden totdat deze fuseerde met de gemeente Margraten. Sinds 2011 behoort Gronsveld daarom tot de fusie-gemeente Eijsden-Margraten, waartoe 15 hoofdkernen, 13 gehuchten en 13 buurtschappen behoren. Op 1 januari 2020 had Gronsveld ca. 2940 inwoners.

Gronsveld is ontstaan als klein gehucht in het Maasdal, tegen de helling van het Plateau van Margraten, op een hoogte van ongeveer 60 meter. In het jaar 1068 werd Gronsveld voor het eerst vermeld als kleine nederzetting. Gronsveld groeide in de jaren daarna in omvang en vanaf het jaar 1498 werd de plaats een vrije rijksheerlijkheid. Omstreeks 1586 werd Gronsveld verheven tot graafschap: Rijksgraafschap Gronsveld dat behoorde tot het Heilige Roomse Rijk. Het graafschap had dezelfde juridische status als bijvoorbeeld het Hertogdom Brabant of Graafschap Holland. De heren van Gronsveld zetelden zich aanvankelijk in het kasteel van Gronsveld, waardoor het aanzien en belang van de plaats in sterke mate toe nam. Vanaf het einde van de 16e eeuw vestigden de heren zich steeds vaker in Duitsland, waardoor Gronsveld haar aanzien weer deels verloor. Aan het eind van de 18e eeuw verdreven de Franse troepen de laatste vorsten uit Gronsveld, waarmee een einde kwam aan het Rijksgraafschap en Gronsveld onderdeel werd van de Franse Republiek. Tegenwoordig behoort Gronsveld tot de provincie Limburg in het zuiden van Nederland.

Het dorp Gronsveld kenmerkt zich door de oude lintbebouwing die vanuit het verleden is ontstaan langs de voormalige rijkswegen tussen Maastricht en Luik (België); momenteel zijn dit de Rijksweg en de Maastrichterweg ten oosten van de planlocatie. In het huidige straatbeeld van Gronsveld is de karakteristieke lintbebouwing nog steeds zichtbaar en ervaarbaar. In het verleden vormde de kruising tussen de Rijksweg, Maastrichterweg, Slakweg en Kampweg een belangrijk knooppunt in Gronsveld (zie fig. 2.7). Dit kruispunt vormde de entree van Gronsveld. In het jaar 1980, na de aanleg van de A2 ten westen van het dorp en de randweg Köbbesweg ten noorden van Gronsveld, verdween de hoofdontsluitingsfunctie van de Slakweg en de Maastrichterweg. Tegenwoordig wordt het verkeer van en naar Gronsveld ontsloten via de Köbbesweg en Rijksweg en vormt de rotonde op de randweg de entree van het dorp. Ondanks het verdwijnen van een deel van de historische hoofdverbindingen- en daarmee ook de karakteristieke entreefunctie van het dorp- is de historische bebouwing in Gronsveld behouden gebleven. Het stedenbouwkundig plan dat in dit boekwerk centraat staat, biedt kansen om historische en toekomstige ontwikkelingen met elkaar te integreren en daarbij een kenmerkende entreefunctie voor Gronsveld terug te brengen.

De gronden waarop Tuincentrum Gronsveld gehuisvest is, zijn sinds 1977 in gebruik; het jaar dat het tuincentrum als familiebedrijf is opgericht door Jan en Lien de Graaff. Sinds 2000 is het tuincentrum in eigendom van hun zoon Gérard de Graaff, en later ook van Manon de Graaff als mede eigenaar. Naast de in- en verkoop van bloemen, planten en sfeerartikelen, wordt een groot deel van de gronden waarop het tuincentrum is gelegen, gebruikt voor de kweek van verschillende soorten planten en bomen.

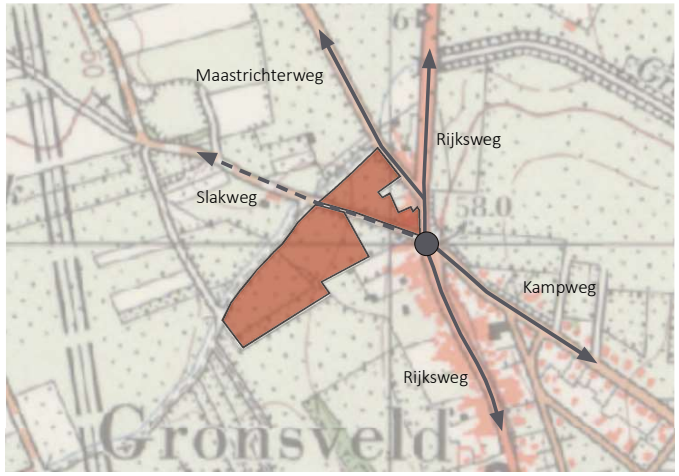


Fig. 2.7 Projectie centraal knooppunt en entreefunctie Gronsveld op situatie 1970

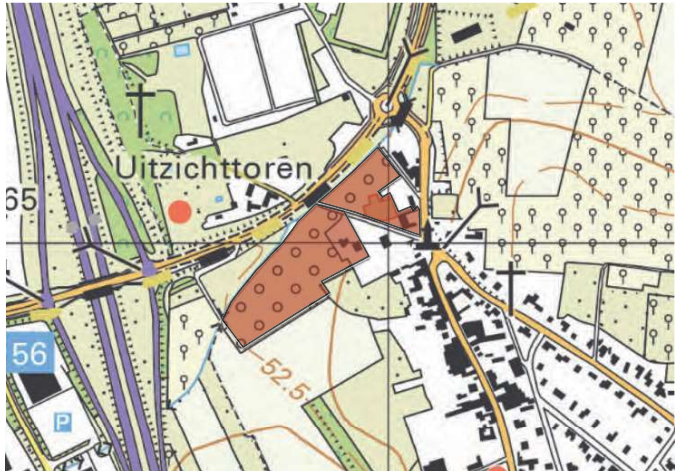


Fig. 2.8 Gronsveld 2020



2.2 STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

2.2.1 Landschap

Het dorp Gronsveld ligt in het Maasdal, tegen de helling van het Plateau van Margraten op circa 60 meter hoogte. Vanaf het westen naar het oosten gezien neemt de helling van het plateau in hoogte toe (zie ook paragraaf 2.2.7 Hoogte); oftewel, op grotere schaal gezien neemt de hoogte toe vanuit het Maasdal ten westen van het plangebied richting het Limburgs Heuvellandschap dat ten oosten van Gronsveld is gelegen. Op de helling van het plateau (oostelijk van Gronsveld) bevindt zich het natuurgebied Savelsbos; een natuurgebied bestaande uit een lange smalle gordel van hellingbossen die op de steile hellingen van het Maasdal zijn gelegen (zie ook figuur 1.2).

Het Maasdal kenmerkt zich niet alleen door de steile hellingen met hellingbossen, maar ook door fruitteelt. Een aantal jaren gelegen bevonden zich twee fruitveilingen met regionale functie in Gronsveld. Tegenwoordig zijn de Zuid-Limburgse veilingen geconcentreerd in de plaats Margraten, een hoofdkern in de gemeente Eijsden-Margraten waartoe ook Gronsveld behoort. Ten noordoosten van Gronsveld bevindt zich nog een tradionele hoogstamboomgaard waar verschillende fruitsoorten gekweekt worden. Onder andere kersen, pruimen, aardbeien en peren zijn fruitsoorten die worden verbouwd op deze hoogstamboomgaard. Vanwege de uitbreiding van Maastricht door de wijk De Heeg, ten noorden van Gronsveld, zijn een aantal traditionele boomgaarden verloren gegaan. Dit is ook een van de redenen geweest dat de fruitveilingen uit Gronsveld zijn vertrokken.

Ten noorden van de planlocatie bevinden zich een aantal groene kamers - publiekelijk en privaat - die omzoomd worden door hogere groenstructuren bestaande uit bomen en struikgewassen. Deze hogere groenstructuren zijn met name als geluidswal bedoeld om het geluid van de A2 op natuurlijke wijze af te schermen. Hiernaast is er ook een grote volkstuin ten noorden van de planlocatie gelegen. Ten zuiden van het plangebied bestaat het landschap uit agrarisch land. Te midden van dit agrarisch - en tevens cultuurhistorisch land - is een groenstructuur gelegen die bestaat uit hoge struikgewassen en bomen. Deze groene wig doet dienst als ecologische verbindingszone op een groter schaalniveau; het verbindt de groenzones rondom het Kasteel van Gronsveld (ten zuiden van het plangebied) met de groene zones langs de A2 (ten noorden van het plangebied). De aanplant van verschillende bomen (natuurlijke geluidswal) ten westen van het plangebied is ook onderdeel van de groenzones langs de A2. In het plangebied zijn drie waardevolle bomen aanwezig die in het stedenbouwkundig plan behouden dienen te worden.

2.2.2 Water

Aan de noordzijde van het plangebied is een waterloop gelegen die bestaat uit verschillende sloten. Noordoostelijk van de planlocatie doet een wadi dienst als waterbuffergebied; overvloei van extra water - bijvoorbeeld na hevige regenval - wordt opgenomen in deze wadi of in de sloten rondom het plangebied. Op de taluds van de sloten groeien imheemse grassen en rietsoorten die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit in het landschap; verschillende soorten grassen en beplanting hebben een positief effect op de verspreiding van kleine diersoorten en insecten. Rondom de sloten is in oost-westelijke richting een waterkering aangebracht om overstroming te voorkomen bij hevige regenval.



Fig. 2.9 Analyse landschap Gronsveld

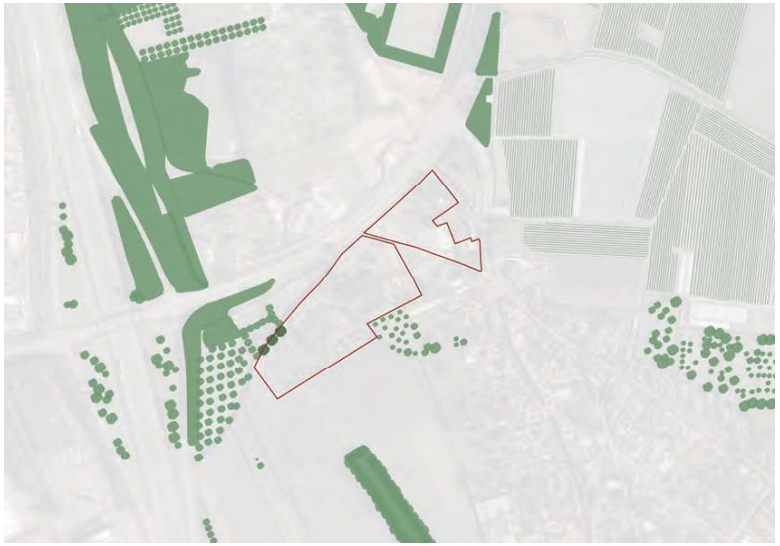


Fig. 2.10 Analyse groenstructuren (bossen, struiken en fruiteelt) Gronsveld



Fig. 2.11 Analyse water Gronsveld



2.2.3 Grondgebruik

De gronden waarop Tuincentrum Gronsveld is gelegen, zijn bestemd als agrarisch gebied. Dit agrarisch gebied is het buitengebied van de woonkern Gronsveld. Zoals zichtbaar is in figuur 2.12 grenzen de agrarische gronden van het plangebied aan de noordelijke zijde van de bebouwde kern van Gronsveld. Op de agrarische gronden rondom het plangebied worden verschillende soorten gewassen verbouwd, waarvan mais, aardappelen, kool, bieten en fruiteelt de meest voorkomende gewassen zijn. Zoals ook al eerder is toegelicht, is met name het verbouwen van fruit kenmerkend voor de glooiende gronden in het Maasdal in Zuid-Limburg. In figuur 2.13 is zichtbaar dat fruitteelt vooral voorkomt op de agrarische gronden die ten oosten van het plangebied zijn gelegen.

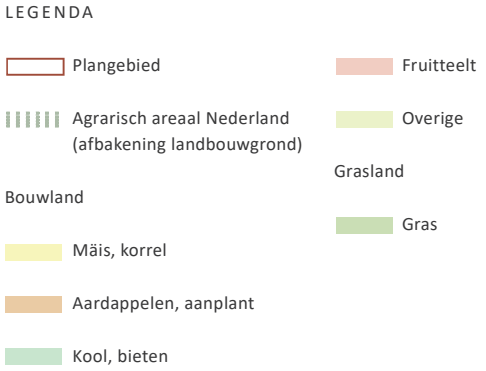
Op de gronden van het tuincentrum komt enerzijds in-en verkoop van bomen, planten, bloemen en sierartikelen voor. Anderzijds worden de gronden gebruikt voor de kwekerij van verschillende soorten bomen en planten. Het deel waarop de kwekerij voorkomt (linkerdeel van het plangebied) valt onder het Agrarisch Areaal Nederland. Dit betekent dat de gronden momenteel alleen als landbouwgrond zijn afgebakend.



Fig. 2.13 Analyse agrarisch en gewassen Gronsveld



Fig. 2.12 Analyse bodemgebruik Gronsveld




Droogdal
Laagte ontstaan
door afgraving
Tussenterras
Lösswand
Rivierdalbodem

2.2.4 Geomorfologie

Geomorfologisch bestaat de bodem van het plangebied grotendeels uit lösswand. Dit is een wand of helling die bestaat uit hellingafzettingen die op het oorspronkelijk gesteente, oftewel het substraat, liggen. Ter plaatse van het plangebied bestaan de hellingsafzettingen uit lössgronden; een typerend bodemmateriaal in Zuid-Limburg. In figuur 2.14 is zichtbaar dat de lösswand aan de oostzijde wordt begrensd door de geomorfologische categorie 'tussenterras'. Dit is een hoger gelegen bodem in de helling van het Plateau van Margraten, zoals ook al eerder in dit document beschreven. Het tussenterras vormt de schakel tussen de rivierdalbodem - het laagst gelegen vlakke deel van het dal van een ingesneden rivier, oftewel het laagste deel van Maasdal ten westen van het plangebied - en het plateau van Margraten dat ten oosten van het plangebied is gelegen. Ten noorden van het plangebied ligt de geomorfologische categorie 'droogdal'. Droge dalen zijn dalen in de flanken van stuwwallen ofwel dalen in de dalwanden van het Zuid-Limburgse Heuvelland waarin nu geen beek of rivier meer stroomt (zoals in Gronsveld het geval is). Dalbodems zijn meestal bedekt met een laag dekzand of (zandige) löss.

2.2.5 Beschermde gebieden en beperkingen

Rondom het plangebied zijn een tweetal beschermde gebieden gelegen: één zone die behoort tot het Natuurnetwerk Nederland en een tweetal zones (tevens dezelfde zone als het Natuurnetwerk Nederland) die bestempeld zijn als cultureel erfgoed. Hiernaast is ten oosten van het plangebied een zone gelegen waarvoor een publieksrechtelijke berperking geldt: de wet bodembescherming. In de toekomstige ontwikkelingsplannen dienen deze beschermde gebieden en de gebieden waarvoor beperkingen gelden onaangetast ingepast te worden in de stedenbouwkundige ontwikkeling voor Gronsveld.

2.2.6 Cultuurhistorische elementen

In Gronsveld zijn een tweetal elementen aanwezig die bestempeld zijn als cultuurhistorisch. Enerzijds betreft dit de geconcentreerde bebouwing ter plaatse van de eerste dalnederzetting van Gronsveld in de vroege Middeleeuwen; de plaats waar Gronsveld oorspronkelijk is ontstaan. Anderzijds is de onregelmatige stroken percelering, bestaande uit groenlanden of akkers, bestempeld als een cultuurhistorisch element omdat deze percelering een bijdrage levert aan het landschappelijk karakter van Gronsveld.



Fig. 2.14 Analyse Geomorfologie Gronsveld



Fig. 2.15 Analyse beschermde gebieden en beperkingen Gronsveld

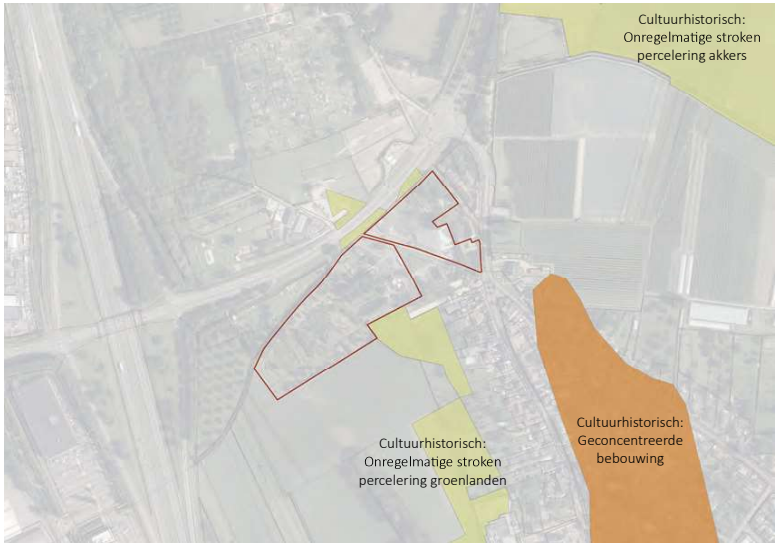


Fig. 2.16 Analyse cultuurhistorische elementen Gronsveld



2.2.7 Hoogte

Rondom de planlocatie in Gronsveld zijn meerdere duidelijke hoogteverschillen aanwezig. Aan weerzijden van de A2 zijn de gronden opgehoogd om mogelijke geluidshinder te beperken. De natuurlijke geluidswallen die door de ophoging zijn ontstaan, onttrekken de A2 ook (deels) uit het zicht in het landschap. De op- en afritten van de A2 overbruggen het hoogteverschil en takken aan op de randweg Köbbesweg die als een hoger element- ofwel dijk/talud- in het landschap is gelegen.

De bebouwde kern van Gronsveld, evenals het oostelijk buitengebied van Gronsveld dat ook geomorfologisch gecategoriseerd is als 'tussenterras' (zie paragraaf 2.2.4 Geomorfologie) zijn naast de infrastructuur onderdeel van de hoger gelegen delen in en rondom het dorp. Het westelijk buitengebied van Gronsveld waartoe ook het plangebied behoort, is duidelijk lager gelegen. Vanaf de Köbbesweg loopt het plangebied in zuidwestelijke richting in hoogte af. Hiermee ontstaan de voor Limburg typische vergezichten over het glooiend landschap van het Maasdal. De gronden rondom de waterlopen rondom het plangebied (zie ook paragraaf 2.2.2 Water) zijn het laagste gelegen.

In het plangebied is van oost naar west een hoogteverschil van circa 3,0 meter aanwezig. In zuid-noordelijke richting geldt er een hoogteverschil van circa 2,0-3,0 meter. In figuur 2.18 is het hoogteverschil- en daarmee ook de richting waarin het water afvloeit in het plangebied- zichtbaar gemaakt.

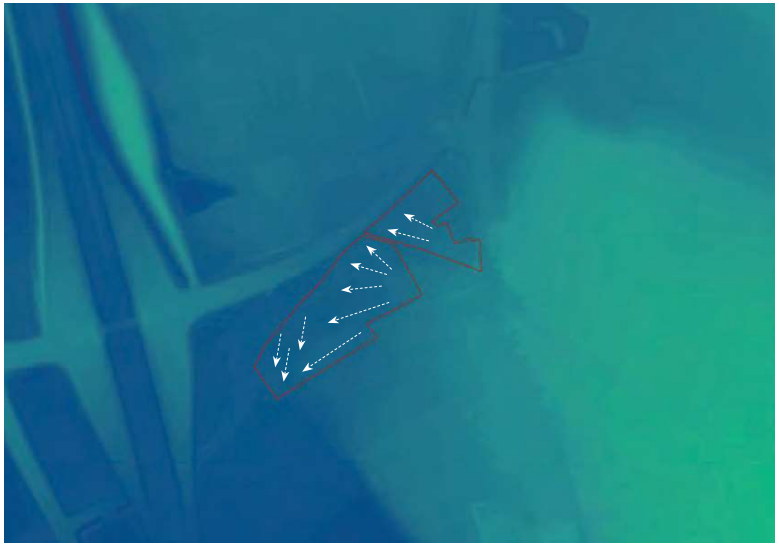
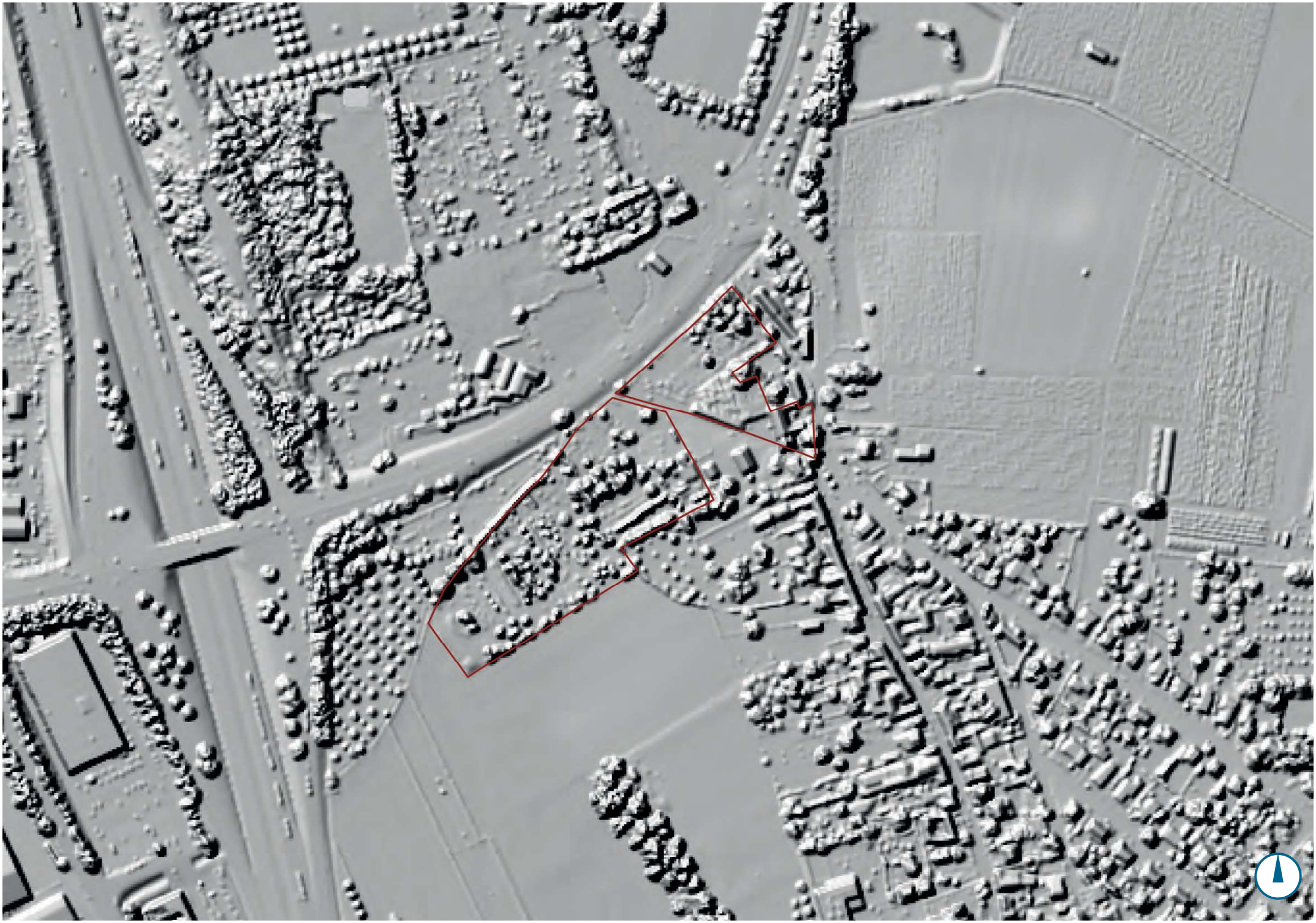


Fig. 2.18 Analyse hoogte maaiveld Gronsveld (dynamisch) en verloop hoogteverschil

LEGENDA

Plangebied

Fig. 2.17 Analyse hoogte maaiveld Gronsveld (hillshade)



Figuur 2.19 maakt de openheid en geslotenheid van het landschap rondom Gronsveld inzichtelijk. De bebouwde kern van Gronsveld is vanwege haar historische lintbebouwing erg compact gebouwd, maar vormt daardoor wel een gesloten object in het landschap. Andere gesloten elementen worden gevormd door de groenstructuren die bestaan uit bomen en hoge struikgewassen of door de dijken/taluds rondom de hoofdontsluitingswegen (de A2 en de randweg Köbbesweg). Ook deze aspecten beperken het (vrije) zicht over het landschap. Het oostelijk en westelijk buitengebied van Grondveld - oftewel de agrarische gronden - kenmerken zich juist wel door een open karakter. De openheid maakt de voor Limburg typische vergezichten over het landschap mogelijk.

De vele (gekweekte) bomen en struiken die momenteel in het plangebied aanwezig zijn, zullen na de verkoop van de gronden van Tuincentrum Gronsveld verwijderd worden. Het plangebied zal hierdoor in openheid aansluiting zoeken bij de agrarische grond ten westen van Gronsveld. Het zicht op dit cultuurhistorisch landschap zal een belangrijk uitgangspunt zijn in de verdere uitwerking van de planontwikkelingen.

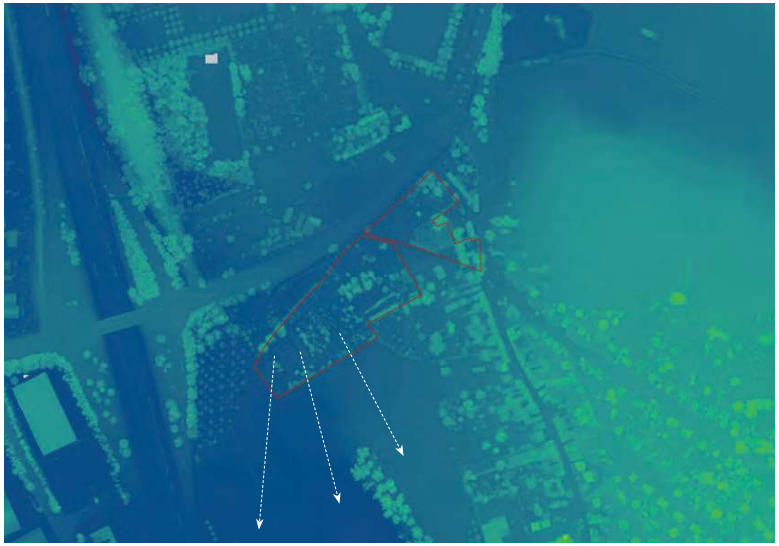
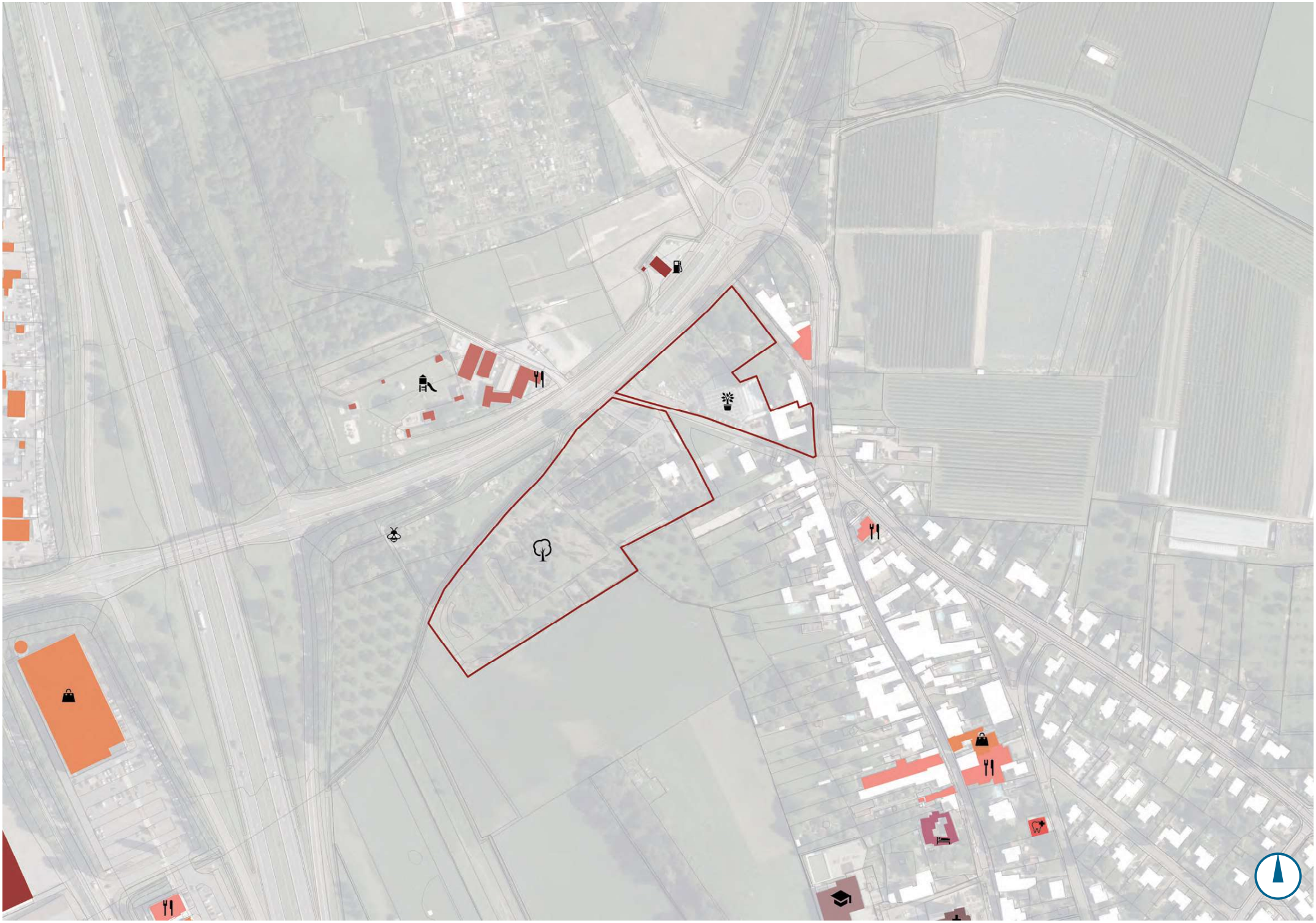


Fig. 2.20 Analyse hoogte Gronsveld (dynamisch) en indicatie vrije zichten over het landschap

LEGENDA

Plangebied

Fig. 2.19 Analyse hoogte Gronsveld (hillshade)



2.2.8 Functies

Gronsveld bestaat met name uit de functie wonen. Langs de Rijksweg en in het centrum van het dorp rondom de St. Martinuskerk (uit het jaar ca. 1700), zijn een aantal publieke functies gelegen, waaronder: horeca, kleine detailhandel, een hotel, een tandartspraktijk, een basisschool en een postkantoor. Ten zuidwesten van de kerk ligt het Kasteel van Gronsveld; een toeristische trekpleister.

De planlocatie zelf huisvest Tuincentrum Gronsveld. Zowel het in- en verkoopgedeelte van het tuincentrum, als de gronden waarop bomen en planten gekweekt worden, maken onderdeel uit van het plangebied. Ten noorden van de planlocatie zijn een tankstation en De Dwaze Herder gelegen; een horecagelegenheid met daarbij behorend een speeltuin. Ten westen van het plangebied is de A2 gelegen met daarlangs een bedrijventerrein.

Langs de Rijksweg in Gronsveld zijn verschillende rijksmonumenten gelegen; dit is te verklaren aan de hand van de historische lintbebouwing langs deze weg. Het oudste gebouw langs deze weg dateert uit een periode vóór het jaar 1800. Verder zijn er een behoorlijk aantal panden uit de tijdsperiode 1800-1900 langs de Rijksweg gelegen die vaak als monument zijn bestemd. De lint-bebouwing draagt bij aan het historisch straatbeeld dat kenmerkend is voor het Limburgs dorp Gronsveld.

2.2.9 Typo-morfologie

Zoals eerder vermeld kenmerkt het dorp Gronsveld zich door haar historische lintbebouwing. De korrelgrootte van deze lintbebouwing is kleinschalig. Verschillende grondgebonden panden (rijwoningen of grondgebonden woningen; allen met (zadel)kap) zijn aaneengeschakeld en vormen samen het historisch lint. In het lint komen een aantal uitzonderingen voor in de vorm van speciale elementen, waaronder de kerk en een carrévormige hoeve waarin nu een hotel is gehuisvest.

Ten oosten van de planlocatie zijn een aantal historische panden gelegen, waaronder een karakteristieke U-vormige hoeve (gebouwd in de periode 1850-1900). Op het plangebied zelf is - naast het tuincentrum- één vrijstaande woning gelegen die gebouwd is tussen 1975-1985. Deze woning betreft het woonhuis van de eigenaren van het tuincentrum. Aan de Slakweg is verder nog een andere grondgebonden woning met schuur gelegen, echter maakt deze woning geen onderdeel uit van de planlocatie. Het merendeel van de planlocatie betreft landschappelijk gebied.

Ten westen van de planlocatie is een grootschaligere korrel zichtbaar; deze korrel wordt gevormd door bedrijven die gehuisvest zijn langs de A2.

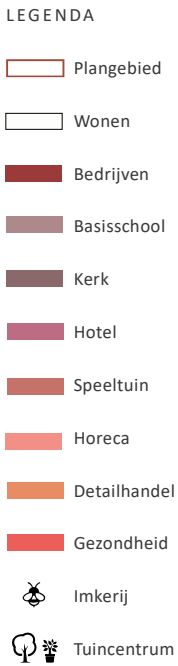


Fig. 2.21 Analyse functies Gronsveld

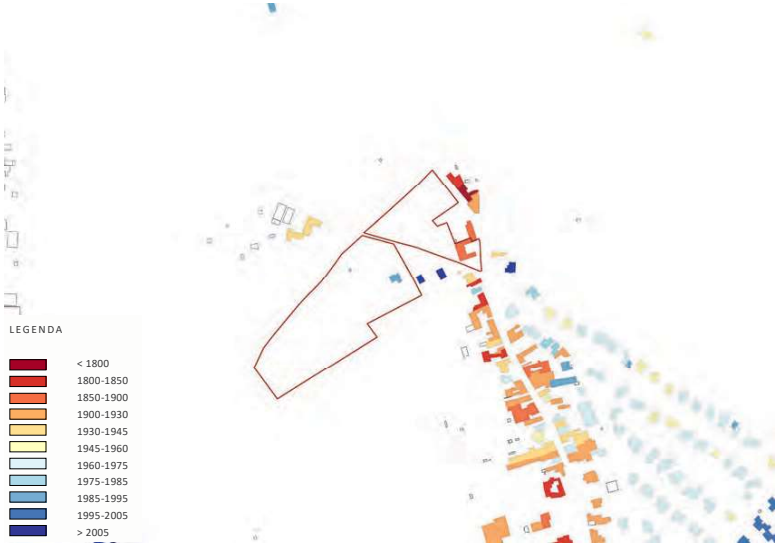
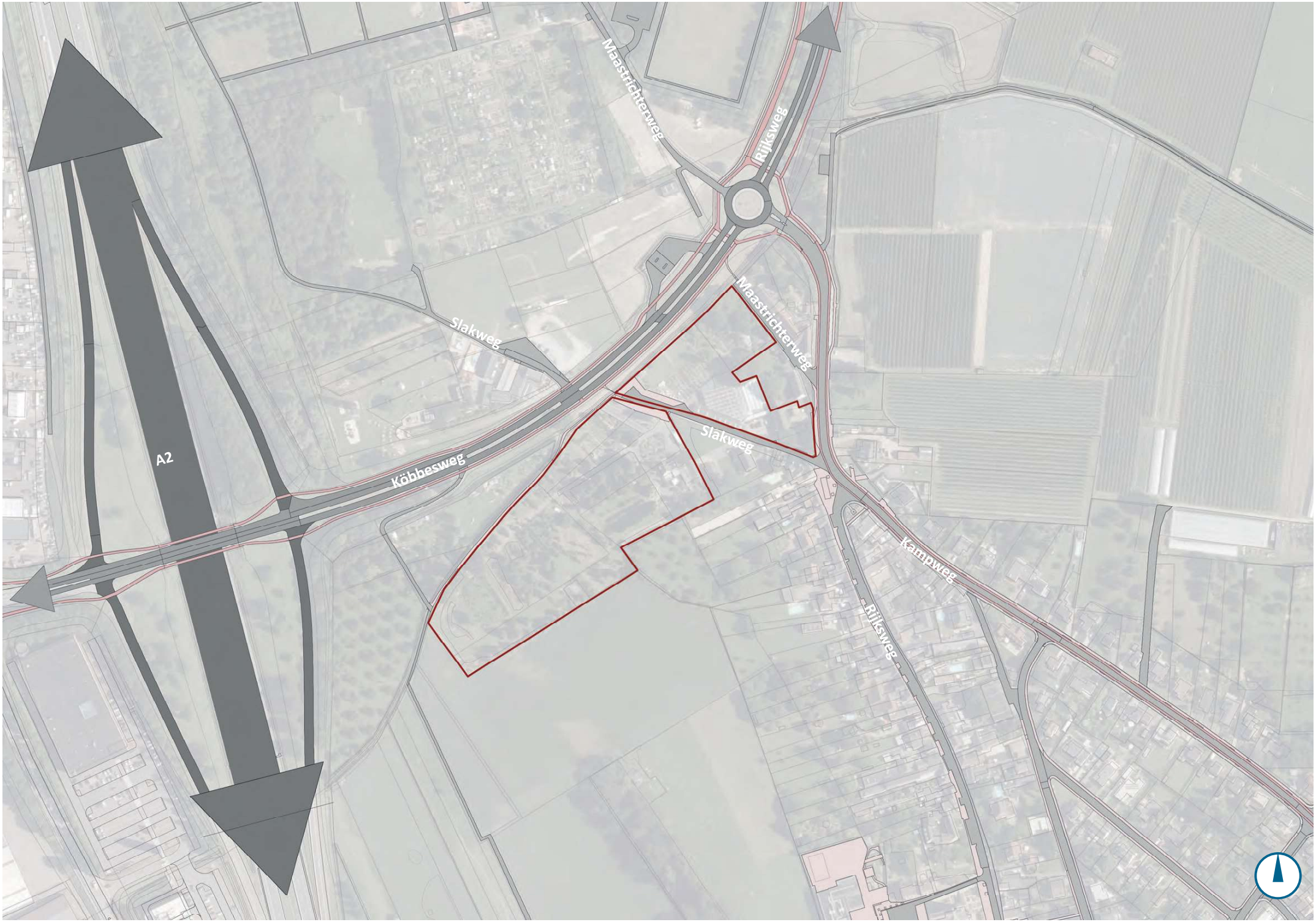


Fig. 2.22 Analyse bebouwingsjaren Gronsveld



Fig. 2.23 Analyse typo-morfologie Gronsveld


Maastrichterweg
Rijksweg
Slakweg
Maastrichterweg
A2
Köbbesweg
Slakweg
Kampweg
Rijksweg

2.2.10 Infrastructuur

Het plangebied wordt momenteel ontsloten via de Slakweg waaraan de entree en parkeerplaats van Tuincentrum Gronsveld zijn gelegen. De Slakweg biedt ook toegang tot de vrijstaande woningen die op en net naast het plangebied liggen. Vanaf de Slakweg volgt de ontsluiting via de Rijksweg, de hoofdontsluitingsweg en entreeweg in Gronsveld, naar de randweg. Deze randweg, de Köbbesweg, verbindt Grondveld met het zuidelijke deel van de provinciale hoofdstad Maastricht.

De Köbbesweg, een tweebaans 70 km/h weg, takt aan op de snelweg de A2 tussen Maastricht en Luik (België). Aan weerszijden van de Köbbesweg is een aparte fietsstrook gelegen. De fietspaden worden door middel van een groene berm gescheiden van het gemotoriseerd verkeer op de randweg. De Kampweg in Gronsveld wordt ook aan twee zijden voorzien van fietsstroken om het fietsverkeer van en naar het dorp te begeleiden.

2.2.11 Geluid

Het plangebied ligt ten oosten van een infrastructureel knooppunt dat gevormd wordt door de A2 en de Köbbesweg. Vanaf de snelweg, waar met een maximum snelheid van 100 km/h gereden mag worden, en de randweg, een 70 km/h weg, ontstaat geluidsoverlast door het langsrijdend gemotoriseerd verkeer. In de toekomstige ontwikkelingen van het plangebied dient rekening te worden gehouden met deze geluidsoverlast veroorzaakt door beide wegen. Hiertoe is in deze stedenbouwkundige verkenning voor de A2 een 70 meter zonering gekozen, terwijl voor de Köbbesweg is uitgegaan van een 50 meter zone. Voor de wegen in het dorp Gronsveld is uitgegaan van een 30 meter zonering. Deze zonering is echter niet negatief van invloed op de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied en zal daarom verder buiten beschouwing worden gelaten. De gekozen zoneringen zijn gebaseerd op algemene uitgangspunten omtrent geluid. De zoneringen dienen ervoor om in de stedenbouwkundige verkavelingsvarianten alvast rekening te houden met de maat en schaal waarop geluidsoverlast van invloed is op het plangebied. Met andere woorden: welke delen van het plangebied kunnen m.b.t. geluid wel bebouwd worden en in welke delen van het plangebied is bebouwing lastiger ten gevolge van geluidsoverlast? De verschillende verkavelingsvarianten zullen na intekening nader getoetst worden in een extern onderzoek aan geluidshinder, uitgevoerd door WSP.

Zoals in figuur 2.25 zichtbaar is, wordt het noordelijk deel van het plangebied doorkruist door de 50 meter geluidszone. Om alvast rekening te houden met de wettelijke toegestane eisen omtrent geluidoverlast voor wonen, is als uitgangspunt gesteld dat er in het noordelijke deel van het plangebied niet gebouwd mag worden. Indien er in dit deel van het plangebied wel gebouwd zal worden, dienen er extra voorzorgsmaatregelen en/of geluidswerende elementen toegepast te worden in de architectuur van de woningen. De toetsing van geluidshinder in beide verkavelingsvarianten is toegelicht in paragraaf 5.4 van dit document. De resultaten uit deze toesting dienen als aanscherping in de verdere uitwerking van het verkavelingsplan.

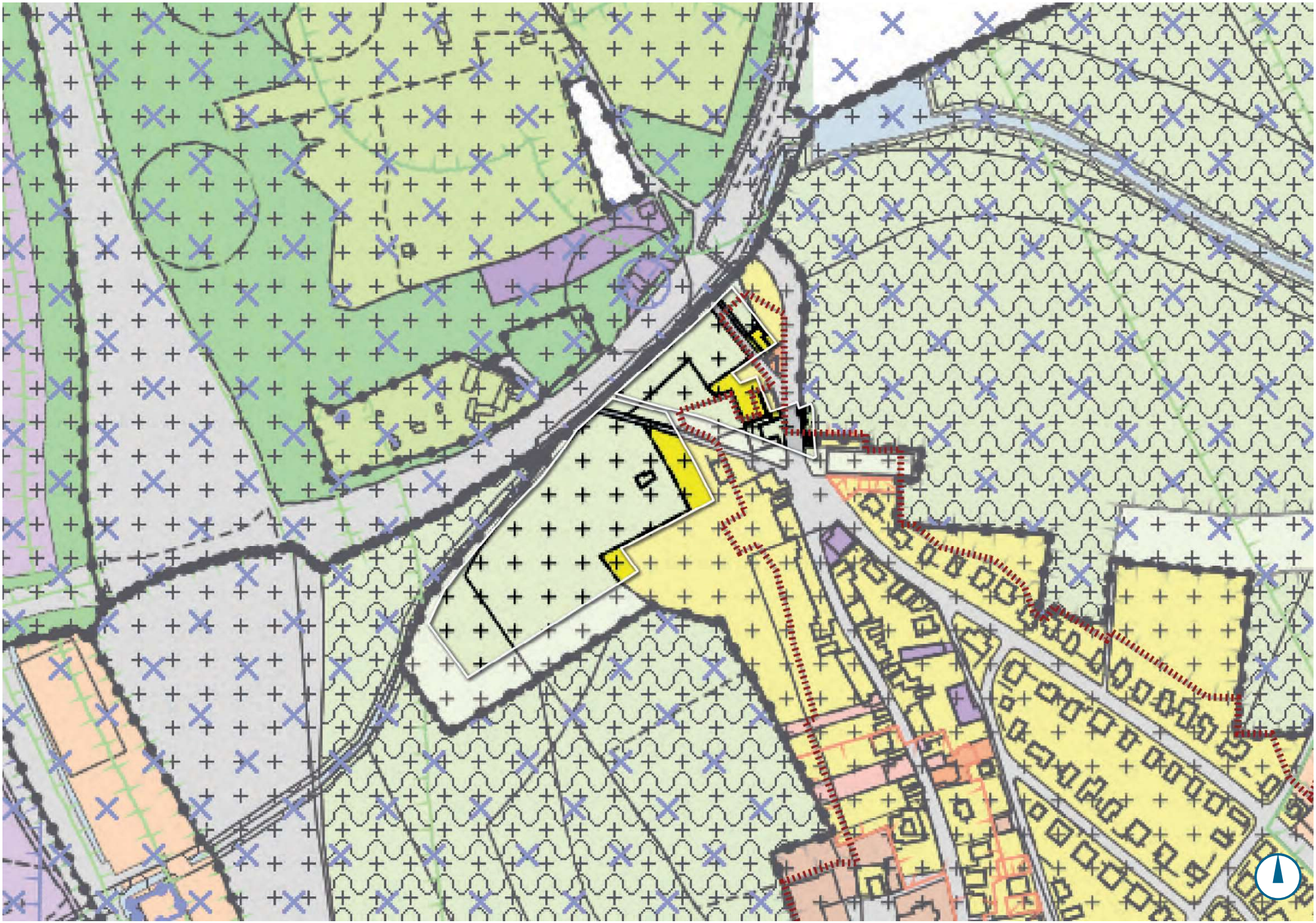


Fig. 2.25 Analyse geluidshinder Gronsveld

LEGENDA

- Plangebied
- A2 (snelweg)
- Randweg
- Wegen
- Fietspaden
- Voetpaden, trottoir

Fig. 2.24 Analyse infrastructuur Gronsveld



3. BESTEMMINGSPLAN & WELSTANDSNOTA

3.1 BESTEMMINGSPLAN

3.1.1 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied betreft “Gronsveld en Rijckholt 2013” (NL.IMRO.1903.BPLkom11000-VG01). Het bestemmingsplan is vastgesteld in mei 2013, echter is het plan nog niet onherroepelijk bevonden. Het huidige bestemmingsplan wordt aangevuld met het paraplubestemmingsplan “Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten” (NL.IMRO.1903.BPPAR101-VG01) dat in 2018 is vastgesteld door gemeente Eijsden-Margraten, maar dat ook nog niet is betiteld als onherroepelijk. Gezamenlijk vormen deze plannen het totale rechts geldende bestemmingsplan waarvan moet worden uitgegaan bij toekomstige ontwikkelingen op de planlocatie.

Het hiernaast afgebeelde bestemmingsplan toont zowel enkelbestemmingen als dubbelbestemmingen met waarden uit de bovengenoemde plannen. Het plangebied heeft op dit moment een agrarische bedrijfsfunctie waarbij tevens rekening gehouden dient te worden met eventuele archeologische waarden. Binnen het plangebied zijn de twee bestaande bedrijfswoningen (bestaande hoeve en Slakweg 3) juridisch-planologisch ingepast. Rondom de Slakweg en Maastrichterweg kent het plangebied ook (kleine) delen waar de functie wonen centraal staat.

Vanuit de opgave bestaat de vraag om de agrarische functie en het tuincentrum te beëindigen. Om deze beëindiging mogelijk te kunnen maken, dient in eerste instantie de functie van het gehele plangebied gewijzigd te worden. In het bestemmingsplan is binnen de bestemming ‘Agrarisch-agrarisch bedrijf’ in artikel 3.6.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het college van burgemeester en wethouders voor het gehele plangebied bevoegd is de bestemming te wijzigen naar ‘Wonen’. Daarbij dient aan een aantal randvoorwaarden voldaan te worden. Voorliggend initiatief kan voldoen aan de gestelde randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid. Let wel, hiermee wordt slechts de functiewijziging geregeld.

Om vervolgens de beoogde ontwikkeling bestaande uit ca. 80 tot 135 woningen te verwezenlijken, zal echter een separate procedure gevolgd dienen te worden middels een herziening van het bestemmingsplan, dan wel een uitgebreide procedure WABO. Ter plaatse van de aanduiding ‘rode contour’ gelden de regelingen zoals opgenomen in de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering (18 december 2009) en het Limburgs Kwaliteitsmenu (12 januari 2010). Deze regelingen houden in dat op de gronden buiten de rode contour géén woningen gebouwd mogen worden, voordat is voorzien in een kwaliteitsverbetering zoals bedoeld in zowel het Limburgs Kwaliteitsmenu als ook in het gemeentelijke kwaliteitsmenu.

3.1.2 Stedenbouwkundig

Het volume en de hoogte van de nieuw te bouwen woningen dienen passend te zijn bij de bestaande maat en schaal van de woningen in Gronsveld. De bouwhoogte van de nieuw te bouwen grondgebonden woningen wordt daarom gesteld op maximaal twee lagen met kap. Indien gestapelde woningbouw toegepast zal worden, wordt geadviseerd om vier bouwlagen als maximale bouwhoogte aan te houden. Dit is tevens wel afhankelijk van de positie van de gestapelde woningbouw in het plangebied.



Fig. 3.1 Vigerend bestemmingsplan

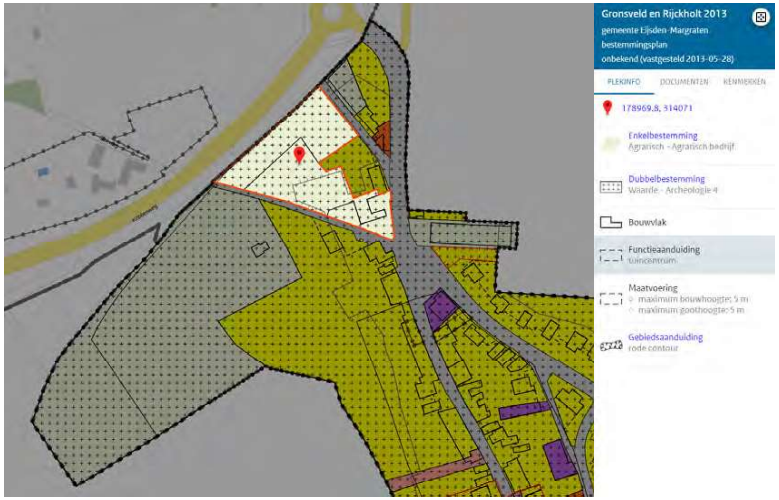


Fig. 3.2 Vigerend bestemmingsplan, uitsnede noordoostelijk deel plangebied

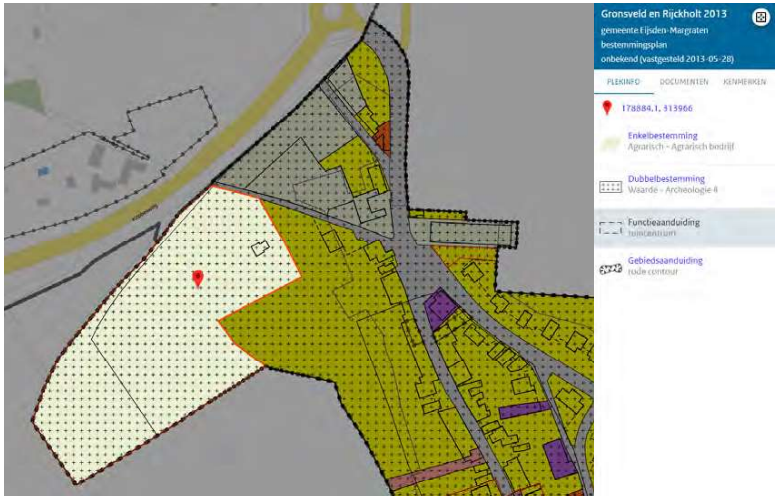


Fig. 3.3 Vigerend bestemmingsplan, uitsnede zuidwestelijk deel plangebied



3.1.3 POL2020

Vanuit het ontwerp voor de Provinciale Omgevingsvisie Limburg dat gemaakt is in het jaar 2020 (NL.IMRO.9931.POVILimburg-ON01) komen een aantal randvoorwaarden naar voren die van invloed zijn op de ontwikkeling van het plangebied te Gronsveld. Met deze randvoorwaarden dient rekening te worden gehouden in de verdere uitwerking van de plannen op de gronden van Tuincentrum Gronsveld.

Zoals zichtbaar in figuur 3.4 wordt het buitengebied van de dorpskern Gronsveld bestempeld als 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Het doel hiervan is om de kenmerkende kwaliteiten en afwisseling van het karakteristieke Limburgs landschap te behouden en (waar mogelijk) te versterken. Het landschap bestaat uit aantrekkelijke natuurgebieden, afgewisseld met dorpskernen en grondgebonden landbouw. Van oudsher kenmerkt het Limburgs landschap zich door een dooradering met hagen, houtkanten, beekjes, poelen en andere cultuurhistorische elementen. Het zijn deze elementen die behouden en versterkt moeten worden ten guste van regionale, sociale, economische, duurzame en klimaatadaptieve ontwikkelingen in Limburg. Vanuit de omgevingsvisie wordt gesteld dat er *"met gerichte ruimtelijke ingrepen en groene impulsen een gezond landschap kan ontstaan én in stand kan worden gehouden: een gezond landschap met vitale Limburgers"* [1]. Het behouden, beheren en ontwikkelen, maar ook het beleven van de landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en waterhuishoudkundige kernkwaliteiten van het landschap door bewoners én bezoekers staat centraal in de omgevingsvisie. Hiertoe zal de stedenbouwkundige planontwikkeling die in dit document centraal staat ook landschappelijk, klimaatadaptief en duurzaam ingepast moeten worden in haar omgeving. Ingezet zal worden op een ontwikkeling die de complementariteit tussen landschap en stad bevordert, oftewel "landschappelijk wonen" als kernaspect.

Het Maasdal waarin Gronsveld is gelegen, is onderdeel van de groenblauwe mantel. Naast het Maasdal zijn ook de landschappelijke waardevolle beekdalen, hellingen en zones rondom en tussen bestaande natuurgebieden onderdeel van de groenblauwe mantel in Limburg. Tot de natuurgebieden behoren onder andere de aanwezige landbouwgebieden, monumenten, kleinschalige cultuurhistorische landschapselementen, waterlopen, archeologische vindplaatsen, etc. in Limburg. De groenblauwe mantel omvat in Zuid-Limburg ook nog de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. De ambitie uit de omgevingsvisie is om de beekdalen te behouden en landschappelijk te versterken door in te zetten op een meer natuurlijk karakter. Daarnaast dienen de beekdalen ook klimaatbestendiger te worden en zal worden ingezet op waterbuffering.

Ten noorden van het plangebied en ten zuiden van de Köbbesweg wordt vanuit de omgevingsvisie een wig voorgesteld die behoort tot de groenblauwe mantel in Limburg. Het doel van deze wig is om het landschap aan de oostzijde van Gronsveld te verbinden met het landschap in het Maasdal. De noordelijke zijde van het plangebied biedt kansen om deze groenblauwe wig sterker aan te zetten en uit te breiden.

LEGENDA

- Plangebied
- Natuur Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg
- Groenblauwe mantel
- Beekdal
- Bebouwd gebied binnen Maas- en Beekdal; hoogwaterveiligheid
- Water- rivier en beekdalen

Fig. 3.4 Kernaspectne Provinciale Omgevingsvisie Limburg

1 https://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/transform/NL.IMRO.9931.POVILimburg-ON01/pt_NL.IMRO.9931.POVILimburg-ON01.xml#NL.IMRO.PT.s05419549-0f98-4e29-92a7-3939c65a7813



Dit document hoort bij het besluit
dat de gemeenteraad van Eijsden-Margraten
nam in zijn vergadering
op: 23/10/12 nr. 9

De raadsgriffier,

mr. M.G.A.J.T. Verbeet

Welstandsnota
Eijsden-Margraten
2013

Welstandskaart 15a
Gebied: Gronsveld en Rijckholt
Welstandsniveau: 2 en 4
Datum: september 2012

15a

3.2 WELSTANDSNOTA

Naast de benodigde wijziging van het vigerend bestemmingsplan om de planontwikkeling mogelijk te maken, is ook de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling op de gronden van Tuincentrum Gronsveld onderdeel van het planproces. Na aanvraag van de omgevingsvergunning voor de planontwikkeling wordt door de gemeente Eijsden-Margraten gekeken of de vraag voldoet aan de 'redelijke eisen van welstand'. De dorpsbouwmeester beoordeeld aan de hand van de geldende 'Welstandsnota Eijsden-Margraten', 2013 of de beoogde ontwikkeling ruimtelijk in Gronsveld past. Tevens adviseert de dorpsbouwmeester het college van burgemeester en wethouders over de ontwikkeling op de kavels aan de Slakweg en Maastrichterweg. Deze advisering is onderdeel van de afweging bij het besluit op de aanvraag van de omgevingsvergunning.

De eisen van welstand waaraan de planontwikkeling getoetst wordt, staan beschreven in de 'Welstandsnota Eijsden-Margraten' (2013). Voor het dorp Gronsveld gelden de welstandsniveaus 2 en 4. Welstandsniveau 2 betreft een regulier welstandsgebied (tevens van gemeentewege beschermd stads- en dorpsgezicht) en welstandsniveau 4 is een vrij welstandsgebied m.u.v. voorkant/voorgevel hoofdbebouwing (incl. dakvlak)[1]. De planlocatie valt onder welstandsniveau 4, zoals ook zichtbaar op de kaart op de pagina hiernaast [2]. Het plangebied betreft dus een vrij welstandsgebied waarbij Welstand alleen zal toetsen op de welstandseisen die gelden voor de voorgevels (en in hoeksituaties ook de zijgevel aan de straatzijde) én de dakvlakken van de nieuwe hoofdbebouwing. Terugspringende bijgebouwen worden hierbij niet meegerekend, tenzij vergunningsverplichte verbouwingen aan dergelijke bijgebouwen in strijd zijn met het bestemmingsplan. In dergelijke situaties wordt als onderdeel van de integrale belangenafweging een oordeel van de dorpsbouwmeester gevraagd.

In een volgende fase van dit project dient de architectonische vormgeving van de hoofdbebouwing nader vormgegeven te worden; in dit document wordt alleen ingegaan op de stedenbouwkundige verkaveling van het plangebied. De ontwikkeling betreft een groter ontwikkelingsproject met een langere doorlooptijd. In de welstandsnota wordt hiervoor gesteld dat de welstandscriteria bij voorkeur de nodige ruimte moeten laten en de mogelijkheid geboden moet worden voor vooroverleg, zodat de planindiener zekerheid verkrijgt over de interpretatie van de criteria in de concrete situatie van het bouwplan. De welstandscriteria bij grotere ontwikkelingsprojecten dienen te worden vastgelegd in een nader uit te werken beeldkwaliteitsplan. Aan de hand van een beeldkwaliteitsplan dat opgesteld wordt voor de planontwikkeling op de kavels aan de Slakweg en Maastrichterweg kan de dorpsbouwmeester (en welstand) de welstandeisen die gelden voor de planlocatie toetsen.

LEGENDA

Plangebied

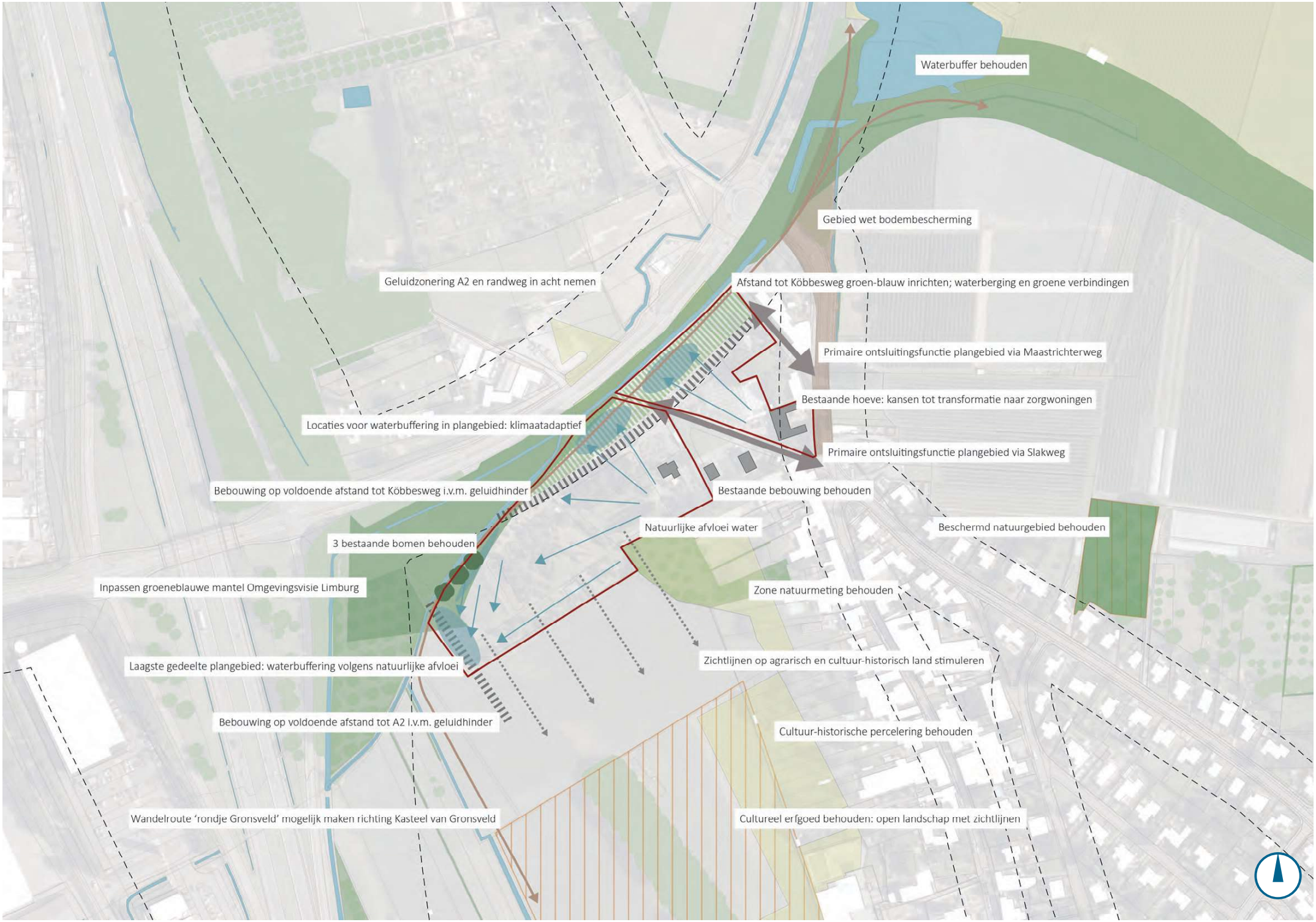
Welstandsniveau 2

Welstandsniveau 4

Fig. 3.5 Welstandsgebieden Gronsveld - uitsnede planlocatie

1 Welstandsnota Eijsden-Margraten (2013) http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Eijsden-Margraten/231571/231571_1.html

2 Welstandsnota Eijsden-Margraten (2013)- Welstandskaart Gronsveld pagina 26: https://www.eijsden-margraten.nl/data/downloadables/6/4/6/4/welstandskaarten.pdf


Waterbuffer behouden
Gebied wet bodembescherming
Geluidzonering A2 en randweg in acht nemen
Afstand tot Köbbesweg groen-blauw inrichten; waterberging en groene verbindingen
Primaire ontsluitingsfunctie plangebied via Maastrichterweg
Bestaande hoeve: kansen tot transformatie naar zorgwoningen
Locaties voor waterbuffering in plangebied: klimaatadaptief
Primaire ontsluitingsfunctie plangebied via Slakweg
Bebouwing op voldoende afstand tot Köbbesweg i.v.m. geluidhinder
Bestaande bebouwing behouden
Natuurlijke afvloei water
Beschermd natuurgebied behouden
3 bestaande bomen behouden
Inpassen groeneblauwe mantel Omgevingsvisie Limburg
Zone natuurmeting behouden
Laagste gedeelte plangebied: waterbuffering volgens natuurlijke afvloei
Zichtlijnen op agrarisch en cultuur-historisch land stimuleren
Bebouwing op voldoende afstand tot A2 i.v.m. geluidhinder
Cultuur-historische percelering behouden
Wandelroute 'rondje Gronsveld' mogelijk maken richting Kasteel van Gronsveld
Cultureel erfgoed behouden: open landschap met zichtlijnen

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 RANDVOORWAARDENKAART

De inzichten die zijn opgedaan uit de voorgaande stedenbouwkundige analyse hebben geresulteerd in een aantal randvoorwaarden die in acht genomen moeten worden bij de ontwikkeling van het verkavelingsplan. De randvoorwaarden zijn hieronder per categorie nader toegelicht.

4.1.1 Landschap: groen en blauw

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van Gronsveld. De landschappelijke waarden van dit buitengebied dienen in de planontwikkeling behouden al dan niet versterkt te worden. Gekozen is daarom om in de verkavelingsplannen bewust in te zetten op een ontwikkeling die gericht is op 'landschappelijk wonen' als hoofdthema.

Onder 'landschappelijk wonen' wordt het volgende verstaan:

- In het plangebied wordt landschap met voldoende ruimte ingepast naast de te ontwikkelen woningen (ca. 80-135 woningen);
- Bestaande groenstructuren worden behouden en versterkt;
- Bestaande waterstructuren (wadi's en sloten) worden behouden en versterkt;
- In het plangebied is voldoende ruimte voor waterberging;
    - Waterberging kan worden uitgebreid in het noorden en westen van het plangebied;
    - Er dient rekening te worden gehouden met de natuurlijke afvloei van water door het aanwezige hoogteverschil;
- De ontwikkeling van de groenblauwe mantel ten noorden van het plangebied, zoals voorgesteld in de Provinciale Omgevingsvisie Limburg, dient te worden ingepast. Kansen bestaan om de groenblauwe mantel in het noordelijk deel van het plangebied uit te breiden;
- Bomen die als karakteristiek/kenmerkend zijn aangeduid, dienen te worden behouden. Het gaat om het behouden van een drietal bomen;
- Alle te ontwikkelen woningen hebben ofwel zicht op het bestaande landschap rondom het plangebied ofwel op nieuwe landschappelijke structuren binnen het plangebied (bijvoorbeeld wadi's, groen-/haag-/boomstructuren, parkzone, etc.);
- Zichtlijnen op het agrarisch en cultuurhistorisch land ten zuiden van het plangebied dienen gestimuleerd te worden. Dit kan door de hoofdstructuur van het plangebied en/of de verkaveling zo te kiezen, dat er altijd zicht is op het omliggend landschap. Het zicht op dit karakteristiek cultureel en historisch landschap/erfgoed zal fungeren als drijvende kracht in de planontwikkeling. Daarnaast dient de gekozen verkaveling te voorkomen dat de planontwikkeling zich toekomstig verder kan uitbreiden richting het agrarisch land;
- Klimaatadaptief ontwerpen staat centraal in de planontwikkeling. Hiertoe zal verharding in het plangebied worden beperkt en is er voldoende ruimte voor groen en water(berging). Een klimaatadaptief ontwerp is van positieve invloed op de aspecten duurzaamheid en hittestress.

4.1.2 Milieu: geluidsaspecten

Doordat het plangebied ten oosten van een infrastructureel knooppunt dat gevormd wordt door de A2 (snelweg) en de Köbbesweg (randweg) is gelegen, is de planlocatie sterk onderhevig aan geluidshinder. Gebaseerd op de geluidscontouren die in deze stedenbouwkundige analyse zijn aangegeven, kan worden gesteld dat met name het noordelijk deel en de meest zuidwestelijke punt van het plangebied ongeschikt zijn om bebouwing op te nemen; dit i.v.m. de grootste geluidsbelasting vanaf de Köbbesweg en de A2. Als randvoorwaarde is daarom gesteld dat

Fig. 4.1 Randvoorwaardenkaart plangebied



zowel in het noorden als het zuidwesten van het plangebied nieuwe bebouwing zo veel mogelijk beperkt moet worden. Bebouwing kan in deze delen alleen worden toegepast wanneer er extra geluidswerende maatregelen getroffen worden. De geluidszoneringen van de A2 en de randweg dienen dus in acht te worden genomen.

4.1.3 Bestaande bebouwing

In het plangebied zijn een tweetal bestaande panden aanwezig: enerzijds het woonhuis van de eigenaren van Tuincentrum Gronsveld aan de Slakweg, anderzijds de bestaande hoeve aan de Rijksweg. Vanuit Laudy Vastgoedontwikkeling was als eerste uitgangspunt gesteld dat beide panden die gelegen zijn in het plangebied behouden moesten worden, echter is dit uitgangspunt in het planproces gewijzigd naar het behoud van alleen de hoeve (zie voor een nadere toelichting ook paragraaf '6.1 Stedenbouwkundig verkavelingsplan'). Voor de hoeve bestaan er kansen om deze te transformeren naar (zorg)appartementen.

Hiernaast zal in het stedenbouwkundige verkavelingsplan ook rekening moeten worden gehouden met het zorgvuldig inpassen van de grondgebonden woning die buiten het plangebied aan de Slakweg gelegen is. Na de realisatie van de planontwikkeling dient de ruimtelijke kwaliteit van dit kavel behouden al dan niet versterkt te worden.

4.1.4 Infrastructuur en ontsluiting

De nieuwe planontwikkeling zal zowel via de Slakweg als de Maastrichterweg ontsloten worden. Door het plangebied via twee primaire verkeersaders te ontsluiten, wordt de verkeersdruk gespreid; iets dat het dorps karakter van Gronsveld ten goede komt. Het linkerdeel van het plangebied zal ontsloten worden via de Slakweg terwijl het rechterdeel hoofdzakelijk ontsloten zal worden via de Maastrichterweg. Deze ontsluitingsstructuur grijpt ook terug op de historische ontsluitingsfunctie die zowel de Slakweg als de Maastrichterweg ooit hadden. Beide ontsluitingen takken aan op de Rijksweg. Ten behoeve van de verkeersveiligheid dienen beide kruisingen toekomstig aangepast te worden. De vormgeving van de kruisingen (bijvoorbeeld vormgegeven als voorrangskruising/ verkeersdrempel) zal in een latere fase in dit project aan bod komen. In deze fase kan een discussie met de gemeente over de mogelijke vormgeving van de kruisingen alvast gestart worden.

Qua capaciteit draagt de Slakweg het volledige bezoekersverkeer voor Tuincentrum Gronsveld. Het tuincentrum is met een gemiddeld aantal van 132 klanten/auto's per dag - berekend over het jaar 2020 - een druk bezocht tuincentrum. Het (vracht)verkeer voor de toe- en afvoer van producten, evenals het bezoekersverkeer ten tijde van kerstmarkten of andere evenementen in het tuincentrum (oftewel piekmomenten), zijn hierbij niet meegerekend. Vanuit deze gegevens kan worden gesteld dat het huidige straatprofiel van de Slakweg ruimte biedt aan de aan- en afvoer van een grote capaciteit bezoekersverkeer waarbij veel verplaatsingen gepaard gaan. Met de ontwikkeling van 80 tot 135 woningen in het plangebied zal de verkeersdruk op de Slakwel toenemen, echter ten opzichte van de bestaande verkeerscapaciteit is deze toename niet schrikbarend. Wanneer wordt uitgegaan van een ontwikkeling van 80-135 woningen én 2,0 auto's per woning, zal de verkeercapaciteit toenemen tot minimaal 160 en maximaal 270 voertuigen die over de Slakweg ontsloten moeten worden. Omdat het plangebied ook via de Maastrichterweg ontsloten zal worden, zal niet de volledige verkeersdruk op de Slakweg komen te liggen, maar zal de verkeersdruk worden verdeeld over beide toegangswegen tot het plangebied. Daarnaast mag er vanuit worden gegaan dat niet iedere woning 2,0 auto's tot haar bezit heeft en dat alle verplaatsingen op eenzelfde moment van de dag worden uitgevoerd. Gesteld wordt dat het huidige profiel van de Slakweg de nieuwe planontwikkeling daarom prima kan dragen.

Verder dient er rekening te worden gehouden met de calamiteitenontsluiting van het plangebied. In het geval van calamiteiten kan het rechterdeel van het plangebied zowel via de Slakweg als de Maastrichterweg ontsloten worden. Het linkerdeel van het plangebied behoeft een extra calamiteitenontsluiting. Deze kan het beste worden opgenomen in de noordwestelijke punt van het plangebied; oftwel als aantakking op de Wiegersweg.

4.1.5 Entreefunctie Gronsveld

Het plangebied ligt centraal ten opzichte van de Köbbesweg en vormt hierdoor een eerste aanblik op het dorp Gronsveld. Vanwege dit gegeven bestaan er kansen om het plangebied als entree van Gronsveld te laten fungeren. Als randvoorwaarde wordt meegegeven dat het dorps karakter, evenals het concept 'landschappelijk wonen', duidelijk zichtbaar moeten zijn vanaf de Köbbesweg; dit om het karakter van Gronsveld te kunnen overdragen aan passanten/bezoekers van het dorp.

4.1.6 Recreatie

De groenblauwe inrichting van het noordelijk deel van de planlocatie biedt kansen voor de ontwikkeling van het 'rondje Gronsveld; een wandelroute die het Savelsbos dat ten oosten van Gronsveld is gelegen via de noordelijke zijde van het plangebied verbindt met het natuurgebied rondom het Kasteel van Gronsveld (ten zuiden van de planlocatie). Het stimuleren van recreatieve doelen is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Fig. 4.2 Kruising Slakweg-Rijksweg



5. VERKAVELINGSVARIANTEN

5.1 UITGANGSPUNTEN VERKAVELINGSVARIANTEN

Vanuit de randvoorwaarden zijn een tweetal verkavelingsvarianten voor de realisatie van 80 tot 135 woningen op de planlocatie voortgekomen. Hieronder en op de pagina's hierna worden de belangrijkste uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de verkavelingsplannen toegelicht. Hiernaast zijn beide verkavelingsvarianten ook getoetst op basis van geluidshinder; zie hiervoor paragraaf 5.4 Uitkomsten extern onderzoek geluid.

Beide verkavelingsvarianten zijn aan de hand van onderstaande concepten opgebouwd:

5.1.1 Concept woontypologie

In beide verkavelingsplannen worden de volgende typologieën als bouwsteen gebruikt: vrijstaande woningen, tweekappers, rijwoningen, patiowoningen, appartementen (gestapelde bouw) en zorg-woningen/-appartementen. Zoals al eerder in dit document toegelicht, is de bestaande hoeve in het plangebied geschikt om getransformeerd te worden tot zorgwoningen.

5.1.2 Concept infrastructuur en ontsluiting

Het plangebied zal ontsloten worden via twee bestaande assen: de Slakweg en de Maastrichterweg. Het linkerdeel van het plangebied zal primair via de Slakweg worden ontsloten. De ontsluiting van het rechterdeel van de planlocatie zal hoofdzakelijk aantakken op de Maastrichterweg, al kan dit plandeel ook ontsloten worden via de Slakweg. Net als in de bestaande situatie, zullen beide ontsluitingswegen aansluiten op de Rijksweg. Via deze weg wordt het verkeer ontsloten naar de randweg Köbbesweg (en vervolgens ook richting de snelweg de A2). Voor deze aansluiting wordt gebruik gemaakt van de bestaande rotonde op de kruising tussen de Rijksweg en de Köbbesweg; een nieuwe aansluiting op de randweg is voor deze planontwikkeling dus niet noodzakelijken wordt ook niet geadviseerd i.v.m. de snelheid van 70 km/h op de Köbbesweg. De verwachting is dat er verkeersonveilige situaties zullen ontstaan als de woonstraten/-paden die in de planontwikkeling centraal staan en een snelheid behoeven van 30 km/h direct aangesloten worden op de Köbbesweg.

5.1.3 Concept landschap

In de planontwikkeling staat het concept 'landschappelijk wonen' centraal. Dit houdt in dat het landschap met voldoende ruimte wordt ingepast naast de te ontwikkelen woningen (ca. 80-135 woningen). Bestaande groen- en waterstructuren worden behouden en waar mogelijk versterkt/ uitgebreid. Daarnaast is het zicht op het landschap een centraal uitgangspunt. Gewaarborgd moet worden dat alle nieuwe bewoners ofwel zicht hebben op het bestaande (cultuurhistorisch) landschap ten zuiden van het plangebied, ofwel op een stukje nieuw landschap binnen het plan-gebied; bijvoorbeeld in de vorm van wadi's, parkachtige zones en groene straatprofielen. Hiernaast dienen bestaande bomen die als karakteristiek/kenmerkend zijn aangeduid te worden behouden.

5.1.4 Concept klimaatadaptiviteit

Gepaard met het concept 'landschappelijk wonen' gaat ook het aspect klimaatadaptiviteit. In het plangebied zal door inpassing van groenstructuren ook voldoende ruimte zijn voor waterberging (wadi's). Met name het noordelijk en zuidwestelijk deel van het plangebied zijn hier het meest geschikt voor. Deze plekken in het plangebied zijn ook in hoogte het laagste gelegen; iets dat de natuurlijke afvloei van het water stimuleert. Waterberging in het plangebied is positief van invloed op hittestress en duurzaamheid.

Hiernaast zal verharding in het plangebied beperkt worden. Gekozen wordt voor de toepassing van niet-standaard straatprofielen, oftewel groene straatprofielen. Dit houdt in dat in de straatprofielen minder verharding zal worden toegepast, doordat rijbanen bewust smaller gekozen zijn. In plaats van bijvoorbeeld straten met een breedte van 5-6 meter, zullen er woonpaden van 3,5 meter breedte binnen het plangebied worden toegepast. Waar mogelijk zullen ook de trottoirs gecombineerd worden met de rijbaan voor het gemotoriseerd verkeer; dit in het kader van het beperken van verharding binnen het plangebied. Een andere manier waarop verharding wordt beperkt is om vergroend parkeren toe te passen binnen de planlocatie. Parkeervakken worden uitgevoerd in half-open verharding, waaronder grasbetontegels. Het vergroenen van het plangebied en het beperken van verharding in het plangebied, zijn van positieve invloed op duurzaamheid, klimaatadaptititeit en hittestress.

5.2 VERKAVELINGSVARIANT 1

Voorgaande concepten zijn vertaald naar verkavelingsvariant 1. Deze variant bestaat uit twee verschillende structuren, oftewel een linker- en een rechterdeel. Het linkerdeel wordt ontsloten via de Slakweg. Vanaf de Slakweg reikt een lusvormige hoofdstuctuur het plangebied in. De hoofdstructuur heeft een profielbreedte van 5 meter. Binnen het kader van klimaatadaptief ontwerpen zijn het trottoir en de rijbaan voor gemotoriseerd verkeer gecombineerd in hetzelfde vlak (binnen het profiel van 5 meter breedte) om zo verharding in het plangebied te beperken. Aan de hoofdstructuur takt een smaller straatprofiel aan; oftewel een woonpad met een breedte van 3,5 meter. Aan zowel de hoofd- als substructuur zijn vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijwoningen gelegen. Tevens is de bestaande woning van de eigenaren van het Tuincentrum in deze verkavelingsvariant ingepast.

De woningen in het linkerdeel van het plangebied, kijken allen uit op landschappelijke elementen. De vrijstaande woningen en de tweekappers in het zuiden van het plangebied hebben een vrij uitzicht over het cultuurhistorisch landschap, de woningen in de zuidwestelijke punt van het plangebied kijken uit over een grote waterbuffer, de twee-onder-een-kapwoningen in het noorden van het plangebied hebben uitzicht op de nieuwe parkachtige zone- inclusief een wadi en plekken waar ontmoeten centraal staat- aan de Köbbesweg, en de rijwoningen en tweekappers aan het woonpad kijken uit over een vergroend straatprofiel waarin ook een wadi of verdiepte bermen ten gunste van waterbuffering zijn opgenomen. Tussen de verschillende waterbergingen zijn verbindingen aanwezig die het mogelijk maken dat het water op een natuurlijke manier in het plangebied afstroomt naar het laagst gelegen deel.

Fig. 5.1 Verkavelingsvariant 1 - Ontwikkeling 91 woningen



Het rechterdeel van het plangebied bestaat uit een ontsluiting die zowel aan de Slakweg als de Maastrichterweg aantakt. Aan deze ontsluiting zijn patiowoningen, twee-onder-een-kapwoningen en een appartementencomplex gelegen. Het appartementencomplex is in deze variant 3 bouwlagen hoog. Verder is de bestaande hoeve ingepast in het verkavelingsplan. Voor deze hoeve wordt voorgesteld om een zestal zorgappartementen te ontwikkelen.

In het gehele verkavelingsplan is parkeren opgelost door toepassing van langsparkeervakken, een tweetal parkeerkoffers, een strook dwarsparkeren (tegenover de rijwoningen) en parkeren op eigen terrein. De geldende parkeernormen uit het CROW hebben als basis gediend om te komen tot een kloppende parkeerbalans. Tussen de parkeervoorzieningen zijn groene hagen, struiken en waar mogelijk bomen toegepast. De bomen geven schaduw op de verharde delen; iets dat de vermindering van hittestress ten goede komt. Als calamiteitenontsluiting in het linkerdeel takt de hoofdontsluiting in de noordwestelijke punt van het plangebied aan op de Wiegersweg.

5.3 VERKAVELINGSVARIANT 2

Net als verkavelingsvariant 1 bestaat deze verkaveling ook uit twee verschillende structuren, oftewel ook een linker- en een rechterdeel. Het rechterdeel wordt zowel ontsloten via de Slakweg als de Maastrichterweg. Aan deze hoofdontsluiting zijn patiowoningen en een appartementencomplex met een bouwhoogte van 3 lagen gelegen. Anders dan in variant 1 is in dit deel van het plangebied meer ruimte voor groen ter zijde van de Köbbesweg. Tevens worden de bestaande bomen aan de Köbbesweg behouden en ingepast in deze verkavelingsvariant. Gelijk aan de vorige variant is de bestaande hoeve ingepast in het plan; ook in dit geval zullen er een zestal zorgappartementen in de hoeve gerealiseerd worden.

De hoofdstructuur in het linkerdeel van het plangebied bestaat uit een aantal lussen die de twee-onder-eenkapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen ontsluiten. Vanaf de Slakweg is er één hoofdontsluitingsweg aanwezig met een breedte van 5 meter. Op deze hoofdontsluiting takken een aantal losvormige woonpaden aan die een profielbreedte hebben van 3,5 meter. In het kader van klimaatadaptief ontwerpen is ook in deze variant de verharding beperkt. Hiertoe zijn in het hoofdprofiel het trottoir en de rijbaan voor gemotoriseerd verkeer gecombineerd in hetzelfde vlak; in het profiel van het woonpad is de auto te gast en heeft het langzaam verkeer voorrang. Om de overgangen tussen de hoofdontsluiting en de lusvormige woonpaden duidelijk te maken, zijn de kruisingen aangeduid met een andere type verharding; namelijk de verharding die ook zal worden toegepast voor de voetgangersstroken. De calamiteitenontsluiting die in de noordwestelijke punt van het plangebied aantakt, zal worden verhard in dezelfde materialiteit als de voetgangersstroken. Ook in deze verkavelingsvariant is de bestaande woning van de eigenaren van het Tuincentrum ingepast.

Door een hoofdstructuur die dwars op het cultuurhistorisch landschap ten zuiden van het plangebied staat, wordt het zicht op dit Limburgs landschap gestimuleerd. Bij het betreden en/of verlaten van het plangebied hebben alle toekomstige bewoners zicht op het landschap ten zuiden van de planlocatie. Net als in verkavelingsvariant 1 is ter zijde van de Köbbesweg een groene parkachtige zone opgenomen in het plan. Deze zone is ingericht met wadi's en een speelplek. Waterbuffering en het stimuleren van ontmoeten, bewegen en spelen staat in deze zone centraal. Ondanks een beter zicht op het omliggend landschap, is er in verkavelingsvariant minder ruimte voor water en groen. Dit heeft er met name mee te maken dat er in deze variant meer ruimte nodig is voor de ontsluiting van de verschillende kavels binnen het plangebied.

In het verkavelingsplan is parkeren opgelost door toepassing van langsparkeervakken, dwars-parkeervakken ter plaatse van de rijwoningen en een tweetal parkeerkoffers. Ook voor deze variant hebben de geldende parkeernormen uit het CROW als basis gediend om te komen tot een kloppende parkeerbalans. Tussen de parkeervoorzieningen zijn groene hagen, struiken en waar mogelijk bomen toegepast. De bomen geven schaduw op de verharde delen; iets dat de vermindering van hittestress ten goede komt.

In de volgende paragraaf zullen beide verkavelingsvarianten getoetst worden op geluidshinder. Vanuit deze toetsing zal een voorkeursmodel naar voren komen. Dit voorkeursmodel zal vervolgens geoptimaliseerd worden en nogmaals worden doorgerekend. Uiteindelijk resulteert het model in een definitief stedenbouwkundig verkavelingsplan voor de planlocatie in Gronsveld.

Fig. 5.3 Verkavelingsvariant 2 - Ontwikkeling 85 woningen


Kobbesweg
Rijksweg / Kampweg
De Dwaze Harder
Swing
P-6396
P-6397
P-6394
P-6393
P-6392
P-6390
P-6389
P-6386
P-6385
P-6383
P-6382
P-6377
P-6376
P-6742
P-7531
A-3250
A-3210
A-3242
A-3241
A-3294
F-950
F-414
F-415
F-1011
F-1012
B-3912
B-3911
B-2150
B-4013
B-2152
B-4040
B-4039
B-2800
B-3250
B-3251
B-3620
B-3619
B-2304
B-3996
B-3971
B-3997
B-3972
B-1875
B-2579
B-3513
B-3512
B-3601
B-2582
B-3174
B-3175
B-1859
B-1860
B-2491
B-2492
B-3084
B-2423
B-4041
B-3118
B-3119
B-2854
A-3251
A-3247
A-3222
A-972
A-3234

5.4 UITKOMSTEN EXTERN ONDERZOEK GELUID

5.4.1 Inleiding

In Gronsveld, gemeente Eijsden-Margraten, worden de mogelijkheden onderzocht om een aantal percelen ten zuiden van de Köbbesweg te ontwikkelen voor circa 90 nieuwe woningen. Door CB5 zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden onderzocht wat heeft geleid tot twee verkavelingsvarianten (zie de paragrafen 5.2 en 5.3). Het plangebied ondervindt een relevante geluidbelasting vanwege de A2, de Köbbesweg en de Rijksweg. In opdracht van Laudy Vastgoed-ontwikkeling BV is daarom, vertrekkende van de door CB5 opgestelde verkavelingsvarianten, een verkennend onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Doel van dit verkennend onderzoek is om de randvoorwaarden vanuit het aspect wegverkeerslawaai in een zo vroeg mogelijk stadium te inventariseren, zodat hier bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp, en vervolgens in het bouwkundig ontwerp, zo goed mogelijk op kan worden geanticipeerd. Daarnaast is onderzocht of er nog optimalisaties in het stedenbouwkundig plan mogelijk waren ter verbetering van het toekomstig akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouwwoningen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een voorkeursverkavelingsvariant.

5.4.2 Toetsingskader

Per 1 januari 2022 treedt (normaliter) de Omgevingswet in werking. Voor dit plan is het echter de bedoeling om nog in 2021 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit betekent dat voor het aspect wegverkeerslawaai het wettelijk kader uit de Wet geluidhinder van toepassing is, eventueel aangevuld met voorwaarden uit vastgesteld gemeentelijk geluidbeleid. Uiteraard dient het akoestisch woon- en leefklimaat ook te worden betrokken bij de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.4.2.1 Wet geluidhinder

In de Wgh zijn (voorkeurs)grenswaarden vastgesteld voor de geluidbelasting afkomstig van verschillende geluidbronnen. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde maar niet van de maximale ontheffingswaarde kan een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. Een dergelijke ontheffing wordt een hogere waarde genoemd. In onderstaande tabel 5.1 worden de grenswaarden samengevat die voor het verkavelingsplan Gronsveld van toepassing zijn.

Geluidsbron	**Nieuwe woning binnen de bebouwde kom**	
	Voorkeursgrenswaarde L_{den} [dB]	Maximale ontheffingswaarde L_{den} [dB]
Aanwezige weg	48	63
Aanwezige auto(snel)weg	48	53*

* Voor woningen in een zone van een autosnelweg geldt altijd het (strengere) beschermingsniveau voor een buitenstedelijk gebied, ook als de woningen binnen de bebouwde kom liggen.

Tabel 5.1 Grenswaarden Wet geluidhinder

Fig. 5.4 Ligging plangebied

5.4.2.2 Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Eijsden-Margraten hanteert geen vastgesteld gemeentelijk geluidbeleid bij de beoordeling van een aanvraag hogere waarden Wet geluidhinder. Dit houdt in dat er aan een besluit voor het verlenen van hogere waarden geen aanvullende voorwaarden worden verbonden, behalve de wettelijke voorwaarden. In het Bouwbesluit 2012 is geregeld dat de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen dient te worden afgestemd op de vastgestelde hogere waarden. Op die manier wordt het goed akoestisch binnenklimaat gegarandeerd.

5.4.2.3 Akoestisch woon- en leefklimaat

De Wet geluidhinder gaat uit van een toetsing per weg en alleen voor die wegen die een wettelijke geluidzone hebben (toegelaten maximumsnelheid ≥ 50 km/uur). Voor de beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat bestaan geen harde criteria. Standaard wordt voor deze beoordeling echter de cumulatieve geluidbelasting beschouwd van alle relevante bronnen van geluid. In dit geval alle zoneplichtige én niet-zoneplichtige (30 km/uur) wegen. Zolang ook de gecumuleerde geluidbelasting vanwege al het wegverkeer onder de conform de Wet geluidhinder maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaai blijft, is in ieder geval sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Voor een genuanceerder waardeoordeel kan de schaal van Miedema worden aangehouden, zie tabel 5.2.

Gecumuleerde geluidbelasting L_{den} [dB]	**Milieukwaliteitsmaat MKM**
≤ 50	Goed
50-55	Redelijk
55-60	Matig
60-65	Tamelijk slecht
65-70	Slecht
> 70	Zeer slecht

Tabel 5.2 Milieukwaliteitsmaat (Miedema)

5.4.3 Uitgangspunten

5.4.3.1 Situatie

De situering van het plangebied is weergegeven in figuur 5.4. De Köbbesweg ligt ten noorden van het plangebied, de A2 ten westen en de Rijksweg/Kampweg ten oosten.

5.4.3.2 Gegevens wegverkeer

Voor de A2 zijn de wegverkeersgegevens gedownload uit het geluidregister op 2 april 2021 en ingevoerd in het model met behulp van de importfunctie van Geomilieu.
Van de overige wegen zijn de wegverkeersgegevens aangeleverd door de gemeente Eijsden-Margraten. De etmaalintensiteiten zijn gebaseerd op het verkeersmodel Maastricht-Heuvelland voor het prognosejaar 2030. Door de gemeente is aangegeven dat er voor de bepaling van de etmaalintensiteiten voor het rekenjaar 2031 rekening kan worden gehouden met een jaarlijks groeipercentage van 2%.

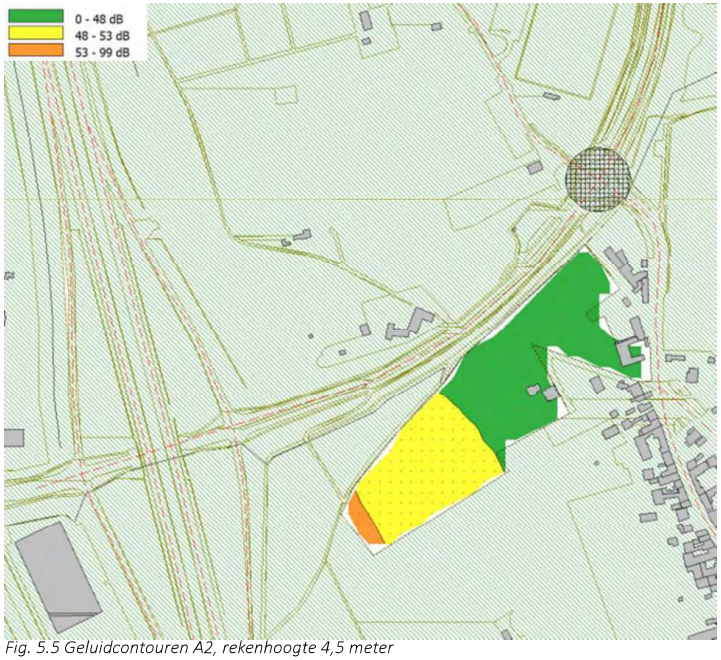


Fig. 5.5 Geluidcontouren A2, rekenhoogte 4,5 meter

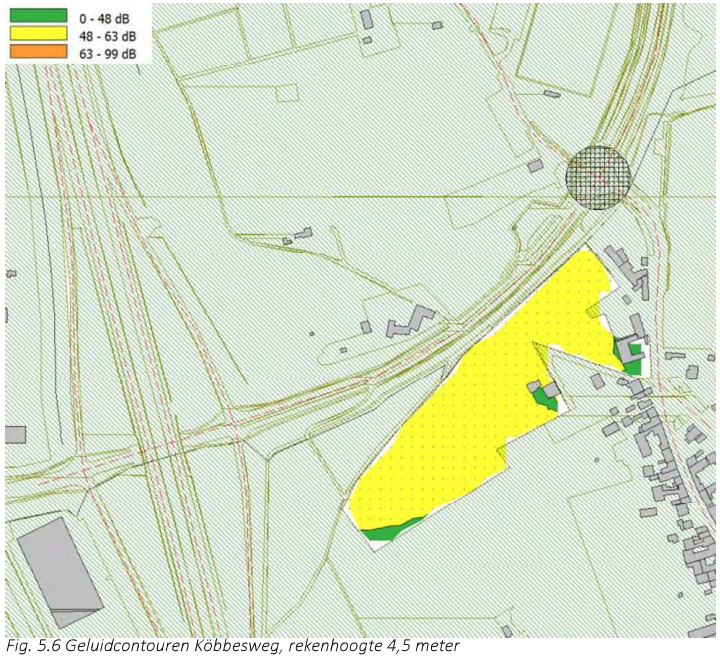


Fig. 5.6 Geluidcontouren Köbbesweg, rekenhoogte 4,5 meter

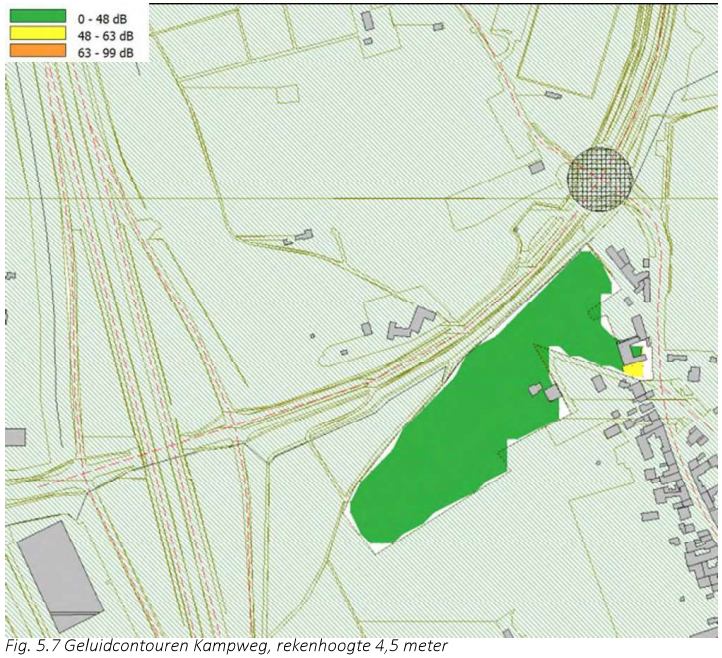


Fig. 5.7 Geluidcontouren Kampweg, rekenhoogte 4,5 meter

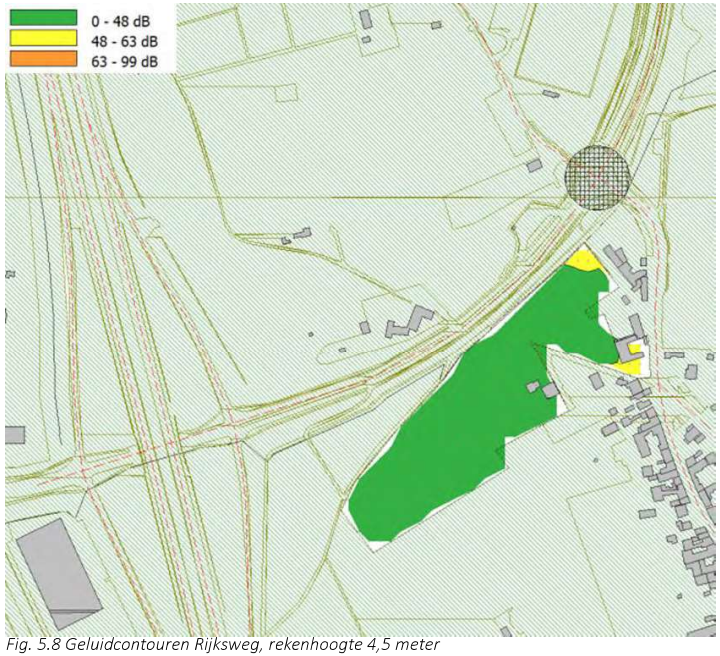


Fig. 5.8 Geluidcontouren Rijksweg, rekenhoogte 4,5 meter

Van de Slakweg en de Maastrichterweg zijn geen gedetailleerde gegevens opgenomen in het verkeersmodel of de etmaalintensiteit is zeer beperkt waardoor geen relevante geluidbelasting wordt verwacht als gevolg van deze wegen.
Voorliggend akoestisch onderzoek houdt daarom enkel rekening met de zoneplichtige A2, de Köbbesweg, de Kampweg, de Rijksweg (met een snelheid van 50 km/uur of meer) en het niet-zoneplichtige gedeelte van de Rijksweg (met een snelheid van 30 km/uur, ten zuiden van de Kampweg).

In onderstaande tabel 5.3 worden de gehanteerde gegevens samengevat.

Weg	**Intensiteit 2031 [MVT/Etmaal]**	**Snelheid [KM/UUR]**	**Wegdektype**
A2	50.357	50-115	Referentiewegdek 1-laags ZOAB
Köbbesweg	7.805	70	Referentiewegdek
Kampweg	6.579-6.745	50	Referentiewegdek
Rijksweg	1.061-8.119	30-70	Referentiewegdek

Tabel 5.3 Overzicht verkeersgegevens

5.4.3.3 Akoestisch overdrachtsmodel
De berekeningen van de geluidbelastingen L_{den} op het plan zijn uitgevoerd conform het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" zoals bedoeld in art. 110 Wgh. Gezien de situatie ter plaatse is voor de berekeningen gebruik gemaakt van standaard rekenmethode II uit bijlage III voor wegverkeerslawaai.

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het computerprogramma Geomilieu v2020.2 van DGMR. De datasets voor de bodemgebieden, gebouwen en hoogtelijnen zijn afkomstig uit het 3D omgevingsmodel voor Geluid (te raadplegen via http://3d.kadaster.nl/3d-geluid/).

In eerste instantie zijn (vrij veld) contouren bepaald, om specifieker inzicht te krijgen in de aandachtsgebieden. Dit is een worstcase benadering, aangezien de afscherming van gebouwen binnen het eigen plangebied er voor zullen zorgen dat de geluidbelasting achter de eerstelijnsbebouwing lager is. Ter plaatse van het plangebied is een grid geplaatst met een afstand van 10 meter tussen de gridpunten. De geluidbelastingen zijn berekend op een hoogte van 1,5, 4,5 en 7,5 meter.

Vervolgens zijn de verkavelingsvarianten gemodelleerd en is specifiek ingezoomd op de aandachtsgebieden om zo een voorkeursvariant te kunnen distilleren, alsook om te onderzoeken of verdere optimalisaties mogelijk zijn.

5.4.4 Berekeningsresultaten
5.4.4.1 Geluidscontouren per weg
Ter plaatse van het plangebied worden voornamelijk grondgebonden woningen voorzien met geluidgevoelige verblijfsruimten op de begane grond en de eerste verdieping. Voor deze woningen is de geluidbelasting maatgevend op een rekenhoogte van 4,5 meter. In figuren 5.5, 5.6 en 5.7 worden daarom de berekende contouren getoond op een rekenhoogte van 4,5 meter als gevolg van respectievelijk de A2, de Köbbesweg, de Kampweg en (het zoneplichtige deel van) de Rijksweg. De geluidbelastingen worden getoond inclusief aftrek conform art. 110g Wgh.

Uit de berekende geluidcontouren kunnen de volgende conclusies worden getrokken:
- als gevolg van de Kampweg (figuur 5.7) en het zoneplichtige gedeelte van de Rijksweg (figuur 5.8) wordt er binnen een zeer groot deel van het plangebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder (groen ingekleurd);
- de geluidbelasting als gevolg van de Köbbesweg (figuur 5.6) bedraagt nagenoeg over het volledig plangebied meer dan de voorkeursgrenswaarde (geel ingekleurd). De maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder wordt echter nergens overschreden;
- ter plaatse van het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied bedraagt de geluidbelasting als gevolg van de A2 (figuur 5.5) meer dan de voorkeursgrenswaarde en voor een zeer beperkt deel van het plangebied meer dan de maximale ontheffingswaarde (oranje ingekleurd).

Bij de keuze van de verkavelingsvariant en de eventuele optimalisatie van deze variant moet er rekening meegehouden worden dat:
- overal waar aan de voorkeursgrenswaarde is voldaan (groene gebieden in bovenstaande contouren) de Wet geluidhinder verder geen belemmering vormt voor het plan;
- voor de woningen waarvoor een geluidbelasting wordt berekend tussen de voorkeurs-grenswaarde en de maximale ontheffingswaarde (gele gebieden in bovenstaande contouren) een hogere waarde moet worden aangevraagd (op basis waarvan ook de geluidwering van de gevel achteraf moet worden gedimensioneerd). Opgemerkt wordt dat in de bovenstaande contouren nog geen rekening is gehouden met afscherming als gevolg van de (eerstelijns-) bebouwing binnen het eigen plangebied;
- daar waar de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden (oranje gebied in figuur 5.5), geen hogere waarde kan worden verleend, en dus in principe geen woningen kunnen worden gebouwd, tenzij met dove gevels. Dit gebied wordt dan ook als 'aandachtsgebied' aangewezen voor het vervolg van dit verkennend onderzoek.

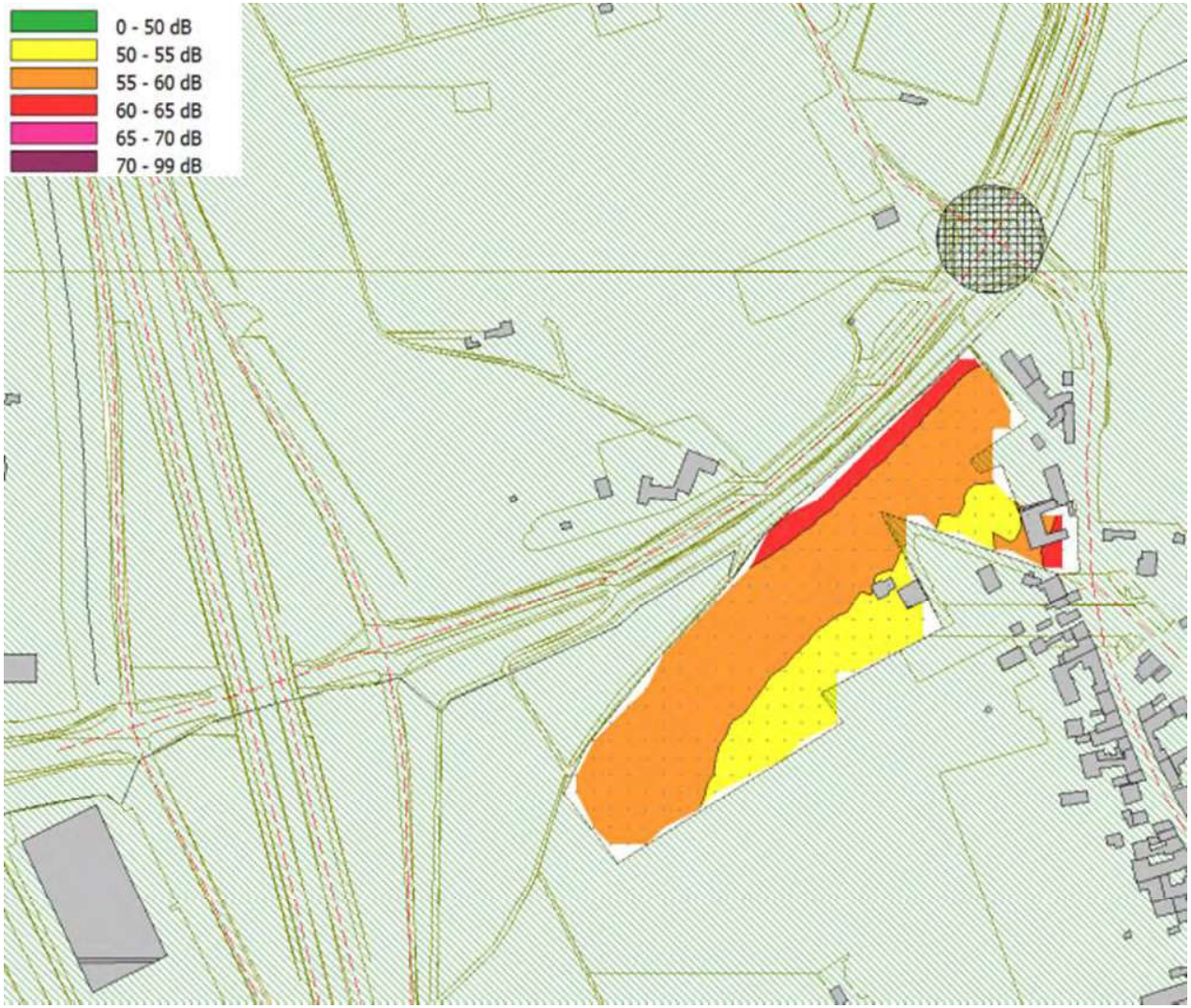


Fig. 5.9 Gecumuleerde geluidcontouren, rekenhoogte 4,5 meter

5.4.4.2 Gecumuleerde geluidcontouren

In figuur 5.9 worden de berekende contouren (excl. aftrek conform art. 110g Wgh) getoond op een rekenhoogte van 4,5 meter als gevolg van alle relevante zoneplichtige én de niet-zoneplichtige (30 km/uur) weg(del)en. Hierbij is de schaal van Miedema (zie paragraaf 5.4.2.3) gehanteerd.

Ook voor deze gecumuleerde geluidcontouren wordt opgemerkt dat nog geen rekening is gehouden met afscherming als gevolg van de (eerstelijns-)bebouwing binnen het eigen plangebied.

Uit de berekende gecumuleerde geluidcontouren kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- binnen het grootste gedeelte van het plangebied kan het akoestisch woon- en leefklimaat als matig tot redelijk goed bestempeld worden (gele en oranje gebieden);
- ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing aan de Köbbesweg is het akoestisch woon- en leefklimaat eerder als slecht te beoordelen (rood gebied). Dit gebied wordt dan ook als 'aandachtsgebied' aangewezen voor het vervolg van dit verkennend onderzoek;
- ook ter plaatse van een beperkt aantal geveldelen van de te transformeren bestaande hoeve aan de Rijksweg is het akoestisch woon- en leefklimaat eerder als slecht te beoordelen (rood gebied). Aangezien dit een bestaand gebouw betreft dat relatief dicht op de weg ligt, zijn er weinig tot geen oplossingsrichtingen voorhanden vanuit de stedenbouwkundige invulling. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering. Optimalisatie dient te worden gezocht door middel van een doordachte indeling van de verdiepingen en woningindeling in combinatie met een voldoende gevelgeluidwering. Dit kan in een later stadium verder worden uitgewerkt.

5.4.4.3 Vergelijking verkavelingsvarianten en voorkeursvariant

De verkavelingsvarianten zoals uitgewerkt door CB5 zijn opgenomen in dit boekwerk (zie de parafrafen 5.2 en 5.3). In onderstaande tabel zijn deze varianten in eerste instantie kwalitatief met elkaar vergeleken op basis van de invulling van de 'aandachtsgebieden'.

Aandachtsgebied	Verkavelingsvariant 1	Verkavelingsvariant 2
Zuidwestelijke gebied (A2)	Groen gebied tussen A2 en eerstelijnsbebouwing	Eerstelijnsbebouwing ligt op kortere afstand van de A2
Eerstelijnsbebouwing	Patiowoningen en appartementsgebouw op kortere afstand van de Köbbesweg	Groen gebied tussen Köbbesweg en eerstelijnsbebouwing

De afstand tot de A2 is het grootst in verkavelingsvariant 1. Onderzocht is of ook in deze variant nog overschrijdingen van de maximale ontheffingswaarde te verwachten zijn. In het hiernaast afgebeelde figuur (figuur 5.10) is de geluidbelasting als gevolg van de A2 (incl. aftrek conform art. 110g Wgh) weergegeven ter plaatse van de gevels van de eerstelijnsbebouwing (t.a.v. de A2) in verkavelingsvariant 1.

Geconcludeerd wordt dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. Bijgevolg is verkavelingsvariant 1 als voorkeursvariant naar voren geschoven.

5.4.4.4 Optimalisatie voorkeursvariant

In de verkavelingsvariant 1 (voorkeursvariant) geldt voor het aandachtsgebied nabij de Köbbesweg dat de patiowoningen en het appartementsgebouw op kortere afstand van de weg zijn gelegen dan in verkavelingsvariant 2. Dit heeft geen wettelijke gevolgen, maar is wel van invloed op het akoestisch woon- en leefklimaat. Om die reden is onderzocht of er optimalisaties binnen het stedenbouwkundig plan mogelijk zijn om het akoestisch woon- en leefklimaat hier te verbeteren. De volgende oplossingsrichtingen zijn voorgesteld en nader beoordeeld (zie ook paragraaf 5.5 voor het geoptimaliseerde verkavelingsmodel):

- het voorzien van een geluidwal met een hoogte van 3 meter ter plaatse van de patiowoningen;
- het draaien van het appartementsgebouw zodat de kopgevel aan de Köbbesweg is gesitueerd. Op die manier kunnen ter plaatse van de langsgevel eenvoudig geluidluwe (inpandige) balkons worden gerealiseerd.

De vergelijking van figuur 5.11 en 5.12 toont het berekende effect van bovenstaande oplossingsrichtingen op de geluidbelastingen als gevolg van de Köbbesweg. De geluidbelastingen worden getoond inclusief aftrek conform art. 110g Wgh.

Uit figuur 5.12 (geoptimaliseerde voorkeursvariant) kan het volgende geconcludeerd worden:

- slechts voor 4 patiowoningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden en dient een hogere waarde te worden aangevraagd (a.g.v. de Köbbesweg);
- de geluidbelasting ter plaatse van de kopgevel van het appartementsgebouw is vergelijkbaar en ter plaatse van de langsgevel kunnen eenvoudig geluidluwe inpandige balkons worden gerealiseerd.



Fig. 5.10 Geluidbelasting als gevolg van de A2 in verkavelingsvariant 1



Fig. 5.11 Geluidbelastingen als gevolg van de Köbbesweg in verkavelingsvariant 1 (voorkeursvariant) zonder optimalisatie



Fig. 5.12 Geluidbelastingen als gevolg van de Köbbesweg in geoptimaliseerde voorkeursvariant



Fig. 5.13 Gecumuleerde geluidbelastingen in verkavelingsvariant 1 (voorkeursvariant) zonder optimalisatie



Fig. 5.14 Gecumuleerde geluidbelastingen in geoptimaliseerde voorkeurs-variant



Fig. 5.15 Geluidbelasting als gevolg van de Köbbesweg (50 km/uur)

In de figuren 5.13 en 5.14 worden tevens de gecumuleerde waarden ter plaatse van de patiowoningen en het appartementsgebouw weergegeven voor respectievelijk de voorkeursvariant zonder optimalisatie en de geoptimaliseerde voorkeursvariant.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de patiowoningen het akoestisch woon- en leefklimaat als gevolg van de optimalisatie (wal) wijzigt van overwegend 'matig' naar 'redelijk goed'.
De kwaliteit ter plaatse van het appartementengebouw is vergelijkbaar. Inpandige balkons zijn wel beter afgeschermd van het lawaai van de Köbbesweg.

5.4.4.4 Variant snelheidsverlaging Köbbesweg

In de huidige situatie geldt er voor de Köbbesweg een maximale snelheid van 70 km/uur. Door de gemeente Eijsden-Margraten is aangegeven dat de gemeente Maastricht plannen heeft om de maximale snelheid op korte termijn terug te brengen naar 50 km/uur. De vergelijking van figuur 5.12 en 5.15 toont het berekende effect op de geluidbelasting als gevolg van de Köbbesweg na deze snelheidsaanpassing in de geoptimaliseerde voorkeursvariant. De geluidbelastingen worden getoond inclusief aftrek conform art. 110g Wgh.

Uit de vergelijking van figuur 5.13 en 5.11 blijkt dat de snelheidsverlaging tot een geluidreductie van 3 à 4 dB leidt ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Geconcludeerd kan worden dat de aanpassing van de maximale snelheid een significante invloed heeft op de geluidbelasting. Ter plaatse van de patiowoningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nog slechts bij 2 woningen overschreden.



5.5 VERKAVELINGSVARIANT 1 GEOPTIMALISEERD

Vanuit het geluidsonderzoek dat is uitgevoerd door WSP is gebleken dat verkavelingsvariant 1 als voorkeursvariant geldt. In dit model zijn de patiowoningen en het appartementengebouw in het rechterdeel van het verkavelingsplan op korte afstand van de Köbbesweg gelegen. Zoals al in paragraaf 5.4 'uitkomsten extern onderzoek geluid' is toegelicht, heeft deze ligging geen wettelijke gevolgen, maar is de ligging wel van invloed op het akoestisch woon- en leefklimaat. In samenspraak tussen WSP, CB5 en de opdrachtgever Laudy Vastgoedontwikkeling is daarom besloten om gebaseerd op de uitkomsten van het geluidsonderzoek een optimalisatie binnen het stedenbouwkundig plan uit te voeren; dit om te onderzoeken of het akoestisch mogelijk is om het woon- en leefklimaat te verbeteren door toepassing van een aantal ruimtelijke wijzigingen binnen het stedenbouwkundig verkavelingsplan.

Ten opzichte van verkavelingsvariant 1 zijn onderstaande aspecten gewijzigd in het optimalisatie model:

- Ter zijde van de Köbbesweg wordt tussen de patiowoningen en de randweg een geluidswal met een hoogte van 3 meter voorgesteld (zie ook doorsnede A-A' in figuur 5.17);
- Het appartementencomplex is gedraaid waarmee de kopgevel van het gebouw parallel aan de Köbbesweg gesitueerd wordt. Vanuit het geluidsonderzoek is gebleken dat door deze rotatie er ter plaatse van de langsgevel eenvoudig geluidsluwe (inpandige) balkons gerealiseerd kunnen worden; iets dat het woon- en leefklimaat ten goede komt. Slechts voor de kopgevel van het appartementencomplex zullen architectonisch extra maatregelen m.b.t. geluidsluwe ruimtes uitgevoerd moeten worden;
- Vanwege bovenstaande aanpassingen is de wadi in het rechterdeel van het plangebied in deze geoptimaliseerde variant op een andere manier ingetekend dan in verkavelingsvariant 1;
- De parkeerkoffer naast het appartementencomplex is ook omwille van bovenstaande wijzigingen op een andere manier ingetekend ten opzichte van de niet-geoptimaliseerde verkavelingsvariant.

Laudy Vastgoedontwikkeling heeft ook haar voorkeur voor verkavelingsvariant 1 uitgesproken en daarmee ook voor het geoptimaliseerde stedenbouwkundig plan. De voorkeur voor dit model heeft betrekking op onderstaande aspecten:

- In verkavelingsvariant 1 zijn meer woningen uitgeefbaar dan in verkavelingsvariant 2. In totaal gaat het om de uitgeefbaarheid van 91 woningen (t.o.v. 85 woningen in variant 2);
- In verkavelingsvariant 1 zijn minder verharde delen benodigd voor de ontsluiting van de nieuwe woningen. De aanleg van minder bestrating is vanuit financieel oogpunt aantrekkelijker;
- Verkavelingsvariant 1 biedt meer ruimte voor waterbuffering; iets dat positief van invloed is op de waternormering die voor het plangebied behaald dient te worden;
- Het concept 'landelijk wonen' komt in variant 1 beter tot uiting dan in variant 2; dit omdat alle woningen georiënteerd zijn aan het landschap en/of een landschappelijk ingerichte woonstraat.



Fig. 5.16 Verkavelingsvariant 1 aangepast

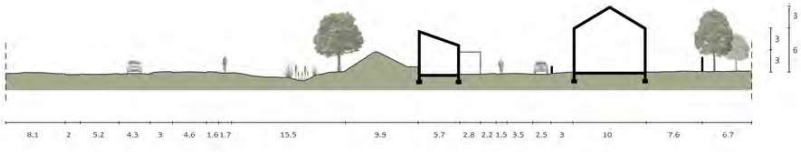


Fig. 5.17 Doorsnede A-A': Talud als natuurlijke geluidswal patiowoningen



6. STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN

6.1 STEDENBOUWKUNDIG VERKAVELINGSPLAN

Ten opzichte van de geoptimaliseerde verkavelingsvariant 1 zijn op basis van een aantal bijgestelde inzichten vanuit de opdrachtgever Laudy Vastgoedontwikkeling een drietal kleine wijzigingen in het stedenbouwkundig plan doorgevoerd.

De wijzigingen in het stedenbouwkundig verkavelingsplan zijn:

- De bestaande woning van de eigenaren van Tuincentrum Gronsveld dient niet behouden te worden, omdat deze niet past in het totaalbeeld van de nieuwe planontwikkeling. Hiertoe is ervoor gekozen om het ruime kavel van deze bestaande woning te splitsen en ruimte te bieden voor een drietal tweekappers en één vrijstaande woning. Dit punt betreft een wijziging t.o.v. het gestelde uitgangspunt met betrekking tot het behouden van de bestaande panden in het plangebied, zoals vermeld in paragraaf 4.1.3;
- Aan de achterzijde van de bestaande hoeve, waarin een mogelijke zorgfunctie gehuisvest kan worden, is een kleine parkeerkoffer opgenomen in het plan; dit ten gunste van een kloppende parkeerbalans in alle delen van het plangebied. Om voldoende ruimte te bieden aan de parkeerkoffer, zijn twee patiowoningen uit het plan gehaald;
- Ter zijde van de kavels 13 en 14 in het stedenbouwkundig verkavelingsplan zijn een tweetal parkeerplekken vergroend; dit passend binnen de parkeernormen die voor het plangebied gehandhaafd zijn (zie ook de normering berekeningen op de volgende pagina's). Indien verdere vergroening van het plangebied gewenst is, zal er een discussie moeten worden aangegaan over de te handhaven parkeernormen. In het hier ingetekende stedenbouwkundig plan is uitgegaan van de gemiddelde parkeernormen die worden beschreven in het CROW.

Opmerking: De waterberekening (zie 'overzicht waterbalans' op pagina 49) toont aan dat de wadi's in het plangebied ca. 535 m³ water in het openbaar gebied kunnen bergen. Wanneer een klimaatadaptieve woonwijk het einddoel is, zal er naast deze waterbering door wadi's ook nog nadrukkelijker moeten worden ingezet op meer en/of grootschaligere waterbuffering binnen het plangebied. Om waterberging in het plangebied te vergroten, kunnen de volgende manieren van het bergen van water worden ingezet (of een combinatie hiervan):

- Het vergroten/maximaliseren van de wadi's in het openbaar gebied;
- Een alternatieve vorm van waterbering in het openbaar gebied, bijvoorbeeld door toepassing van infiltratiekratten onder dwarsparkeervakken in het publiek domein;
- Waterberging op eigen terrein door toepassing van infiltratiekratten op eigen kavel.

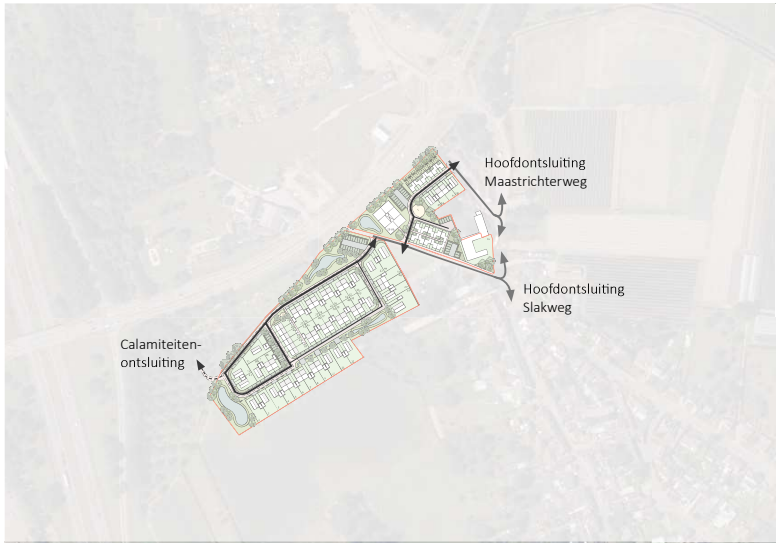


Fig. 6.1 Ontsluitingsprincipe stedenbouwkundig verkavelingsplan

Fig. 6.1 Stedenbouwkundig verkavelingsplan

Kavelnummers plangebied	Oppervlakte kavel (m²)	Typologie woningen	Aantal bouwlagen
1	322	Vrijstaand, geschakelde garage	2 lagen met kap
2	319	Vrijstaand, geschakelde garage	2 lagen met kap
3	317	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
4	236	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
5	235	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
6	233	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
7	235	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
8	239	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
9	238	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
10	315	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
11	316	Vrijstaand, geschakelde garage	2 lagen met kap
12	347	Vrijstaand, geschakelde garage	2 lagen met kap
13	283	Vrijstaand, geschakelde garage	2 lagen met kap
14	241	Vrijstaand, geschakelde garage	2 lagen met kap
15	423	Vrijstaand, dubbele garage	2 lagen met kap
16	252	Vrijstaand, geschakelde garage	2 lagen met kap
17	189	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
18	189	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
19	157	Rijwoning, hoek	2 lagen met kap
20	126	Rijwoning, tussen	2 lagen met kap
21	126	Rijwoning, tussen	2 lagen met kap
22	126	Rijwoning, tussen	2 lagen met kap
23	126	Rijwoning, tussen	2 lagen met kap
24	163	Rijwoning, hoek	2 lagen met kap
25	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
26	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
27	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
28	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
29	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
30	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
31	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
32	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
33	273	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
34	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
35	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
36	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
37	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
38	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
39	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
40	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
41	207	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
42	269	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
43	332	Vrijstaand, geschakelde garage	2 lagen met kap
44	434	Vrijstaand, geschakelde garage	2 lagen met kap
45	269	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap

Typologie woningen	Aantallen
Vrijstaande woningen	11
Twee-onder-een-kap	35
Patiowoningen	16
Rijwoningen	6
Appartementen	18
Bestaande hoeve (6 app.)	6
Totaal aantal woningen	92

46	268	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
47	263	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
48	545	Vrijstaand, losstaande garage	2 lagen met kap
49	75	Patiowoning	1 laag met optopping
50	75	Patiowoning	1 laag met optopping
51	75	Patiowoning	1 laag met optopping
52	75	Patiowoning	1 laag met optopping
53	75	Patiowoning	1 laag met optopping
54	75	Patiowoning	1 laag met optopping
55	75	Patiowoning	1 laag met optopping
56	75	Patiowoning	1 laag met optopping
57	75	Patiowoning	1 laag met optopping
58	75	Patiowoning	1 laag met optopping
59	75	Patiowoning	1 laag met optopping
60	75	Patiowoning	1 laag met optopping
61	75	Patiowoning	1 laag met optopping
62	75	Patiowoning	1 laag met optopping
63	75	Patiowoning	1 laag met optopping
64	75	Patiowoning	1 laag met optopping
65	235	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
66	184	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
67	189	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
68	238	Twee-onder-een-kap, geschakeld	2 lagen met kap
69	99	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
70	90	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
71	99	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
72	99	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
73	90	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
74	99	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
75	99	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
76	90	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
77	99	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
78	99	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
79	90	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
80	99	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
81	99	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
84	90	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
83	99	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
84	99	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
85	90	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
86	99	Appartement	App. Complex max. 3 lagen
87	973	Zorgwoningen in hoeve (6 app.)	1 laag

Gronsveld Stedenbouwkundig verkavelingsplan | Overzicht parkeerbalans

Uitgangspunten

Het Bestemmingsplan Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten (2018) verwijst naar **CROW als leidende parkeernorm**

"De gemeente is bezig met de voorbereiding om nieuw parkeerbeleid op te stellen. Tot de vaststelling van het nieuwe gemeentelijk parkeerbeleid worden de kencijfers conform de CROW-publicatie317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd'".

Uitspraak over stedelijkheid: In de gemeente wordt uitgegaan van twee stedelijkheidsgraden. Voor de kernen (=Gronsveld) en bedrijventerrein geldt 'weinig stedelijk' en voor alle andere gebieden 'niet-stedelijk'. **Keuze 'weinig stedelijk'**

Geen uitspraak over welk deel bandbreedte: zowel minimale als maximale parkeernorm aangeduid. **Keuze: uitgaan van gemiddelde**

Parkeren eigen terrein conform CROW: in tabel de minimum eis vanuit project per categorie; bij de uitwerking wordt dit gunstiger

Uitspraak over de totaal berekende parkeerbehoefte: Indien de totaal berekende parkeerbehoefte uitkomt op decimalen, wordt **op hele parkeerplaatsen afgerond naar boven** (bijvoorbeeld: 1,01 wordt 2).

Deelgebied 1 - Oostelijk deel plangebied

Typologie	Aantal	P-norm min	P-norm max.	P-gemiddeld	Gemiddelde parkeer-behoefte	Parkeerplaats (min.)	terrein volgens CROW	Aantal P eigen terrein	Parkeren openbare ruimte	oppervlakte bouwblok	gemiddelde kavelmaat
Rijwoningen (goedkoop en middenduur)	0	1,2	2,0	1,6	0,0	geen	0,0	0,0		0	n.v.t
Appartementen (goedkoop en middenduur)	18	1,0	1,8	1,4	25,2	geen	0,0	0,0		616	34
Patiowoningen (vrije sector)	16	1,0	1,4	1,2	19,2	korte oprit	0,8	12,8		1350	84
Twee-onder-één kap (vrije sector)	4	1,8	2,6	2,2	8,8	lange oprit met garage	1,0	4,0		846	212
Vrijstaande woning (vrije sector)	0	1,9	2,7	2,3	0,0	lange oprit met garage	1,3	0,0		0	n.v.t.
Zorgwoningen	6	1,0	1,4	1,2	7,2	geen	0,0	0,0		400	67
Bestaande woning (vrijstaand)	0	1,8	2,6	2,2	0,0	lange oprit met garage	1,3	0,0		0	n.v.t
Langsparkeren									0,0		
haaksparkeren en parkeerkoffers									0,0		
Totaal	44				60,4			16,8	0,0		
								Parkeerbalans	-43,6		

Parkeren ingetekend:	32
Parkeren benodigd:	43,6
Parkeren totaal:	-11,6

Deelgebied 2 - Westelijk deel plangebied

Typologie	Aantal	P-norm min.	P-norm max.	P-gemiddeld	Gemiddelde parkeer-behoefte	Parkeerplaats	P eigen terrein volgens CROW	Aantal P eigen terrein	Parkeren openbare ruimte	oppervlakte bouwblok	gemiddelde kavelmaat
Rijwoningen (goedkoop en middenduur)	6	1,2	2,0	1,6	9,6	geen	0,0	0,0		819	137
Appartementen (goedkoop en middenduur)	0	1,0	1,8	1,4	0,0	geen	0,0	0,0		0	n.v.t.
Patiowoningen (vrije sector)	0	1,0	1,4	1,2	0,0	korte oprit	0,8	0,0		0	n.v.t.
Twee-onder-één kap (vrije sector)	31	1,8	2,6	2,2	68,2	lange oprit met garage	1,0	31,0		6270	202
Vrijstaande woning (vrije sector)	11	1,9	2,7	2,3	25,3	lange oprit met garage	1,3	14,3		3269	297
Zorgwoningen	0	1,0	1,4	1,2	0,0	geen	0,0	0,0		0	n.v.t.
Bestaande woning (vrijstaand)	1	1,8	2,6	2,2	2,2	lange oprit met garage	1,3	1,3		1411	1411
Langsparkeren									0,0		
haaksparkeren en parkeerkoffers									0,0		
Totaal	49				105,3			46,6	0,0		
								Parkeerbalans	-58,7		

Parkeren ingetekend:	71
Parkeren benodigd:	58,7
Parkeren totaal:	12,3

Totaal

Typologie	Aantal W.	P-norm min.	P-norm max.	P-gemiddeld	Gemiddelde parkeer-behoefte	Parkeerplaats	P eigen terrein volgens CROW	Aantal P eigen terrein	Parkeren openbare ruimte	oppervlakte bouwblok	gemiddelde kavelmaat	percentage
Rijwoningen (goedkoop en middenduur)	6	1,2	2,0	1,6	9,6	geen	0,0	0,0		819	137	6%
Appartementen (goedkoop en middenduur)	18	1,0	1,8	1,4	25,2	geen	0,0	0,0		616	18	19%
Patiowoningen (vrije sector)	16	1,0	1,4	1,2	19,2	korte oprit	1,0	16,0		1350	84	17%
Twee-onder-één kap (vrije sector)	35	1,8	2,6	2,2	77,0	lange oprit met garage	1,0	35,0		7116	203	38%
Vrijstaande woning (vrije sector)	11	1,9	2,7	2,3	25,3	lange oprit met garage	1,3	14,3		3269	297	12%
Zorgwoningen	6	1,0	1,4	1,2	7,2	geen	0,0	0,0		400	67	6%
Bestaande woning (vrijstaand)	1	1,8	2,6	2,2	2,2	lange oprit met garage	1,3	1,3		1411	1411	1%
Langsparkeren									0,0			
haaksparkeren en parkeerkoffers									0,0			
Totaal	93				165,7			63,4	0,0			
								Parkeerbalans	-102,3			

Parkeren ingetekend:	103
Parkeren benodigd:	102,3
Parkeren totaal:	0,7

Conclusie: 0,7 parkeerplekken te veel ingetekend in het stedenbouwkundig verkavelingsplan

plangebied	2,86	ha
dichtheid	32,5	wo/ha
aantal woningen	93	

Planeconomische gegevens	m2	m2	%	Gemiddelde kavelgrootte in m2
Uitgeefbaar totaal		13.631	47,7%	
Rijwoningen (goedkoop en middenduur)	819		2,7%	6
Appartementen (goedkoop en middenduur)	616		2,1%	34
Patiowoningen (vrije sector)	1.350			16
Twee-onder-één kap (vrije sector)	7.116		23,8%	35
Vrijstaande woning (vrije sector)	3.269		10,9%	11
Zorgwoningen	400			6
Bestaande woning (vrijstaand)	1.411			1
Verharding totaal		7.433	26,0%	
Wegen en parkeren	7.433		24,8%	
Groen totaal		7.539	26,4%	
Groen	5.521		18,4%	
Speelveld (onverhard)	185			
Wadi	1.090		3,6%	
Wadi talud	743		2,5%	
Totaal	29.953	28.603	100,0%	

Plangebied	28.603	Afwijking	4,72%

watercheck		
verhardingspercentage	meenemen in wateropgave	waterberging wadi
55%	450	
55%	339	
55%	743	
55%	3.914	
55%	1.798	
55%	220	
55%	776	
80%	5.946	
0%	-	
0%	-	436
0%	-	99
		535

535 m³ water wordt geborgen in het openbaar gebied

Uitgangspunten: Piekbuik van 60 mm

De normen waren 40 mm; we zien de normen steeds vaker na

Precieze norm is lastig vindbaar

Wadidiepte van 0,60 meter, maximale waterschij

fictieve waterschijf	
wadi bodem	0,400
wadi talud	0,133



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl



NLadviseurs
Sterke natuur voor iedereen

ACTIVITEITENPLAN

SLOOP & NIEUWBOUW TUINCENTRUM GRONSVELD

PROJECTNUMMER: 22.8.01.22 PLANBURO B

COLOFON

OPDRACHTGEVER: Planburo B
CONTACTPERSOON: E. Peeters

DATUM: 13 juli 2023
PROJECTNUMMER: 418.06.23

AUTEUR: J. Boer
CONTROLE: T. van Vreeswijk

NLadviseurs

Schelmseweg 93
6816 SJ Arnhem
026-7851440
www.nladviseurs.nl
info@nladviseurs.nl

Copyright: Alle rechten voorbehouden. Voor vermenigvuldiging van , of zinsneden en afbeeldingen uit deze rapportage gelieve contact opnemen met NLadviseurs

Foto omslag: het tuincentrum

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1: INLEIDING **PAG. 4**
1.1 Aanleiding en doel pag. 5
1.2 Leeswijzer pag. 5

HOOFDSTUK 2: PLANVOORNEMENS **PAG. 6**
2.1 Huidig plangebied pag. 7
2.2 Toekomstige inrichting pag. 7
2.3 Werkzaamheden pag. 7
2.4 Planning pag. 7
2.5 Opdrachtgever pag. 7

HOOFDSTUK 3: AANWEZIGE SOORTEN **PAG. 9**
3.1 Ecologische inventarisatie pag. 10
3.2 Methode pag. 10
3.2.1 Grote Bosmuis pag. 10
3.2.2 Alpenwatersalamander pag. 10
3.2.3 Steenmarter pag. 11
3.2.4 Eekhoorn pag. 11
3.2.5 Kerkuil pag. 11
3.2.6 Vleermuizen pag. 11
3.3 Resultaten pag. 13
3.3.1 Grote Bosmuis pag. 13
3.3.2 Alpenwatersalamander pag. 13
3.3.3 Steenmarter pag. 14
3.3.4 Eekhoorn pag. 14
3.3.5 Kerkuil pag. 14

HOOFDSTUK 4: EFFECTENANALYSE **PAG. 16**
4.1 Grote bosmuis pag. 17
4.1.1 Omgevingscheck pag. 17
4.1.2 Staat van instandhouding pag. 17
4.1.3 Verwachte effecten pag. 17
4.2 Alpenwatersalamander pag. 18
4.2.1 Omgevingscheck pag. 18
4.2.2 Staat van instandhouding pag. 18
4.2.3 Verwachte effecten pag. 18
4.3 Steenmarter pag. 18
4.3.1 Omgevingscheck pag. 18
4.3.2 Staat van instandhouding pag. 18
4.3.3 Verwachte effecten pag. 19
4.4 Eekhoorn pag. 19
4.4.1 Omgevingscheck pag. 19
4.4.2 Staat van instandhouding pag. 19
4.4.3 Verwachte effecten pag. 19
4.5 Vleermuizen pag. 19
4.5.1 Omgevingscheck pag. 19
4.5.2 Staat van instandhouding pag. 19
4.5.3 Verwachte effecten pag. 19

HOOFDSTUK 5: MAATREGELEN **PAG. 22**
5.1 Algemeen zorgvuldig handelen pag. 23
5.2 Algemene vogels pag. 23
5.3 Grote bosmuis pag. 24
5.4 Kerkuil pag. 24
5.5 Steenmarter pag. 25
5.6 Eekhoorn pag. 25
5.7 Alpenwatersalamander pag. 26
5.8 Deskundigheid en vastlegging pag. 27

HOOFDSTUK 6: AANVRAAG ONTHEFFING **PAG. 30**
6.1 Aanvraag pag. 30
6.1.1 Periode aanvraag pag. 30
6.1.2 Wettelijk belang pag. 30
6.1.3 Verbodsbepalingen pag. 31
6.1.4 Alternatievenafweging pag. 31

LITERATUURLIJST pag. 32

BIJLAGE **PAG. 33**
1. Nieuwe situatie pag. 34
2. Potentieel leefgebied grote bosmuis pag. 35
3. Compensatie Alpenwatersalamander pag. 36

HOOFDSTUK 1:

INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

De opdrachtgever is voornemens het huidige tuincentrum in Gronsveld te slopen en hier circa 50 klimaatadaptieve nieuwbouwwoningen te realiseren. De verschillende type woningen en appartementen zullen uit diverse prijsklassen komen.

In het voorliggende activiteitenplan is ingegaan op de aanwezige beschermde soorten waarvoor een ontheffing Wet natuurbescherming nodig is: de grote bosmuis en Alpenwatersalamander.

Daarnaast zijn tijdens de quickscan (NLadviseurs, 2023a) enkele soorten in beeld gebracht welke (deels) in provincie Limburg zijn vrijgesteld. De globale aanpak voor deze soorten zijn beschreven in het voorliggende activiteitenplan. Deze werkzaamheden vinden plaats onder ecologische begeleiding en worden verder uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol. Om de werkwijze voor deze soorten inzichtelijk te houden richting het bevoegd gezag worden de maatregelen kort toegelicht.

1.2 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 is het huidige plangebied beschreven en de voorgenomen werkzaamheden en planning. Hoofdstuk 3 gaat in op de aangetroffen beschermde soorten en in hoofdstuk 4 is toegelicht welke (mogelijke) effecten verwacht worden door de werkzaamheden. In hoofdstuk 5 zijn maatregelen voorgesteld waardoor wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming. In het laatste hoofdstuk is een onderbouwing voor de ontheffingsaanvraag terug te vinden.



Plangebied

HOOFDSTUK 2:

PLANVOORNEMENS

2.1 HUIDIG PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich aan de noordelijke rand van Gronsveld en bedraagt circa 1 hectare. Op het terrein staat het tuincentrum van Gronsveld. Verder te vinden zijn o.a. een kwekerij, glazen kassen, een loods, enkele bosschages en een klein grasveld. Een deel van het plangebied bestaat ook uit verharde weg. In de bosschages ten noorden is een klein vijvertje aanwezig, struikgewas en enkele rommelhoekjes.

Ten zuiden bevindt zich een woonwijk en in de omgeving zijn boomgaarden, akkers en enkele bosschages te vinden. Op circa 800 meter ten westen liggen typische Limburgse hellingbossen zoals het Savelsbos. Zie pagina 8 voor een overzichtsfoto.

2.2 TOEKOMSTIGE INRICHTING

Het voornemen is op het terrein circa 50 nieuwbouwwoningen te creëren bestaande uit sociale huurwoningen, starterswoningen, appartementen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woning op het terrein, welke deels monumentaal is, zal behouden blijven. Wel zal deze op een later moment gerenoveerd worden. De renovatie valt buiten de scope van deze ontheffingsaanvraag.

2.3 WERKZAAMHEDEN

Het terrein van het huidige tuincentrum zal worden gesaneerd. Het groen, inclusief de bomen, zal grotendeels worden verwijderd. Wellicht dat ter plekke enkele onderdelen behouden zullen blijven, maar binnen de scope van dit activiteitenplan is rekening gehouden met het verdwijnen van al het aanwezige groen. De vijver op het terrein zal worden gedempt. Kort samengevat zijn de volgende werkzaamheden gepland:

- sanering terrein, inclusief de vijver
- verwijderen groen
- kap bomen
- realiseren circa 50 nieuwbouwwoningen

2.4 PLANNING

De start is gepland in mei 2024. Er zal gestart worden met de sanering van het terrein. Naar verwachting zal het project een doorlooptijd hebben van circa één jaar.

2.5 OPDRACHTGEVER

De opdrachtgever voor het project is ingenieursbureau Planburo B. De ontwikkelaar is Laudy Vastgoed-ontwikkeling.



Tuincentrum Gronsveld

Legenda

Plangebied

Woning

Opdrachtgever:	Planburo B
Projectnummer:	429.01.23
Datum:	Juni 2023
Bron:	PDOK; Luchtfoto actueel 8cm

0 10 20 30 40 50 m

NLadviseurs
Sterke natuur voor iedereen

*Figuur 2.1: [illegible] vleermuisbezoek en *Plangebied*.*

HOOFDSTUK 3:

AANWEZIGE BESCHERMDE SOORTEN

3.1 ECOLOGISCHE INVENTARISATIE

In 2022 is een quickscan Wet natuurbescherming (NLadviseurs, 2023a) uitgevoerd. Als vooronderzoek heeft literatuuronderzoek (NDFF/verspreidingsatlassen) plaatsgevonden en vervolgens een verkennend veldbezoek. Tijdens het veldbezoek zijn (sporen van) beschermde soorten aangetroffen op en direct rondom het terrein. Daarnaast is er geconstateerd dat er potentie aanwezig is voor enkele beschermde soorten, waarvoor in 2023 (NLadviseurs, 2023b) nader onderzoek is uitgevoerd. Kort samengevat zijn de volgende beschermde soorten op het terrein aanwezig:

- Grote bosmuis, er is een verblijfplaats geconstateerd tijdens de quickscan.
- Alpenwatersalamander, voortplantingspoel aanwezig op het terrein
- Eekhoorn, één nest is aanwezig op het terrein en één direct aangrenzend aan het plangebied

De volgende beschermde soorten zijn aanwezig bij de woning naast het terrein:

- Steenmarter, verblijfplaats op de zolder
- Kerkuil, roestplek op de zolder

Voor de woning loopt daarnaast momenteel nog een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen. Algemene broedvogels, zonder jaarrond beschermd nest, broeden op het terrein en er is veel potentie aanwezig. Vrijgestelde algemene zoogdieren en amfibieën kunnen daarnaast voorkomen op het terrein.

3.2 METHODE

In deze paragraaf is kort de inventarisatie-methodiek toegelicht. Deze zijn uitgevoerd conform vigerende protocollen. Een uitgebreide beschrijving is terug te vinden in de rapportage van het nader onderzoek.

3.2.1 GROTE BOSMUIS

Tijdens het veldbezoek ten behoeve van de quickscan is in een holte (oud spechtengat) op het terrein een bosmuis aangetroffen. Een foto is ter verificatie opgestuurd naar expert Matthijs Smaal van Buro Smaal Zoogdierenonderzoek, welke verifieerde dat het inderdaad de grote bosmuis betrof. Aanwezigheid van een verblijf is hiermee tijdens de quickscan vastgesteld.

Er is geen nader onderzoek door middel van inloopvallen uitgevoerd omdat deze methode doorgaans maar een beperkte meerwaarde heeft ten opzichte van een biotopenbeoordeling. Op basis van expert judgement is het oppervlakte aan geschikt leefgebied bepaald en een inschatting van de populatiegrootte gemaakt. Deze is verder beschreven in het nader onderzoek rapportage.

3.2.2 ALPENWATERSALAMANDER

Tijdens de quickscan is bepaald dat de vijver potentie heeft als voortplantingswater voor de Alpenwatersalamander. Er is op het terrein een kleine vijver (circa 6 bij 2,5 meter) aanwezig. Nader onderzoek is uitgevoerd conform de soortinventarisatieprotocollen van het NGB, waarbij in de geschikte periode (maart t/m augustus) is geschept naar

adulte/juveniele dieren. Dit is gebeurd op 4 mei 2023. Omdat de soort tijdens het eerste bezoek al is aangetroffen was een tweede bezoek niet noodzakelijk.

3.2.3 STEENMARTER

Tijdens de quickscan zijn diverse sporen aangetroffen op de zolder van de woning gelegen direct aan het plangebied. De steenmarter is tijdens de periode 15 augustus t/m februari vrijgesteld binnen provincie Limburg, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk was wanneer men het verblijf tijdens deze periode verwijderd of verstoord. Om inzichtelijk te krijgen of het verblijf nog in gebruik is en welke functie deze vervult is besloten alsnog nader onderzoek uit te voeren. Tijdens de actieve periode zijn op de zolder twee wildcamera's (Browning strike force HD Pro X) geplaatst op de meest kansrijke plekken gedurende 7 weken, tussen 4 mei en 23 juni. Tijdens het plaatsen en ophalen van de camera's is daarnaast uitvoerig gezocht op de zolder naar sporen van de steenmarter.

3.2.4 EEKHOORN

De eekhoorn is evenals de steenmarter vrijgesteld, in de periode maart, april en juli t/m november. Nader onderzoek was niet noodzakelijk. Wel is tijdens de veldbezoeken aanvullend gelet op activiteit rondom de nesten.

3.2.5 KERKUIL

Tijdens de quickscan zijn diverse sporen (braakballen en krijtstrepen) aangetroffen van de kerkuil op de zolder van de naastgelegen woning. Ook is er een kerkuilenkast aanwezig. De laatste 20 jaar heeft de lokale kerkuilenwerkgroep Stichting Grueles jaarlijks de nestkast gecontroleerd.
Er is in geen enkel jaar voortplanting geconstateerd (H. Reumers, persoonlijke communicatie). Op basis van deze bevindingen is vastgesteld dat er sprake is van een roestplek en geen voortplantingslocatie bij de woning. De functie van de zolder is bepaald tijdens de quickscan, nader onderzoek is niet noodzakelijk. Om te bepalen of de kerkuil nog recentelijk gebruik maakt van de zolder wordt aanvullend gezocht naar sporen tijdens de veldbezoeken voor Alpenwatersalamander, vleermuizen en steenmarter.

3.2.6 VLEERMUIZEN

Het nader onderzoek naar vleermuizen wordt op moment van schrijven nog uitgevoerd (tot september 2023). En valt zoals gezegd buiten de scope van dit activiteitenplan.

Tabel 3.1: Een overzicht van de veldbezoeken.

SAMENVATTING BEZOEKDATA NADER ONDERZOEKEN 2023				
DATUM	TIJD	WEERS-OMSTANDIGHEDEN	SOORT	ONDERZOEK
4 mei	10:07 – 12:01	21 °C, zonnig, 1 Bft	Alpenwatersalamander	Scheppen
			Steenmarter	Plaatsen cameravallen, sporen zoeken
			Kerkuil	Sporen zoeken
22 mei	21:30 – 00:11	17 °C, onbewolkt, 0-1 Bft	Kerkuil	Aanvullend luisteren naar kerkuil tijdens vleermuisbezoeken
6 juni	11:45- 13:00	29 °C, zonnig, 1 Bft	Steenmarter	Sporen zoeken
			Kerkuil	Sporen zoeken
10 juni	02:15 – 05:19	19°C, onbewolkt, 1 Bft	Kerkuil	Aanvullend luisteren naar kerkuil tijdens vleermuisbezoeken
23 juni	21:30 – 00:30	23°C, licht bewolkt, 1 Bft	Steenmarter	Ophalen wildcamera's, sporen zoeken
			Kerkuil	Aanvullend luisteren naar kerkuil tijdens vleermuisbezoeken

3.3 RESULTATEN

In 2023 is er gericht onderzoek uitgevoerd naar de Alpenwatersalamander en steenmarter (NLadviseurs, 2023b). Daarnaast zijn aanvullende waarnemingen van (deels) vrijgestelde soorten tijdens de veldbezoeken. Voor enkele beschermde soorten, zoals de grote bosmuis en kerkuil waren de waarnemingen vanuit de quickscan al voldoende om te komen tot een effectenbepaling. In figuur 3.3 zijn de locaties van de aangetroffen verblijfplaatsen samenvattend weergegeven.

3.3.1 GROTE BOSMUIS

- Er is één verblijfplaats aangetroffen
- Op basis van expert judgement is vastgesteld dat er sprake is van 1 tot maximaal 180 grote bosmuizen

Op basis van expert judgement is ingeschat welke delen van het plangebied geschikt zijn als leefgebied voor de grote bosmuis. Circa 0,3 hectare is geschikt als potentieel leefgebied voor de grote bosmuis (bijlage 2).

.

3.3.2 ALPENWATERSALAMANDER

- De vijver is een voortplantingslocatie
- Een gedeelte van het plangebied is op basis van expert judgement geschikt gevonden als terrestrisch habitat (bijlage 3).

Tijdens het eerste bezoek is een adult vrouwtje in voortplantingsfase aangetroffen. Ook waren er mannetjes in broedkleed zichtbaar bij het wateroppervlak. Minimaal 4 tot 6 dieren waren zichtbaar aan het wateroppervlak tijdens het veldbezoek. Omdat voortplanting tijdens het eerste bezoek is aangetoond was een tweede bezoek niet noodzakelijk.

Het landhabitat bevindt zich doorgaans niet verder dan 300 tot 600 meter van de voortplantingspoel. De verwachting is echter dat de kleine populatie uit het vijvertje in de directe omgeving van de poel verblijft tijdens de terrestrische fase. De Alpenwatersalamander is weinig kritisch wat betreft zowel zijn voortplantings- als landhabitat, maar heeft een voorkeur voor bosrijke omgeving (van Delft, 2009). Rondom de poel is een kleine bosschage, struweel, houtstapels, plantenpotten en rommelhoekjes aanwezig waardoor de directe omgeving uitermate geschikt is als zomer- en winterbiotoop. Overig geschikt landhabitat is aanwezig aan de westzijde buiten het plangebied maar bevindt zich op 150 tot 200 meter afstand. Gezien de geschiktheid zal het overgrote deel van de Alpenwatersalamander uit de vijver zeer waarschijnlijk overwinteren in het plangebied.

3.3.3 STEENMARTER

- Er is een verblijfplaats van de steenmarter aanwezig op de zolder in het woonhuis

De steenmarter is op verschillende momenten waargenomen op de wildcamera (figuur 3.2). Tijdens de veldbezoeken zijn ook uitwerpselen, latrines en prooiresten waargenomen. De zolder is nog actief in gebruik door de steenmarter en het is niet uitgesloten dat er sprake is van een voortplantingslocatie.

3.3.4 EEKHOORN

- Er is één verblijf (nest) aanwezig binnen het plangebied, en één verblijfplek direct naast het plangebied (nest)

Tijdens beide veldbezoeken overdag (4 mei & 6 juni) is de eekhoorn waargenomen binnen het plangebied. Door het dichte bladerdak waren de nesten niet meer zichtbaar. Aangenomen wordt dat de nesten nog actief in gebruik zijn.

3.3.5 KERKUIL

- Er is sprake van een roestplek op de zolder van de naastgelegen woning

Tijdens de veldbezoeken is de zolder grondig afgezocht naar (nieuwe) sporen van de kerkuil en de nestkast onderzocht. Onder één van de balken zijn tijdens één van de twee bezoeken enkele braakballen aangetroffen. Er zijn geen sporen of andere indicaties aangetroffen die erop duiden dat de nestkast in 2023 tot dusver gebruikt is als voortplantingsplek. Tijdens de drie veldbezoeken voor vleermuizen zijn geen visuele of geluidswaarnemingen gedaan van kerkuilen.

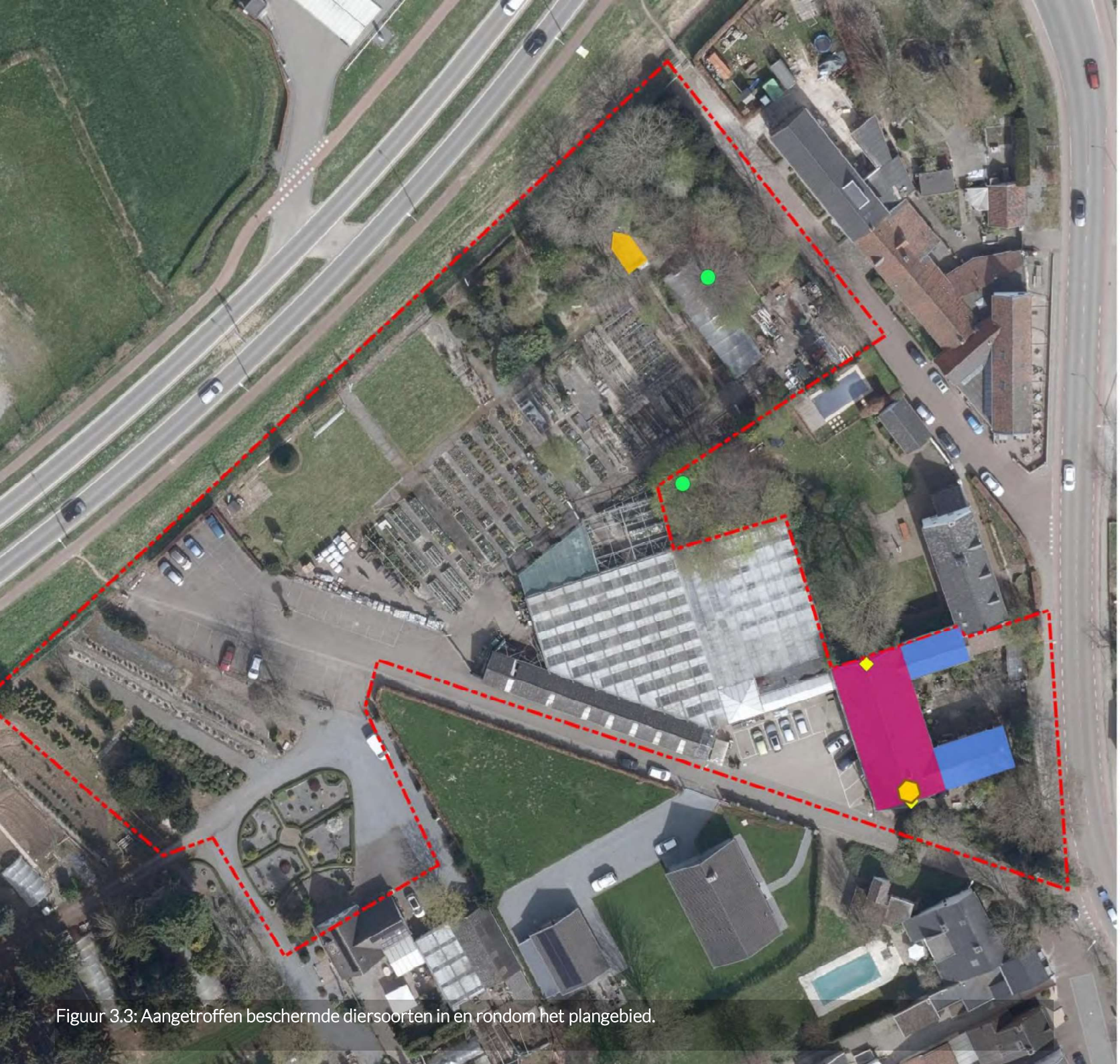
De resultaten ondersteunen de bevindingen uit de quickscan, er is geen voortplantingsplek aanwezig. De zolder wordt nog actief gebruikt als roestlocatie door de kerkuil.



Figuur 3.1: Alpenwatersalamander (vrouwtje) aangetroffen in de vijver binnen het plangebied.



Figuur 3.2: De steenmarter is meerdere malen waargenomen op de zolder van de woning door de wildcamera (16 april 2023).



Figuur 3.3: Aangetroffen beschermde diersoorten in en rondom het plangebied.

HOOFDSTUK 4:

EFFECTENANALYSE

In de onderstaande paragrafen is de beoordeling van (mogelijke) effecten op kwaliteit en kwantiteit van leefgebied en exemplaren van relevante beschermde soorten uitgewerkt. Enkele soorten waarvoor slechts sprake is van het voorkomen van verstoring door middel van zorgvuldig handelen zijn kort toegelicht maar worden verder niet meegenomen in de ontheffingsaanvraag.

4.1 GROTE BOSMUIS

4.1.1 OMGEVINGSCHECK

In het plangebied is een (gedeelte van een) populatie aanwezig van de grote bosmuis. Verwacht wordt dat de soort voornamelijk de dekking van de struiken, rommelhoekjes en (randen van) bosschages gebruikt. De grote bosmuis heeft zijn kerngebied in Zuid-Limburg. Enkele recentelijke waarnemingen uit de NDFF (gemeld 2020-2022, vangsten d.m.v. life trapping) laten zien dat een populatie aanwezig in het nabije Savelsbos (op circa 800 m afstand). Het Savelsbos geldt als ideaal leefgebied voor de soort. Naast het kernleefgebied bevindt zich direct aangrenzend aan de westzijde een boomkwekerij waar ook dekking (struiken, bosschages, stenenhopen, takkenhopen en aanwezig is.

4.1.2 STAAT VAN INSTANDHOUDING

De grote bosmuis geldt als zeer zeldzame soort welke oorspronkelijk alleen in Zuid-Limburg voorkwam. Over de landelijke staat van instandhouding is relatief weinig bekend echter de soort lijkt momenteel bezig te zijn met het uitbreiden van zijn areaal en is ook in Overijssel, Groningen en Gelderland aan te treffen. De kern bevindt zich echter nog in Zuid-Limburg. Zeer recentelijk heeft de Zoogdiervereniging op basis van tellingen in het kader van het Netwerk Ecologische Monitoring (NEM) Verspreidingsonderzoek Muizen bepaald dat de soort een stabiele of toegenomen trend laat zien (Norren et al, 2020). De grote bosmuis staat niet vermeld op de Rode Lijst (status: thans niet bedreigd). De soort lijkt daarbij niet uiterst kritisch te zijn ten opzichte van zijn habitat. Dit wordt ook beaamd door de vondst binnen het plangebied. Op basis van de huidige trend, het verspreidingsgebied en het voorkomen in de (directe) omgeving wordt verwacht dat de lokale staat van instandhouding in de omgeving van de onderzoekslocatie positief is.

4.1.3 VERWACHTE EFFECTEN

Tijdens het saneren van het terrein zal het aanwezige verblijf verloren gaan. Daarnaast zal circa 0,3 hectare aan geschikt leefgebied verloren gaan door realisatie van de nieuwbouw. Doding of beschadiging van individuen wordt niet verwacht indien er zorgvuldig wordt gehandeld (zie hoofdstuk 5).

Door het aanhouden van de voorgestelde maatregelen wordt er geen afbreuk gedaan aan de lokale staat van instandhouding. Er worden maatregelen genomen om individuen van de grote bosmuis te ontzien welke voorkomen binnen het plangebied. Buiten het plangebied zijn voldoende uitwijkmogelijkheden beschikbaar. Zowel het nabijgelegen Savelsbos als de direct aangesloten grote bosschages ten westen van het plangebied vormen geschikt alternatief leefgebied voor de grote bosmuis.

Gezien de huidige robuuste en toenemende populatietrend, aanbod aan alternatieven in de directe omgeving en voorgeschreven maatregelen wordt geen verslechtering van de staat van instandhouding verwacht. Daarnaast wordt er ter compensatie een gebied ingericht voor de Alpenwater-salamander. O.a. door het creëren van houtstapels en dergelijke wordt dit terrein ook geschikt als habitat voor de grote bosmuis.

4.2 ALPENWATERSALAMANDER

4.2.1 OMGEVINGSCHECK

De dieren binnen het plangebied zijn (onderdeel van) een kleine populatie. In Zuid-Limburg is de soort vrij algemeen en in de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere vindplaatsen aanwezig in zowel de omliggende woonwijken als het Savelsbos. Ook wordt de soort regelmatig gemeld bij Sint-Pietersberg en diverse bosschages in de omgeving (straal van 0 tot 5 km). Uitgaande van de gemelde waarnemingen zal naar verwachting meer voortplantingswater in de omgeving aanwezig zijn, mogelijk ook in vijvers in woonwijken. In de wijde omgeving zijn diverse bosschages die dienst kunnen doen als overwinteringsgebied, met name aan de westzijde van het plangebied.

‘

4.2.2 STAAT VAN INSTANDHOUDING

Limburg vormt samen met Noord-Brabant het zwaartepunt van het (natuurlijke) voorkomen van de Alpenwatersalamander in Nederland. De voorkeur gaat uit naar bebost gebied, kleinschalige landschappen en zandige leemgronden met bos en struweel. De soort is echter niet bijster kritisch en komt ook in vijvers voor binnen stedelijke omgeving. De soort geldt als vrij zeldzaam maar is binnen zijn kerngebied in Zuid-Limburg vrij algemeen. Er is momenteel geen landelijke staat van instandhouding van de soort bekend, maar uit recentelijke landelijke verspreidingsgegevens is wel een matige toename te zien (Ravon, 2022). De soort staat vermeld als ‘thans niet bedreigd’ op de Rode Lijst. De situatie in de omgeving van het plangebied is, gezien het vrij algemene voorkomen, de verspreiding en het feit dat de soort weinig kritisch is ten opzichte van zijn habitat, naar verwachting positief.

4.2.3 VERWACHTE EFFECTEN

De voortplantingspoel zal tijdens de werkzaamheden komen te verdwijnen. Ook zal iets meer dan 0,2 hectare (zie bijlage 3) aan geschikt overwinteringshabitat komen te verdwijnen.

4.3 STEENMARTER

4.3.1 OMGEVINGSCHECK

De steenmarter heeft, afhankelijk van het voedselaanbod en de kwaliteit, een territorium van enkele honderden hectare. In optimaal gebied kan dit 50 tot 100 hectare zijn. De soort is zeer flexibel als het aankomt op zijn habitat, de bebouwde omgeving en omliggende bosschages, groenstroken, heggen etc. vormen een uitstekend geschikt habitat.

4.3.2 STAAT VAN INSTANDHOUDING

De soort kwam in het verleden alleen in Limburg en het oostelijke gedeelte van Nederland voor maar is weer uitgebreid en met een westwaartse opmars bezig. De soort staat niet vermeld op de Rode Lijst (‘thans niet bedreigd’) en de populatie heeft

een stabiele of toegenomen trend (Norren et al, 2020).

4.3.3 VERWACHTE EFFECTEN

Het verblijf blijft tijdens de realisatie van de nieuwbouw behouden. De soort is daarbij gedeeltelijk vrijgesteld van ruimtelijke ontwikkelingen, tussen 15 augustus en februari. Het is niet geheel uitgesloten dat er tijdelijke verstoring optreedt tijdens de realisatiefase van het project. Tijdelijke verstoring van een soort beschermd onder artikel 3.10 is toegestaan, mits de staat van instandhouding niet in het geding komt. Verstoring van een kraamlocatie moet worden voorkomen. Aangezien aanwezigheid van een kraamlocatie op de zolder niet is uitgesloten, zijn aanvullende maatregelen opgesteld (zie hoofdstuk 5) om verstoring tijdens de kraamperiode te voorkomen. Hierdoor is een eventuele ontheffingsaanvraag niet aan de orde.

Naar verwachting zal ook een gedeelte van het foerageergebied permanent verminderen in kwaliteit door de nieuwbouw. Op basis van de geschiktheid van de omgeving, de relatief grote territoria van steenmarters (minimaal 80 hectare) en de geringe oppervlakte van het plangebied zal er echter ruim voldoende habitat beschikbaar blijven van kwaliteit.

4.4 EEKHOORN

4.1.1 OMGEVINGSCHECK

Het bosschage ligt enigszins geïsoleerd en vormt naar verwachting een territoria van één dier. Rondom het plangebied zijn ruim voldoende alternatieve bosschages voor de eekhoorn aanwezig. Zowel ten westen, bij het naastgelegen boomkweekterrein welke verder in verbinding staat met meerdere grotere bosschages als het Savelsbos.

4.4.2 STAAT VAN INSTANDHOUDING

De huidige staat van instandhouding van de eekhoorn is onbekend. De soort staat echter vermeldt als ‘thans niet bedreigd’ op de Rode Lijst en heeft een stabiele trend. Op basis van de gemelde waarnemingen in de NDFF lijkt hij in de omgeving algemeen voor te komen, zowel in het Savelsbos als binnen meer stedelijke omgeving.

4.4.3 VERWACHTE EFFECTEN

Beide nesten zullen verloren gaan. Naar verwachting zullen er dusdanig veel bomen komen te verdwijnen dat het geen opzichzelfstaand habitat meer kan vormen voor de eekhoorn. Het verwijderen van de nesten staat gepland binnen de vrijgestelde periode (maart, april, juli t/m november). In het kader van de zorgplicht zal dit echter onder ecologische begeleiding moeten plaatsvinden en wordt er een ecologisch werkprotocol opgesteld in het kader van zorgvuldig handelen.

4.5 VLEERMUIZEN

4.5.1 OMGEVINGSCHECK

De bosschages op het terrein zijn geschikt als foerageerlocatie, met name de boomkronen. Er is ruim alternatief in de vorm van vergelijkbaar of groter aaneengesloten groen.

4.5.2 VERWACHTE EFFECTEN

Ook wanneer er sprake is van een verblijf bij de naastgelegen woning, worden er geen negatieve effecten verwacht. Het groen direct aan de gevels blijft behouden. Wel zal,

om verstoring door middel van licht te voorkomen, tijdens de werkzaamheden tussen zonsondergang en zonsopkomst geen (bouw)lampen moeten worden gebruikt. Dit wordt verder uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol.

Tabel 4.1: Samenvatting van de (verwachte) aanwezige soorten en de verwachte effecten. Bij de verwachtte effecten is onderscheid gemaakt tussen de realisatie van de nieuwbouw en de renovatie van de naastgelegen woning. De renovatie van de woning valt buiten de scope van deze ontheffingsaanvraag.

RELEVANTE BESCHERMDE SOORTEN					
Soort	**Beschermingsregime Wnb**	**Aanwezig**	**(Mogelijke) effecten verwacht door realisatie nieuwbouw**	**(Mogelijke) effecten verwacht door renovatie woning (Rijksweg 6)**	**Status**
Grote bosmuis	3.10, Andere Soorten	Ja, verblijfplaats en essentieel leefgebied	Vernielen van vaste verblijfplaatsen een essentieel leefgebied, mogelijke doding van individuen (art. 3.10 lid 1)	Geen	Aanvragen ontheffing
Alpenwatersalamander	3.10, Andere Soorten	Ja, voortplantingspoel, landhabitat (overwinteringshabitat)	Vernielen van voortplantings- en verblijfplaatsen, doding van individuen	Geen	Aanvragen ontheffing
Steenmarter	3.10, Andere Soorten (vrijgesteld in Limburg buiten de kwetsbare periode)	Nee, verblijfplaats naast plangebied	Verstoring	Vernielen vaste rust- en/of verblijfplaats	Werken onder ecologische begeleiding en werkprotocol
Eekhoorn	3.10, Andere Soorten (vrijgesteld in Limburg buiten de kwetsbare periode)	Ja, verblijfplaatsen	Vernielen van vaste verblijfplaatsen een essentieel leefgebied, doding van individuen	Geen	Werken onder ecologische begeleiding en werkprotocol
Vleermuizen	3.5 Habitatrichtlijn	Mogelijk	Verstoring	Mogelijke vernieling van vaste rust- en/of verblijfplaatsen	Nader onderzoek (afgerond oktober 2023), mogelijk aanvragen ontheffing
Kerkuil	3.1, Vogelrichtlijn (categorie 1)	Nee, roestlocatie naast plangebied	Verstoring, art. 3.1	Vernielen vaste rust- en/of verblijfplaats	Werken onder ecologische begeleiding en werkprotocol, aanvragen ontheffing voor de renovatie
Algemene broedvogels	3.1, Vogelrichtlijn, 1.11 Zorgplicht	Ja (diverse nesten bij het groen en in de woning)	Vernielen of beschadigen van nesten, verstoring	Vernielen of beschadigen van nesten, verstoring	Werken buiten het broedseizoen en onder ecologische begeleiding en werkprotocol

HOOFDSTUK 5:

MAATREGELEN

In dit hoofdstuk zijn de soortspecifieke en algemene maatregelen beschreven waarmee negatieve effecten op beschermde soorten voorkomen en/of zoveel mogelijk beperkt worden. In tabel 5.1 is een overzicht te vinden van de perioden waarin enkele belangrijke maatregelen moeten worden uitgevoerd. De onderstaande maatregelen worden ook beschreven een ecologisch werkprotocol welke wordt opgesteld na het ontvangen van de definitieve ontheffing.

5.1 ALGEMEEN ZORGVULDIG HANDELEN

- Een algemene ecologische inspectie vindt plaats voorafgaand aan de werkzaamheden door de ecoloog. Hierin worden de meest actuele natuurwaarden in kaart gebracht en worden eventuele sporen of indicaties van (beschermde) soorten in kaart gebracht. Binnen het plangebied moet in het kader van de zorgplicht rekening gehouden worden met vrijgestelde soorten zoals de egel, diverse amfibieën en algemene muizensoorten;
- Wanneer het verwijderen van groen (bomen, struiken, rietkragen, takkenrillen, bladerhopen e.d.) binnen het reguliere broedseizoen (maart t/m medio augustus) wordt uitgevoerd, wordt van tevoren een controle uitgevoerd;
- Er wordt zoveel mogelijk vanuit één richting gewerkt zodat dieren altijd het plangebied kunnen ontvluchten;
- Bij het aantreffen van algemene vrijgestelde soorten zoals egels, amfibieën of muizen worden de dieren ter plekke verplaatst naar een veilige plek buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden;
- Rijdt met (zware) machines zoveel mogelijk over verharding of paden en werk vanaf de kant;
- Werkzaamheden vinden overdag plaats (tussen zonsopkomst en zonsondergang);
- Tijdens het dempen van sloten worden naast de soortspecifieke maatregelen voor de Alpenwatersalamander ook algemene (vrijgestelde) soorten amfibieën en/of vissen weggevangen onder ecologische begeleiding en verplaatst naar nabijgelegen geschikt habitat buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. Alle hierboven genoemde maatregelen moeten worden vastgelegd in een ecologisch werkprotocol. Dit werkprotocol dient te allen tijde op de bouwplaats aanwezig te zijn.

5.2 ALGEMENE VOGELS

- **Verwijderen groen vóór broedseizoen**

Vóór de start van het broedseizoen (maart t/m medio augustus) wordt handmatig het groen (bomen en struiken) verwijderd binnen het plangebied (zie ook Tabel 5.1). Bij het onverwachts aantreffen van een broedende vogels wordt een beschermingszone ingesteld door de ecoloog. Hierbij wordt gewacht tot de jongen zijn uitgevlogen.

5.3 GROTE BOSMUIS

- **Werken buiten de kwetsbare periode**
  De voortplanting van de grote bosmuis vindt plaats tussen maart en oktober. Het ongeschikt maken van het terrein vindt plaats buiten deze kwetsbare periode, tussen november en februari (zie ook Tabel 5.1).

- **Handmatig verwijderen kansrijke delen**
  De kansrijke delen voor de grote bosmuis worden handmatig verwijderd (Bijlage 2). Het gaat met name om de struiken en bomen welke handmatig verwijderd worden om doding of beschadiging van exemplaren te voorkomen. De dieren kunnen op deze wijze zelfstandig het terrein verlaten. Delen welke geschikt zijn voor de Alpenwatersalamander (houtstapels, plantenpotten, stenenstapels etc.) blijven behouden en worden vóór de start aangewezen door een ecoloog. Door het verwijderen van het groen wordt het terrein echter dermate ongeschikt dat niet meer verwacht wordt dat de grote bosmuis gebruik zal maken van het terrein. Het groen wordt direct opgeruimd en verwijderd.

- **Controle verblijf met endoscoop**
  Het bekende verblijf van de grote bosmuis wordt aanvullend gecontroleerd door middel van een endoscoop. Wanneer een ecoloog met zekerheid heeft vastgesteld dat er geen grote bosmuis aanwezig is, wordt de locatie direct dichtgezet. Wanneer de grote bosmuis wordt aangetroffen, wordt gewacht tot het dier zelfstandig de locatie verlaat. Wanneer het dier niet uit eigen beweging het nest verlaat kan bijvoorbeeld Tupoleum ® worden gebruikt. Door deze in de omgeving van het nest te plaatsen, wordt het gebied onaantrekkelijk gemaakt voor muizen door de geur.

5.4 KERKUIL

- **Toegankelijk houden toegang huidige roestplek**
  De toegang tot de huidige roestplek, zowel de nestkast als de balk, blijven tijdens de werkzaamheden altijd vrij en toegankelijk.

- **Plaatsen twee alternatieve verblijven**
  Uiterlijk eind januari 2024, drie maanden vóór de start van de sanering van het terrein worden twee kerkuilkasten geplaatst in de omgeving, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden (zie Tabel 5.1). De kasten worden conform de regels vanuit het kennisdocument kerkuil geplaatst en in samenwerking met de lokale kerkuilen werkgroep Grueles:
    - Binnen een straal van 500 meter
    - De kast moet inpandig komen
    - Veilig en niet bereikbaar door predatoren
    - De kerkuilenkast zal van duurzaam materiaal zijn

  Deze kasten worden alvast geplaatst in voorbereiding van de aanvraag van de ontheffing van de renovatie van de woning. De kasten worden echter al eerder geplaatst, zodat voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig zijn tijdens de uitvoer van de werkzaamheden.

- **Ecologische begeleiding**
  De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige en worden van te voren vastgesteld in een ecologisch werkprotocol.

5.5 STEENMARTER

- **Aanpassen werkzaamheden binnen de kwetsbare periode**
  Het project heeft een doorlooptijd van bijna één jaar, waardoor het deels werken binnen de kwetsbare periode niet voorkomen kan worden. Steenmarters zijn over het algemeen weinig verstoringsgevoelig. Om echter verstoring van een mogelijke voortplantingsplek te voorkomen, worden werkzaamheden met zware machines, trillingen of overmatig geluid binnen een straal van vijf meter van de woning tussen maart en 15 augustus beperkt in intensiteit of tijdsduur. Dit is afhankelijk van de werkzaamheden en wordt ter plekke door de ecoloog bepaald.

- **De werkzaamheden worden tussen zonsopkomst en zonsondergang uitgevoerd**
  De steenmarter is voornamelijk nachtactief. Om verwonding of mogelijk doding te voorkomen wordt er niet tijdens de nachtelijke uren gewerkt.

- **Inschakelen marterdeskundige**
  De activiteiten worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecoloog met aantoonbare kennis van marterachtigen.

  Maatregelen worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol.

5.6 EEKHOORN

- **Verwijderen nesten in de vrijgestelde periode**
  De eekhoornnesten worden in maart, april of in juli t/m november verwijderd, voordat de werkzaamheden van start gaan (zie Tabel 5.1).
- **Ecologische begeleiding**
  De werkzaamheden worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecologisch deskundige en worden van te voren vastgesteld in een ecologisch werkprotocol.

5.7 ALPENWATERSALAMANDER

- **Handmatig verwijderen groen**
  Het verwijderen van het groen vindt plaats binnen de overwinteringsperiode van de Alpenwatersalamander (zie Tabel 5.1). Om beschadiging van overwinterende dieren te voorkomen, wordt het groen (bomen en struiken) handmatig verwijderd. Er mag niet met zware machines binnen het plangebied worden gewerkt en de grond blijft ongeroerd. Locaties welke kansrijk zijn voor overwintering (boomstronken, takken- en steenhopen, plantenpotten etc.) blijven behouden, evenals de strooisellaag.

- **Wegvangen en verplaatsen individuen**
  Tijdens de actieve periode waarin de meeste individuen zich in het water bevinden, in april, maar vóór de eileg in mei worden de adulte dieren weggevangen (zie Tabel 5.1). Dit wordt gedaan bij minimaal 5 °C. Omdat het een kleine en

overzichtelijke vijver betreft, wordt naar verwachting het grootste gedeelte van de aanwezige Alpenwatersalamanders gevangen door middel van een schepnet. Daaropvolgend wordt een amfibievriendelijke pomp gebruikt om de vijver te legen. De weggevangen dieren worden overgezet naar de compensatievijver. Het aanwezige bladmateriaal uit de vijver wordt gecontroleerd waarna bladeren met ei-afzet direct wordt overgezet naar de compensatievijver, evenals de aanwezige macrofauna.

- **Desinfectieprotocol Ravon**
  Strikte hygiënemaatregelen vanuit het desinfectieprotocol van Ravon worden nageleefd (Ravon, 2020).

- **Wegvangen achtergebleven individuen**
  Nadat de vijver is gedempt, worden de meest kansrijke locaties voor zomerhabitat afgezocht op exemplaren (zie Tabel 5.1). Welke worden overgezet.

- **Plaatsen amfibieënschermen**
  Om te borgen dat tijdens de realisatie van de nieuwe woningen geen Alpenwatersalamanders verstrikt raken in de werkzaamheden worden rondom het gehele terrein amfibieënschermen geplaatst welke minimaal 10 cm diep en 50 cm hoog zullen zijn en van glad materiaal (geen worteldoek). Deze zullen regelmatig op functionaliteit worden gecontroleerd, met name tijdens de periode dat de Alpenwatersalamander migreert (maart en augustus). Tijdens de overwinteringsperiode kan het amfibieënscherm eventueel verwijderd worden.

- **Realiseren compensatievijver**
  Uiterlijk medio februari 2024 wordt circa 200 meter ten westen van de huidige vijver een compensatievijver ingericht (zie Tabel 5.1). In bijlage 3 staat de locatie weergegeven. De compensatievijver zal vóór aanvang van de werkzaamheden geschikt worden gemaakt als voortplantingsvijver door de volgende maatregelen aan te houden:
  - Minimaal 6 x 3 meter
  - 50 tot 150 cm diep, om bevriezing te voorkomen
  - Realiseren van verschillende waterdieptes
  - Aanplant van diverse inheemse oever- en waterplanten
  - Flauw talud
  - Aanbrengen amfibieëntrap
  - Er wordt materiaal gebruikt, zoals bijvoorbeeld vijverfolie, om te voorkomen dat het water droog komt te liggen

- **Realiseren landhabitat**

Voor de start van de werkzaamheden, uiterlijk medio februari 2024, is het omringende gebied rondom de compensatievijver ook direct geschikt als landhabitat (zie Tabel 5.1). Binnen de omgeving rondom de compensatievijver zijn al enkele elementen geschikt voor overwintering aanwezig, zoals bomen en struikgewas. Om de kwaliteit van het landhabitat vergelijkbaar te maken met het huidige terrein worden enkele van de volgende elementen geplaatst als schuilmogelijkheid:
- Takkenrillen
- Stenenhopen
- Boomstronken

Eventueel kan het gekapte hout van het plangebied worden ingezet evenals het bestaande materiaal zoals plantenpotten, houtstapels en/of takkenhopen.

- **Ecologische begeleiding**

De maatregelen worden uitgevoerd onder ecologische begeleiding en in een werkprotocol vastgesteld.

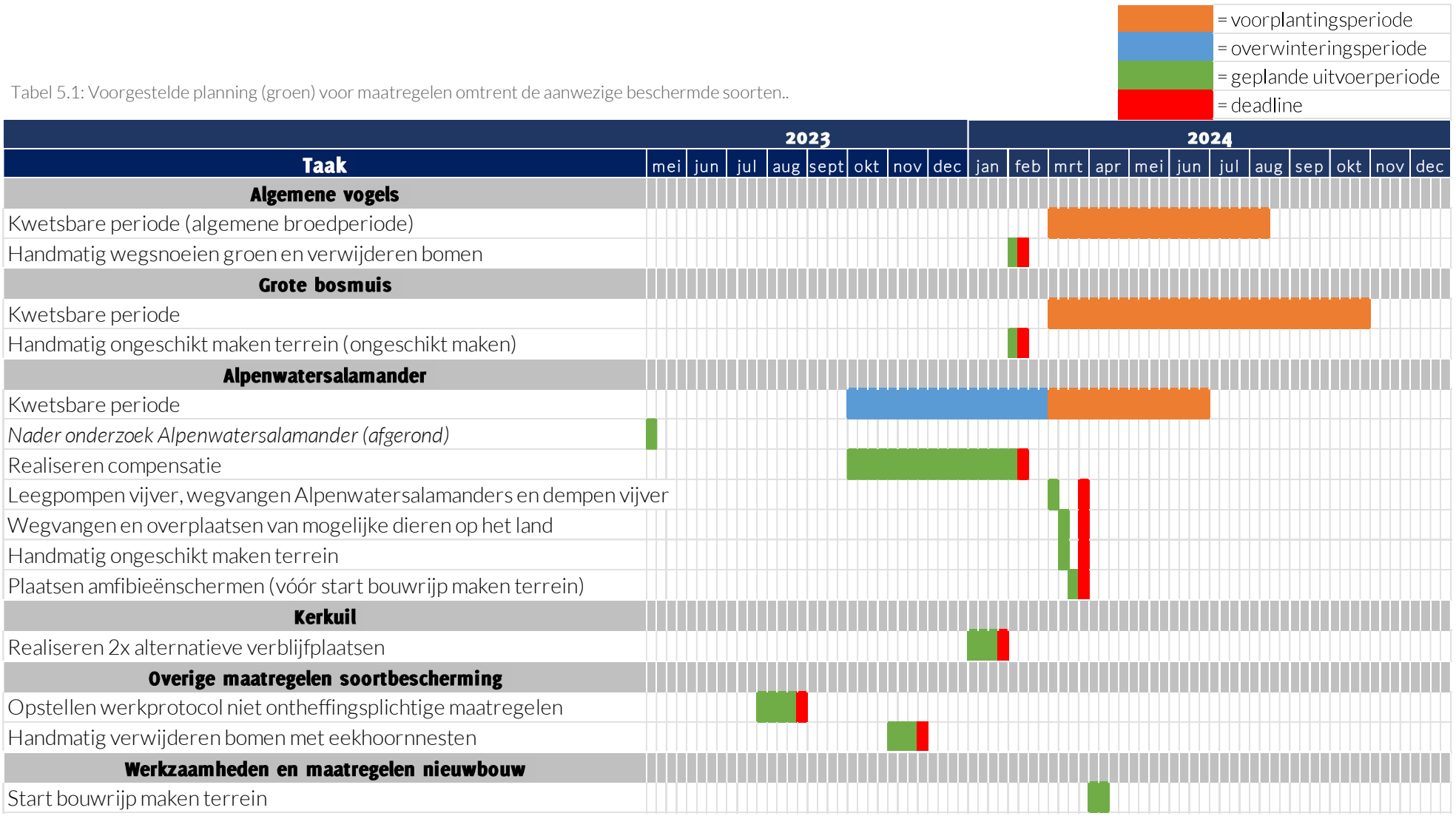
5.8 DESKUNDIGHEID EN VASTLEGGING

De mitigerende en compenserende maatregelen worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige ecoloog met aantoonbare kennis van de betrokken soorten. Na verlening van de ontheffing worden de maatregelen uit §5.1 t/m §5.7 verder uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol waarin o.a. staat beschreven:

- De te ondernemen stappen omtrent soortspecifiek en algemeen zorgvuldig handelen;
- Wat de vereisten zijn vanuit de ontheffing;
- De taken en verantwoordelijkheden;
- Mitigerende en compenserende maatregelen;
- Hoe te handelen omtrent calamiteiten.

Alle relevante stappen of beslissingen rondom flora & fauna worden vastgelegd door een ecoloog in een logboek. Het ecologisch werkprotocol en logboek dient altijd aanwezig te zijn op locatie tijdens de werkzaamheden.

Tabel 5.1: Voorgestelde planning (groen) voor maatregelen omtrent de aanwezige beschermde soorten..



HOOFDSTUK 6:

AANVRAAG ONTHEFFING

SAMENVATTING ONTHEFFINGSAANVRAAG			
Soort	**Verbod**		**Wettelijk belang**
Grote bosmuis	Artikel 3.10, lid 1b	Het beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen	Artikel 3.10, lid 2a, in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling
Alpenwatersalamander	Artikel 3.10, lid 1a	Het (opzettelijk) vangen of doden van in het wild levende amfibieën	Artikel 3.10, lid 2a, in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling
	Artikel 3.10 lid 1b	Het beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen	

6.1 AANVRAAG ONTHEFFING

In deze paragraaf wordt de aanvraag en onderbouwing voor de aanvraag van de ontheffing Wet natuurbescherming verder beschreven en onderbouwd.

6.1.1 PERIODE AANVRAAG

Verwacht wordt dat de realisatie van de nieuwbouw een doorlooptijd zal hebben van circa één jaar. Er wordt rekening gehouden met mogelijke uitloop van het project, de ontheffing wordt aangevraagd vanaf januari 2024 tot december 2025.

6.1.2 WETTELIJK BELANG

Een ontheffing wordt uitsluitend verleend wanneer er sprake is van een wettelijk belang zoals benoemd in de Wnb. De ontheffing op de verbodsbepalingen wordt aangevraagd voor dit project op basis van de volgende belangen zoals beschreven in artikel 3.10 lid 2a:

- in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Door het realiseren van circa 50 nieuwbouwwoningen in verschillende prijssegmenten wordt bijgedragen aan het landelijke woningtekort. Door de woningen klimaatadaptief te maken en in een aantrekkelijke omgeving draagt het project ook bij aan een betere leefomgeving. Het project valt onder ruimtelijke ontwikkelingen, het definitieve bestemmingsplan wordt naar verwachting in augustus 2023 ingediend. De huidige agrarische bestemming wordt gewijzigd naar wonen. Op grond van het voorgaande zijn wij van oordeel dat het wettelijk belang afdoende is onderbouwd.

6.1.3 VERBODSBEPALINGEN

In het kader van de werkzaamheden is een ontheffing aangevraagd op de volgende verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming:

- Artikel 3.10 lid 1a: Verbod op het (opzettelijk) vangen of doden van de Alpenwatersalamander.
- Artikel 3.10 lid 1b: Het (opzettelijk) beschadigen en/of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van de grote bosmuis en de Alpenwatersalamander.

6.1.4 ALTERNATIEVENAFWEGING

Conform artikel 3.8 en 3.10 van de Wnb wordt een ontheffing uitsluitend verleend indien geen andere bevredigende oplossing aanwezig is. In de volgende paragrafen is een alternatievenafweging uitgevoerd en een onderbouwing van de uiteindelijke keuze van de huidige variant.

Alternatieve locatie

Het project is locatiegebonden vanwege de geplande sloop van het tuincentrum en de realisatie van de nieuwbouw. Geschikte locaties voor nieuwbouwprojecten zijn schaars. Er zijn geen alternatieve locaties aanwezig.

Alternatieve werkwijze

De werkwijze is al optimaal aangepast door potentiële verblijfplaatsen zoveel mogelijk te ontzien, evenals het gefaseerd werken. Een alternatieve inrichting biedt geen meerwaarde.

Alternatieve werkwijze en planning

De huidige planning zorgt voor de minst mogelijke negatieve effecten. Door het groen (struiken en bomen) handmatig vóór maart 2024 te verwijderen worden algemene vogels ontzien tijdens de broedperiode, evenals de grote bosmuis tijdens de kwetsbare periode. Doordat de kansrijke overwinteringslocaties voor de Alpenwatersalamander tijdens het verwijderen van het groen ongemoeid blijven en de werkzaamheden handmatig plaatsvinden wordt de Alpenwatersalamander tijdens de kwetsbare overwinteringsperiode ontzien. De Alpenwatersalamander wordt tijdens de actieve periode, maar voordat de piek van de voortplanting in april van start gaat, buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden verplaatst (april 2024). Op deze wijze wordt binnen de meest optimale periode gewerkt op de meest geschikte wijze voor alle aanwezige soorten.

LITERATUURLIJST

Delft, J.J.C.W. van (2009) Alpenwatersalamander *Mesotriton alpestris*. *In: Creemers, R.C.M. & J.J.C.W. van Delft, De amfibieën en reptielen van Nederland*: 96-104. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey.

BIJ12. 2017. Kennisdocument Kerkuil Tyto alba. Versie 1.0, juli 2017.

NLadviseurs. 2023a. Quickscan Wet natuurbescherming tuincentrum Gronsveld. Projectnummer: 418.03.23.

NLadviseurs. 2023b. Nader onderzoek Alpenwatersalamander tuincentrum Gronsveld. Projectnummer: 418.06.23.

NIadviseurs. 2023c.

Norren, E. van, J. Dekker en H. Limpens, (2020). Basisrapport Rode Lijst Zoogdieren 2020 volgens Nederlandse en IUCN-criteria. Rapport 2019.026. Zoogdiervereniging, Nijmegen.

Ravon, 2020.Deinfectie protocol veldwerk.

Ravon, 2022. Balans. Hoe gaat het met de reptielen, amfibieën en vissen in Nederland? Veldhuis Media.

GERAADPLEEGDE WEBSITES

- Nationale Databank Flora en Fauna https://www.ndff.nl
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit https://minez.nederlandsesoorten.nl/soorten
- Provincie Limburg https://www.limburg.nl/@2018/soortenbescherming/
- Ravon https://www.ravon.nl
- Sovon Vogelonderzoek Nederland https://www.sovon.nl
- Zoogdiervereniging https://ww.zoogdiervereniging.nl

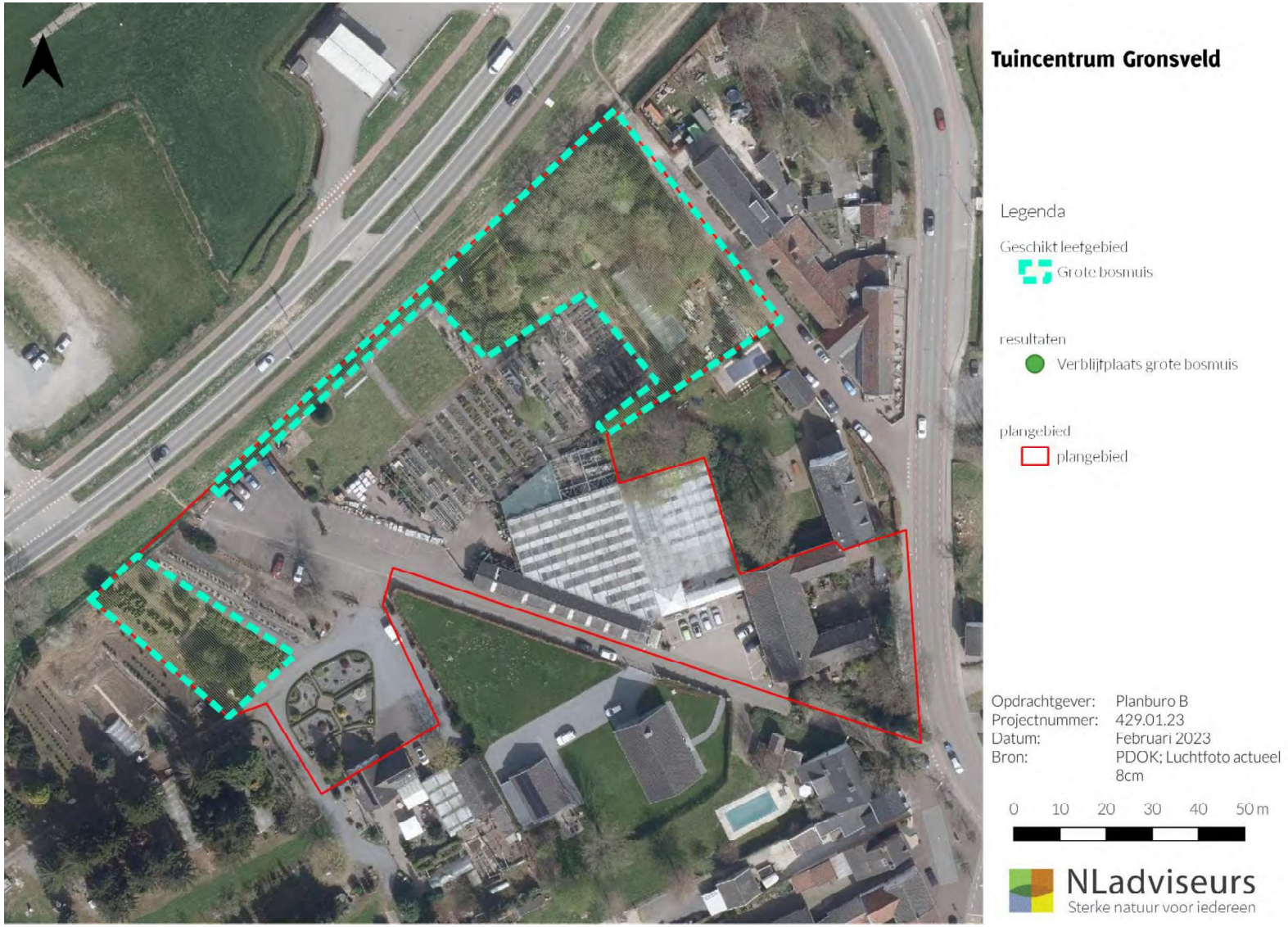
BIJLAGE

BIJLAGE 1. NIEUWE SITUATIE



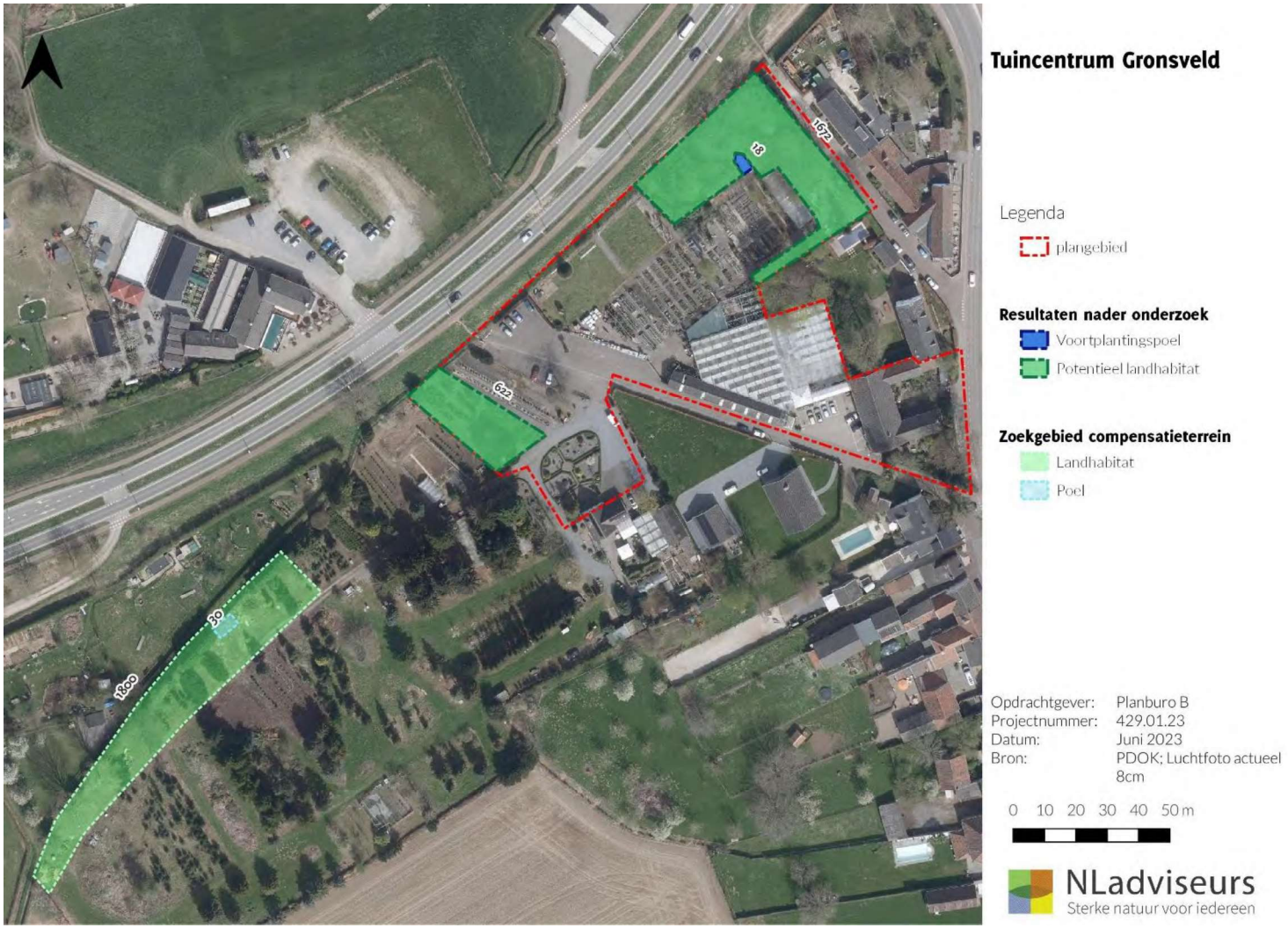
BIJLAGE 2 POTENTIEEL GESCHIKT LEEFGEBIED GROTE BOSMUIS

In de onderste afbeelding is het potentiële leefgebied welke geschikt is voor de grote bosmuis weergegeven. Het betreft circa 0,3 hectare.



BIJLAGE 3 COMPENSATIETERRAIN ALPENWATERSALAMANDER

In de onderstaande afbeelding staat het terrein afgebeeld welke wordt ingezet ter compensatie voor de Alpenwatersalamander, circa 200 meter ten zuidwesten van de huidige voortplantingsvijver. De cijfers geven de oppervlakte weer in vierkante meters.



Tuincentrum Gronsveld

Legenda

plangebied

Resultaten nader onderzoek

Voortplantingspoel

Potentieel landhabitat

Zoekgebied compensatieterrein

Landhabitat

Poel

Opdrachtgever:	Planburo B
Projectnummer:	429.01.23
Datum:	Juni 2023
Bron:	PDOK; Luchtfoto actueel 8cm

0 10 20 30 40 50 m

NLadviseurs
Sterke natuur voor iedereen

KORTE FOTOIMPRESSIE HUIDIG LANDHABITAT ALPENWATERSALAMANDER IN HET PLANGEBIED









KORTE FOTOIMPRESSIE HUIDIG COMPENSATIETERREIN VOOR DE ALPENWATERSALAMANDER









NLadviseurs

Sterke natuur voor iedereen