vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding **4**
1.1 Algemeen ... 4
1.2 Grens van het plangebied ... 5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen ... 5
1.4 Leeswijzer ... 8

2 Planologisch beleidskader **9**
2.1 Rijksbeleid ... 9
2.2 Provinciaal beleid ... 13
2.3 Regionaal beleid ... 16
2.4 Gemeentelijk beleid ... 18

3 Beschrijving plangebied **22**

4 Ontwikkelingen **29**
4.1 Bouwplan ... 29
4.2 Parkeren ... 33
4.3 Duurzaamheid ... 35

5 Milieuplanologische aspecten **36**
5.1 Water ... 36
5.2 Bodem ... 38
5.3 Geluid ... 39
5.4 Externe veiligheid ... 40
5.5 Luchtkwaliteit ... 45
5.6 Archeologie en cultuurhistorie ... 46
5.7 Flora en fauna ... 49
5.8 Kabels en leidingen ... 50

6 Het bestemmingsplan **51**
6.1 Algemeen ... 51
6.2 Opzet van de regels ... 51
6.3 Artikelsgewijs ... 52

7 Financiële uitvoerbaarheid **54**

8 Handhavingsparagraaf **55**

9 Communicatieparagraaf **56**
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro ... 56
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro ... 56

Bijlage 1 Zienswijzennota, raadsvoorstel en -besluit ... 57



Separate bijlagen:

1) Afschrift Watertoetsloket;

2) Infiltratieadvies Europapark te Gronsveld, Geonius Milieu B.V., rapportnummer GA201072.R01.V1.0, d.d. 27.01.2021;

3) Verkennend bodemonderzoek appartementsgebouw Europapark te Gronsveld in de gemeente Eijsden-Margraten, Geonius Milieu B.V., MA180331.R01 (versie 1.0), d.d. 05.09.2018;

4) Rapportage quickscan ecologische waarden plan Europapark Gronsveld, Ecolybrium, rapportnummer 20-748, d.d. 25.11.2020;

5) Stikstofdepositie 12 appartementen Gronsveld, Volantis, rapportnummer 20201378-R01 (Definitief, versie A), d.d. 26.10.2020;

6) Archeologisch onderzoek Europapark 1 te Gronsveld, Geonius Milieu B.V., rapportnummer AA200101.R01.v0.1.ARG280, d.d. 02.03.202;

7) Advies Brandweer Zuid-Limburg (kenmerk: 2021.1018.0026, d.d. 15.03.2021).

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding
De initiatiefnemer is voornemens op de locatie Europapark te Gronsveld 12 levensloopbestendige appartementen voor senioren te realiseren. Op deze locatie was voorheen restaurant Keizerskroon gevestigd. Dit restaurant is in 2014 door een brand verloren gegaan. Sindsdien is het perceel in onbruik geraakt. Door Harnischmacher Architectuur is een bouwplan vervaardigd dat voorziet in de realisering van een vierlaags woongebouw, bestaande uit 12 appartementen bestemd voor senioren.

De gronden zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' bestemd tot 'Horeca' en 'Groen - Park'. De realisering van het bouwplan is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten heeft aangegeven, onder voorwaarden, bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden doorlopen. Voor het doorlopen van deze procedure dient een nieuw bestemmingsplan voor de locatie te worden opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

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

De structuur van bestemmingsplan 'Europapark Gronsveld' dient conform artikel 1.2.1. en volgende van het Bro en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

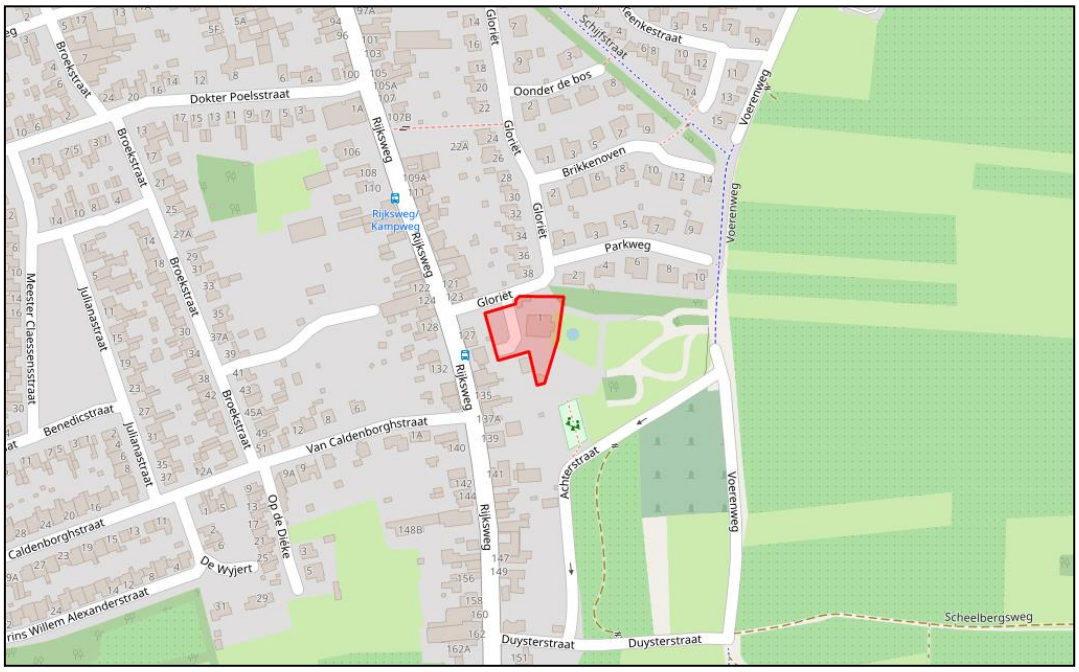
- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1903.BPKOM6247AX1-ON01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

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



1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het Europapark te Gronsveld. Het Europapark wordt begrensd door de Parkweg aan de noordzijde, de Voerenweg aan de oostzijde, de Achterstraat aan de zuidzijde en de tuinen behorend bij de woningen aan de Rijksweg aan de westzijde. Het plangebied is gepositioneerd in het westelijke gedeelte van het Europapark. De begrenzing van het plangebied behorende bij het voorliggende bestemmingsplan 'Europapark Gronsveld' is op de onderstaande kaart weergegeven:



Situering plangebied 'Europapark Gronsveld'

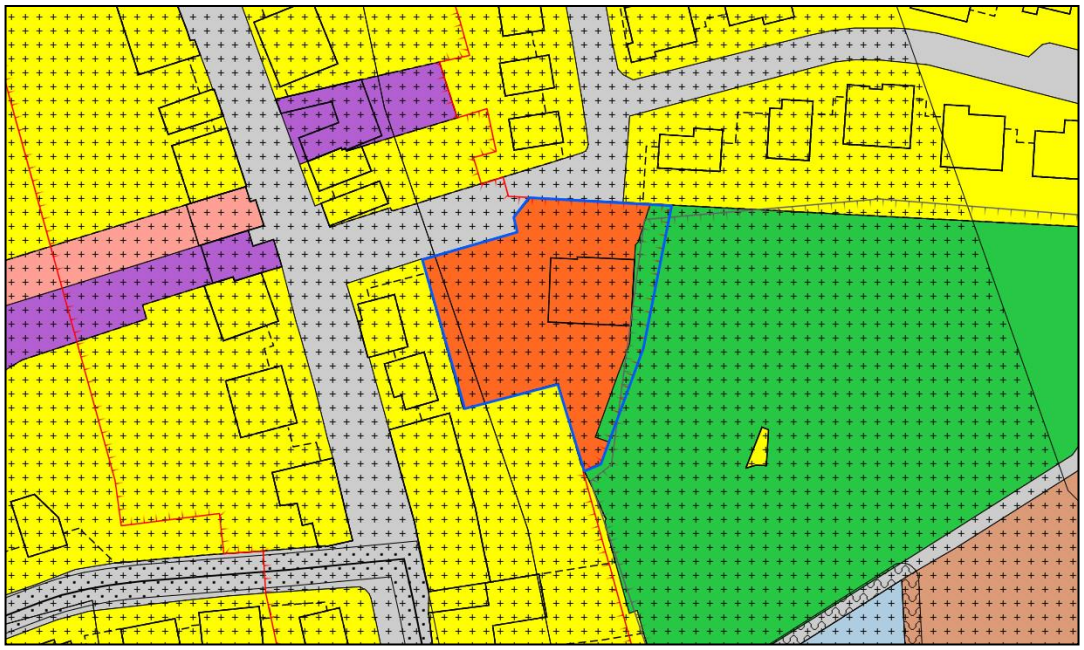
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013' (vastgesteld d.d. 28.05.2013). Daarnaast zijn op het plangebied tevens twee paraplu-bestemmingsplannen van kracht, te weten het 'Paraplu bestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' en het 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten'. Deze plannen komen in het navolgende aan de orde.

Bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013'

In dit bestemmingsplan is het plangebied grotendeels bestemd tot 'Horeca'. Een strook aan de oostzijde van het plangebied is bestemd tot 'Groen - Park'. Naast deze enkelbestemmingen zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' van toepassing. Voorts is het plangebied gesitueerd binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan ‘Gronsveld en Rijckholt 2013’. De begrenzing van het onderhavige plangebied is op deze uitsnede middels een blauwe kleur weergegeven:



Uitsnede vigerend bestemmingsplan ‘Gronsveld en Rijckholt 2013’

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

Enkelbestemming ‘Horeca’
De voor ‘Horeca’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- horeca;
- bedrijfswoningen, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen en gastouderschap;
- tuinen, erven en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ter plaatse van het onderhavige plangebied is binnen de bestemming ‘Horeca’ een bouwvlak opgenomen, alwaar een maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 meter geldt. Binnen dit bouwvlak was voorheen restaurant Keizerskroon gevestigd.

Enkelbestemming ‘Groen - Park’
De voor ‘Groen - Park’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- groenvoorzieningen ten behoeve van een parkachtige landschapsinrichting;
- speelvoorzieningen;
- fiets- en voetpaden;
- straatmeubilair, zoals straatverlichting en afvalbakken;
- verhardingen voor in- en uitritten;
- parkeervoorzieningen;
- (openbare) nutsvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming ‘Groen – Park’ is het bouwen van gebouwen niet toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Enkelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'
Een strook aan de westzijde van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Het overige gedeelte van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

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

Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'
Het volledige plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding is onder andere geregeld dat de bestemming 'Horeca' onder voorwaarden kan worden gewijzigd in de bestemmingen 'Detailhandel' of 'Dienstverlening'. Voor het voorliggende plan, waarin sprake is van de ontwikkeling van woningen, is deze gebiedsaanduiding niet relevant.

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

Paraplu bestemmingsplan 'beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten'
Een klein gedeelte van het plangebied (slechts 9,5 m²) in het zuidelijke punt van het plangebied is opgenomen in het paraplu bestemmingsplan 'beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten'. Het beeldbepalend object betreft een historisch waardevolle erfafscheidingsmuur van het Europapark. Deze muur is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalend' en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend object'. Deze dubbelbestemming en aanduiding zijn overgenomen op de verbeelding en de regels behorende bij het voorliggende bestemmingsplan.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan
De beoogde ontwikkeling van 12 appartementen met bijbehorende buitenruimte en parkeerplaatsen is in strijd met de bepalingen uit het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Gronsveld en Rijckholt 2013'. Het plangebied is in dit bestemmingsplan grotendeels bestemd tot 'Horeca'. Binnen deze bestemming is de realisering van zelfstandige wooneenheden niet toegestaan. Ook is het bouwplan voor een klein gedeelte geprojecteerd binnen de bestemming 'Groen - Park'. Ook binnen deze bestemming is het realiseren van woningen niet toegestaan.

Om de realisering van het bouwplan toch mogelijk te maken dient voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.



1.4 Leeswijzer

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



2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

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

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

Het duurzaam vernieuwen van Nederland is een proces van de lange adem. Tegelijkertijd doet de actualiteit een beroep op het vermogen om snel in te spelen op ontwikkelingen in de samenleving. De COVID-19-pandemie, bijvoorbeeld, laat ons zien hoe kwetsbaar we zijn. Op dit moment werkt het kabinet aan een economisch herstelbeleid. Het is van belang dat dit herstelbeleid ook onze doelen op het terrein van leefomgevingsbeleid voor de langere termijn dient. Het oplossen van problemen op de korte termijn komt zo in lijn met de strategische visie zoals in de NOVI verwoord. Dat geeft mogelijkheden zogenoemde 'synergiekansen' te benutten. Bijvoorbeeld door te kiezen voor herstelmaatregelen die niet alleen bijdragen aan gezondheid, maar ook aan de verduurzaming en kwaliteit van de leefomgeving. Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

1) Nederland kent nu al langere periodes van droogte. Dit maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. Dit is een voorbeeld van de noodzakelijke keuzes die nu al nodig zijn en die een grote impact op de fysieke leefomgeving hebben. Functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving moeten meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Deze keuzes dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. De energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden houden met effecten op de lange termijn. Op zee wordt ruimte gezocht voor windmolens. Op land schiet de hoofdinfrastructuur voor transport en opslag van duurzame energie in gebieden soms nu al tekort. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.



2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. Dat vraagt op de korte termijn om grote overheidsingrepen en investeringen. De kunst is om interventies en investeringen ook ten goede te laten komen aan de ambitie voor de lange termijn: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.

3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.

4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

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

Onderhavig plan
Voor het onderhavige plan bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten.

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

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

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan
Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?
Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: *'… een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.* Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin de bouw van zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werd gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. Er zijn inmiddels uitspraken bekend van zaken waarbij tien of elf woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien, mits deze geen deel uitmaken van een groter woningbouwproject.

Onderhavig plan
Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de toevoeging van 12 woningen, dient te worden gezien als een woningbouwlocatie en hiermee wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Meer informatie over de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 2.2 *(Provinciaal beleid)*.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming
Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

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

Ten oosten van het plangebied, op een afstand van circa 400 meter, ligt het Natura2000-gebied 'Savelsbos'. Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 2,5 kilometer, liggen de Natura2000-gebieden 'Maas bij Eijsden' en 'Sint Pietersberg & Jekerdal'. Op het onderstaande

kaartje zijn de genoemde Natura2000-gebieden middels een groene kleur weergegeven. Het plangebied is middels een rode kleur weergegeven:



Omliggende Natura2000-gebieden

Invoering stikstofwet per 1 juli 2021

Op 1 juli 2021 treedt de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking. Deze wet regelt onder meer drie resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en, zo nodig, bijsturing. Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. Dat betekent bijvoorbeeld dat nog steeds een natuurvergunning nodig kan zijn voor de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt door het verkeer op een aan te leggen weg.

Ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan, is door bureau Ecolybrium een ecologische quickscan uitgevoerd. Door Volantis is een stikstofdepositieberekening (AERIUS-calculatie) uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de realisering van het bouwplan geen negatieve gevolgen heeft voor de aanwezige soorten en habitattypen ter plaatse van de genoemde Natura2000-gebieden. De resultaten van deze onderzoeken zijn beschreven in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw

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

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

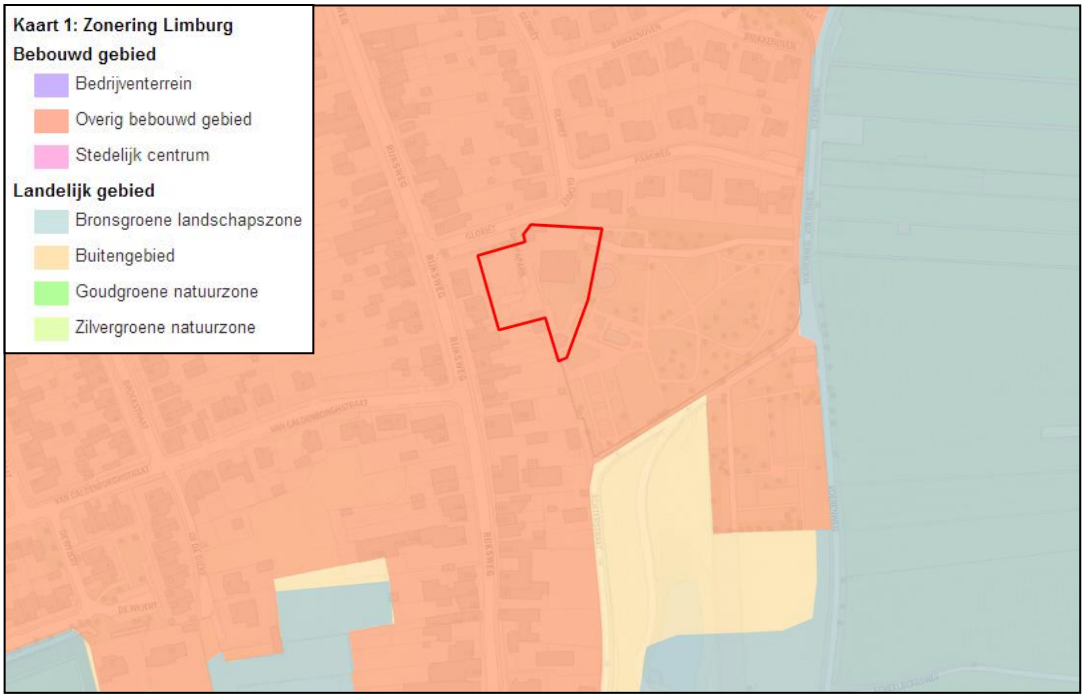
De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

Erfgoedwet
De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) zijn in de Erfgoedwet verankerd en vormen zo de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De gemeenten zijn in deze wet wederom tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het vervolgens niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.6 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal beleid

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

Het POL2014 kent een zoneringenkaart op basis waarvan de belangrijkste functies per gebied zijn aangegeven. Het onderhavige plangebied is volledig gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid:



Fragment Zoneringenkaart POL2014 met plangebied binnen de rode lijn

Overig bebouwd gebied
De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in deze zone liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Onderhavig plan
Het onderhavige plan voorziet in de realisering van 12 levensloopbestendige appartementen bestemd voor senioren, op een locatie waar voorheen een andere stedelijke functie (restaurant) gevestigd was. Deze gronden zijn enkele jaren geleden door een brand in onbruik geraakt en vormen thans een 'rotte plek' in de ruimtelijke structuur van de kern Gronsveld. Door de realisering van het onderhavige bouwplan wordt de locatie geherstructureerd tot een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving die vloeiend in het Europapark is ingepast. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten die gelden ter plaatse van de zone 'Overig bebouwd gebied', conform het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg (OvL2014)
Ladder voor duurzame verstedelijking
In de Omgevingsverordening wordt aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. In paragraaf 2.2 van de OvL2014 is de regelgeving met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking

opgenomen. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient rekening te houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De provincie Limburg vindt het van belang dat toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is immers een instrument waarmee de provincie op een kwalitatieve wijze kan sturen op bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

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

Onderhavig plan
In het onderhavig plan is sprake van de realisering van 12 nieuwe woningen binnen het bestaand stedelijk gebied in de kern Gronsveld. De ontwikkeling van deze levensloopbestendige seniorenappartementen past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De woningen zijn bestemd voor senioren en betreffen koopwoningen: 11 middeldure woningen en één woning in het dure segment (penthouse). In de gehele regio Zuid-Limburg – en dus ook in de gemeente Eijsden-Margraten – is er een tekort aan seniorenwoningen in het middeldure segment. De realisering van het bouwplan past hiermee binnen de beleidsuitgangspunten die zijn vastgelegd in de SVWZL.

Behoefte
De provincie Limburg stelt elk jaar de Woonmonitor vast. Dit is een rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt geschetst worden aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De laatste vastgestelde Woonmonitor is over het jaar 2019. Daarin is aangegeven dat het aantal inwoners in de provincie stabiel gebleven is en dat deze stabilisering al ruim 10 jaar aanhoudt. Dit heeft met name te maken met de toename van het aantal kenniswerkers/expats. Het aantal huishoudens is de afgelopen 10 jaar met 3000 per jaar toegenomen en dat heeft met name te maken met de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens als gevolg van (hoofdzakelijk) vergrijzing en de eerder genoemde toename van het aantal expats/kenniswerkers. Volgens de bevolkingsprognoses groeit het aantal Limburgse huishoudens nog door tot 2031, waarna een afname plaatsvindt richting 2050 tot het aantal van dit moment.

Qua woonopgave is nog altijd sprake van een overschot aan plannen, echter in specifieke woonsegmenten en voor specifieke doelgroepen is sprake van een duurzaam tekort. Dit geeft aan dat er nog veel harde plannen zijn die niet passend zijn binnen de huidige behoefte. In algemene zin komt uit de Woonmonitor naar voren dat er tekorten zijn voor de volgende doelgroepen: eenpersoonshuishoudens, starters, zorgbehoevenden, senioren, woonurgenten en arbeidsmigranten.

Stedelijk gebied
Het onderhavige plangebied kan worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen in de kern Gronsveld. Daarnaast dient te worden gekeken naar de bestaande bestemming/functie van de gronden. Het plangebied is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘Gronsveld en Rijckholt 2013’ bestemd tot ‘Horeca’. Tot medio 2014 was op deze locatie een restaurant gevestigd. Een restaurant betreft een stedelijke functie. Hiermee wordt bevestigd dat het plangebied kan worden beschouwd als stedelijk gebied.

In het onderhavige plan is er sprake van de herstructurering van een zogenoemde ‘rotte plek’. Nadat het ter plaatse aanwezige restaurant in 2014 verloren is gegaan door een brand, is er sprake van een braakliggend perceel, waarop nog (funderings)resten van de voormalige bebouwing



aanwezig zijn. De voormalige voetprint van het restaurant is vanwege de veiligheid omheind met een hekwerk. De gronden zijn overwoekerd door wildbegroeiing en maken een zeer rommelige indruk. Met de realisering van een architectonisch hoogwaardig bouwplan wordt aan de gronden een nieuwe toekomstbestendige functie gegeven.

Gezien de bovengenoemde overwegingen heeft de woonregio Zuid-Limburg reeds ingestemd met de beoogde ontwikkeling.

Bestuursakkoord GS 2019-2023
Het coalitieprogramma geeft vooral uiting en richting aan de grote maatschappelijke opgaven en sociaal-economische kansen in Limburg. Het is een ambitieus programma voor de komende jaren op tien thema's waarmee samen met onze vele partners gewerkt wordt aan de toekomst van Limburg.

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

2.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg
Het bestemmingsplan is gericht op de realisatie van 12 voor senioren geschikte woningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan het realiseren van huisvesting voor één van de prioritaire doelgroepen (ouderen), zoals vastgelegd is in de op 23 april 2019 door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten vastgestelde lokale woonvisie "*Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025*".

Om dit plan gerealiseerd te krijgen zal het vigerende bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. De huidige planlocatie is namelijk planologische bestemd tot "Horeca" en hierop is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan. Het bestemmingsplan zal dus planologisch gewijzigd moeten worden in "Wonen" en naast het aanpassen van het bouwvlak en de bouwregels, zal ook de mogelijkheid om op deze locatie planologisch 12 woningen hierin vastgelegd moeten worden. Hiermee wordt een planologische grondslag gecreëerd om de afgifte van de vereiste omgevingsvergunning mogelijk te maken.

In oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie is van toepassing op woningbouwplannen die voorzien in een toename van de woningvoorraad en waarvoor een juridische grondslag (planologisch besluit of vergunning) om deze woningen te bouwen ontbreekt, oftewel ook van invloed zijn op (een toename van) de plancapaciteit. Doordat een juridische grondslag ontbreekt om de 12 geplande woningen te bouwen, leidt het plan tot een toename van zowel de woningvoorraad als plancapaciteit binnen Eijsden-Margraten. Dit betekent dat in beginsel



compenserende voorwaarden op het plan van toepassing zijn als bedoeld in Beleidsafspraak VI van de SVWZL.

Deze compensatie kan inhouden:
- Het onttrekken van een gelijk aantal woningen als netto toegevoegd worden.
- Het onttrekken van bestaande plancapaciteit (1:1, 1:2 of 1:4) voor de netto toe te voegen woningen.
- Het leveren van een financiële bijdrage in het subregionale sloopfonds.

Hoewel het plan uitgaat van 12 woningen, is er op grond van de SVWZL sprake van een netto toevoeging van 11 woningen aan de plancapaciteit en woningvoorraad. Op grond van het huidige bestemmingsplan is een bedrijfswoning op deze locatie toegestaan. Ofschoon er sprake is van een planologisch verschil met een reguliere burgerwoning, geldt dit niet voor het woonbeleid. De SVWZL maakt geen verschil tussen een bedrijfswoning en een reguliere woning. Volgens het woonbeleid is zowel een burgerwoning als een bedrijfswoning bestemd om hier permanent te wonen.

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

<u>*Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde*</u>
Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:
- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

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

<u>*Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar*</u>
Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:
- criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte
- criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

<u>*Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd*</u>
Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

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



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

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name: woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2021: € 325.000,--).

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

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

Onderhavig plan
Verwijzend naar *criteria 1en 2* van de beleidsregel kan worden geconcludeerd dat de 12 woningen gerealiseerd worden binnen de bebouwingscontour van Gronsveld, waardoor er geen sprake is van een uitbreidingsplan. De 12 woningen, die onderdeel gaan uitmaken van een appartementencomplex, worden gerealiseerd ter plaatse van een afgebrand restaurant. Sinds deze calamiteit vormen de resterende funderingsresten een desolate indruk. Met dit plan wordt een zogenaamde 'rotte plek' binnen de kern van Gronsveld opgeheven.

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

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

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

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestuursakkoord 'Anders durven doen' 2018-2022
Het woon- en leefklimaat in de dorpen van de gemeente Eijsden-Margraten is van hoog niveau, mede door de sterke sociale verhoudingen, de gezonde economische basis, het goede voorzieningenniveau en de hoge kwaliteit van het landschap. Vertrekkend vanuit dit stevig

fundament wordt een aantal belangrijke ontwikkelingen voorzien, dat de komende periode vraagt om een krachtig bestuur:

- ontgroening en vergrijzing die onder andere leiden tot veranderende behoeften ten aanzien van wonen en (zorg-)voorzieningen in dorpen en buurten;
- de behoefte van de samenleving om meer bij het bestuur betrokken te worden in combinatie met ruimte voor eigen initiatieven van onze inwoners;
- de snel veranderende economische ontwikkelingen, zoals schaalvergroting in de landbouw en veranderende behoeften vanuit toerisme en recreatie, in relatie tot de noodzaak om de kwaliteit van ons unieke landschap verder te ontwikkelen;
- de vele vraagstukken die opkomen rondom duurzaamheid (energie, klimaat en dergelijke).

Deze ontwikkelingen vragen om anders durven doen. De term ‘anders’ betekent dat het bestuur een omslag wil maken op drie hoofdpunten: bestuursstijl, zorgzame samenleving en duurzaamheid. Bovendien wordt het beleid op twee punten geïntensiveerd: landschap en infrastructuur. De termen ‘durven’ en ‘doen’ hebben de betekenis dat gewenste verandering pas werkelijkheid wordt door concrete stappen te zetten.

Ten aanzien van wonen is aangegeven dat wonen in een prettige leefomgeving met passende voorzieningen een belangrijk thema is. Gezien de demografische ontwikkelingen zal de gemeente moeten inspelen op veranderende woon- en leefbehoeften. Hierbij wordt verwacht dat specifiek geïnvesteerd wordt in projecten en maatregelen die geënt zijn op de doelgroepen jongeren en senioren, maar ook nieuwe doelgroepen, zoals kenniswerkers/expats en statushouders.

Aangezien het provinciaal woonbeleid stringente kaders schept en corporaties vrijwel niet meer investeren in kleine kernen, zal er een strategie bedacht moeten worden om het woonvraagstuk op een slimme, creatieve en innovatieve wijze in te vullen. Gezien de urgentie en het feit dat oplossingen rondom het woonvraagstuk niet zo maar voor de hand liggen, kan ruimte gezocht worden om ‘out of the box’ te handelen en te experimenteren. Belangrijk is dat er een goede en gerichte aanpak volgt en er gekeken wordt naar de kansen die er zijn. De woonopgave vraagt dan ook om een integraal uitvoeringsprogramma wonen. Co-creatie vormt daarbij een interessante methode om in samenwerking met de samenleving en stakeholders het uitvoeringsprogramma te realiseren. Als actiepunten zijn benoemd:

- het bestuur vervult een actieve rol binnen de woningmarkt. Een van de uitgangspunten hierin is het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt (koop- en huursector);
- de spoedig vast te stellen gemeentelijke woonvisie wordt actueel gehouden en het hierop gebaseerd SMART geformuleerde uitvoeringsprogramma wordt tweejaarlijks afgestemd op de woningbehoeften van alle dorpskernen. Deze passende woningbouwprogramma’s worden jaarlijks betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de plaatselijk werkende woningcorporaties, met aandacht voor verduurzaming van het vastgoed;
- de bestaande uitbreidingsplannen in Eijsden, Margraten, Cadier en Keer, Sint Geertruid en Banholt worden in uitvoering gebracht, waarbij levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. In de andere kernen wordt (middels bestemmingsplannen) woonruimte gecreëerd naar behoefte.
  aandacht is er voor herinvulling van leegkomende grote complexen. Daar waar zich de mogelijkheid voor doet, overweegt de gemeente in samenwerking met derden geschikte vrijkomende panden, complexen of boerderijen aan te kopen om woonappartementen (huur en koop) te realiseren;
- ten aanzien van bestaande koopwoningen wordt krachtig ingezet op het levensloopbestendig/aanpasbaar maken van de woningen en het omvormen tot energie neutrale woningen;
- uitgangspunt is dat de ouderen zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in hun eigen omgeving. Daarvoor is uitbreiding van het aantal zorgwoningen in de huur nodig. Het bestuur heeft een inspanningsverplichting op zich genomen om, zo mogelijk op basis van dorpsinitiatieven, op de lijn Gronsveld - St. Geertruid - Noorbeek in totaal 45 onzelfstandige

zorgeenheden (in drie kleinschalige projecten) te realiseren, niet zijnde reguliere woningen, waarin 24-uurs zorg verleend wordt.
- experimenten met vernieuwde woonvormen, waarbij arbeid, wonen en zorg worden gecombineerd, worden gestimuleerd. Dat geldt ook voor plannen met kwalitatieve en duurzame tijdelijke woningen. Particuliere initiatieven voor het samen wonen/zorgen van ouderen en gehandicapten worden ondersteund.

Onderhavig plan
Voor het voorliggende plan, dat gelegen is binnen de 'overige kernen' geldt dat via bestemmingsplannen woonruimte kan worden gecreëerd naar behoefte. De doelgroepen voor deze 12 toe te voegen woningen zijn reeds aangegeven en passen binnen de behoefte voor de kern Gronsveld. Het bouwplan voorziet in een duidelijke actuele behoefte op de woningmarkt: levensloopbestendige woningen voor senioren. De woningen worden daarnaast duurzaam gebouwd (zie tevens paragraaf 4.3 *(Duurzaamheid)* van deze toelichting).

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

In deze gemeentelijke beleidsvisie zijn de onderstaande acht thema's benoemd, die in de jaren tot 2022 – maar ook daarna – van cruciaal belang zijn voor de verdere ontwikkeling van de gemeente Eijsden-Margraten:
1) dienstverlening, goed geregeld;
2) vitale kernen;
3) zorg en welzijn, goed voor 'mekaar';
4) landschappelijk verantwoord ondernemen;
5) uniek (im)materieel cultureel erfgoed;
6) betere bereikbaarheid;
7) meer met de Maas;
8) samenwerken in de regio en Euregio.

Daarnaast zijn vijf ambities onderscheiden die richting geven aan de keuze binnen deze acht thema's:
1) dienstverlening is onze tweede natuur;
2) burgerkracht;
3) buitengewone buiten (be)leven;
4) aantrekkelijk wonen;
5) ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn.

Onderhavig plan
Voor het onderhavige bouwplan bevat de Strategische visie 2022 van de gemeente Eijsden-Margraten geen specifieke uitgangspunten. Wel levert het plan een bijdrage aan de ambitie om vitale kernen te hebben binnen de gemeente. In de kern Gronsveld wordt een zogenoemde 'rotte plek' getransformeerd met een architectonisch hoogwaardig bouwplan bestaande uit 12 woningen. Deze ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten zoals vastgelegd in de Strategische visie 2022 van de gemeente Eijsden-Margraten.

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

De woonambities, zoals ook vertaald in het vastgestelde gemeentelijke bestuursakkoord 'Anders durven doen 2018-2022', zijn geformuleerd in speerpunten van beleid. Daarbij richt het beleid zich op relevante doelgroepen en thema's. Concreet betreft het:

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

De gemeente schakelt over van een 'bouwvisie' naar een 'transformatievisie' want de groei van de woningvoorraad voor eigen additionele behoefte is de komende jaren weliswaar groeiende maar de woonvraag wijzigt (o.a. naar meer één- en tweepersoonshuishoudens). Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding en vraaggericht gaat voor op aanbodsturing. Met uitzondering van de in uitvoering zijnde plancapaciteit, is bijkomende nieuwbouw op nieuwe locaties ondergeschikt aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Waar mogelijk worden bestaande woningen vervangen en additionele woningen worden gerealiseerd in bestaand vastgoed. De herbestemming van cultureel of beeldbepalend vastgoed dat leegkomt of al leeg staat, krijgt hierbij prioriteit. Hiermee wordt ook beoogd toekomstige leegstand boven de frictienorm (2%) zoveel mogelijk voorkomen. Nieuwe woningbouwinitiatieven ontwikkelen op onbebouwde percelen is pas een alternatief, als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de haalbaarheid van de gewenste woonkwaliteiten.

Ten aanzien van starterswoningen wordt met name gekeken naar bestaande woningvoorraad. Voor het overige zet de gemeente meerdere middelen in om starterswoningen gerealiseerd te krijgen (zoals starterslening, grondbeleid, eventueel tijdelijke woningen).

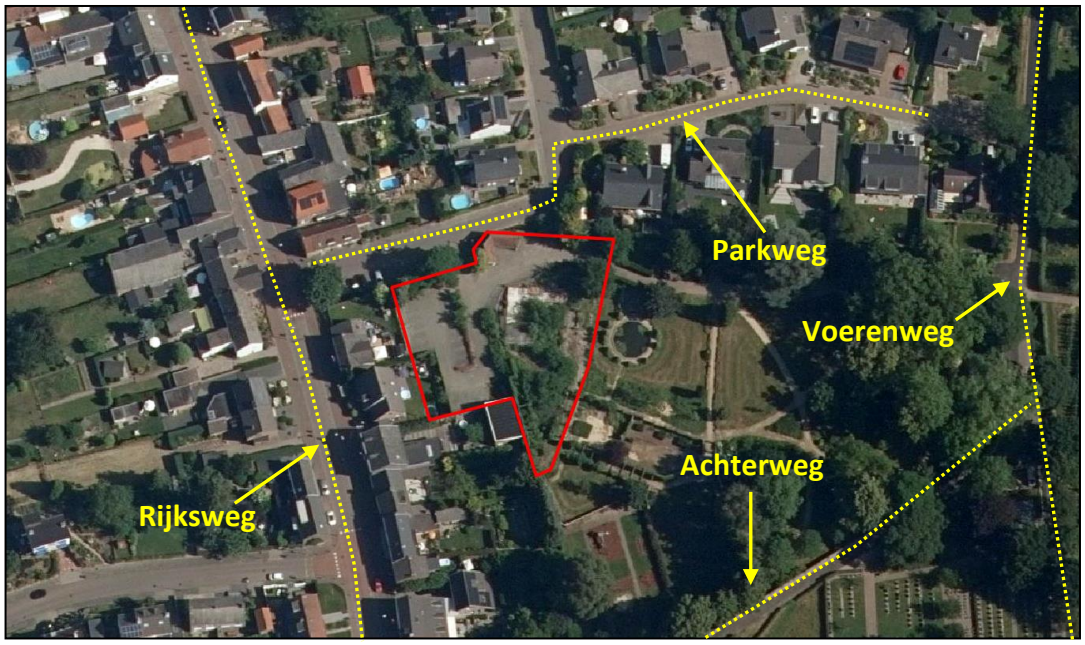
Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van 12 levensloopbestendige woningen (appartementen) voor senioren. Hiermee wordt voorzien in een behoefte aan woning voor deze specifieke doelgroep. Er bestaat thans een tekort aan levensloopbestendige woningen voor senioren. Daarnaast ontstaat door het realiseren van geschikte woningen voor deze doelgroep doorstroming op de woningmarkt, hetgeen van belang is voor een goed functionerende woningmarkt. Doordat er woningen worden gerealiseerd voor senioren, komen (eengezins-) woningen - die anders 'bezet' blijven door senioren - vrij voor andere, jongere woningzoekenden. Gesteld kan worden dat het plan een positieve bijdrage levert aan de woningmarkt in Eijsden-Margraten.

3 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Gronsveld, in het westelijke gedeelte van de gemeente Eijsden-Margraten. Het onderhavige plangebied is gelegen in het zuidoostelijke gedeelte van Gronsveld, in het westelijke gedeelte van het Europapark. Het Europapark wordt begrensd door de Parkweg aan de noordzijde, de Voerenweg aan de oostzijde, de Achterweg aan de zuidzijde en de achtertuinen van de woningen aan de Rijksweg aan de westzijde.

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



Luchtfoto plangebied

Historie Europapark
Het Europapark werd in de jaren 1935-1940 aangelegd door de Gronsveldse industrieel Albert Hayen. De van oorsprong Engelse tuin is ontworpen door ing. Fokker uit Den Haag. In het park staan enkele unieke bomen. Het toenmalige woonhuis en park werden na de dood van Albert Hayen verkocht aan de voormalige gemeente Gronsveld. Het woonhuis deed dienst als gemeentehuis en later als restaurant. In 2014 brandde het gebouw volledig af. De restanten zijn nog goed zichtbaar. Het park, een klein arboretum (bomenmuseum), telt zeker 25 verschillende bomen, zowel inheems als uitheems (exoot).

Ook diverse soorten struiken als hazelaar en een prachtige haag van hulst. De meest opvallende bomen zijn de oude 3-4 meter dikke bomen van ca. 90 jaar oud, zoals meteen na het poortje rechts de winterlinde zonder wortelopslag. Vlak bij het voormalige huis staan twee oude bomen met links een veldiep met een prachtige bloeiwijze in februari, voordat het blad aan de boom komt. De rechter is een esdoorn met 3 grote bollen en vele kleine maretakken, die meestal op populieren te zien zijn. Onderweg ziet u de inheemse soorten als eik, beuk, haagbeuk, zomerlinde met wortelopslag en berk, of de exoten als tulpenboom, Japanse notenboom (Ginkgo), plataan, paardekastanje of de imposante atlasceder, achter in de tuin. Deze ceder behoudt zijn naalden in tegenstelling tot de lariks die 's winters verliest. Deze bomen zijn zeer geschikt voor vogels als de grote bonte specht, boomklever en boomkruiper, allen holenbroeders. De zangvogels als

roodborst, winterkoning en vink vinden plek in het bladerdek maar er zitten ook hoog in de boom de winternesten van de eekhoorns, gemaakt van veel oud blad.

De renovatiewerkzaamheden aan het Europapark in Gronsveld zijn afgerond. Sinds 1995 werd dit park fasegewijs in zijn oude glorie hersteld. Het resultaat van dit werk kan nu door iedereen bekeken worden. Het Europapark -aan de Rijksweg in Gronsveld en dichtbij het Savelsbos met zijn préhistorische vuursteenmijn - heeft een belangrijke tuinarchitectonische en tuinhistorische waarde. Een en ander wordt onder meer bevestigd in de in 1993 door de Nederlandse Tuinenstichting uitgegeven studie Jongere Tuinkunst 1900-1930, waarin leven en werk van de ontwerper van het park, Ir. J.P. Fokker wordt beschreven. De totale kosten voor de renovatie van dit bijzondere park bedroegen ruim 275.000 Euro. In de jaren dertig van de vorige eeuw vatte de industrieel Albert Hayen het plan op om een huis in Gronsveld te bouwen. Hij was namelijk door vererving eigenaar geworden van een grote boomgaard tussen de Voerenweg en de Rijksweg. Voordat hij met de bouw van deze woning begon, legde hij in de periode 1932-1938 een tuin aan. Architect Ir. J.P. Fokker werd uitgenodigd om het ontwerp van deze tuin te maken. De hand van deze architect is duidelijk in het huidige Europapark te herkennen.

Omdat Fokker een bouwkundig architect was, paste hij veel bouwkundige elementen in zijn tuinen toe, zoals een pergola, een zwembad, een theehuis, enz. Daarnaast staat Fokker bekend om zijn tuinkamers. Ook in Gronsveld vinden we een zomertuin, een wintertuin, een fruittuin en een rozentuin terug in zijn ontwerp. Zo is de tuin in alle jaargetijden aantrekkelijk voor de bezoeker. Vanwege de Tweede Wereldoorlog werd de bouw van het huis pas in 1943 voltooid. In 1958 kocht de voormalige gemeente Gronsveld het huis en de tuin. Het huis werd uitgebreid en deed tot 1982 dienst als gemeentehuis. Na de gemeentelijke herindeling in 1981 werd het gemeentehuis verkocht. Vandaag de dag staat het leeg. In 1995 werden plannen gemaakt het Europapark geheel in zijn oude glorie te herstellen. Deze reconstructie was ook het startsein om het privé-park om te toveren in een openbaar park. Tuin- en landschapsarchitect W. van Heukelom kreeg opdracht een plan voor het herstel van dit openbare park te maken. Eerst werd het achterstallig onderhoud uitgevoerd. Daarna werden alle landschapselementen in drie fasen onder handen genomen. Nu zijn de werkzaamheden voltooid en kunnen bezoekers genieten van een uniek park met uitzicht op het vermaarde Savelsbos. Een bezoek aan het park is dan ook meer dan de moeite waard voor de wandelaar en tuinliefhebber.

De onderstaande afbeelding toont deze toegang tot het Europapark. Op deze foto, die in zuidelijke richting is genomen vanaf de Parkweg, is de toegangspoort tot het Europapark zichtbaar (links) en de locatie weer het nieuwe appartementencomplex wordt gebouwd, dat thans nog omheind is door een hekwerk (rechts):



Afbeelding toegang Europapark

Bij de toegang tot het park is nog een oud schuurgebouw aanwezig. Dit authentieke gebouw is opgebouwd uit mergelstenen, ten tijde van de aanleg van het park in de jaren ’30 van de vorige eeuw. Op de onderstaande afbeelding is dit gebouw weergegeven:



Oude schuurgebouw ter plaatse van de toegang tot het Europapark

Het Europapark heeft een totale oppervlakte van circa 11.618 m². Het onderhavige plangebied heeft een oppervlakte van 2.377 m² (inclusief het parkeerterrein ten westen van het nieuwe appartementencomplex) en betreft het westelijke gedeelte van het park. De onderstaande afbeelding toont het gedeelte van het Europapark dat ten oosten van het plangebied is gesitueerd, met hier de vijver en de parkachtige groenstructuur:



Impressie Europapark (1)

De navolgende afbeeldingen tonen de padenstructuur die in het park aanwezig is:



Impressie Europapark (2)



Impressie Europapark (3)

De locatie waar de bouw van het nieuwe appartementencomplex plaatsvindt, is thans omheind met een hekwerk en volledig overwoekerd door beplanting. De fundering van de voormalige bebouwing is hier nog zichtbaar. Op de onderstaande afbeelding is de toekomstige bouwlocatie weergegeven:



Toekomstige bouwlocatie

De onderstaande afbeelding toont de ligging van het toekomstige appartementencomplex ten opzichte van het park. De foto is genomen vanuit het oostelijke gedeelte van het park. De toekomstige situering van het appartementencomplex is middels rode pijlen aangeduid:



Toekomstige situering appartementencomplex

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een parkeerterrein bestaande ui 18 parkeerplaatsen. De onderstaande afbeelding geeft een impressie van dit parkeerterrein:



Impressie bestaand parkeerterrein

Het parkeerterrein is lager gelegen dan het overige gedeelte van het plangebied. Het onderhavige bouwplan voorziet in de herinrichting van dit parkeerterrein, waarbij het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid tot 21 parkeerplaatsen.



4 Ontwikkelingen

4.1 Bouwplan

Algemeen

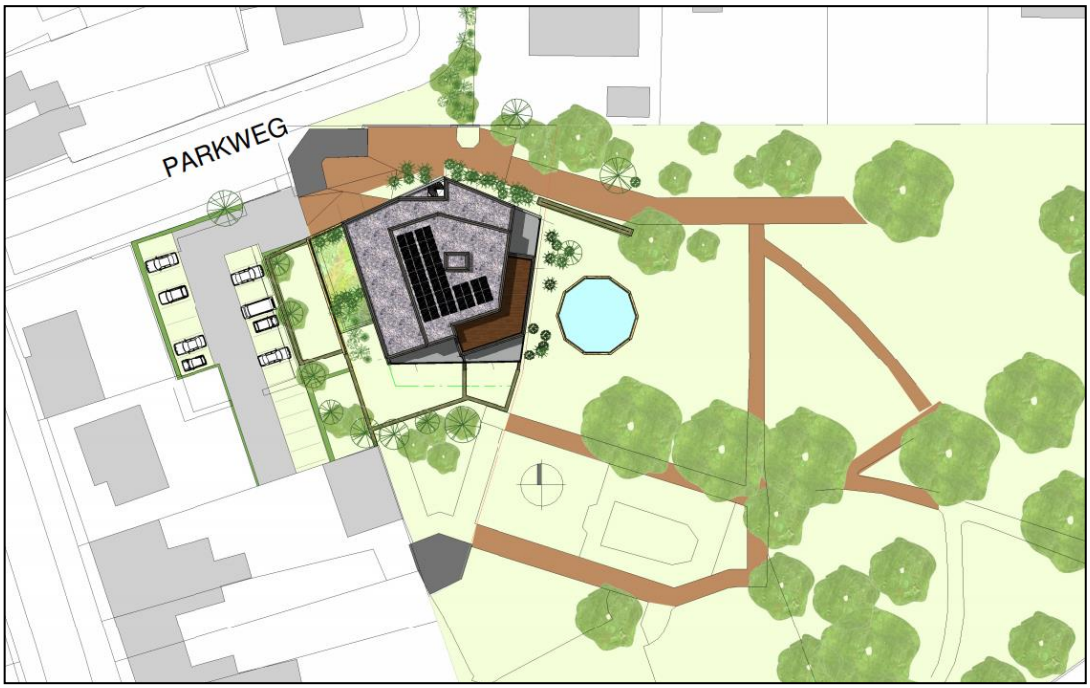
Door Harnischmacher Architectuur is een bouwplan vervaardigd voor de realisering van een appartementencomplex bestaande uit twaalf woningen: twaalf appartementen, waarvan één penthouse, inclusief buitenruimte en een parkeerterrein met 21 parkeerplaatsen. Het gebouw bestaat uit een souterrain, drie bouwlagen met appartementen en één bouwlaag met één penthouse. In het navolgende wordt het bouwplan beschreven aan de hand van een aantal afbeeldingen uit het bouwplan.

Randvoorwaarden en kenmerken bouwmassa

Ter voorbereiding op het opstellen van het bouwplan heeft intensief overleg plaatsgevonden met directe omwonenden van het plangebied. Tevens hebben brainstormsessies plaatsgevonden met de Dorpsbouwmeester. Op basis hiervan is het uiteindelijke bouwplan tot stand gekomen. Hierbij zijn de onderstaande randvoorwaarden verwerkt in het bouwplan:

- het parkeerterrein aan de westzijde van het appartementencomplex wordt een omsloten binnengebied, waardoor (geluid-)overlast voor omwonenden zoveel mogelijk wordt beperkt;
- de positionering van de nieuwe bebouwing is zoveel mogelijk opgeschoven naar de maximale (oostelijke) bouwgrens en geoptimaliseerd aan de hand van zichtlijnen naar het Europapark;
- de voetprint van het gebouw is gevormd als een ongelijkmatige vijfhoek, hetgeen zorgt voor kleinere gevelaanzichten;
- er is gezorgd voor een doorkijk voor bewoners van de Rijksweg naar het Europapark;
- er worden geen terrassen aangelegd aan de westzijde van het appartementencomplex richting de Rijksweg, behoudens het terras dat begane grondniveau is voorzien;
- aan de westgevel van het appartementencomplex worden vaste verticale screens geplaatst voor de raamopeningen, waardoor vanuit deze raamopeningen het rechtstreekse uitzicht naar de westzijde wordt belemmerd en naar de noordzijde (vrijwel) onmogelijk wordt gemaakt;
- boven het souterrain springt de bouwmassa terug, waarmee ruimte wordt gecreëerd voor een groene bufferzone;
- de voetprint van het nieuwe gebouw sluit zoveel mogelijk aan bij de voetprint van de voormalige bebouwing;
- er is sprake van een gelaagde opbouw van souterrain, plint en de rest van het gebouw;
- het penthouse is ‘onzichtbaar’ en oriënteert zich op het park.

De onderstaande afbeelding toont de situatietekening van het bouwplan. Op de afbeelding is het plangebied, waarbinnen het toekomstige gebouw en het parkeerterrein bestaande uit 21 parkeerplaatsen zijn gesitueerd, middels een rode omlijning is aangeduid. Tevens is het aangrenzende Europapark, dat aan de oostzijde van het plangebied is gelegen, op deze afbeelding weergegeven:



Situatietekening bouwplan

Programma

Souterrain

In het souterrain wordt één appartement met een gebruiksoppervlakte van circa 120 m², met balkon/buitenterras gerealiseerd. Tevens bevinden zich in het souterrain de hoofdentree, de toegang tot de lift, techniekruimten en 13 bergingen.

Begane grond

Op de begane grond worden vier appartementen gerealiseerd met een gebruiksoppervlakte van circa 98 m², circa 102 m², circa 93 m² en circa 109 m². Deze appartementen beschikken allen over een balkon/buitenterras.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping worden drie appartementen gerealiseerd met een gebruiksoppervlakte van circa 137 m², circa 127 m² en circa 139 m². Deze appartementen beschikken allen over een balkon/buitenterras.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping worden eveneens drie appartementen gerealiseerd. Deze appartementen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 137 m², circa 127 m² en circa 139 m². Deze appartementen beschikken allen over een balkon/buitenterras.

Derde verdieping

Op de derde verdieping wordt een penthouse gerealiseerd met een gebruiksoppervlakte van circa 151 m². Deze appartementen beschikken allen over een balkon/buitenterras.

Gevelaanzichten

De navolgende afbeeldingen tonen de gevels van het toekomstige gebouw. Doordat het gebouw wordt gebouwd in de vorm van een ongelijke vijfhoek, is er sprake van relatief kleine gevelvlakken. Hierdoor wordt het gebouw optimaal ingepast in de omgeving.

De onderstaande afbeeldingen tonen de noordwestzijde en de noordzijde van het gebouw, waar zich de hoofdentree in het souterrain bevindt:



Impressie noordwestzijde gebouw



Impressie noordzijde gebouw

De onderstaande afbeelding toont de oostgevel van gebouw, die op het Europapark is georiënteerd. Op de voorgrond van deze afbeelding is de vijver zichtbaar die zich in het Europapark bevindt:



Impressie oostgevel gebouw

De onderstaande afbeelding toont de zuidwestzijde van het gebouw. Hier zijn groene erfafscheidingen voorzien, waarmee de privacy van zowel de toekomstige bewoners van het appartementen complex als de bewoners van de omliggende woningen is geborgd:



Impressie zuidwestzijde gebouw

Bouwhoogte

Het toekomstige gebouw kent een maximale bouwhoogte van 12,33 meter. Op het dak van het gebouw wordt een aantal units geplaatst ten behoeve van de luchtbehandeling in het gebouw. Ook steekt de liftopbouw circa 1,50 boven het gebouw uit. Deze voorzieningen op het dak worden gerekend tot de ondergeschikte bouwdelen. Op de onderstaande afbeelding is een doorsnede van het gebouw (zuidgevel) weergegeven:



Doorsnede bouwplan met bouwhoogte

4.2 Parkeren en verkeersgeneratie

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van 12 nieuwe woningen: 11 appartementen in het segment ‘koop, appartement, middelduur’ en één appartement (penthouse) in het segment ‘koop, appartement, duur’. Aan de westzijde van het appartementencomplex zijn 21 parkeerplaatsen voorzien. In de bestaande situatie zijn hier reeds 18 parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen werden voorheen gebruikt door bezoekers van het restaurant dat op deze locatie gevestigd was.

Parkeerbehoefte

Gelet op de bepaling van de parkeerbehoefte conform de thans gebruikte methodiek (op basis van de richtcijfers van het CROW) in de gemeente Eijsden-Margraten is Gronsveld gekwalificeerd als ‘kern’. De kernen zijn gekwalificeerd met de stedelijkheidsgraad ‘weinig stedelijk’. Omdat het plan is gelegen aan de rand van de kern Gronsveld wordt de stedelijkheidszone ‘rest bebouwde kom’ aangehouden. De parkeernormen kennen een bandbreedte (minimaal/maximaal aantal). Er wordt in dit plan steeds uitgegaan van de minimale variant.

Uitgaande van de toevoeging van 11 koopappartementen in het middeldure segment en één appartement in het dure segment, ziet de parkeerbehoefte er als volgt uit:

Type woning	Parkeernorm (weinig stedelijk)	Aantal woningen	Aantal p.p.
Koop/appartement - midden	1,5 per woning	11	16,5
Koop/appartement/duur	1,7 per woning	1	1,7
Totaal			**18,2 ≈ 19**

Het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen bedraagt derhalve 19 parkeerplaatsen. Er worden in totaal 21 parkeerplaatsen voorzien, waarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Verkeersgeneratie
Voor het vergelijken van de verkeersgeneratie in de bestaande planologische situatie (de aanwezigheid van een restaurant) en de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie (12 appartementen), is gebruik gemaakt van de verkeersgeneratiecijfers die in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen" van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid) zijn opgenomen.

<u>Verkeersgeneratie toekomstige situatie</u>
Voor de nieuwe woningen wordt onderscheid gemaakt in 11 koopappartementen in het middeldure segment en één koopappartement in het dure segment. In het gebiedstype 'rest bebouwde kom', in een 'weinig stedelijk' gebied, wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van maximaal 6,4 verkeersbewegingen per woning per dag. Dit betekent een totale verkeersgeneratie van afgerond 70,4 (11 X 6,4) verkeersbewegingen per dag. Voor het appartement in het dure segment wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per dag.

Dit betekent dat voor de 12 appartementen in totaal moet worden uitgegaan van (afgerond) **79** verkeersbewegingen per dag.

<u>Verkeersgeneratie (planologisch) bestaande situatie</u>
De gronden hebben in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Horeca'. Voorheen was hier een restaurant gevestigd. Voor een restaurant zijn in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen" geen verkeersgeneratiecijfers opgenomen. Bekend is echter dat in de bestaande situatie bij het restaurant 18 parkeerplaatsen aanwezig waren. Wanneer er vanuit wordt gegaan dat een gemiddeld restaurant open is voor de lunch en voor het diner, dan worden de parkeerplaatsen door twee bezoekers per dag gebruikt, waarbij twee verkeersbewegingen (heen- en terugrijden) plaatsvinden. Dit leidt tot een verkeersgeneratie van (18 x 2) x 2 = **72** verkeersbewegingen per dag. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een worst case berekening is. In de feitelijke situatie zullen ook bezoekers te voet of per fiets een restaurant bezoeken en bovendien zullen ook parkeerplaatsen gereserveerd zijn voor personeelsleden, die maar twee verkeersbewegingen per dag veroorzaken.

Conclusie: de realisering van het beoogde bouwplan met 12 appartementen leidt tot een minimale toename van het aantal verkeersbewegingen.



4.3 Duurzaamheid

Het gebouw moet voldoen aan het geldende Bouwbesluit. Hier zit in een pakket van eisen verwerkt met betrekking tot de isolatie van de gebouwschil, het energieverbruik, de duurzaamheid van materialen, gezond binnen- en buitenklimaat, luchtventilatie, de uitstoot van stikstof en de water-infiltratie. Al deze maatregen samen maken van een modern gebouw tevens een duurzaam gebouw.

Vanaf 1 januari 2021 moeten nieuwbouwwoningen bijna energieneutraal zijn. Dat is vertaald in een stelsel van BENG-eisen. Deze eisen komen in de plaats van de huidige EPC. In BENG wordt de energieprestatie uitgedrukt in indicatoren: de energiebehoefte van het gebouw, het primair fossiele energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie.

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

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

5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

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

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

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

<u>Water in het voorliggende plan</u>
Conform het stroomschema van het waterschap dienen ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket. Het voorliggende plan is d.d. 26.10.2020 ter toetsing ingediend bij het Watertoetsloket. Uit de melding blijkt dat het plan geen of weinig negatieve gevolgen voor het waterbeheer heeft. Daarmee valt het plan onder de ondergrens voor het wateradvies en kan de korte watertoetsprocedure worden gevolgd. Dit houdt in dat het waterschap geen wateradvies geeft maar dat het waterschap vertrouwt op de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en de gemeente om binnen het plan invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer. Het hemelwater dient te worden afgekoppeld. In het afschrift van het toetsresultaat van de melding bij het Watertoetsloket (dat als separate bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen) zijn criteria opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden bij het afkoppelen van hemelwater. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt het bouwplan getoetst aan deze criteria.

Infiltratieadvies

Ter voorbereiding op de berging van hemelwater is door Geonius Milieu B.V. een waterinfiltratie onderzoek uitgevoerd. De resultaten die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen zijn in het onderstaande beschreven.

Infiltratieadvies Europapark te Gronsveld, Geonius Milieu B.V., rapportnummer GA201072.R01.V1.0, d.d. 27.01.2021

Infiltratie hemelwater

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

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

*: infiltratie van hemelwater behoort bij lagere doorlatendheden ook tot de mogelijkheden mits hiervoor voldoende ruimte gereserveerd wordt om de geringe doorlatendheid te compenseren. Bij lagere doorlatendheid zal een voorziening voornamelijk als buffer functioneren.

Toetsing

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

Tabel 4.1.1: toetsing waterdoorlatendheid conform Cultuurtechnisch Vademecum (2008)

Meting	Traject [m- maaiveld]	Traject [m t.o.v. NAP]	Maatgevende doorlatendheid [m/d]	Classificatie doorlatendheid bodem	Gunstige mogelijkheden voor infiltratie
DM01	0,5 – 1,5	+66,7 tot +65,7	0,7	Vrij goed	Ja
DM02	0,2 – 1,2	+67,0 tot +66,0	0,5	Vrij goed	Ja
DM03	0,5 – 1,5	+65,7 tot +64,7	0,4	Matig	Ja

Aan de tweede eis wordt voldaan aangezien het grondwater niet is aangetroffen tot een diepte van circa 1,5 meter beneden maaiveld, ofwel NAP +64,7 meter. Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone regenwater te infiltreren. Voor infiltratie van het water zal een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.

De mogelijkheden voor infiltratie zijn als volgt:

1. infiltratie in de bovengrond (tot circa 1,0 meter beneden maaiveld) door middel van oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar er is geen economisch aantrekkelijke oplossing en zeer gevoelig voor dichtslibben (met name in de aangetroffen silthoudende ondergrond). Doorlatende verhardingen kunnen wel toegepast worden om het af te koppelen oppervlak (en dus de toestroom van het hemelwater) te beperken, bijvoorbeeld door de verhardingen met grind of grasbetontegels uit te voeren. Tevens zal rekening gehouden moeten worden met de geroerde toplaag, deze zal moeten worden verwijderd en vervangen door goed doorlatend materiaal.

2. infiltratie in de bovengrond (tot circa 1,0 meter beneden maaiveld) middels een open bovengronds systeem zoals een infiltratieveld, wadi of greppel. Dit behoort tot de mogelijkheden, maar zal ten koste gaan van de beschikbare ruimte. Afhankelijk van de beschikbare ruimte is dit wel een economisch aantrekkelijk, robuust en goed onderhoudbaar systeem.



3. infiltratie naar de diepere ondergrond (tot circa 3,5 meter beneden maaiveld) middels een ondergronds systeem. Hierbij valt te denken aan infiltratie via infiltratiekratten, infiltratiekoffers, putten en/of infiltratieriool. Dit behoort tot de mogelijkheden. Het gekozen infiltratiesysteem dient wel op voldoende afstand van de bestaande en nieuwbouw geprojecteerd te worden.

4. Infiltratie naar de diepere ondergrond (dieper dan circa 3,5 meter beneden maaiveld). Dit kan middels grindpalen naar een dieper niveau. Dit behoort tot de mogelijkheden, echter loopt de aangetroffen leemlaag op basis van nabijgelegen boringen in Dinoloket/TNO door tot aanzienlijke diepte (circa 20 meter beneden maaiveld). Derhalve biedt een grindpaal geen toegevoegde waarde. Tevens dient dan de doorlatendheid van de diepere ondergrond onderzocht te worden.

Conclusie
Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is matig tot vrij goed. Gezien de beschikbare ruimte ter plaatse van de projectlocatie, wordt aanbevolen een infiltratievoorziening in de bovengrond aan te leggen. Infiltratie naar dieper gelegen lagen door gebruik te maken van onder andere grindpalen biedt geen meerwaarde.

In hoofdstuk 5 van de rapportage van het infiltratieadvies is een advies opgenomen met betrekking tot de dimensionering van de infiltratievoorziening. De rapportage is als separate bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

5.2 Bodem

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

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Geonius Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. In het onderstaande worden de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Verkennend bodemonderzoek appartementsgebouw Europapark te Gronsveld in de gemeente Eijsden-Margraten, Geonius Milieu B.V., MA180331.R01 (versie 1.0), d.d. 05.09.2018

Conclusies en aanbevelingen
Conclusies
Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:
- de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, cadmium, nikkel en zink;
- in de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) worden geen van de onderzochte parameters in gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen;
- indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de bovengrond, bestaande uit grind, aan bodemkwaliteitsklasse “Achtergrondwaarde”;
- indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de bovengrond, bestaande uit zand en leem (met bijmenging aan kolen) aan bodemkwaliteitsklasse “Industrie”;
- indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de gehele ondergrond aan bodemkwaliteitsklasse “Achtergrondwaarde”;
- op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese ‘verdacht’ te worden aanvaard;
- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.



Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Aanbevelingen
Bij de eventuele afvoer van grond ten behoeve van bouwwerkzaamheden dient, op basis van onderhavige analyseresultaten, rekening te worden gehouden met verhoogde afzetkosten. Getoetst aan de referentiewaarden uit tabel 1 van bijlage B uit de Regeling bodemkwaliteit behorende bij het Besluit bodemkwaliteit betreft het bodemkwaliteitsklasse “Achtergrondwaarde” en ‘Industrie”. Opgemerkt wordt dat het onderzoek niet is uitgevoerd om de hergebruikmogelijkheden van de grond te bepalen. Hiervoor is een onderzoek conform het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting.

5.3 Geluid

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

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

Onderhavig plan
Wet geluidhinder
Spoorweglawaai
Op een afstand van circa 1,2 kilometer van het plangebied is de spoorlijn Maastricht-Visé gelegen. Dit spoortraject kent ter hoogte van Gronsveld een geluidproductieplafond gelijk of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB. Op basis van artikel 1.4, sub a van het Besluit geluidhinder kent dit spoortraject derhalve een onderzoekszone van 200 meter. Het plangebied ligt buiten deze geluidzone, waardoor het aspect spoorweglawaai geen belemmering vormt voor de realisering van het bouwplan.

Wegverkeerslawaai
Voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai kan eveneens worden gesteld dat een onderzoek niet aan de orde is. De wegen in de directe omgeving van het plangebied betreffen 30 km/uur-wegen, die geen onderzoekszone kennen. Het betreft de Rijksweg ten westen op circa 100 meter, de Parkweg direct ten noorden van het plangebied, de Voerenweg ten oosten op circa 105 meter en de Achterstraat ten zuiden op circa 60 meter. De Rijksweg gaat in zuidelijke richting over in een binnenstedelijke weg met een snelheidsregime van 60 kilometer per uur. Dit punt ligt op een afstand van circa 400 meter ten zuiden van het plangebied. Conform artikel 74, lid 1, sub b. onder 1 van de Wet geluidhinder kent de weg hier een onderzoekszone van 250 meter. Het plangebied ligt hiermee buiten de geluidcontour van deze weg.



Ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 660 meter, ligt de autosnelweg A2. Deze weg kent conform artikel 74, lid 1, sub b., onder 2 een geluidcontour van 400 meter. Ook hier geldt dat het plangebied buiten de geluidcontour van deze weg is gelegen.

Industrielawaai
Het plangebied is niet gesitueerd binnen de geluidcontour van een industrie/bedrijventerrein, waardoor ook een toetsing van het aspect industrielawaai achterwege kan blijven.

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten spoorweglawaai, industrielawaai en wegverkeerslawaai – en daarmee de Wet geluidhinder – geen belemmering vormen voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitvoering van bestaande omliggende bedrijfsactiviteiten.

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 30 meter, is een pand bestemd tot 'Bedrijf'. Hier is drukkerij/copy shop Sjo Stassen (Rijksweg 119) gevestigd. Dit bedrijf kent conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 30 meter voor wat betreft het aspect geluid. De aanwezigheid van deze inrichting vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Ten noordwesten van het plangebied ligt een pand met een bedrijfsbestemming (Rijksweg 126) en een pand met de bestemming 'Detailhandel' (Rijksweg 124). Het is onbekend welke ondernemingen hier thans gevestigd zijn. Conform de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Detailhandel' mogen hier uitsluitend bedrijven van milieucategorie 1 en 2 zijn gevestigd. Voor deze categorieën geldt – evenals voor het pand aan de Rijksweg 119, zoals in het voorgaande beschreven – dat de richtafstand geluid voor de hier toegestane bedrijven maximaal 30 meter bedraagt. De panden aan de Rijksweg 124 en 126 zijn op circa 35 tot 40 meter van het plangebied gesitueerd, waardoor deze inrichtingen, gezien de richtafstand van 30 meter, geen belemmering vormen voor de realisering van het bouwplan.

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

5.4 Externe veiligheid

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



dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

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

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

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

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

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

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

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

Het nieuwe beleid geeft per risicobron aan met welke afstanden rekening dient te worden gehouden en geeft een blauwdruk voor de verantwoording groepsrisico vanwege ruimtelijke



ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het uitvoeringsbeleid dient als uitgangspunt voor het Omgevingsplan van de gemeente.

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

Plangebied

Risicovolle bedrijven

Volgens de Risicokaart bevinden zich in de omgeving (tot ruim 2 kilometer) van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het aspect externe veiligheid ten aanzien van risicovolle bedrijven vorm derhalve geen belemmering voor het plan.

Buisleidingen

Volgens de Risicokaart bevindt zich ten westen van het plangebied, op een afstand van circa 1,2 kilometer een hogedrukgasleiding (Z-500-18) van de Gasunie. Het plaatsgebonden risico van deze leiding ligt enkel op de buisleiding zelf en bevindt zich daarmee ver buiten het plangebied. De 1% letaliteitsgrens van deze leiding ligt op 70 meter en de 100% letaliteitsgrens bevindt zich op een nog kleinere afstand van de leiding. Ook deze zones zijn op derhalve op ruime afstand van het plangebied gelegen. Er is derhalve geen sprake van een relevant groepsrisico vanwege deze buisleiding.

Op een afstand van 1,35 kilometer ten noorden van het plangebied ligt eveneens een hogedrukgasleiding (A-520-03) van de Gasunie. Ook voor deze buisleiding geldt dat het plaatsgebonden risico enkel op de buisleiding zelf is gelegen. De 1% letaliteitsgrens van deze buisleiding is gelegen op 310 meter van de leiding en de 100% letaliteitsgrens ligt op een nog kleinere afstand van de leiding. Er is derhalve geen sprake van een relevant groepsrisico vanwege deze buisleiding.

Transport gevaarlijke stoffen

Over de weg

Provinciale weg N278

Op een afstand van 2,9 kilometer ten noordoosten van het plangebied ligt het tracé van de provinciale weg N278. Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg (Externe veiligheid provinciale wegen. Provincie Limburg, 21 september 2010). Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10^{-6}-contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Binnen de kern Eijsden-Margraten zal transport van gevaarlijke stoffen hoofdzakelijk plaatsvinden ter bevoorrading van de in de gemeente aanwezige bedrijven waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling zal, gelet op de grote afstand tot deze weg, derhalve niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve voor de N278 niet noodzakelijk.

Autosnelweg A2

Op een afstand van 660 meter ten westen van het plangebied is de autosnelweg A2 (Maastricht-Luik) gelegen. Het plangebied ligt niet binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze transportroute (deze contour ligt in de as de weg zelf). Deze weg kent volgens de Tabel basisnet weg (van de Regeling basisnet) een PAG (Plasbrandaandachtsgebied) van 30 meter. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied (1,5 kilometer) van de A2. Gelet op de ligging binnen het invloedsgebied is een verantwoording van het groepsrisico voor deze weg noodzakelijk.

Verantwoording groepsrisico autosnelweg A2

Conform het 'Beslissingsschema groepsrisico weg' uit de beleidsnotitie 'Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Eijsden-Margraten' vormt het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 geen belemmering wanneer het plangebied op een afstand van 200 tot 1.500 meter van deze weg is

gelegen. Dit is in de onderhavige situatie het geval: deze afstand bedraagt 660 meter. Er dient een standaardverantwoording *(verantwoording 1)* van het groepsrisico plaats te vinden.

Over het spoor
Over de spoorlijn Maastricht-Visé (op een afstand van circa 1,2 kilometer ten westen van het plangebied) vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor plaats. De hoogte van deze risico's worden onder andere beïnvloed door de aard en intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij het in kaart brengen van de risico's dient rekening te worden gehouden met het toekomstig vervoer van het jaar 2020. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject levert geen relevante 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op. Uit de basisnettabel Spoor blijkt dat langs de spoorlijn Maastricht-Visé geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig is. Ook voor het transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn geldt – conform het 'Beslissingsschema groepsrisico spoor' uit de beleidsnotitie 'Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Eijsden-Margraten dat dit geen belemmering vormt wanneer de afstand tussen het plangebied en deze spoorlijn 200 tot 1.500 meter bedraagt. Dit in de onderhavige situatie het geval; deze afstand bedraagt 1,2 kilometer. Er dient een standaardverantwoording *(verantwoording 1)* van het groepsrisico plaats te vinden.

Over het water
Over de Maas (gelegen op circa 2,7 kilometer ten westen van het plangebied) vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plaatsgebonden risico op de Maas ter hoogte van de projectlocatie is kleiner dan 10^{-6} per jaar (toxische stoffen). De grens van het invloedsgebied ligt op 1.070 meter uit deze vaarroute. Het invloedsgebied van de betreffende transportroute reikt daarmee niet tot het plangebied. Hierdoor is geen nadere beschouwing van het groepsrisico aan de orde.

<u>Verantwoording groepsrisico</u>
Voor wat betreft het groepsrisico kan worden gesteld dat de realisatie van het onderhavige plan slechts zal leiden tot een zeer beperkte toename van het aantal aanwezige personen. Het betreft immers een toevoeging van 12 woningen op een locatie waar voorheen een restaurant gevestigd was. De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de autosnelweg A2. Om deze reden dient invulling te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.

De omvang van het groepsrisico
Er kan, gelet op de beperkte wijziging van de situatie (toename van 12 woningen ter plaatse van een andere stedelijke functie (voormalig restaurant)) worden gesteld dat de in dit plan voorgestelde toename slechts een marginale bijdrage levert aan de hoogte van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico autosnelweg A2 (Maastricht-Luik)
De ruimtelijke ontwikkeling ligt buiten de afstand van 200 meter van de wegas, maar binnen het invloedsgebied vanwege een toxische wolk tot 1.500 meter. Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen over de weg wordt gekeken naar maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving. Het scenario betreft een toxische wolk.

In het geval van een calamiteit zullen de aanwezige personen in eerste instantie worden gewaarschuwd met de instructie schuilen waarbij het advies luidt ramen en deuren gesloten houden en de ventilatie afschakelen. Nieuwe bouwwerken zijn veelal goed geïsoleerd, waardoor deze woningen voor ten minste 4 uur na het incident, een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas.

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



Het beleid van het Ministerie van Veiligheid en Justitie is om met ingang van 1 januari 2020 het WAS uit te faseren. Dit betekent dat het WAS vanaf die datum niet meer gehandhaafd en onderhouden wordt door het Ministerie van Veiligheid en Justitie. In plaats hiervan wordt gebruik gemaakt van NL-Alert. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor alarmering via de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid gericht mensen met een tekstbericht informeren. NL-Alert is met name bedoeld voor noodsituaties. In het bericht staat wat er aan de hand is en het handelingsperspectief van de personen in de directe omgeving van het incident. NL-Alert wordt momenteel steeds vaker ingezet als (aanvullend) alarmmiddel.

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

Verantwoording groepsrisico spoorlijn Maastricht -Visé
De ruimtelijke ontwikkeling ligt buiten 200 meter van het spoor, maar binnen het invloedsgebied van 1.500 meter. Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen over het spoor wordt gekeken naar maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving. Een belangrijk scenario vanwege het transport over het spoor is de toxische wolk.

In het geval van een calamiteit zullen de aanwezige personen in eerste instantie worden gewaarschuwd met de instructie schuilen, waarbij het advies luidt ramen en deuren gesloten te houden en de ventilatie af te schakelen.

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

Het beleid van het Ministerie van Veiligheid en Justitie is om met ingang van 1 januari 2020 het WAS uit te faseren. Dit betekent dat het WAS vanaf die datum niet meer gehandhaafd en onderhouden wordt door het Ministerie van Veiligheid en Justitie. In plaats hiervan wordt gebruik gemaakt van NL-Alert. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor alarmering via de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid gericht mensen met een tekstbericht informeren. NL-Alert is met name bedoeld voor noodsituaties. In het bericht staat wat er aan de hand is en het handelingsperspectief van de personen in de directe omgeving van het incident. NL-Alert wordt momenteel steeds vaker ingezet als (aanvullend) alarmmiddel.

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

<u>Advies Brandweer Zuid-Limburg</u>
Het voorliggende bestemmingsplan is ter advisering voorgelegd aan de Brandweer Zuid-Limburg. Het advies (kenmerk: 2021.0026, d.d. 15.03.2021) is als separate bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

Restrisico
Ondanks dat er maatregelen getroffen kunnen worden, kan een incident niet uitgesloten worden. Het daadwerkelijk optreden van een incident zoals beschreven in het scenario, kan met name voor de mensen buiten leiden tot overlijden. Voor mensen binnen zullen de gevolgen met name geïrriteerde luchtwegen en ogen zijn. Dit geldt niet alleen voor de mensen in de appartementen, maar in het gehele effectgebied. Dit soort incidenten zijn voor de brandweer per definitie moeilijk bestrijdbaar, zeker qua tijd-tempo. Het is aan het bevoegd dit 'restrisico' expliciet te accepteren en in het besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.



Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het plangebied.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit
De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besluiten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan 1,2 µg/m³. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Normen en grenswaarden
In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van 40 µg/m³. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 (200 µg/m³) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan 54 µg/m³. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van 82 µg/m³. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:
- jaargemiddelde concentratie NO_2 (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m³).

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

Besluit gevoelige bestemmingen
Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. Woningen vallen hier buiten. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de



grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) en/of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). Onderhavig bestemmingsplan bevat de toename van twaalf nieuwe woningen. Aangezien woningen buiten het bereik vallen van het Besluit gevoelige bestemmingen hoeft hieraan niet te worden getoetst.

Niet in betekenende mate (NIBM)
In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Onderhavig plan
In dit plan is sprake van toevoeging van 12 woningen. Omdat conform de regeling NIBM ontwikkelingen kleiner dan 1.500 woningen als 'NIBM' worden beschouwd, kan voor dit plan worden geconcludeerd dat dit ook het geval is. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

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



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



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

Onderhavig plan
Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Geonius een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Archeologisch onderzoek Europapark 1 te Gronsveld, Geonius Milieu B.V., rapportnummer AA200101.R01.v0.1.ARG280, d.d. 02.03.2021

Conclusies en aanbevelingen
Conclusies
De conclusies worden beschreven in de vorm van de antwoorden op de onderzoeksvragen:

1) *Wat is bekend over de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van het plangebied?*

Het plangebied bevindt zich op een lösswand die de overgang vormt van het laaggelegen rivierdal van de Maas naar een plateauterras. Binnen het plangebied komen volgens de Bodemkaart van Nederland radebrikgronden voor, ontwikkeld in siltige leem.

2) *Wat was het historisch landgebruik van het plangebied, wat is het huidig landgebruik en wat is de verwachte invloed daarvan op de (bodem)gaafheid en mogelijk aanwezige archeologische waarden?*

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als boomgaard. Gedurende de jaren 30-40 van de vorige eeuw is het plangebied en het omliggende terrein heringericht als park en is het plangebied grotendeels bebouwd. Bij de aanleg van het park heeft vermoedelijk aftopping en/of egalisatie plaatsgevonden en zijn kelders uitgegraven. Als gevolg van deze ingrepen zal de bodem binnen het plangebied naar verwachting geroerd zijn en zullen eventueel aanwezige archeologische waarden vermoedelijk reeds verstoord of vernietigd zijn.

3) *Welke gegevens met betrekking tot archeologische waarden zijn over het plangebied bekend?*

Het plangebied bevindt zich net buiten de historische kern van Gronsveld. Ten zuiden van het plangebied zijn een vindplaats uit het Midden-Neolithicum en een grafveld en nederzetting uit de IJzertijd opgegraven.



4) Wat is de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied?

Op basis van de bovenstaande gegevens is een lage archeologische verwachting voor alle perioden opgesteld, vanwege de verwachte bodemverstoringen binnen het plangebied.

5) Is de bodemopbouw in (delen van) het plangebied intact en wat zegt dit voer de gaafheid van eventuele archeologische waarden?

De bodem bleek ter plaatse van de bebouwing minimaal 150 cm-mv verstoord te zijn, als gevolg van de aanleg van kelders. In het onbebouwde deel van het plangebied bleek de bodem 30-50 cm verstoord te zijn met daaronder relatief jonge pakketten colluvium. De onderliggende C-horizont bleek afgetopt of geërodeerd te zijn. Derhalve worden geen archeologische waarden meer binnen het plangebied verwacht, die zullen naar verwachting verstoord of vernietigd zijn.

6) Op welke diepte bevindt zich de archeologisch interessante laag/het niveau waarop archeologische waarden in situ bewaard kunnen zijn gebleven?

De top van de C-horizont bevond zich op een diepte van 155-180 cm-mv (65,30-65,72 m +NAP). Echter worden op basis van de vastgestelde verstoringen geen archeologische waarden meer verwacht binnen het plangebied.

7) Dient op basis van de resultaten van het veldonderzoek de gespecificeerde archeologische verwachting te worden bijgesteld?

Bij het opstellen van de gespecificeerde archeologische verwachting is rekening gehouden met aanwezige verstoringen en is derhalve vastgesteld op laag voor alle perioden, deze dient daarom niet bijgesteld te worden.

8) Wat is de invloed van de toekomstige inrichting op eventueel aanwezige archeologische waarden?

De geplande nieuwbouw zal grotendeels ter plaatse van de huidige bebouwing worden gerealiseerd. Tijdens het booronderzoek bleek de bodem ter plaatse van de bebouwing tot minimaal 150 cm-mc verstoord te zijn als gevolg van de aanleg van kelders onder deze bebouwing. In het overige deel van het plangebied bleek de bovenste 30-50 cm verstoord te zijn en werden hieronder relatief jongen pakketten colluvium aangeboord. Onder colluvium werd een afgetopte/geërodeerde C-horizont waargenomen. Op basis van dit bodemprofiel werd geconcludeerd dat eventueel aanwezige archeologische waarden reeds verstoord of vernietigd zullen zijn en dat de geplande ingrepen daarom geen bedreiging voor archeologische vormen.

Aanbevelingen
Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem binnen het plangebied grotendeels verstoord is als gevolg van bebouwing en dat de bodem in het onbebouwde deel van het plangebied bestaat uit verstoringen en relatief jong colluvium met daaronder een afgetopte of geërodeerde C-horizont. Op basis van deze gegevens worden geen archeologische waarden binnen het plangebied verwacht en wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Ten alle tijden geldt dat, mochten tijdens de voorgenomen graafwerkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, hiervan melding dient te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisering van het plan. De rapportage van het archeologisch onderzoek is als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.



Cultuurhistorie
Binnen het plangebied is een aantal beeldbepalende objecten gesitueerd, die op grond van de Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013 bescherming behoeven. Het betreft het theehuis, de pergola, de garage/berging en de kikkervijver die binnen het onderhavige plangebied aanwezig zijn. Deze beeldbepalende objecten worden in het voorliggende bestemmingsplan beschermd middels de toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalend' in combinatie met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend object'. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 6.3 (artikelsgewijze beschrijving van de regels) van deze toelichting.

5.7 Flora en fauna

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

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

Rapportage quickscan ecologische waarden plan Europapark Gronsveld, Ecolybrium, rapportnummer 20-748, d.d. 25.11.2020

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

- ter plekke van de onderzoekslocatie komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten. Vanwege het aanwezig zijn van een goed ontwikkeld broeibiotoop ten noorden van de ingreeplocatie wordt geadviseerd om de meest verstorende werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode (half maart tot half juli);
- er geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig aan en in de bebouwing, met uitzondering van de kleine kelder. Deze ruimte kan door vleermuizen in gebruik zijn als overwinteringsplaats. Om hier zekerheid over te krijgen is het te adviseren hier eenmaal per wintermaand een controle te laten uitvoeren om vastgesteld te krijgen of er vleermuizen aanwezig zijn die deze locatie toch op enig moment als winterverblijfplaats gebruiken;
- er is alleen sprake van een goed ontwikkeld jachtgebied ten noorden van de ingreeplocatie, waar een goed ontwikkeld en hoogopgaande structuur van diverse bomen en struiken aanwezig is. Dit jachtgebied blijft geheel intact en nader onderzoek naar het gebruik door vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk. Primaire vliegroutes (zoals laanelementen) zijn echter niet aanwezig op de locatie. Nader onderzoek naar vleermuizen is dan ook geheel niet benodigd;
- ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten, zoals planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;

- om effecten op overwinterende vleermuizen in beeld te krijgen wordt geadviseerd om de kelder eens per maand (tot en met maart) te laten controleren op overwinterende vleermuizen;
- in het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat er verder geen effecten op beschermde soorten optreden en dat daarmee geen knelpunten optreden in het kader van de Wet natuurbescherming.

De rapportage van de quickscan ecologische waarden is als separate bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Stikstofdepositieberekening (AERIUS-calculatie)
Door bureau Volantis is een stikstofdepositieberekening (AERIUS-calculatie) uitgevoerd. In het onderstaande worden de conclusies die uit de berekening naar voren zijn gekomen beschreven.

Stikstofdepositie 12 appartementen Gronsveld, Volantis, rapportnummer 20201378-R01 (Definitief, versie A), d.d. 26.10.2020

Conclusies
Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de stikstofuitstoot ter plaatse van de nabij gelegen Natura2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase maximaal 0,00 mol N/ha/jaar betreft. Hiermee wordt voor de gebruiksfase voldaan aan het wettelijk kader en is een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming niet nodig. Verder blijkt uit de berekening dat de stikstofuitstoot op nabijgelegen habitattypen als gevolg van de aanlegfase, ofwel sloop- en bouwfase, maximaal 0,08 mol N/ha/jaar betreft.

Ten aanzien van de aanlegfase is op Rijksniveau een redeneerlijn vastgelegd voor depositie afkomstig van mobiele werktuigen en ander materieel in de aanlegfase van projecten. Voor het aspect stikstof is geen vergunning Wet natuurbescherming noodzakelijk wanneer de stikstofdepositie kleiner dan of gelijk is aan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal twee jaar op een overbelast stikstofgevoelig habitat. Een equivalent hiervan kan ook, bijvoorbeeld 0,02 mol N/ha/jaar in 5 jaar of 0,1 mol N/ha/jaar in 1 jaar.

In het uitgevoerde onderzoek is de bovenstaande redeneerlijn toegepast. Met een stikstofbijdrage van maximaal 0,08 mol N/ha/jaar op nabijgelegen habitattypen, gedurende 13 maanden, wordt aan het bovenstaande voldaan en is een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming niet nodig.

Aangetoond is dat, als gevolg van het plan, significante gevolgen voor beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten als gevolg van stikstofdepositie op voorhand zijn uitgesloten. De instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden worden gerespecteerd en de natuurlijke kenmerken worden niet aangetast.

De rapportage van de AERIUS-calculatie is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

5.8 Kabels en leidingen

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

6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Opzet van de regels

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

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

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 6)

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

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 7 t/m 13)

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

- een anti-dubbeltelbepaling (art. 7) deze is verplicht overgenomen uit het Bro;
- algemene bouwregels (art. 8): in dit artikel is een verbod op bouwen in strijd met de regels opgenomen;
- algemene gebruiksregels (art. 9): hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels (art. 10): hierin wordt bepaald in welke gevallen het bevoegd gezag kan afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo;
- algemene wijzigingsregels (art. 11): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden het bevoegd gezag het plan kan wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen;
- algemene procedureregels (art. 12): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;



- overige regels (art. 13): in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen. Ook is hier een voorrangsregeling opgenomen aangaande de dubbelbestemmingen en zijn de parkeernormen (analoog aan het paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten) opgenomen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 14 en 15)
In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6.3 Artikelsgewijs

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

Artikel 3: enkelbestemming ‘Wonen’:
Het volledige plangebied is bestemd tot ‘Wonen’. Binnen deze bestemming mogen maximaal 12 gestapelde woningen worden gerealiseerd. Binnen de bestemming zijn wonen (met inbegrip van mantelzorg, aan huis verbonden beroep en gastouderschap), parkeren (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’), tuinen, erven en verharding en water en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan. Daarnaast zijn binnen de woonbestemming onder voorwaarden beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan alsmede mantelzorg.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, waarbij het bouwvlak volledig bebouwd mag worden. De maximaal toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw is op de verbeelding aangegeven middels de aanduiding ‘maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)’. Het hoofdgebouw wordt afgedekt met een plat dak. Het bouwen van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is wel toegestaan, waarbij erfafscheidingen maximaal 2,00 meter hoog mogen zijn, behoudens erfafscheidingen die zich voor de naar de weg gekeerde bouwgrens bevinden: deze mogen maximaal 1,00 meter hoog zijn.

Artikel 4: dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’:
Deze dubbelbestemming is opgenomen ter waarborging van mogelijke archeologische waarden in de bodem. Een smalle strook aan de westzijde van het plangebied is voorzien van deze dubbelbestemming. Indien bodemverstoring plaatsvindt groter dan 250 m² én dieper dan 0,50 meter dan is voorafgaand archeologisch onderzoek vereist.

Artikel 5: dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’:
Het overige gedeelte van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Ter plaatse van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek vereist wanneer bodemverstoring plaatsvindt groter dan 500 m² én dieper dan 0,50 meter.

Artikel 7: dubbelbestemming ‘Waarde – Beeldbepalend’:
Deze dubbelbestemming regelt primair, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming, het behoud, herstel en versterking van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van het aanwezige beeldbepalende object ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend object'. In het onderhavige plan betreffen de beeldbepalende objecten een overblijfsel van de historisch waardevolle erfscheidingsmuur van het Europapark, het theehuis, de pergola, de garage/berging en de



kikkervijver. In de bouwregels behorende bij de dubbelbestemming ‘Waarde – Beeldbepalend’ is vastgelegd dat de binnen het plangebied aanwezige beeldbepalende objecten – die op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding ‘specifieke vorm van waarde – beeldbepalend object’- in de bestaande vorm gehandhaafd dienen te worden en niet gewijzigd mogen worden. Bouwactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan wanneer deze activiteiten of de indirecte gevolgen ervan geen onevenredige afbreuk doen aan de beeldbepalende waarden van deze objecten.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisering van 12 nieuwe woningen. Het plan wordt derhalve, op basis van artikel 6, lid 2.1 van het Bro als een bouwplan aangemerkt. Tussen de gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer van het bouwplan wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin tevens het planschadeverhaal wordt vastgelegd.



8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

Het plan is ingediend bij het Watertoetsloket. Zie separate bijlage 1 bij deze toelichting.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Europapark Gronsveld’ heeft met ingang van (P.M.) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Eijsden-Margraten kenbaar maken. Gedurende deze periode zijn (P.M.) zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan ‘Europapark Gronsveld’ is d.d. (P.M.) vastgesteld door de raad van de gemeente Eijsden-Margraten.



Bijlage 1 Zienswijzennota, raadsvoorstel en -besluit