

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL



project:

**bestemmingsplan
Zeepweg,
gemeente Eijsden**

**toelichting
regels
verbeelding**

status:

vastgesteld

datum:

12 oktober 2010

projectnummer:

375020

auteur:

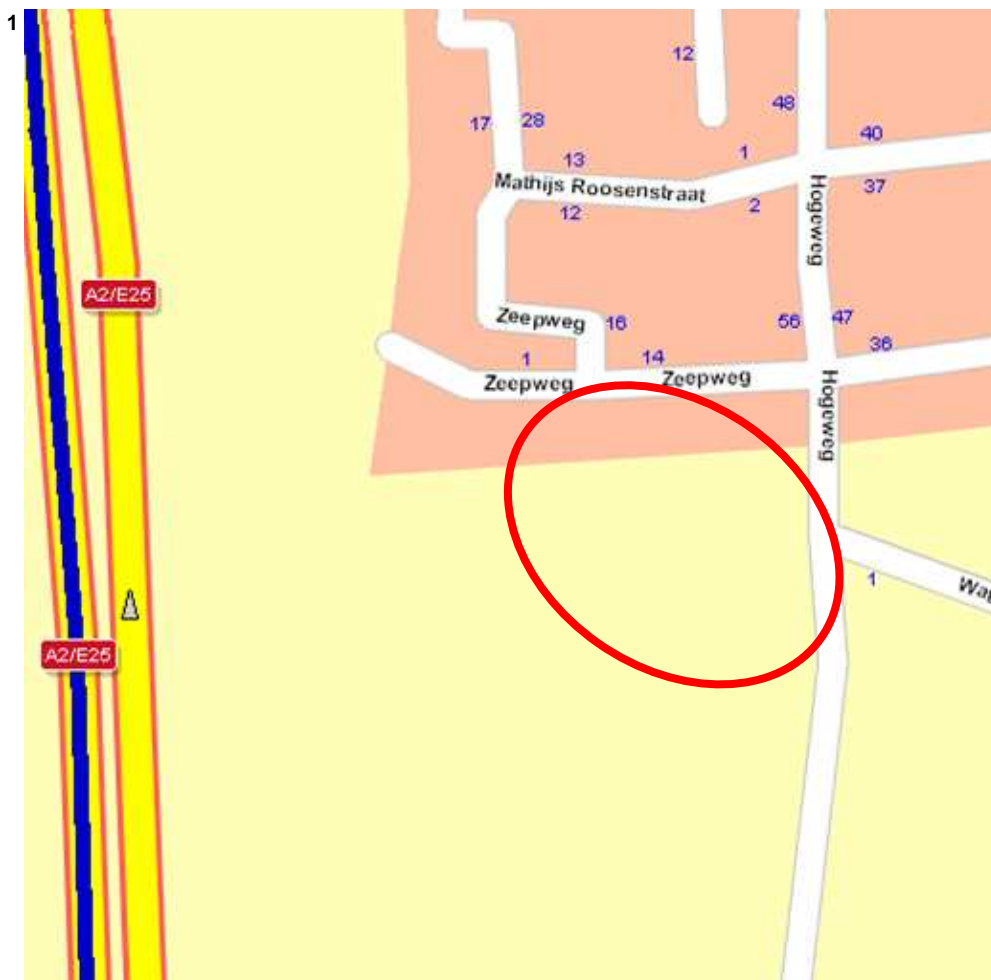
Rob Verkooijen



Inhoud

1	Inleiding	
1.1	Aanleiding	1
1.2	Noodzaak bestemmingsplanherziening	2
1.3	Opzet bestemmingsplan	2
2	Bestemmingsplan	
2.1	Het vigerende bestemmingsplan	3
2.2	Juridische planvorm	4
3	Planbeschrijving en inpassing in de omgeving	
3.1	De directe omgeving	5
3.2	Plangebied	6
3.3	Stedenbouw	7
3.4	Planvoornemen	7
3.5	Verkeer	8
4	Beleidskader	
4.1	Planologische kaders	10
4.2	Rijksbeleid	10
4.3	Provinciaal beleid	15
4.4	Gemeentelijk beleid	17
5	Sectorale aspecten	
5.1	Milieu	20
5.2	Flora en fauna	26
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	28
6	Water	29
6.1	Watertoets	29
6.2	Overleg waterbeheerder	29
6.3	Primaire wateren	29
6.4	Veiligheid en wateroverlast	29
6.5	Waterkwaliteit	30
6.6	Waterbeleving	30
6.7	Grondwater	31
6.8	Infiltratie- en bergingsvoorzieningen	31
6.9	Duiker	31
6.10	Gevolgen van het planvoornemen op de waterhuishouding ter plaatse	32
7	Haalbaarheid	
7.1	Economische haalbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	37
7.3	Conclusie	38





1 straatnamenkaart

8 Procedure

8.1	De te volgen procedure	39
8.2	Watertoets	39
8.3	Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie	39
8.4	Inspraak	40
8.5	Uitkomsten vooroverleg	40
8.6	Zienswijzen	40
8.7	Vaststelling door de raad	

Bijlage 1 Verhardings- en rioleringsplan

Bijlage 2 Reactie waterschap

Bijlage 3 Reactie diverse instanties

Bijlage 4 Inspraakreactie omwonenden

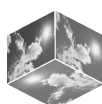
Bijlage 5 Nota inspraak en vooroverleg

Bijlage 6 Verslag inspraakavond

Bijlage 7 Zienswijzen

Bijlage 8 Beantwoording zienswijzen

Bijlage 9 Notitie ambtshalve wijzigingen



1 Inleiding



1.1 Aanleiding

Uit onderzoek naar de leefbaarheid in de kern Gronsvelt in de gemeente Eijsden is gebleken dat er binnen de kern behoefte bestaat aan starterswoningen. In dit plan wordt ingezet op de bouw van starterswoningen. Het planvoornemen voorziet echter ook in de realisatie van 3 vrije sectorwoningen.

De beoogde gronden in onderhavig bestemmingsplan zijn in eigendom van de gemeente zijn en daardoor direct beschikbaar. Het ligt dan ook voor de hand de starterswoningen op deze locatie te ontwikkelen.

In samenwerking met een projectontwikkelaar is de gemeente voornemens om op de locatie Zeepweg/Hogeweg 14 woningen te realiseren om te voorzien in de aangetoonde behoefte aan starterswoningen.

- 1 topografische kaart
- 2 bestaande situatie



1.2 Noodzaak bestemmingsplanherziening

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van 14 woningen op deze locatie niet mogelijk. Een gedeeltelijke bestemmingsplanherziening is dan ook noodzakelijk. Met onderhavig bestemmingsplan is een goede ruimtelijke en juridische onderbouwing opgesteld.

1.3 Opzet bestemmingsplan

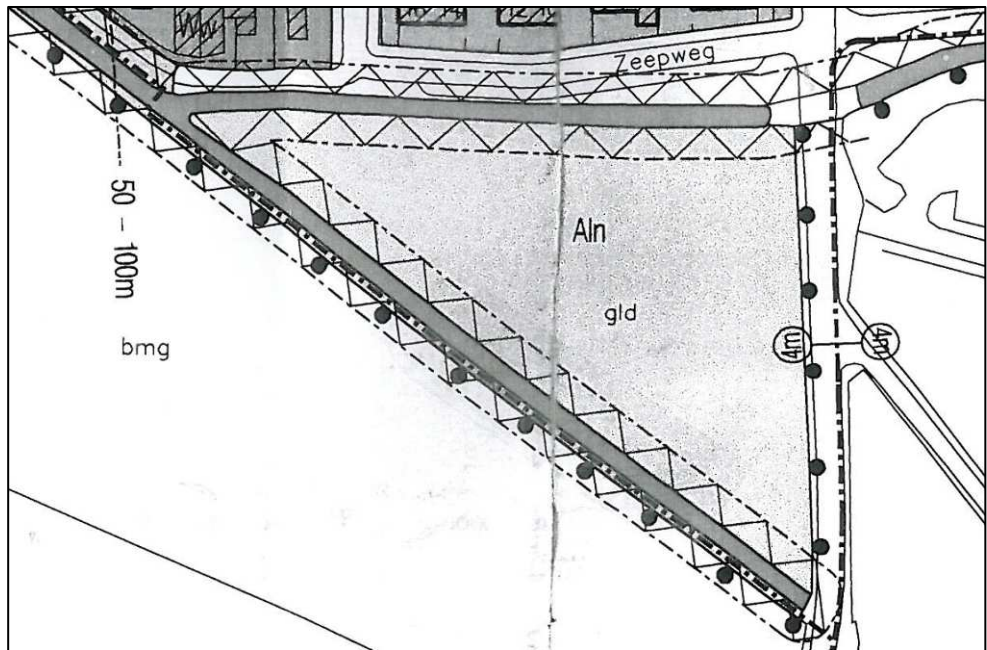
In deze bestemmingsplanherziening wordt de realisering van woningbouw mogelijk gemaakt. Er wordt ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid en tevens wordt onderbouwd dat het plan niet strijdig is met andere beleidsvelden.

In de hierna volgende hoofdstukken van deze bestemmingsplanherziening komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- de relatie met het vigerende bestemmingsplan;
- project- en gebiedsomschrijving;
- toetsing aan het geldend beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- haalbaarheid;
- procedurele voortgang.



2 Bestemmingsplan



2.1 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Gronsveld', dat door de raad van de gemeente Eijsden is vastgesteld d.d. 5 februari 2002 en door GS is goedgekeurd d.d. 10 september 2002.

De locatie waarop het planvoornemen betrekking heeft is bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' (AIn). Deze gronden zijn onder andere bestemd voor duurzaam grondgebonden agrarisch gebruik.

Tevens is de aanduiding 'beschermingszone watergang' van kracht. Deze gronden zijn bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van de naast het plangebied gelegen watergang met daaraan ondergeschikt de vigerende bestemming. Bebouwing ter plaatse van deze aanduiding is slechts toegestaan voor zover het betreft, bouwwerken van geringe omvang ten behoeve van de doeleinden met een hoogte van maximaal 2.40 meter. Woningbouw is dus ook op deze gronden niet mogelijk.

Aan de zuid en oostzijde van het plangebied is verder de bestemming 'Leidingzone ondergrondse leidingen' van kracht. Deze bestemming is opgenomen ter be-

1 uitsnede plankaart
vigerend
bestemmingsplan



scherming van de daar aanwezige gasleiding. Ter plaatse van deze gasleiding en de daarbij behorende leidingzone is het niet toegestaan te bouwen.

2.2 Juridische planvorm

Voor het realiseren van de 14 woningen dient dus een nieuw bestemmingsplan gemaakt te worden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de beperkingen van de aanwezige waterloop.



3 Planbeschrijving en inpassing in de omgeving



3.1 De directe omgeving

Het plangebied is gelegen op de grens van het bebouwde gebied van de kern Gronsveld en het buitengebied van de gemeente Eijsden. De kern Gronsveld is gelegen ten noorden van het plangebied en is gesitueerd in het Maasdal met karakteristieke uitzichten naar het hogergelegen kleinschalig landschap.

De historische structuur van de kern is gebaseerd op het patroon van wegen en de daaraan gelegen linten van oudere, vooroorlogse bebouwing. De kern wordt gevormd door decenniumwoonbuurtjes uit de jaren '50 tot '90 met een blokpatroon. De bebouwing bestaat hier overwegend uit 2 lagen met een kap in rechte bouwblokken. Groen is binnen de directe omgeving van het plangebied, binnen de bebouwde kom, beperkt aanwezig. Dit wordt echter gecompenseerd door de ligging op de grens met het buitengebied.

De vooroorlogse bebouwing in Gronsveld is overwegend opgebouwd in een kleinschalige basisstructuur met overeenkomstige gevelgeleding. De kern is gesitueerd aan de rijksweg N592 en in de nabijheid van de A2. Deze wegen bepalen in sterke mate de structuur van Gronsveld en Rijckholt en zorgen voor een goede ontsluiting van de beide kernen.

- 1 impressie omgeving
- 2 topografische kaart
- 3 luchtfoto
- 4 impressie omgeving





Het buitengebied ten zuiden van het plangebied bestaat voornamelijk uit akkers en weilanden. Het buitengebied wordt hier gekenmerkt door de beperkte hoogteverschillen (in het Maasdal).

In algemene zin heeft de directe omgeving van het plangebied een sterke kwaliteit door de herkenbare en beeldbepalende structuur. Het gebied kent een ruimtelijke dynamiek door de bestaande bebouwing van de kern Gronsveld in samenspel met de landschappelijke situatie. Belangrijk bij de invulling van het plangebied is dan ook dat de waardevolle structuren in stand worden gehouden.

3.2 Plangebied

Het plangebied bestaat momenteel uit een weide met cultuurgras. De situatie is kadastraal bekend als gemeente Eijsden, EDN sectie M met nummer 00211. Dit perceel is in totaal 69.344 m² groot. Het plangebied betreft een gedeelte van dit perceel in de driehoek Zeepweg/Hogeweg en is ongeveer 3500 m² groot. De begrenzing van het plangebied bestaat in het noorden uit de waterloop Zeep met daarachter de woonstraat Zeepweg. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de Hogeweg. Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door een andere tak van waterloop Zeep.

- 1 Zeepweg
- 2 Impressie plangebied
- 3 Hogeweg
- 4 Waterloop Zeep



3.3 Stedenbouw

In het Programma van Eisen (verder: PvE) van de gemeente Eijsden (24 november 2008) met betrekking tot de verkoop van het perceel Zeepweg / Hogeweg worden onder andere eisen gesteld ten aanzien van stedenbouw. Op grond van deze vereisten is de gemeente een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met de betreffende ontwikkelaar. In de plannen zoals deze nu voorliggen zijn de vereisten verwerkt.

Met name de ligging ten opzichte van het buitengebied vereist geen standaard verkaveling. Door de realisatie van een carrévormige bebouwingsstructuur met vrije-sector en starterswoningen wordt dan ook voorzien in een concept dat recht doet aan de bijzondere locatie aan de kernrand. Het plan is geen voortzetting van de verkaveling in dit deel van de kern Gronsveld en voorziet in bouwvormen die aansluiten bij de karakteristiek van het buitengebied. Met het planvoornemen worden de Zeepweg en de Hogeweg door de nieuwe bebouwing begeleid en ontstaat er een duidelijke entree van de bebouwde kom van Gronsveld.

Daarnaast is er met onderhavig planvoornemen ook aandacht besteed aan de waterloop Zeep langs de Zeepweg. Deze waterloop wordt ingesloten door de bestaande en de nieuwe bebouwing en vraagt hierdoor een andere behandeling dan de Zeep aan de zuidwestzijde van het plangebied die een meer landschappelijk/natuurlijke behandeling vraagt. De waterloop zoals deze nu bestaat wordt niet aangepast naar aanleiding van het planvoornemen. Wel wordt het planvoornemen aangepast aan de (beschermingszone van de) waterloop. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten in het PvE.

3.4 Planvoornemen

Zoals eerder aangegeven bestaat het planvoornemen uit 14 woningen. Deze kunnen worden onderverdeeld in 11 starterswoningen en 3 vrijesector woningen. De starterswoningen worden zonder garage uitgevoerd.





- 1 stedenbouwkundig plan
- 2 indicatieve doorsnede

De vrijesector woningen worden aan de grens met het buitengebied voorzien. Deze woningen zullen een landelijke uitstraling krijgen om aan te sluiten bij het aangrenzende buitengebied. Ter plaatse van deze vrijstaande woningen is het wel mogelijk om garages te realiseren. Alle woningen zullen worden uitgevoerd in maximaal 2 lagen met een kap met uitzondering van de vrijesectorwoningen. Deze zullen bestaan uit 3 bouwlagen waarvan de 3^e in de kap.

3.5 Verkeer

De woningen binnen het planvoornemen worden op verschillende manieren ontsloten. De 7 starterswoningen en 1 van de vrijesector woningen aan de oostzijde van het plangebied zullen worden ontsloten via de Hogeweg. De overige woningen zullen worden ontsloten via de Zeepweg. Hier zal een duiker worden geplaatst zodat de waterloop Zeep geen hinder ondervindt van de nieuwe ontsluiting.





Het gedeelte van de Hogeweg dat langs het plangebied is gelegen zal worden ingericht als verblijfsgebied met een trottoir aan een zijde. Hierdoor ontstaat ruimte om het parkeren deels langs de Hogeweg op te lossen.

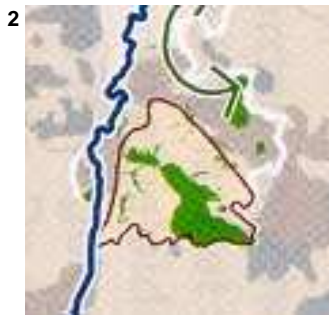
De parkeernorm is bepaald op grond van de Bouwverordening van de gemeente Eijsden en bedraagt 1,4 parkeerplaatsen per starterwoning en 2 parkeerplaatsen per vrijesectorwoning. Het planvoornemen voorziet in 11 starterswoningen en 3 vrijesectorwoningen. Hiermee komt het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen op 21,4.

1 verhardingsplan

Woningen	Norm	Aantal	Totaal
Starters	1,4	11	15,4
Vrije sector	2	3	6
			21,4

Aan de Zeepweg worden 2 bestaande openbare parkeerplaatsen opgeofferd ten behoeve van de nieuwe inrit. Hiervan zal er 1 binnen het plangebied worden gecompenseerd. De norm is dus dat er 22,4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 23 parkeerplaatsen en voldoet hiermee aan de geldende parkeernorm.





4.1 Planologische kaders

Bij elk bestemmingsplan vindt de inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het planologisch beleid.

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling

In deze nota wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het Rijk gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In de Nota Ruimte is de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur weergegeven. Voor wat betreft economie, infrastructuur, verstedelijking is Zuid-Limburg aangeduid als onderdeel van het stedelijk gebied tussen Maastricht, Aken, Luik en Genk. De gemeente Eijsden valt daarbinnen echter niet in het economisch kerngebied. Aangaande water, natuur en landschap zijn in de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur de hellingbossen oostelijk van Gronsveld en Rijckholt aangeduid als natuurgebied.

- 1 **Nota Ruimte**
- 2 **Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur:**
water (grote rivieren),
natuur (EHS),
landschap (Nationaal Landschap)



Het Heuvelland is aangeduid als Nationaal Landschap. Het grondgebied van de gemeente Eijsden maakt hier gedeeltelijk onderdeel van uit. Ook het plangebied maakte onderdeel uit van het Nationaal Landschap. Aan deze gebieden wordt prioriteit gegeven voor wat betreft het behoud en ontwikkeling van het landschap, omdat ze kenmerkend zijn voor Nederland. Beleidsstrategieën hierbij zijn 'investeren in de kwaliteit van de natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'. Daarbij fungeert het buitengebied als 'groene' buffer tussen Maastricht en Visé- Luik (België).



Aangaande steden, dorpen en bereikbaarheid staat borging van de basiskwaliteit centraal. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten alsmede borging van milieukwaliteit en externe veiligheid moeten hieraan bijdragen. Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen voldoet hieraan. Milieu en externe veiligheid worden verbeterd door normen en randvoorwaarden, corresponderend met de tenminste gewenste basiskwaliteit, vast te leggen en deze in een vroegtijdig stadium bij de (ruimtelijke) planvorming te betrekken.

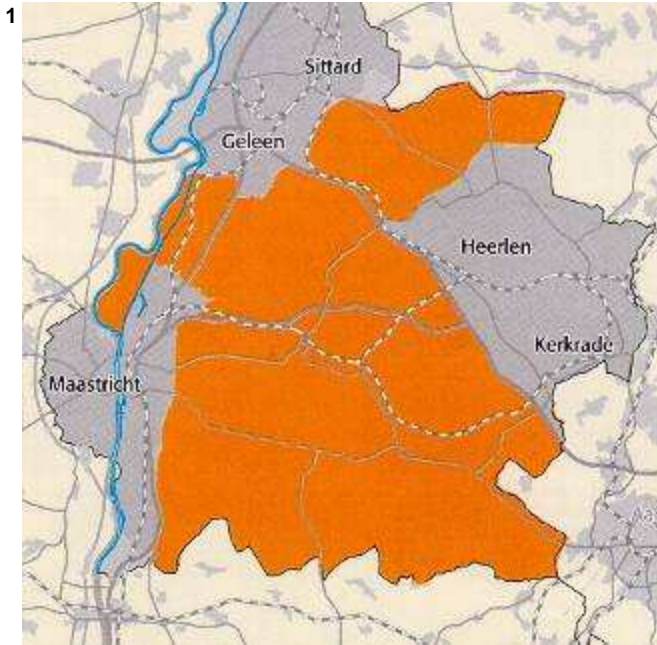
Belvedere

De nota Belvedere is een nota van een viertal ministeries waarin is vastgelegd hoe cultuurhistorische ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. De beleidsnota beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en een kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland.

De grens van het Belvederegebied Heuvelland wordt nabij het plangebied gevormd door de rijksweg A2. Derhalve maakt het plangebied zelf ook onderdeel uit van het Belvederegebied.

1 belvedere





Bescherming van cultuurhistorische waarden geeft het landschap en het dorp of de wijk diepgang. Ze vertellen iets over het verleden en over hoe de mensen met het landschap omgingen. De mensen hebben tegenwoordig behoefte aan verhalen en een landschap met verleden is daar uitermate geschikt voor. De cultuurhistorie in het landschap kan toeristen en recreanten trekken.

Daarnaast is variatie in landschappen, met respect voor cultuurhistorische waarden, aantrekkelijker dan een eenvormig opgebouwd landschap.

1 **belvederegebied**
Heuvelland

Een eerste vereiste is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief (-archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden. Ook in de kern Gronsveld zijn enkele Rijksmonumenten en karakteristieke panden gelegen, waarvan de kwaliteit geëvalueerd en beschermd dient te worden. Binnen het plangebied zijn echter geen monumenten of karakteristieke panden gelegen. Het gebied heeft ook een lage archeologische verwachtingswaarde.





Verdrag van Malta

Het verdrag van Malta is een Europees Verdrag, waarin de ondertekenende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is 'behoud in situ' oftewel behoud in de bodem.

In dit bestemmingsplan is dit beleid aan de orde, omdat zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen. In hoofdstuk 5 wordt hier verder op ingegaan.

Natura2000

De Europese Unie (EU) heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden heeft de EU het initiatief genomen voor Natura2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

1 Natura 2000-gebieden





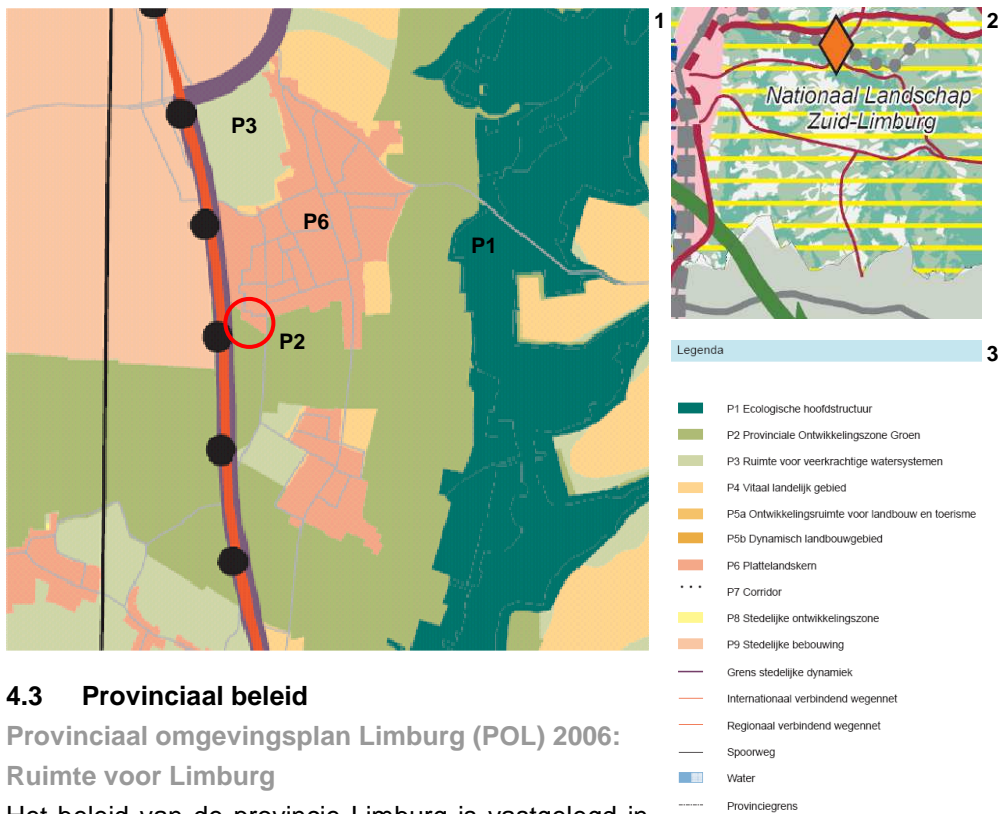
Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrictlijn (1992). Natura 2000 schrijft ook maatregelen van soortenbescherming voor. In Nederland zijn deze maatregelen vertaald in de Flora- en faunawet. Middels dit regime ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame diersoorten en hun leefomgeving.

In het plangebied zelf en in de directe omgeving ervan, binnen een straal van 4 kilometer, bevindt zich ook een Natura2000-gebied. Dit betreft het Savelsbos.

1 Ecologische
HoofdStructuur

Het Savelsbos maakt tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van het Natura 2000 gebied of van de EHS en heeft hier geen (negatieve) gevolgen voor.





4.3 Provinciaal beleid

Provinciaal omgevingsplan Limburg (POL) 2006: Ruimte voor Limburg

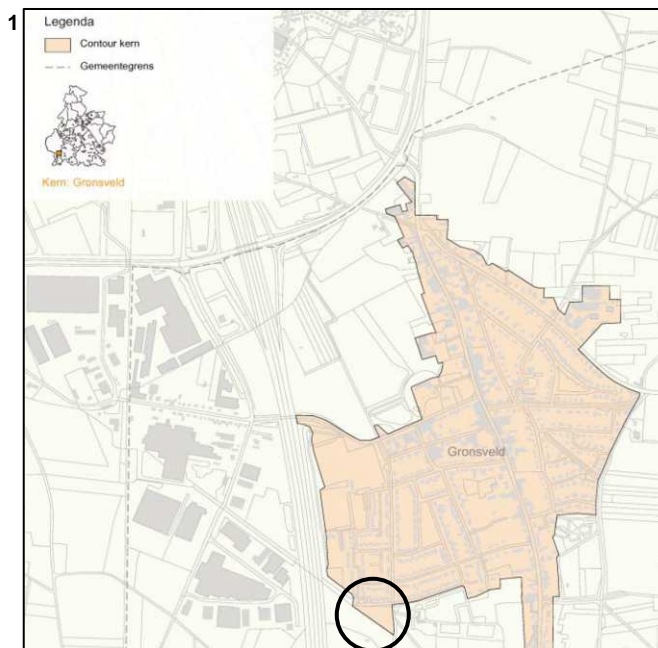
Het beleid van de provincie Limburg is vastgelegd in het POL2006.

De kern Gronsveld maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De rijksweg A2 vormt, nabij het plangebied, de grens van het Nationaal Landschap.

Inspelend op de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden worden in het POL 2006 negen perspectieven onderscheiden. Elke zone of deelgebied in Limburg hoort, qua kenmerken en ontwikkelingsrichting, tot een van die perspectieven.

De kern Gronsveld is een plattelandskern met een vastgestelde contour (P6). De vitaliteit moet behouden blijven en er wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Het plangebied valt binnen de contour van de plattelandskern en voldoet daarmee aan het beleid. De omgeving van het plangebied is verder gelegen binnen het perspectief 'Provinciale ontwikkelingszone groen' (P2).





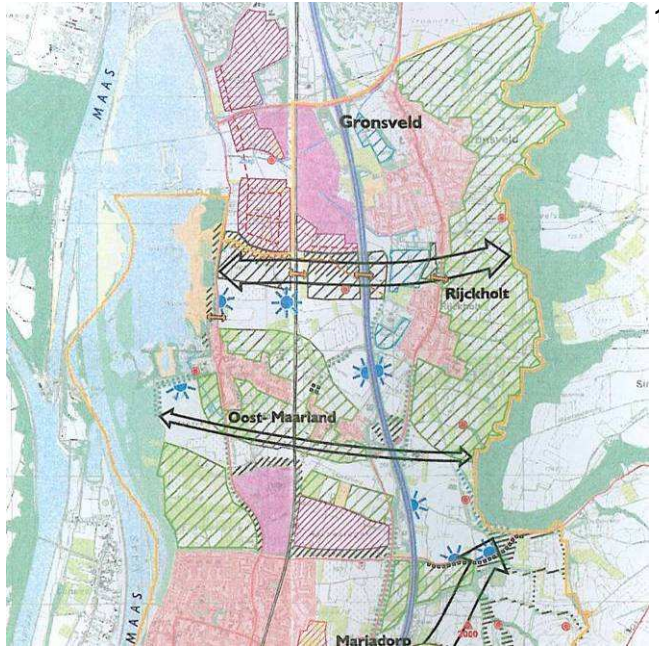
POL-herziening op onderdelen 'Contourenbeleid Limburg' (2005)

Op 24 juni 2005 is een POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg vastgesteld. Hierin zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van rood en groen zodanig aangepast dat recht wordt gedaan aan enerzijds het behoud en realisering van landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds ruimte wordt geboden voor noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden.

1 contour Gronsvelt

Ook voor de kern Gronsvelt is deze contour vastgelegd. Binnen de contouren geldt voor nieuwbouw, dus voor onderhavig planvoornemen, geen belemmering.





4.4 Gemeentelijk beleid

Groenstructuurplan Buitengebied gemeente Eijsden (2003)

Het plangebied grenst direct aan het buitengebied. In dat kader is het relevant om te weten wat het beleid is voor het buitengebied. Dit is met name van belang op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied en de landschappelijke inpassing van de kern Gronsveld.

Ideeën voor het buitengebied komen niet zomaar uit de lucht vallen. De gemeente Eijsden heeft al geruime tijd (mee)gewerkt aan visies daarover, die zijn neergelegd in plannen zoals het groenstructuurplan.

De uitgangspunten van het groenstructuurplan zijn:

- het werken aan een duurzame versterking en bescherming van het landschap en de natuur van de gemeente Eijsden, zodat de gemeente een groene landelijke schakel blijft in de stedelijke zone Maastricht-Visé-Luik (België);
- het tegemoet komen in de behoefte aan een groter recreatief uitloopgebied voor Eijsden en Maastricht;
- het leggen van ecologische verbindingen tussen het Heuvelland, met het Savelsbosch in het bijzonder, en het Maasdal. Dit geeft tevens invulling aan de Ecologische Hoofdstructuur EHS, die door





de provincie nader uitgewerkt is in de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG);

- een invulling geven aan het bosbeleid in de provinciale Bosnota Limburg, het Structuurschema Groene Ruimte en het Bosbeleidsplan (beiden van het ministerie van LNV).

Het college wil kwalitatief zo (op termijn), wanneer de gemeentelijke financiën dit toelaten, bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied. De gemeentelijke ambitie richt zich daarbij vooral op verbetering van de fijnmazigheid van de groenstructuur. Het planvoornemen doet hier geen afbreuk aan.

1 welstandsdistrict Mergelland

Welstandsnota (2004)

De vijf gemeenten Eijsden, Gulpen-Witterm, Margraten, Vaals en Valkenburg aan de Geul vormen samen het welstandsdistrict Mergelland. In dit district zijn een afzonderlijke welstandscommissie en een monumentencommissie werkzaam. De welstandsnota dient gezien te worden als een basisbeschrijving van de aanwezige capaciteiten in het gemeentelijke grondgebied van het Mergelland. Het is tevens een specificatie en objectivering van wat wordt verstaan onder 'redelijke eisen van welstand' waaraan een bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving moet voldoen.



In de welstandsnota wordt Gronsveld gewaardeerd als potentieel welstandsgebied. Het welstandsniveau voor Gronsveld is niveau 2.

Het welstandsbeleid is hier gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen in hoge mate te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. De 'zorg voor de vijfde gevel' is vanuit landschappelijk perspectief heel belangrijk voor de uitbreiding van de randen van de kern (inbedding in het dal).

Stedenbouwkundige aandachtspunten zijn:

- behoud van de bestaande ruimtelijke structuur;
- oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur;
- vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op één of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context;
- overwegend kleinschalig beeld respecteren.



5.1 Milieu

Algemeen

In het kader van deze bestemmingsplanherziening zijn een aantal milieuaspecten beoordeeld. Met de consequenties van die beoordeling dient in de uitwerking van de bouwplannen rekening te worden gehouden.

Bodemkwaliteit

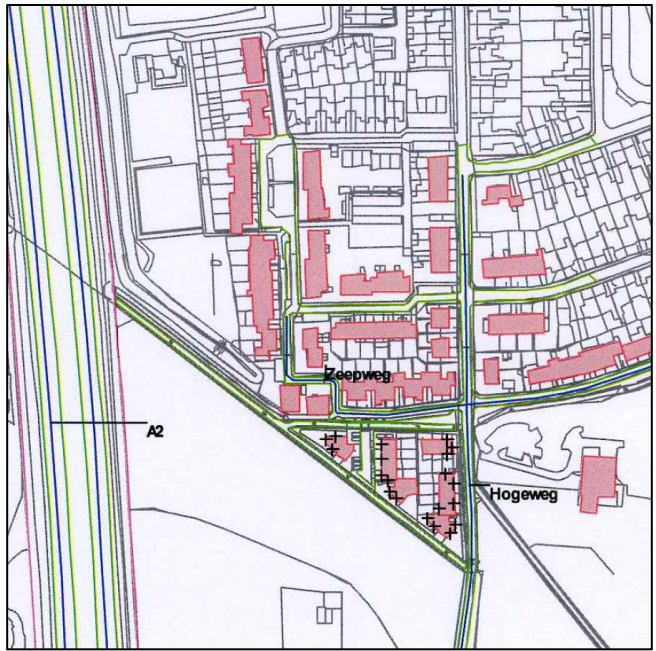
Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek Hogeweg/Zeepweg te Gronsveld, Aelmans, rapportnummer: 08/06278/V/E/HW d.d. 28 november 2008). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er sporadisch bodemvreemde materialen zoals kool- en baksteenresten voorkomen.

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters blijkt dat de concentraties cadmium de achtergrondwaarde (AW 2000) overschrijden. De concentraties in de bovengrond zijn echter van dien aard dat deze de achtergrondgrenswaarden, zoals opgenomen in het bodembeheerplan van de gemeente Eijsden, niet overschrijden. Evenmin wordt de concentratie, verbonden aan de functieklasse "Wonen" ingevolge het besluit bodemkwaliteit, overschreden. De concentraties van de overige onderzochte parameters in de bovengrond zijn van dien aard dat deze de achtergrondwaarden (AW 2000) niet overschrijden.

Uit de analyseresultaten van de ondergrond blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er dan ook geen beperkingen en/of belemmeringen verbonden ten aanzien van het toekomstig gebruik als zijnde wonen. Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuigelijk geen asbest verdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuigelijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Voor wat betreft het plangebied zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.





Wet geluidhinder

Nabij het plangebied ligt de A2 die aan weerszijden een zone van 400 meter heeft. Omdat het plangebied binnen de zone ligt dienen de akoestische gevolgen van het wegverkeer in beeld gebracht te worden.

Een verkennend en nader onderzoek naar de geluidsbelasting is uitgevoerd. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Hierbij wordt opgemerkt dat geen grenswaarden gelden voor die gevels die op grond van artikel 1 van de Wgh niet als gevel worden aangemerkt (zogenaamde “dove” gevels). Dit betekent dat ter plaatse van verblijfsgebieden en –ruimten geen te openen delen (ramen, deuren en dergelijke) zijn toegestaan. Vast glas daarentegen is wel toegestaan. Ter plaatse van verkeersruimten en badkamer mogen wel te openen delen worden aangebracht. Voor “dove” gevels geldt overigens wel een eis ten aanzien van de geluidwerende eigenschappen van een dergelijk gevelvlak.

1. overzicht akoestisch rekenmodel



A2

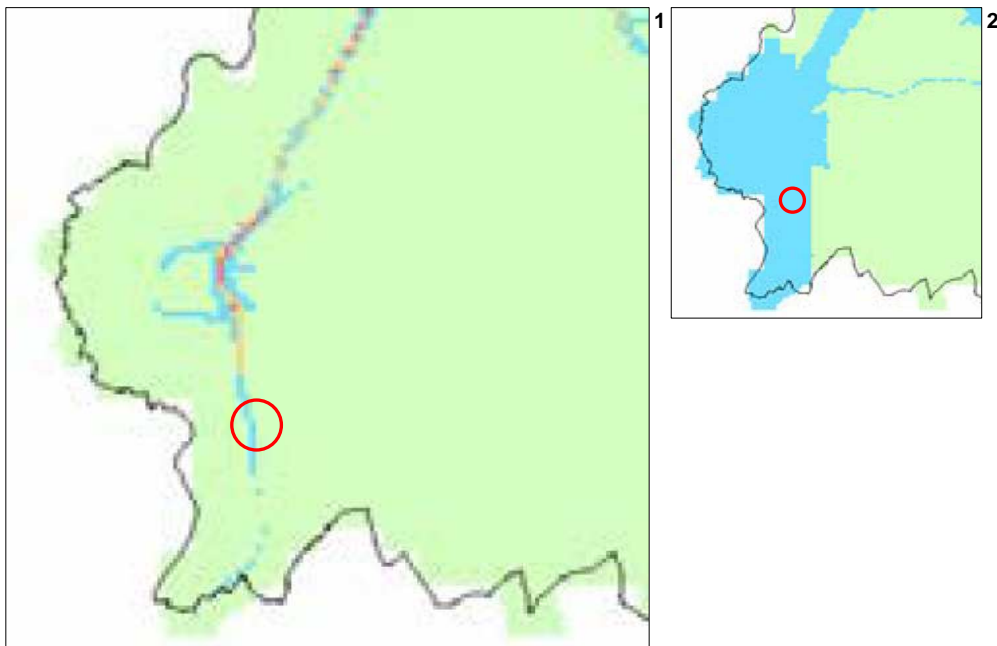
Zonder geluidafschermdende maatregelen wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden in meerdere waarneempunten. Dit betekent dat geen hogere waarde kan worden afgegeven. Mogelijke oplossing is hier het realiseren van een zogenoemde “dove” gevel, hetgeen consequenties zal hebben voor het bouwkundige ontwerp, dan wel er wordt langs de A2 in het verlengde van de bestaande wal de wal doorgetrokken. Uit de berekeningen blijkt dat met een 4 meter hoge wal de geluidbelasting kan worden teruggebracht tot beneden de maximale ontheffingswaarde.

Zeepweg en Hogeweg

De maximale snelheid bedraagt hier 30 km/h. In het kader van de Wgh is de weg dan ook niet zoneringsplichtig. Dit betekent dat er geen eisen worden gesteld aan de hoogte van de optredende gevelbelasting, echter in het kader van het Bouwbesluit kunnen toch zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. In het kader van afdeling 3.1 van het Bouwbesluit is de vereiste geluidwering van de gevels van de uitwendige scheidingsconstructie gelijk aan de minimum eis van 20 dB. De te realiseren woningen moeten ook qua binnenwaarde voldoen aan het Bouwbesluit.

Naar aanleiding van bovenstaande resultaten is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd (K+ rapport M9 013.801 d.d. 3 december 2009). Hieruit is gebleken welke gevels binnen het bouwplan voorzien moeten worden van dove gevels. Ook is duidelijk geworden voor welke gevels een Hogere Toelaatbare Waarde aangevraagd dient te worden bij de gemeente Eijsden. In onderhavig planvoornemen is ervoor gekozen om de gevels daar waar noodzakelijk, te voorzien van dove gevels. Op de verbeelding bij dit bestemmingsplan is aangegeven welke gevels moeten worden voorzien van dove gevels.





Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn van belang:

- de Wet Milieubeheer (titel 5),
- de Ministeriële regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
- het besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

In bepaalde gevallen dragen bestuursorganen bij het uitoefenen van hun bevoegdheden of bij het toepassen van wettelijke voorschriften niet in betekende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van bepaalde stoffen waarvoor in de bijlage 2 bij de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. Een van die gevallen is de situatie waarbij het bestuursorgaan een plan vaststelt dat voorziet in een bouwlocatie van maximaal netto 500 woningen -bij één ontsluitingsweg- en van 1.000 woningen -bij twee ontsluitingswegen-.

Het begrip netto houdt in dat 'bij uitbreiding of wijziging van bestaande woningbouwlocaties, dan wel bij bouw die bestaande bouw vervangt (na sloop, renovatiebouw of vernieuwbouw) alleen de netto toename van het aantal woningen ten opzichte van de eerdere of bestaande situatie in aanmerking wordt genomen.' Deze nettotoename van de woningen blijft bij het onderhavige plan onder de zojuist genoemde norm.

- 1 uitsnede luchtkwaliteitskaart NO₂
- 2 uitsnede luchtkwaliteitskaart PM₁₀





In die zin draagt dit plan dus niet in betekende mate bij aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in de bijlage 2 bij de zojuist genoemde wet een grenswaarde is opgenomen. Gelet op het hiervoor vermelde kan geconcludeerd worden dat de beoogde bestemming en daarbinnen geprojecteerde bebouwing voldoet aan de eisen op het gebied van de luchtkwaliteit.

1. risicokaart Provincie
Limburg

Het plangebied ligt verder weliswaar relatief dicht bij de Rijksweg A2. Op basis van de luchtkwaliteitskaarten van de provincie Limburg kan voor het jaar 2010 geconcludeerd worden dat de jaargemiddelde stikstofdioxide concentratie, ter plaatse van het plangebied, tussen de 30 en 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ uitkomt. Hiermee blijft de concentratie stikstofdioxide onder de grenswaarde van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De totale jaargemiddelde PM10-concentratie is ter plaatse van het plangebied 30-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook deze waarde blijft onder de grenswaarde voor PM10 van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Er worden ten aanzien van de luchtkwaliteit dan ook geen problemen verwacht.

Bedrijven en milieuzonering

Het plan voorziet niet in de vestiging van bedrijven. Bestaande en mogelijk nog toe te laten bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied zijn van een zodanige omvang en op een zodanige afstand van het plan gelegen dat hiervan geen milieubelasting voor



het plan te verwachten is. Het plangebied ligt verder ook niet binnen de geurcontour van agrarische bedrijven.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt op circa 90-190 meter van de Rijksweg A2. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de Wet vervoer gevaarlijk stoffen. De uitwerking ten aanzien van risico's voor externe veiligheid heeft plaatsgevonden in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijk stoffen. Volgens deze nota zijn er geen beperkingen op een afstand van meer dan 200 meter van de route. In dat kader dient het groepsrisico dan ook nader bepaald te worden. Een quickscan externe is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Transport van gevaarlijke stoffen;

Het spoor ligt op een afstand van meer dan 200 meter van het plangebied. De externe veiligheidsaspecten van deze transportroute leveren derhalve geen beperkingen voor de realisatie van het planvoornemen.

De A2 ligt op een afstand van circa 120 meter van het plangebied. Derhalve zijn voor deze transportroute RBMII berekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 (wegvak L92) geen plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar aanwezig is. Dit geldt voor zowel de huidige transportcijfers als voor de toekomstige prognose. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen beperkingen voor de realisatie van het plan.

Verder blijkt dat het groepsrisico in alle situaties ruim onder 10% van de oriëntatiewaarde ligt (zelfs ruim minder dan 1%). Het groepsrisico neemt niet (relevant) toe ten gevolge van het planvoornemen ofwel de toename in het transport. Conform de beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Eijsden dient bij alle nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter van de A2 een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden heeft tijdens de vergadering d.d. 24 november 2009 ingestemd met de bovenstaande verantwoording van het groepsrisico.



Leidingen;

In het zuiden en het oosten van het plangebied is een hogedruk gasleiding van de firma Enexis gelegen. De leiding en de bijbehorende leidingzone van 2 meter aan weerszijde van de leiding valt (gedeeltelijk) binnen het plangebied. Enkele woningen binnen het bouwplan vallen binnen de leidingzone van de bestaande gasleiding. Deze woningen mogen niet worden gebouwd wanneer de gasleiding hier gehandhaafd blijft. Om deze reden is in overleg met Enexis besloten om de gasleiding te verleggen.

De nieuwe gasleiding zal in het noorden van het plangebied worden gelegd. Door Enexis is aangegeven dat de leiding in openbaar gebied dient te liggen. De leiding zal dan ook onder het nieuwe trottoir komen te liggen. Hierbij wordt benadrukt dat de nieuwe gasleiding niet op particuliere gronden (uitgeefbaar gebied) zal komen te liggen. De bijbehorende leidingzone is geheel gelegen binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

In onderhavig bestemmingsplan is ook de bestaande leiding inclusief de leidingzone als dubbelbestemming opgenomen. Dit bestemmingsplan voorziet echter in een wijzigingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders zijn daardoor bevoegd om na beëindiging van het gebruik van (een deel) van de gasleiding, het plan zodanig te wijzigen dat de dubbelbestemming (gedeeltelijk) kan worden verwijderd en de beoogde woningen binnen de leidingzone alsnog kunnen worden gerealiseerd.

Hoogspanningslijnen;

Er zijn geen hoogspanningslijnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig.

Risicovolle bedrijven;

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van risicovolle bedrijven.

5.2 Flora en fauna

Voor het plangebied is een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. De consequenties vanuit de wet- en re-



gelgeving met betrekking op de natuurwaarden in het plangebied zijn de volgende.

Flora- en faunawet

Beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten': vrijstelling

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

Vogels: geen directe schade

De verwijdering van de struiken in 'de zeep' dient buiten het broedseizoen (buiten de periode 15 maart – 15 juli) plaats te vinden, zodat er geen schade aan vogels, hun eieren, jongen of nesten wordt gericht.

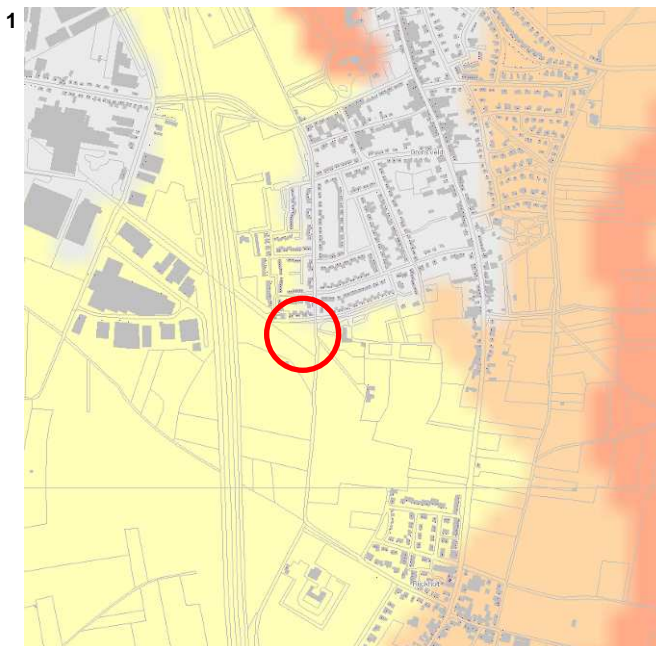
Voorkomen doden of verwonden dieren

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

Overige regelgeving

Omdat er geen negatieve effecten op de EHS zijn te verwachten, zijn er geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid. Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebieden zijn te verwachten en er geen beschermde natuurmonumenten in of in de directe nabijheid van het plangebied zijn, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).





5.3 Archeologie en cultuurhistorie

De provincie Limburg hecht grote waarde aan het behoud van cultuurhistorische waarden. Deze waarden dragen in belangrijke mate bij aan de identiteit van een gebied en dienen ook als zodanig te worden gebruikt bij nieuwe ontwikkelingen.

Op de archeologische waardenkaart van de provincie Limburg is het plangebied aangemerkt als een gebied met lage indicatieve archeologische waarden. In de directe nabijheid of in het plangebied zelf bevinden zich geen beschermde monumenten op grond van artikel 3 van de Monumentenwet. Een aanvullend archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In het plangebied liggen evenmin rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP). De Zeepweg en Hogeweg zijn wegen uit de periode 1810 tot 1955. De realisatie van de nieuwbouw op de voorgenomen locatie veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving.

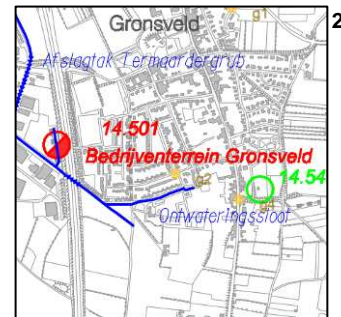
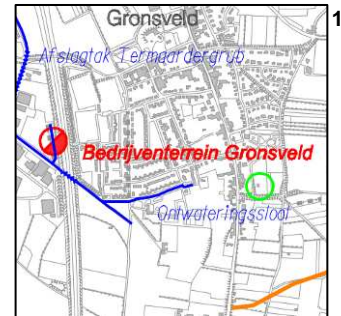
1 cultuurhistorische
waardenkaart
Zuid-Limburg



6 Water

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen daarop hebben, maar ook om een vroegtijdig overleg met de waterbeheerders. De watertoets bestrijkt niet alleen het plangebied separaat, maar tevens het afstroomgebied waarbinnen het plangebied is gelegen. De waterhuishoudkundige consequenties van de ruimtelijke ontwikkelingen zullen hierna voor zowel het plangebied als het afstroomgebied per thema met bijbehorende doelstellingen inzichtelijk gemaakt worden.



6.2 Overleg waterbeheerder

In het kader van onderhavig planvoornemen heeft overleg plaatsgevonden met waterschap Roer & Overmaas. In het kader van de watertoets is het ontwerp bestemmingsplan BP Zeepweg ook toegezonden aan het watertoetsloket Roer en Overmaas. Het Waterschap heeft verzocht om het waterhuishoudkundig plan dat is opgesteld door de projectontwikkelaar op te nemen als bijlage in het bestemmingsplan. Dit waterhuishoudkundige plan is dan ook samen met het verhardings- en rioleringsplan, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

6.3 Primaire wateren

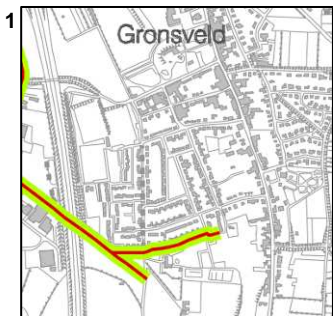
Het plangebied wordt begrensd door primaire open watergangen. Aan de overzijde van de A2 is de regenwaterbuffer Bedrijventerrein Gronsveld gelegen. Tevens is in 2008, ten oosten van het plangebied, een regenwaterbuffer gerealiseerd. De primaire watergang Zeep speelt een belangrijke rol in het watersysteem van het plangebied.

6.4 Veiligheid en wateroverlast

De doelstelling van het thema veiligheid en wateroverlast is het herstel van veerkrachtige watersystemen. Binnen het plangebied zijn ontwikkelingen voorzien die kwantitatief of kwalitatief van invloed kunnen zijn op het grondwater en oppervlaktewater. Het be-

- 1 watersysteemkaart
- 2 erosiekaart:
primaire waterlopen





treft een nieuwbouwlocatie waar gestreefd dient te worden naar het volledig afkoppelen van het hemelwater. Hierbij wordt de kwaliteitsrits (vasthouden – bergen – afvoeren) gehanteerd.

6.5 Waterkwaliteit

Het thema waterkwaliteit heeft als doelstelling de kwaliteit van oppervlaktewater en sediment te verbeteren. De hierbij gehanteerde toetsingscriteria betreffen:

- de belasting van het oppervlaktewater met verontreinigende stoffen neemt af;
- de waterkwaliteit voldoet aan het Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) in 2006 en aan het Verwaarloosbaar Risico (VR) op langere termijn;
- het benutten van de mogelijkheden voor het terugdringen van (diffuse) belasting van het oppervlaktewater.

Voor het realiseren van de doelstelling worden de volgende indicatieve ontwerprichtlijnen gegeven:

- het toepassen van het pakket duurzaam bouwen, zoals het vermijden van het gebruik van onbehandelde uitlogende bouwmaterialen en straatmeubilair en van met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout, het vermijden van het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en het afstemmen van de inrichting van nieuwe gebieden op het voorkomen van onkruid, alsmede het voorkomen van bronnen van te veel voedingsstoffen langs wateren (uitwerpselen langs oevers, voeren eenden en vissen).

De principes van duurzaam bouwen worden ook door de gemeente Eijsden onderschreven. Het pakket duurzaam bouwen zal dan ook bij de realisatie van het planvoornemen worden toegepast. In de realisatieovereenkomst zullen in dat kader voorwaarden worden opgenomen.

6.6 Waterbeleving

Water draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De volgende toetsingscriteria zijn aan de orde:

- het optimaal benutten van de landschappelijke en belevingswaarde van water;



- het behouden van cultuurhistorische en aardkundige waarden van watersystemen;
- het waarborgen van een functionele inrichting en beheer van water dat de ecologie van het watersysteem ter plaatse en stroomafwaarts bevordert.

Qua indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijn is sprake van:

- het opheffen van overkluizingen en andere belemmeringen voor de migratie (van vissen);
- het benutten en zichtbaar maken van beekdalen als waardevolle hoofdlijnen van het landschap;
- het vermijden van aantasting van het reliëf in beekdalen;
- het voorkomen van situaties die kunnen leiden tot risico's voor de volksgezondheid.

De primaire open watergang Zeep heeft met de breedte van 3 tot 5 meter een algemene ecologische functie. Het planvoornemen houdt optimaal rekening met deze functie door de beschermingszone te respecteren.

6.7 Grondwater

Grondwater krijgt of behoudt voldoende kwaliteit om te dienen als grondstof voor drinkwater. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied en heeft derhalve geen consequenties voor het grondwater.

6.8 Infiltratie- en bergingsvoorzieningen

Het plangebied is gelegen binnen een infiltratiegebied. Ondanks de ligging aan de waterloop Zeep worden er voor de woningen aan de Hogeweg individuele infiltratievoorzieningen getroffen in de vorm van infiltratiekratten. Voor de overige woningen wordt een centrale infiltratievoorziening aangelegd. De ontwikkelaar zal in overleg met het waterschap bepalen hoe omgegaan moet worden met afwatering van het hemelwater. De te nemen maatregelen voortkomend uit dit overleg zullen verwoord worden in dit bestemmingsplan.

6.9 Duiker

Ten behoeve van de ontsluiting van het gehele plangebied zal één duiker, met een diameter van 800 mil-



1 waterketenkaart



limeter, worden geplaatst. Dit is toegestaan op basis van de voorwaarden conform de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas. Voor de realisatie van de duiker is een vergunning aangevraagd bij het Waterschap Roer en Overmaas.

6.10 Gevolgen van het planvoornemen op de waterhuishouding ter plaatse

Projectomschrijving

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 3.400 m², waarvan circa 1.610 m² verhard oppervlak. Het verhard oppervlak bestaat uit de daken van de nieuw te bouwen woningen (circa 1.160 m²), de inritten behorende bij deze woningen welke gelegen zijn aan de nieuwe ontsluitingsweg (circa 130 m²) en de openbare verharding van de nieuwe ontsluitingsweg (circa 320 m²).

Alvorens tot het nu voorliggende ontwerp te komen is overleg gevoerd met het waterschap Roer & Overmaas d.d. 23 november 2009. Als gevolg daarvan sluit het plan aan op de geldende normen met betrekking tot duurzaam waterbeheer.

In bijlage 1 zijn het waterhuishoudingsplan, verhardingsplan en het rioleringsplan opgenomen.

Bodemgesteldheid

Uit onderzoek van bureau Aelmans Eco (rapportnr. 08/06278/V/E/HW d.d. 19-11-2008) blijkt dat het plangebied ligt ten oosten van de St. Martens Voeren breuk op een hoogte van ca. 52 m +NAP. Vanaf het maaiveld wordt een circa 10 m dikke deklaag aangetroffen bestaande uit lössleem. Onder deze deklaag bevindt zich het eerste (enige) watervoerende pakket, bestaande uit kalksteen van de Formatie van Gulpen. De gemiddelde stijghoogte van het grondwater in het voornaamste watervoerend pakket bevindt zich rond de 45 m +NAP, hetgeen in het plangebied overeenkomt met een diepte van ca. 7 m-mv.

Door Aelmans Eco is tevens een infiltratieonderzoek uitgevoerd teneinde de k-waarde van de ondergrond te bepalen (rapportnr. 09/04384/V/E/HW d.d. 23-09-2009). Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden



dat de ondergrond een slechte k-waarde heeft. Gemiddeld bedraagt deze ca. 0,20m /dag. In samenspraak met het waterschap is derhalve gekozen het regenwater vertraagd af te voeren richting de Zeep. Hieronder zal het rwa-systeem nader worden uitgewerkt.

Het regen- afvalwatersysteem

Huishoudelijk afvalwater

De bouw omvat in totaal 14 grondgebonden woningen. Het huishoudelijk afval- en regenwater wordt gescheiden ingezameld. Het afvalwater wordt ingezameld in het dwa-stelsel en vervolgens aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de Zeepweg en Hogeweg.

Voor afvalwater is een af te voeren hoeveelheid aangehouden van 15 l/u/inwoner. Per woning wordt gerekend met 3 i.e.; in totaal wordt $14 \times 3 \times 15 / 3.600 \sim 0,18$ l/sec afgevoerd.

Regenwater

Het regenwater van de daken en het verhard oppervlak dient vertraagd afgevoerd te worden naar de Zeep. Door de inrichting van het stedenbouwkundig plan dienen meerdere afvoerpunten gerealiseerd te worden. Aan de nieuwe ontsluitingsweg zijn een 6-tal woningen gelegen. Het regenwater afkomstig van de daken en het verhard oppervlak van de inritten, rijweg en parkeervakken zal worden aangesloten op een centrale ondergrondse bergingsvoorziening die bestaat uit infiltratiekratten. De hwa-afvoeren van de woningen en de kolkaansluitingen worden rechtstreeks op de bergingsvoorziening aangesloten.

De bergingsvoorziening bestaat uit infiltratiekratten en een infiltratieleiding omhuld met een lavakoffer. Het geheel krijgt een bergingscapaciteit van 35 mm. Gezien de slechte infiltratiecapaciteit van de ondergrond wordt het systeem voorzien van een overstortvoorziening op de Zeep. Deze voorziening wordt gerealiseerd in een inspectieput t.p.v. de doorsteek voor de nieuwe ontsluitingsweg. Door de aansluiting op de Zeep te realiseren middels een overstortvoorziening zal eerst maximaal gebruik gemaakt worden van de bergings-



capaciteit in het plan, alvorens geloosd wordt op de Zeep. Voor de noodoverlaat zal een watervergunning worden aangevraagd.

Hierdoor wordt een vertraagde afvoer gerealiseerd en, in geval van lichte buien, zal het regenwater infiltreren in de ondergrond, aangezien niet de volledige bergingscapaciteit wordt benut. Aangezien in dit plan gekozen wordt voor een ondergrondse bergings-/infiltratievoorziening in de vorm van infiltratiekragen dient extra aandacht besteedt te worden aan mogelijke vervuiling van de ondergrond. Toekomstige bewoners dienen geïnformeerd te worden over de aangelegde voorzieningen en het feit dat verontreiniging van de voorzieningen en de ondergrond voorkomen dient te worden, hetgeen betekent dat o.a. het wassen van auto's op de straat niet wordt toegestaan en dat er geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen op de verharding mogen worden toegepast. Ten aanzien van de openbare ruimte geldt verder dat er geen strooizout toegepast mag worden.

Om vervuiling van daken te voorkomen dienen de regenpijpen voorzien te worden van bladvangsers. Tevens mogen er geen uitlogende materialen worden toegepast voor de daken en het toe te passen regenafvoersysteem. De toe te passen straatkolken dienen voorzien te zijn van zandvangsers. Eventueel vuil dat terecht komt in de bergings-/infiltratievoorziening blijft achter in de infiltratiebuis of zal worden opgevangen in het lavapakket. Het vuil dat in de infiltratiebuis achterblijft kan vanuit de putten verwijderd worden.

De 3 woningen gelegen langs de Zeepweg krijgen een individuele bergings-/infiltratievoorziening in de voortuin in de vorm van infiltratiekragen. Deze voorzieningen krijgen eveneens een bergingscapaciteit van 35 mm. Elke voorziening krijgt een aparte overstort op de Zeep. Het voetpad langs deze woningen krijgt afschot richting de groenstrook langs de Zeep. Het regenwater afkomstig van dit pad zal via de groenstrook terecht komen in de Zeep.

De 5 woningen langs de Hogeweg krijgen eveneens een individuele infiltratiekragen in de voortuin. Deze



voorzieningen krijgen een bergingscapaciteit van 35 mm. De overstortvoorzieningen van deze 5 bergings-/infiltratievoorzieningen worden gekoppeld in een verzamelleiding en vervolgens aangesloten op de Zeep.

Op verzoek van het waterschap dient bij het opstellen van de watertoets een doorkijk gemaakt te worden naar een bui T=100. Dit betreft een bui van 45 mm. Indien deze bui valt zal het systeem overstorten op de Zeep. Mocht de capaciteit van de Zeep niet voldoende zijn dan zal kortstondig water op straat ontstaan.

Ontwerp bergings-/infiltratievoorziening

Op basis van het bovenstaande zijn de bergings-/infiltratievoorzieningen gedimensioneerd. Als uitgangspunt zijn de onderstaande gegevens gehanteerd:

- Totaal verhard oppervlak : 1.610 m²
- Verhard oppervlak nieuwe ontsluitingsweg: 320 m²
- Verhard oppervlak inritten aan ontsluitingsweg: 130 m²
- Verhard oppervlak daken aan ontsluitingsweg: 540 m²
- Verhard oppervlak daken langs Zeepweg : 210 m²
- Verhard oppervlak daken langs Hogeweg : 410 m²

De te realiseren bergingscapaciteit wordt berekend door de benodigde berging in mm te vermenigvuldigen met het totale verhard oppervlak. Op advies van het waterschap wordt in dit plan gerekend met een benodigde berging van 35 mm. Dit resulteert in een totaal te realiseren berging van $0,035 \text{ m} \times 1.610 \text{ m}^2 \sim 57 \text{ m}^3$.

Ter plaatse van de nieuwe ontsluitingsweg wordt een centrale bergings-/infiltratievoorziening gerealiseerd. Het totaal verhard oppervlak aangesloten op deze voorziening bedraagt 990 m². Dit resulteert in een benodigde bergingscapaciteit van $0,035 \times 990 \text{ m}^2 \sim 35 \text{ m}^3$.

De starterwoningen langs de Zeepweg en Hogeweg krijgen infiltratiekratten in de voortuin. Het verhard oppervlak per woning bedraagt ca. 70 m². Dit resulteert



in een benodigde bergingscapaciteit per woning van $0,035 \times 70 \text{ m}^2 \sim 2,50 \text{ m}^3$.

De hoekwoning aan de Hogeweg krijgt infiltratiekratten in de voortuin. Het verhard oppervlak van deze woning bedraagt ca. 130 m^2 . Dit resulteert in een benodigde bergingscapaciteit van $0,035 \times 130 \text{ m}^2 \sim 4,50 \text{ m}^3$.

De detaillering van de overstortzeningen op de Zeep zal in overleg met het waterschap nader worden uitgewerkt. Hiervoor zal een vergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

De realisatie van de 14 woningen is in handen van een projectontwikkelaar. De realisatie van de woningen zal dan ook plaatsvinden onder beheer van de projectontwikkelaar. De gemeente Eijsden heeft met de projectontwikkelaar een overeenkomst afgesloten. Deze overeenkomst houdt onder andere in dat alle kosten voor rekening zijn van de projectontwikkelaar, inclusief eventuele planschadeverzoeken.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Er is een informatieavond voor de direct omwonenden van het plangebied georganiseerd. Tijdens deze avond is gebleken dat er bezwaren bestaan tegen het planvoornemen. In 1996 is door de provincie Limburg het contourenbeleid vastgesteld. De locatie van onderhavig planvoornemen ligt binnen deze "rode contour" waar bebouwing mogelijk is. Uit het eerder beschreven en vastgestelde beleid blijkt verder dat er behoefte bestaat aan starterswoningen zodat onder andere de leefbaarheid binnen de kern gewaarborgd blijft. De gemeente hecht, meer vanuit haar volkshuisvestelijke taak, grote waarde aan de realisering van starterswoningen.

Het plan doet recht aan de bijzondere locatie aan de kernrand en sluit aan bij de karakteristiek van het buitengebied. De waterloop Zeep wordt gerespecteerd en beschermd. De belangrijke structuren in de omgeving worden hiermee in stand gehouden. Voor eenieder is het mogelijk om gedurende de periode van terinzagelegging een zienswijze in te dienen tegen het plan.



7.3 Conclusie

Het realiseren van de 14 nieuwe woningen in de hoek Zeepweg/Hogeweg in de kern Gronsveld, gemeente Eijsden, leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

In de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksregels overeenkomstig de bepalingen, zoals deze gelden voor de omliggende gronden in Gronsveld, vastgelegd. De nieuwe functies worden integraal binnen 2 bestemmingen en een dubbelbestemming geregeld, te weten:

- Verkeer;
- Wonen;
- Waterstaat – beschermingszone (dubbelbestemming);
- Leiding – Gas (dubbelbestemming).



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
Inspraak.
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad.
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad.
Mogelijkheid reactieve aanwijzing.
Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

8.2 Watertoets

Het voorontwerp is ten behoeve van de watertoets voorgelegd aan het waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap heeft middels een brief d.d. 25 februari 2010 aangegeven op enkele punten aanpassingen en aanvullingen noodzakelijk zijn. Deze punten zijn in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. De brief is in bijlage 2 opgenomen.

8.3 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

Ten behoeve van het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan de verschillende diensten. De reacties van de inspectie van VROM, de gasunie, Enexis en de brandweer zijn opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.



8.4 Inspraak

Tijdens de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan zijn inspraakreacties binnengekomen. Per brief d.d. 22 februari 2010 hebben de omwonenden van het plangebied hun inspraakreactie gegeven. Op 1 maart 2010 is hier middels een email bericht nog een aanvulling op gegeven. De brief en de aanvulling zijn opgenomen in bijlage 4.

8.5 Uitkomsten vooroverleg en inspraak

Naar aanleiding van de ingekomen vooroverleg en inspraakreacties is een verslag gemaakt. In dit verslag heeft de gemeente antwoord gegeven op de inspraakreacties en vooroverleg reacties. Het verslag is opgenomen in bijlage 5.

Op 24 februari 2010 heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Van deze avond is een verslag gemaakt dat is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting.

8.6 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 juni 2010 tot en met 8 augustus 2010. Tijdens deze inzage termijn zijn er 5 zienswijzen ingebracht. De ingebrachte zienswijzen zijn in bijlage 7 opgenomen.

In reactie op de ingebrachte zienswijzen heeft de gemeente Eijsden een notitie opgesteld waarmee wordt voorzien in de beantwoording van de zienswijzen. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 8 van bij deze toelichting.

8.7 Vaststelling door de raad

Er zijn twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd en het bestemmingsplan is hierop aangepast. De notitie ambtshalve wijzigingen is opgenomen in Bijlage 9 bij deze toelichting. Het bestemmingsplan 'Zeepweg' is behandeld in de raadsvergadering van 12 oktober 2010 en tijdens deze vergadering vastgesteld.





**Bijlage 1 Waterhuishoudkundig plan
inclusief verhardings- en rioleringsplan**



Bijlage 2 Reactie Waterschap



Bijlage 3 Reactie diverse instanties



Bijlage 4 Inspraakreactie omwonenden



Bijlage 5 Nota inspraak en vooroverleg



Bijlage 6 Verslag inspraakavond



Bijlage 7 Zienswijzen



Bijlage 8 Beantwoording zienswijzen





Bijlage 9 Notitie ambtshalve wijzigingen



