



Projectgegevens

Rapportnummer : ROM240154.001.R1/ASE
Datum rapportage : 2 april 2026

Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Bruisterbosch 3 Sint Geertruid

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V.

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
+31 (0)45 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Dit rapport is opgesteld in opdracht, is vertrouwelijk en mag niet worden gedupliceerd of aan derden openbaar worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever. Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontleen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoud

1	Aanleiding en doel	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Projectgebied.....	2
1.3	Planologisch-juridische situatie	3
1.3.1	Bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid'	3
1.3.2	Omgevingsvergunning 'Bruisterbosch 1-3'	4
1.3.3	Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten.....	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Beschrijving huidige situatie en nieuwe situatie.....	5
2.1	Huidige situatie.....	5
2.2	Nieuwe situatie.....	5
2.3	Ruimtelijke effecten	6
3	Beleid en regelgeving	7
3.1	Rijksbeleid.....	7
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	8
3.1.3	Conclusie Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	10
3.2.1	Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	10
3.2.2	Instructieregels provincie (Omgevingsverordening).....	11
3.2.3	Conclusie provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	13
3.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	13
3.3.2	Conclusie regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Strategische Visie 2022.....	14
3.4.2	Conclusie gemeentelijk beleid	14
4	Fysieke leefomgeving	15
4.1	Gezondheid.....	15
4.1.1	Endotoxine.....	15
4.1.2	Spuitzones	16

4.2	Geluid door activiteiten.....	16
4.3	Kwaliteit van de buitenlucht.....	17
4.4	Geur.....	19
4.5	Bodemkwaliteit	19
4.6	Wegen, verkeer en parkeren.....	20
4.7	Omgevingsveiligheid.....	21
4.8	Natuur.....	23
4.9	Water en watersystemen	24
4.10	Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw	27
4.11	Bedrijfsmatige activiteiten	30
4.12	Kabels en leidingen.....	32
4.13	Duurzaamheid, klimaatadaptatie	32
5	Uitvoerbaarheid.....	34
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	34
5.1.1	Algemeen.....	34
5.1.2	Kostenverhaal.....	34
5.1.3	Financiële bijdrage.....	35
5.1.4	Nadeelcompensatie.....	35
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
5.2.1	Participatie.....	36
5.2.2	Omgevingsdialoog	36
5.2.3	Advies en instemming	37
5.2.4	Procedure vergunningverlening	37
6	Afweging van belangen en conclusie	39

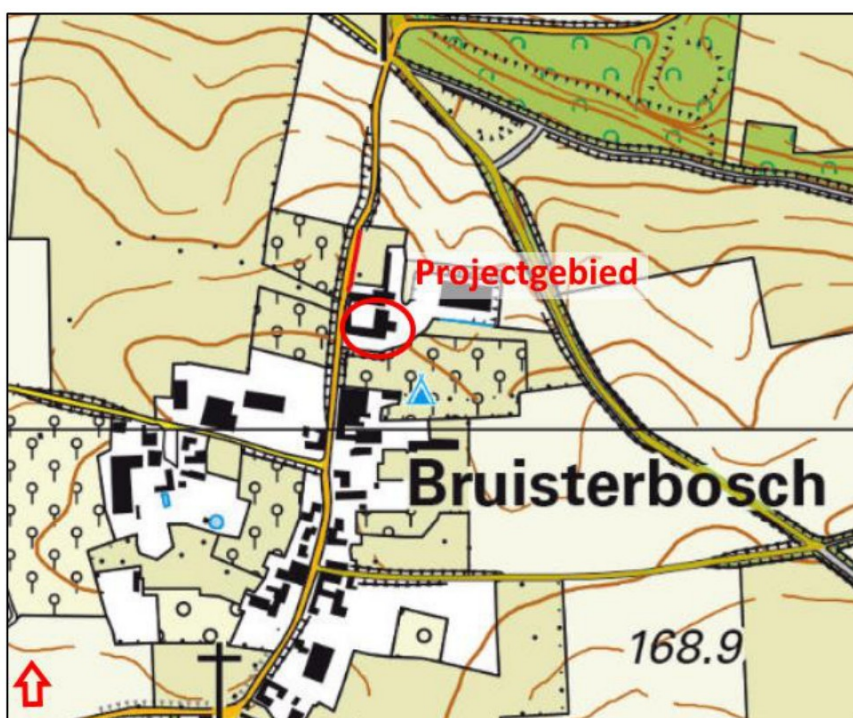
1 Aanleiding en doel

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding van het project, het projectgebied en de planologisch-juridische situatie. Tevens is een leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding

Op de locatie Bruisterbosch 1-3 ligt de Rijksmonumentale hoeve 'Roosenhof'. Na de uitplaatsing van het agrarisch bedrijf uit de carré zijn plannen ontwikkeld voor een goede invulling van de Rijksmonumentale bouwmassa. Aanvankelijk werd gedacht aan vakantieappartementen, maar in 2016-2017 is een ruimtelijke procedure gevoerd om één vleugel van de Rijksmonumentale hoeve te verbouwen tot agrarische (bedrijfs)woning en agrarisch kantoor en de U-vormige schuren en stallen van de hoeve tot een woonzorgcomplex met 24 appartementen voor mensen met een intensieve zorgvraag. Het vergunde bouwplan in de U-vorm had betrekking op 24 niet-zelfstandige woningen / appartementen.

Door gewijzigd overheidsbeleid en daardoor gewijzigde marktomstandigheden is geen vraag meer naar dit concept van niet-zelfstandige woningen. De initiatiefnemer gaat in het nieuwe concept een samenwerking aan met een zorgverlenende organisatie. Deze zorgverlener gaat zorg op afroep verzorgen voor 18 reguliere zelfstandige woningen / appartementen en één vakantiewoning. Het betreft ingehuurde zorg. De appartementen worden reguliere zelfstandige woningen waar zorg op afroep mogelijk is.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Het mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het omgevingsplan en de verleende omgevingsvergunning. De gemeente heeft kenbaar gemaakt principemedewerking te verlenen aan het voornemen. Er dient buitenplans te worden afgeweken van het planologisch-juridisch kader middels een aanvraag Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Ten behoeve van deze aanvraag is een goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving vereist waarin wordt aangetoond dat, ondanks de strijdigheid met het geldende planologisch-juridische kader, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Ten behoeve van de bedoelde vergunningverlening is voorliggende motivering van de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit opgesteld.

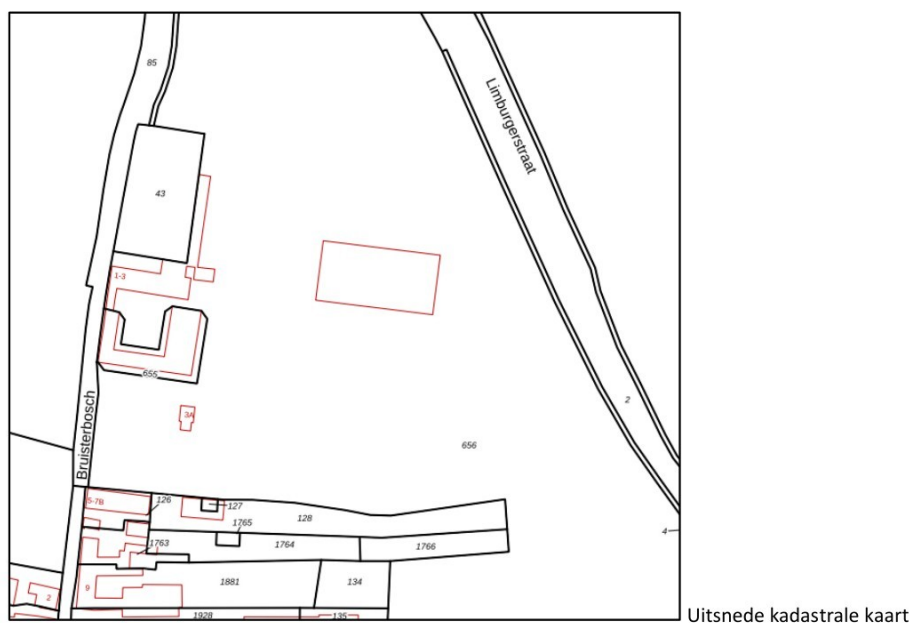
1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen op de locatie Bruisterbosch 3 te Sint Geertruid. Het buurtschap Bruisterbosch ligt op het Plateau van Margraten, dat vrijwel geheel bestaat uit agrarisch gebied. Het gebied wordt doorsneden door enkele holle wegen, terwijl ook bos aanwezig is. In onderstaande luchtfoto is het projectgebied weergegeven.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding projectgebied

Het projectgebied is gelegen op de percelen kadastraal bekend als gemeente Margraten – sectie N – nummers 655 en 656. In onderstaande figuur is de kadastrale situatie weergegeven.



Uitsnede kadastrale kaart

1.3 Planologisch-juridische situatie

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de Gemeente Eijsden-Margraten van rechtswege onderdeel geworden van één omgevingsplan. Dit omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. De bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het tijdelijke deel bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen.
- Rijksregels over activiteiten (aangeduid als 'de bruidsschat').

Omdat bestemmingsplannen onderdeel uitmaken van het omgevingsplan wordt in navolgende paragraaf, naast het omgevingsplan, tevens het ter plekke geldende bestemmingsplan beschouwd.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid'

Op de locatie Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid is het onherroepelijke bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid' van toepassing, vastgesteld op 23 april 2013 door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten. Op basis van dit bestemmingsplan zijn ter plekke de bestemmingen 'Wonen', 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Agrarisch – Bedrijf' van toepassing.

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' geldt de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2'. Ter plaatse van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal vakantieappartementen: 12' van toepassing. Bovendien is ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' de functieaanduiding 'bedrijfswoning' van toepassing.

Tot slot zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Landschapselement' van kracht evenals de

gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.

1.3.2 Omgevingsvergunning 'Bruisterbosch 1-3'

Op 28 juli 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten een omgevingsvergunning verleend voor het herontwikkelen / herbestemmen van de Rijksmonumentale hoeve De Roosenhof tot o.a. een woonzorgcomplex. Het voornemen zag zomedo o.a. op het realiseren van 24 niet-zelfstandige woningen/appartementen voor mensen met een intensieve zorgvraag in deze monumentale hoeve. Deze omgevingsvergunning is onherroepelijk.

1.3.3 Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten

Het 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten. In dit plan zijn de geldende parkeernormen opgenomen.

Op basis van het voorgaande staat voorop dat de door initiatiefnemer beoogde ontwikkelingen niet rechtstreeks zijn toegestaan op basis van het geldend planologisch-juridisch kader. Derhalve dient voor onderhavig project een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Er is geen sprake van het wijzigen van de ter plekke geldende bestemming en/of bedrijfsactiviteiten, waardoor een wijziging van het omgevingsplan niet aan de orde is.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige ruimtelijk-functionele situatie. Hoofdstuk 3 voorziet in een omschrijving van het project. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 5 biedt inzicht in diverse planologische aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde en in het laatste hoofdstuk wordt afgesloten in een afweging van belangen en conclusies.

2 Beschrijving huidige situatie en nieuwe situatie

2.1 Huidige situatie

De locatie Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid betreft een Rijksmonumentale carréhoeve welke is gelegen aan de rand van het buurtschap Bruisterbosch. Ten oosten van de carréhoeve is een moderne landbouwloods gelegen welke behoort tot het agrarisch bedrijf van het landgoed de Roosenhof.

De bestaande situatie wordt inzichtelijke gemaakt aan de hand van navolgende obliek foto.



Uitsnede luchtfoto

2.2 Nieuwe situatie

Voor de Rijksmonumentale hoeve de Roosenhof is in 2017 een omgevingsvergunning verleend voor o.a. een verbouwplan voor 24 woonzorgappartementen voor mensen met een intensieve zorgvraag. Het vergunde concept had betrekking op niet-zelfstandige zorgwoningen. Door gewijzigd overheidsbeleid in 2021 en daardoor gewijzigde marktomstandigheden is geen vraag meer naar dit concept. De initiatiefnemer gaat in het nieuwe concept een samenwerking aan met een zorgverlenende organisatie. Deze zorgverlener gaat zorg op afroep verzorgen voor 18 woningen / appartementen en één vakantiewoning. Het betreft ingehuurde zorg. De 18 woningen / appartementen worden reguliere (zelfstandige) woningen waar zorg op afroep mogelijk is. Dit dient in afwijking van het omgevingsplan te worden vergund.

2.3 Ruimtelijke effecten

Ieder nieuwbouwplan gaat gepaard met het optreden van ruimtelijke-effecten. Beoordeeld dient te worden of de effecten die optreden vanuit ruimtelijk-visueel oogpunt aanvaardbaar mogen worden gevonden.

Het planologisch mogelijk maken dat 24 reeds vergunde niet-zelfstandige woningen / appartementen mogen worden gebruikt als zelfstandige woningen / appartementen voor reguliere bewoning waarbij zorg op afroep mogelijk is, leidt niet tot ruimtelijke effecten. Het betreft een inpandige verbouwing waarbij minder woningen / appartementen (18) worden gerealiseerd dan het reeds vergunde aantal niet-zelfstandige woningen / appartementen (24).

3 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid en wordt het project hieraan getoetst. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de instructieregels Rijk (AMvB's). Voor de beschrijving van het provinciaal beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en de Omgevingsverordening Limburg 2021 (OvL2021). Tot slot is het gemeentelijke beleid ontleend aan de 'Strategische Visie 2022' en wordt ingegaan op de ter plekke van toepassing zijnde omgevingswaarden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: 'NOVI') vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de

NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Zuid-Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

Onderhavige ontwikkeling valt niet binnen een door het rijk gekenmerkte opgave en/of ontwikkeling.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat regels ter bescherming van de nationale belangen aan de hand van instructieregels, waaronder:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

Toepassing

In hoofdstuk 5 van deze motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in hoofdstuk 5 bij het betreffende aspect behandeld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit regelt artikel 8.0b Bkl. Deze instructieregel geldt niet voor de omgevingsvisie.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Bij woningbouw is vanaf 12 woningen (ABRvS 25 maart

2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake van een stedelijke ontwikkeling, die ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de realisatie van 18 zelfstandige woningen / appartementen in de monumentale carréhoeve op de locatie Bruisterbosch 3 Sint Geertruid. Het betreft reguliere wooneenheden waar zorg op afroep mogelijk is. Aangezien sprake is van de realisatie van meer dan 12 wooneenheden, is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien de behoefte binnen de bestaande bebouwing kan worden opgevangen door de verbouwing van de monumentale hoeve 'Roosenhof' voldoet de ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Tevens wordt opgemerkt dat een onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van 24 niet-zelfstandige woningen / appartementen in de hoeve.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavig project levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie en eventuele van toepassing zijnde rijksinstructieregels. Het project is passend binnen de doelstellingen en beleid van het Rijk en er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend project.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie (POVI)

De Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld. De POVI is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Limburg wil bereiken.

Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van beleid in de POVI, dan gebeurt dit in de omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte.

De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke omgevingsplan en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke omgevingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar maatwerk en dient er rekening gehouden te worden met het karakter en mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Indien er een afweging wordt gemaakt wordt dat gedaan op basis van de volgende principes:

- Streven naar inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staat centraal;

- Meer stad, meer land;
- Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden.

Op basis van de POVI wordt onderscheid gemaakt tussen thematische visies en gebiedsgerichte visies en is er een onderverdeling in 'zoneringen'. De begrenzing van de zoneringen en andere werkingsgebieden (die voortkomen uit de 'Limburgse principes'). De uitwerking in de thema's zijn verankerd in de Omgevingsverordening en in navolgende paragraaf wordt hierop nader ingegaan.

3.2.2 Instructieregels provincie (Omgevingsverordening)

Zoals aangegeven in paragraaf 3.2.1 kan de provincie middels de Omgevingsverordening regels stellen met betrekking tot de uitoefening van taken of bevoegdheden aan gemeente (instructieregels). Bij de OvL behoort een aantal thematische kaarten. Deze kaarten zijn digitaal raadpleegbaar, waarbij op perceelniveau kan worden beoordeeld welke provinciale regels uit de OvL van toepassing zijn. Op onderhavig project zijn de volgende provinciale regels van toepassing:

Buitengebied

Op basis van de OvL is onderhavig projectgebied gelegen binnen een gebied gekenmerkt als 'Buitengebied' op grond waarvan volgens de omgevingsverordening specifieke regels gelden met betrekking tot:

1. toelaten van uitbreiding van het bouwvlak voor een glastuinbouwbedrijven (Artikel 10.6);
2. maximalisering van bedrijfskavelgrootte tot 5 ha (Artikel 12.5);
3. zonneparken groter dan 200 m² (Artikel 13.3).

Voorliggend project voorziet niet in activiteiten op grond waarvan bovengenoemde regels van toepassing zijn. Dientengevolge zijn bovengenoemde instructieregels niet relevant voor onderhavig project.

Groenblauwe mantel (Beekdal)

Op basis van de OvL is onderhavig projectgebied gedeeltelijk gelegen binnen een gebied gekenmerkt als 'Groenblauwe mantel' (Artikel 7.3) op grond waarvan wordt aangegeven dat de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied de kenmerken als zodanig beschrijft:

- a. de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
- b. de waarde van het plangebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de in het aanwijzingsbesluit aangewezen habitattypen en soorten in de Natura 2000 -gebieden (inclusief Natura 2000-gebieden ondergrondse kalksteengroeven) en overige bedreigde soorten die er hun leefgebied hebben;
- c. de waarde van het plangebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
- d. de waarde van het plangebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdal en
- e. de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden onder a tot en met d;
- f. hoe op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van de waarden onder a tot en met d.
- g. hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden met de kernkwaliteit "het groene karakter" worden de regels opgenomen in Bijlage IX gevolgd.

In paragraaf 4.10 wordt hierop nader ingegaan en onderbouwd dat geen sprake is van strijdigheid met eventuele provinciale (instructie)regels.

Beschermingsgebied Einstein Telescope (Artikel 16.1)

Het projectgebied is gelegen in het beschermingsgebied Einstein Telescope op grond waarvan het verboden is een aanvang te maken met de volgende activiteiten:

- a. plaatsen of hebben van een windturbine;
- b. ontgroning met uitzondering van een ontgroning die op grond van artikel 16.7 of 16.8 van het Bal vergunningvrij is;
- c. boringen of andere ingreep in de bodem anders dan bedoeld in onderdeel b, dieper dan 100 meter beneden maaiveld.

Gelet op bovengenoemde activiteiten en de kleinschaligheid van onderhavig project wordt niet voorzien in activiteiten die mogelijk een nadelig effect kunnen hebben op de werking van de Einstein Telescoop.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg (Artikel 7.1)

Onderhavig project is gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen. Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig project sprake. In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en onderbouwd dat geen sprake is van strijdigheid met eventuele provinciale (instructie)regels.

Omgevingswaarden wateroverlast (Artikel 3.1)

Met het oog op de berging – en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt ter plekke een overstromingskansgebied B en C. In paragraaf 4.9 wordt hierop verder ingegaan en onderbouwd dat geen sprake is van strijdigheid met eventuele provinciale (instructie)regels.

Klimaatadaptatie (Artikel 3.5)

De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

- a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
- b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

In paragraaf 4.13 wordt hierop verder ingegaan en onderbouwd dat geen sprake is van strijdigheid met eventuele provinciale (instructie)regels.

Grondwater (Afdeling 4.2)

In het kader van bescherming van de kwaliteit van het grondwater (vanwege de waterwinning) en het beschermen van de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater zijn regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving opgesteld. In paragraaf 5.9 wordt hierop nader ingegaan en onderbouwd dat geen sprake is van strijdigheid met eventuele provinciale (instructie)regels.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Onderhavig project levert geen strijd op met de Provinciale Omgevingsvisie en eventuele van toepassing zijnde provinciale instructieregels. Het project is passend binnen de doelstellingen en beleid van de Provincie en er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend project.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

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

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

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

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

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

Onderhavig voornemen ziet op het realiseren van 18 zelfstandige woningen / appartementen in de bestaande monumentale carréhoeve waardoor sprake is van het toevoegen van wooneenheden. Op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) dienen aan de bestaande planvoorraad toe te voegen woningen in beginsel te worden gecompenseerd, hetzij middels fysieke sloop hetzij middels doen van een financiële storting in het (regionale) sloopfonds. In casu dient rekening te worden gehouden met het feit dat onderhavige hoeve een Rijksmonumentalestatus heeft. In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is bepaald dat woningbouwinitiatieven in Rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieplicht. Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling is het leveren van een woningbouwcompensatie dan ook niet aan de orde.

3.3.2 Conclusie regionaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie 2022

Op 22 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden) vastgesteld. Deze visie bevat 5 ambities en 8 thema's die recht doen aan de eigenheid van de gemeente en de gemeenschappen. Onderhavig voornemen is aan deze strategische visie getoetst. Voor wat betreft bebouwing in het buitengebied (hoofdstuk 4. Thema: Landschappelijk verantwoord ondernemen) geeft deze visie als uitgangspunt aan dat er ruimte voor functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied mogelijk is. Met onderhavige ontwikkeling wordt ingespeeld op dit aspect door aan bestaande monumentale bebouwing een duurzame en toekomstbestendige invulling te geven. Derhalve wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkelingen passen binnen de uitgangspunten van de Strategische Visie 2022.

3.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op de vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig project passend is binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Eijsden-Margraten.

4 Fysieke leefomgeving

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk wordt elk aspect in een paragraaf beschreven en onderbouwd.

4.1 Gezondheid

Als onderdeel van de afweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet in een Omgevingsplan ook rekening worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid (artikel 2.1, vierde lid, Omgevingswet). Gelet hierop dient, indien sprake is van wijziging van activiteiten in de fysieke leefomgeving, te worden aangegeven op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Hierbij gaat het om zowel het beschermen alsook het bevorderen van de gezondheid.

4.1.1 Endotoxine

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in deze notitie.

In 2017 en 2018 is de handreiking geactualiseerd. Dit is gebeurd naar aanleiding van de onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden" uit 2016 en 2017, de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0" en de "Memo Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen" uit 2017. De geactualiseerde gegevens zijn vastgelegd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. In deze update van de handreiking is het stappenplan, waarmee besloten kan worden of een beoordeling of advisering door de GGD gewenst is, aangepast ten opzichte van de eerdere versie.

De afgelopen jaren is het onderzoek naar relaties tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden op gang gekomen. Grootschalige Nederlandse onderzoeken zijn het IVG-onderzoek (Intensieve Veehouderij en Gezondheid) en daarna het VGO-onderzoek (Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden). Het VGO-onderzoek heeft veel nieuwe inzichten opgeleverd, maar er blijven ook vragen bestaan en er zijn nieuwe vragen bijgekomen. Ook in het buitenland zijn onderzoeken uitgevoerd. De Gezondheidsraad heeft in 2012 en in 2018 de onderzoeksresultaten geëvalueerd. Het VGO-onderzoek richtte zich op de relaties tussen veehouderijen en de gezondheid

van omwonenden, met name de luchtwegen. In reactie op dit onderzoek concludeert de Gezondheidsraad in 2018 dat mensen die in de buurt van veehouderijen wonen vaker bepaalde luchtwegproblemen hebben. Meerdere onderzoekgegevens geven meer of minder sterke aanwijzingen daarvoor. Het is nog onvoldoende duidelijk of de gevonden verbanden oorzakelijk zijn en er is nog geen sprake van algemene aanvaarde wetenschappelijke inzichten. Daarvoor is de gegevensbasis nog te smal, volgens de Gezondheidsraad.

4.1.2 Spuitzones

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Wat betreft onderhavige ontwikkeling is van belang dat de binnen een straal van 50 meter rond het bedrijf gelegen landbouwgronden allen in eigendom en gebruik zijn bij initiatiefnemer ten behoeve van de bedrijfsvoering. Op deze landbouwgronden zijn deels hoogstamfruitbomen aanwezig. Daarnaast is binnen het agrarisch bedrijf sprake van een biologische bedrijfsvoering. Het bedrijf is daartoe Skal-gecertificeerd. Binnen die biologische bedrijfsvoering mogen geen chemisch-synthetische bestrijdingsmiddelen worden toegepast. Dit wordt planologisch-juridisch verankerd door het opnemen van een spuitvrije zone. Binnen deze zone is het verboden opwaarts of zijwaarts gerichte bespuitingen uit te voeren. Hierdoor is gewaarborgd dat een goed leefklimaat geldt in de te realiseren woningen / appartementen. De spuitvrije zone ligt reeds vast in de onherroepelijke omgevingsvergunning uit 2017.

Conclusie gezondheid

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van gezondheid voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

4.2 Geluid door activiteiten

Wettelijk kader

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat').

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. De aanvaardbaarheid van de geluidbelasting is in de Omgevingswet een afweging die de gemeente zelf moet maken. Gemeenten dienen dus voor elke locatie in de gemeente gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels op te nemen in het omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Bij voorliggend project is sprake van het realiseren van een geluidgevoelige functie (wonen). De locatie is gelegen in een geluidaandachtsgebied van de weg Bruisterbosch.

Paragraaf 5.1.4.2a. van het Besluit kwaliteit leefomgeving is van toepassing op het geluid van wegen. Uit het toepassingsbereik in Artikel 5.78 lid 1 onder c is opgenomen dat de regels van toepassing zijn op gemeentewegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Als de verkeersintensiteit minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Omdat voor de weg Bruisterbosch sprake is van een verkeersintensiteit van minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. In dat kader behoeft het aspect 'geluid' niet verder te worden beschouwd.

Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

4.3 Kwaliteit van de buitenlucht

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Als gevolg van voorliggend project kunnen de nieuwe activiteiten invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve hiervan zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid beoordeeld.

Wettelijk kader

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen beschreven in de instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Volgens paragraaf 5.1.4.1 gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarde;
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging;

NIBM

Tenslotte is de mate van verhoogde concentraties van bepaalde stoffen in de lucht van belang. Artikel 5.53 en 5.54 (Bkl) legt vast wanneer een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Daarnaast zijn er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. De activiteiten vallen niet onder de standaard gevallen.

Gelet hierop is de NIBM-tool geraadpleegd waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging beoordeeld kunnen worden.

NIBM-tool

Het plan zal niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft namelijk een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.345 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) pas in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 3% vrachtverkeer. Een dergelijke toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is als gevolg van onderhavig project geen sprake.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1345
Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer:	
NO ₂ in µg/m ³	1,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,21
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel: NIBM-tool

Conclusie kwaliteit van de buitenlucht

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van buitenlucht voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

4.4 Geur

Wettelijk kader

In de fysieke leefomgeving kunnen (bedrijfsmatige) activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving'). Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels op voor geurbelasting (Artikel 5.91), maar de gemeente zelf bepaalt welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Beoordeling

Vooropgesteld dient te worden dat ter plaatse van onderhavige agrarische bedrijfslocatie reeds sprake is van een agrarisch bedrijf met bedrijfsgebouwen gericht op akkerbouw. In dat kader dient, uitgaande van de VNG-brochure, rekening te worden gehouden met een richtafstand van 10 meter voor het aspect geur (SBI-2008: 011, 012, 013). In de nabije omgeving is geen sprake van milieugevoelige objecten. In dat kader kan worden voldaan aan de richtafstand met betrekking tot geur.

Conclusie geur

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van geur voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

4.5 Bodemkwaliteit

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten.

Wettelijk kader

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving ter plekke. Ofwel dient bezien te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De regels met betrekking tot aspect bodemkwaliteit zijn opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 (Bkl). Dit besluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het

gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het projectgebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden. Navolgend wordt beschreven welke waarden binnen het projectgebied gelden en of de aanwezige bodemkwaliteit hieraan voldoet.

Onderzoek

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het omvormen van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing tot 18 zelfstandige woningen / appartementen. In dat kader is ten behoeve van het project een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de uitvoeren van de beoogde activiteiten op de fysieke leefomgeving. Aangezien de gemeente (nog) geen lokale waarden in haar Omgevingsplan heeft vastgelegd, dient te worden getoetst aan de interventiewaarde bodemkwaliteit uit bijlage IIA van het Bal en de bruidsschat (hoofdstuk 22 omgevingsplan).

Ten behoeve van het bouwplan voor 24 niet-zelfstandige appartementen is in 2016 een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat zowel de boven- als de ondergrond geschikt is voor de functie wonen, behalve een in omvang beperkte verontreiniging met zware metalen (waarschijnlijk als gevolg van het toepassen van zinkassen als verharding). Deze verontreiniging betreft minder dan 25 m³ en kan gesaneerd worden door een plan van aanpak ter goedkeuring aan het bevoegd gezag voor te leggen.

Conclusie bodemkwaliteit

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van bodemkwaliteit voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

4.6 Wegen, verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavig project dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

Wegen en verkeer

Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van 18 zelfstandige woningen / appartementen in de carréhoeve. Deze ontwikkeling gaat gepaard met een toename van het aantal verkeersbewegingen ter plaatse.

De ontsluiting van het projectgebied wordt in de beoogde situatie - net als de bestaande situatie - geborgd via de weg Bruisterbosch. De bestaande in-uitritconstructie verschaft de toegang naar het projectgebied. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe wooneenheden probleemloos kan opvangen. Derhalve worden problemen in de

verkeersstroming, -afwikkeling en -veiligheid niet verwacht.

Parkeren

Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van 18 zelfstandige woningen / appartementen waarbij sprake is van zorg op afroep. Met inachtneming van het 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' kunnen deze woningen het meest worden vergeleken met de categorie 'aanleunwoning en serviceflat'. De parkeerkencijfers voor deze woningen bedragen in de zones 'niet stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' minimaal 1,0 en maximaal 1,4 parkeerplaats. Uitgaande van deze parkeerkencijfers bedraagt de parkeerbehoefte voor dit type woningen minimaal 18 en maximaal 26 parkeerplaatsen. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen. Het voornemen is om aan de zuidzijde van de carréhoeve 22 parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee zullen zich geen parkeerproblemen in de openbare ruimte voordoen.

Conclusie wegen, verkeer en parkeren

Gelet op het vorenstaande wordt in het kader van wegen, verkeer en parkeren voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

4.7 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

Het beleid in het kader van de omgevingsveiligheid is gericht op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises. Dit beleid kan zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer ervan.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid opgenomen in de instructieregels afdeling 5.1.2 Bkl. In het algemeen wordt onderscheidt gemaakt tussen:

1. risicovolle activiteiten (Besluit activiteit leefomgeving).
2. aandachtsgebieden (Besluit kwaliteit leefomgeving).

In het Bkl worden risicovolle activiteiten aangewezen als risicobronnen. Het betreft de volgende activiteiten:

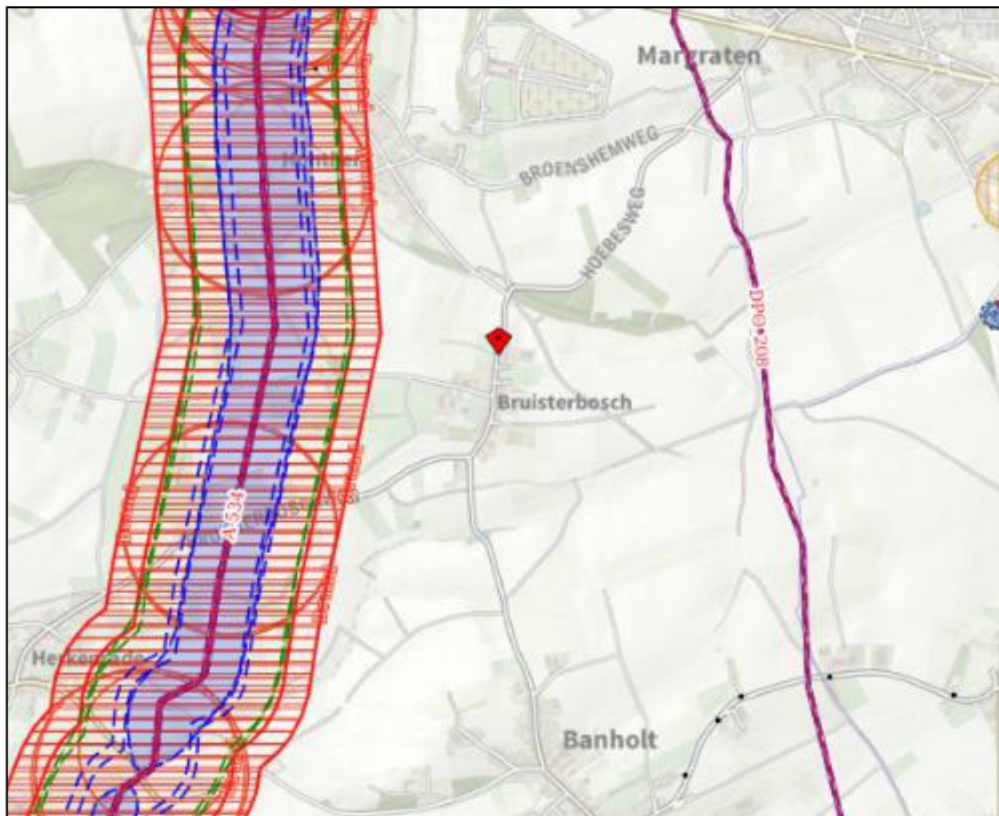
- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven;
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen (indien opgenomen in het Bal);
- windturbines (indien opgenomen in het Bal);

Indien sprake is van een risicovolle activiteit kan daarvoor ook een 'aandachtsgebied' toegewezen zijn. Deze aandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Register Externe Veiligheid (REV) en digitaal raadpleegbaar. Binnen deze gebieden dient rekening te worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. De

begrippen beperkt kwetsbare-, kwetsbare- en zeer kwetsbare gebouwen worden in Bijlage VI, Besluit kwaliteit leefomgeving nader gedefinieerd.

Risicovolle bronnen

Met betrekking tot de mogelijke externe veiligheidsrisico's is de Signaleringskaart Externe Veiligheid geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede Signaleringskaart Externe Veiligheid met aanduiding projectgebied (rode cursor)

Op basis van de Signaleringskaart Externe Veiligheid zijn in de directe omgeving van onderhavige projectlocatie geen risicovolle bronnen aanwezig. Daar komt bij dat de locatie niet is gelegen binnen aandachtsgebieden of risicocontouren.

Als gevolg van de ontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is onderhavige ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen. Gelet op het vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie omgevingsveiligheid

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van omgevingsveiligheid voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

4.8 Natuur

Wettelijk kader

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet rekening worden gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in het Bal, die de implementatie vormt van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Natura 2000-gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij veranderingen en activiteiten binnen de locatie kunnen leiden tot effecten in de natuurgebieden.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het 'Savelsbos'. Dit Natura 2000-gebied ligt op circa 2 kilometer ten westen van het projectgebied. Omdat in casu slechts sprake is van het in afwijking van een vergund bouwplan toestaan dat 18 zelfstandige woningen / appartementen mogen worden gerealiseerd in plaats van 24 niet-zelfstandige woningen / appartementen, is geen sprake van extra stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet tevens duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd waardoor vrijwel voor alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan moet worden of er soorten aanwezig zijn; en welke soorten dat dan zijn. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving is bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Als gevolg van onderhavig project worden geen activiteiten uitgevoerd die een effect kunnen hebben op de fysieke leefomgeving ter plekke. Er is immers sprake van een in pandige functieverandering van een vergund bouwplan.

Algemene zorgplicht

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan. Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. Voorheen waren deze regels gesteld in hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen (zie Stb. 2021, nr. 22, p. 157 en 158).

Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van natuurbescherming voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

4.9 Water en watersystemen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water.

Het wettelijk kader rondom het aspect water en watersystemen is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen op de waterhuishouding die als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In het kader van de watertoets dient derhalve advies te worden gevraagd bij de betrokken waterbeheerder.

Wettelijk kader

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke Rijksbelangen gelden aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Hierin geeft de provincie uitwerking aan de in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen provinciale belangen op het gebied van water:

- Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas;
- Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek;
- Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.

De provincie stelt in de Omgevingsvisie Limburg en in het Provinciaal Waterprogramma Limburg de beleidskaders vast voor het regionale watersysteem. Op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Omgevingswet zijn de onderdelen van het Provinciaal Waterprogramma die uitvoering geven aan de diverse Europese richtlijnen over water voor het waterschap kaderstellend.

Gelet op de inhoudelijke samenhang binnen het watersysteem en de hiervoor vermelde provinciale belangen is doorwerking van het volledige waterprogramma naar het waterschap noodzakelijk. Hieraan is in de Omgevingsverordening invulling gegeven.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2021-2025 is uitgezet.

Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:

- Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
- Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;
- Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zijn natuurlijk ingericht;
- Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's.

Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatigere afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte. Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

Omgevingswaarde

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg (OvL2021) is onderhavig projectgebied gelegen in een gebied gekenmerkt als 'overstromingskansgebied B' en voor een klein deel in 'overstromingskansgebied C'. Ter plaatse van 'overstromingsgebied B' geldt een gemiddelde overstromingskans van 1 op 10 jaar als omgevingswaarde. Ter plaatse van 'overstromingsgebied C' geldt een gemiddelde overstromingskans van 1 op 25 jaar als omgevingswaarde. Deze instructieregel betreft een inspanningsverplichting voor het waterschap waar zij rekening mee moet houden.

Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen onderhavig projectgebied wordt hierna uiteengezet.

- **Afvalwater**
Het afvalwater als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal worden geloosd op de bestaande aansluiting aan de gemeentelijke riolering van de gemeente. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.
- **Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein**
Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het projectgebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.
- **Hemelwater (dak)verhardingen**
Het hemelwater dat valt op de bestaande dakverharding is niet direct aangesloten op de riolering, maar vloeit via de hemelwaterafvoeren af naar de straatkolken. Dit betreft de bestaande situatie en wordt niet gewijzigd. De toename aan dakverharding bevindt zich aan de achterzijde van de monumentale hoeve en op de binnenplaats. Aan de achterzijde worden woningen / appartementen gebouwd met een oppervlakte van circa 180 m². Op de binnenplaats is een serre beoogd van circa 90 m². In totaal neemt de oppervlakte aan dakverharding toe met circa 280 m². Deze toename in dakverharding is reeds vergund en lijdt hierdoor niet tot een aanvullende toename.

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

- Capaciteit hemelwatervoorziening
Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen.
In de onherroepelijke omgevingsvergunning uit 2017 is reeds een berekening gemaakt van de capaciteit van de hemelwatervoorziening. In voorliggende aanvraag treden geen wijzigingen op van de oppervlaktes aan (dak)verharding. In 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het aanpassen van de vergunde hemelwatervoorziening naar een grotere hemelwatervoorziening. De hemelwaterafvoeren worden via ondergrondse buizen aangesloten op deze infiltratievoorziening.
- Opvang schoon hemelwater
In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.
- Voorkomen van wateroverlast
Bij het bepalen van het bouwpeil en afschot wordt rekening gehouden dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. In de bestaande situatie is geen sprake van wateroverlast. Gelet op de solitaire ligging van de Roosenhof en het feit dat de oppervlakte aan dakverharding slechts beperkt toeneemt ten opzichte van de bestaande bebouwingsmassa, zal hier ook in de toekomst geen sprake van zijn.

4.10 Cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

Ten behoeve van het uitvoeren van nieuwe activiteiten in de fysieke leefomgeving dient te worden aangegeven op welke wijze bij de beoogde activiteiten rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteiten aanwezig cultureel erfgoed en werelderfgoed. Voorts dient te worden aangewezen op welke manier het project landschappelijk of stedenbouwkundig wordt ingepast.

Cultureel erfgoed

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoederen') als om immaterieel cultureel erfgoed voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

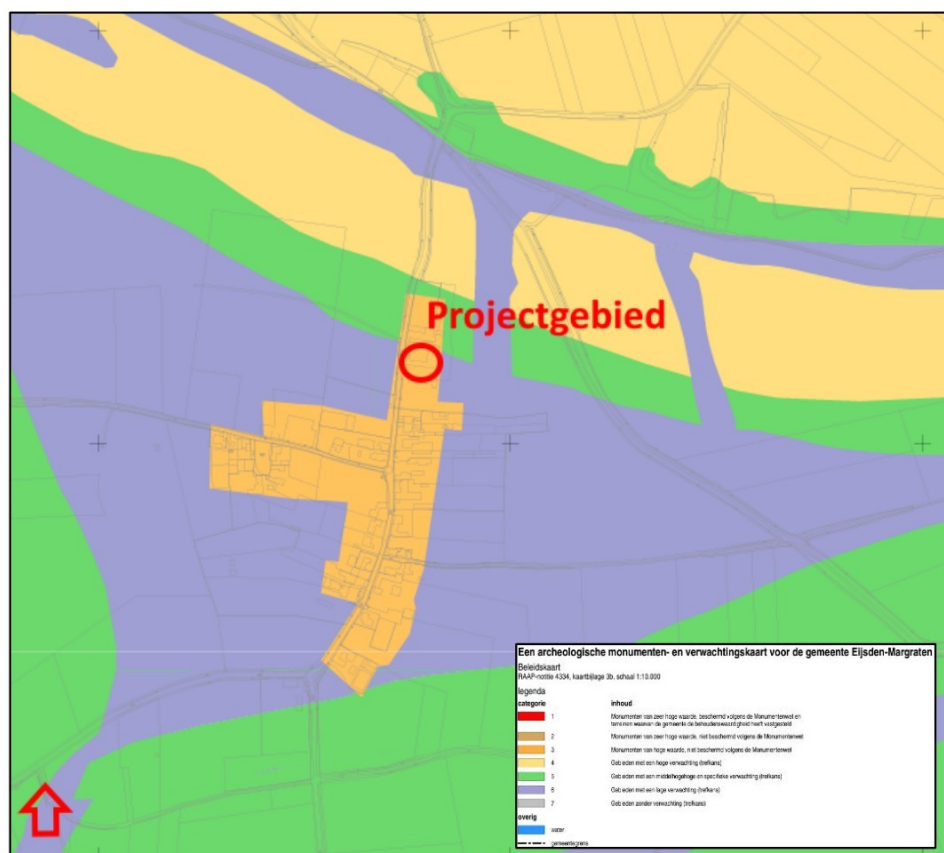
- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische

monumenten

- verplaatsing van beschermde monumenten
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

Archeologie

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over de Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2022' en archeologische verwachtingenkaart.



Uitsnede archeologische verwachtingenkaart met aanduiding projectlocatie

Blijkens die kaart is ter plekke van het projectgebied sprake van 'Waardecategorie 3: Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet'.

In een gebied aangeduid als Waardecategorie 3 dient bij bodemverstoringen dieper dan 0,50 meter beneden maaiveld en een verstoringsoppervlak van meer dan 250 m² archeologisch onderzoek te worden verricht naar eventuele archeologische (ondergrondse) waarden.

Ter plekke van de projectlocatie zullen bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden. Deze bouwwerkzaamheden vinden echter voor het overgrote deel plaats binnen de bestaande bebouwing. Alleen op de binnenplaats is een serre/serrekas beoogd en direct zuidelijk van de bestaande bebouwing is een kelder beoogd, met een kantoor, wasruimte en berging.

Met name als gevolg van het realiseren van de kelder zal bodemverstoring plaatsvinden. De kelder is beoogd in een omvang van circa 24 meter bij 6 meter, met een diepte van circa 3 meter. De te roeren oppervlakte betreft dan ook in theorie circa 144 m². Ter plekke van de beoogde kelder bevindt zich echter momenteel al een mestkelder van 144 m². De werkelijke oppervlakte aan bodemverstoring is dan ook aanzienlijk minder. De te roeren oppervlakte is in elk geval kleiner dan de ondergrens van 250 m² te verstoren oppervlakte. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Tevens zijn deze bouwwerkzaamheden reeds vergund

Hoewel er geen noodzaak is voor archeologisch onderzoek, is de initiatiefnemer verplicht verdere graafwerkzaamheden te staken indien eventuele archeologische vondsten aan het licht komen. Eventuele archeologische vondsten dienen gemeld te worden bij de gemeente Eijsden-Margraten.

Kernkwaliteiten

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

In de Omgevingsverordening Limburg wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het projectgebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

- **Schaalcontrast van zeer open naar besloten**

Het projectgebied is gelegen aan de rand van het buurtschap Bruisterbosch. Omdat sprake is van een inpandige functieverandering, treden geen veranderingen op in het schaalcontrast van zeer open naar besloten.

- **Het groen karakter**

Het groene karakter ter plekke wordt gedefinieerd door het agrarische landschap rondom het projectgebied. Omdat sprake is van een hoofdzakelijk inpandige verbouwing om 18 woningen binnen de hoeve mogelijk te maken, wordt het groene karakter ter plekke niet aangetast.

- **Reliëf en ondergrond**

Ter plaatse van het projectgebied is sprake van minimale hoogteverschillen. Er is vanaf de weg gezien sprake van een licht maaiveldverloop. Voorliggend project voorziet in het planologisch mogelijk maken dat de bestaande Rijksmonumentale hoeve 'Roosenhof' mag worden verbouwd tot 18 zelfstandige woningen / appartementen waar zorg op afroep kan worden aangeboden. Ten behoeve hiervan is het niet noodzakelijk het maaiveldverloop of de ondergrond aan te passen en diepe graafwerkzaamheden uit te voeren. Als gevolg van voorliggend project wordt het bestaande reliëf, alsook de ondergrond, beperkt gewijzigd dan wel onevenredig aangetast.

- **Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed**

Ter plaatse van onderhavig projectgebied is sprake van cultuurhistorisch erfgoed. De bestaande carréhoeve heeft namelijk een Rijksmonumentale status. De Roosenhof is een, om een vierkante binnenplaats gebouwde, Limburgse hoeve met herenhuis. De hoeve werd in de 18e eeuw gebouwd en is vernoemd naar de eerste bewoners, de familie [REDACTED] De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een inpandige verbouwing ter plaatse van de monumentale carré. De uitstraling en

het aanzicht van de hoeve wijzigt ten gevolge van deze in pandige functiewijziging niet. Bij de verbouwing wordt rekening gehouden met de waarden van de Rijksmonumentale bebouwing.

Stedenbouw

Het projectgebied is gelegen aan de rand van het buurtschap Bruisterbosch, tevens een beschermd dorpsgezicht. In dat kader is het onherroepelijk vergunde bouwplan uit 2017 meerdere keren voorgelegd en besproken met de dorpsbouwmeester. De dorpsbouwmeester heeft het beoogde bouwplan akkoord bevonden.

Kwaliteitswinst

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een in pandige functieverandering. Er zijn geen nieuwe rode componenten (bebouwing) beoogd. Er is geen sprake van verlies van kwaliteit en dus ook geen reden om (extra) kwaliteitswinst te verlangen. De kwaliteitswinst zit in de restauratie en herbestemming van het markante hoevecomplex.

Conclusie cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van cultureel erfgoed, landschap en stedenbouw voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

4.11 Bedrijfsmatige activiteiten

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met geluid, geur en andere milieuregels voor industrieterreinen en bedrijfslocaties.

Ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving dienen nieuwe bedrijfsmatige activiteiten een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van de bedrijfsmatige activiteiten gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van de bedrijfsmatige activiteiten en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de locaties voor bedrijfsmatige activiteiten voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie een bedrijfsmatige activiteit of woningen mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Onderhavige ontwikkeling ziet allereerst op de realisatie van 18 zelfstandige woningen / appartementen in de bestaande carréhoeve. De woningen kennen zelf geen milieuzonering omdat de functie wonen geen milieubelastende activiteit betreft. Een woning is wel een gevoelig object in het kader van milieuzonering. Om die reden zijn de functies in de omgeving van het perceel

beoordeeld. In de directe omgeving zijn naast het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer enkele agrarische bedrijven gesitueerd.

Bruisterbosch 1a

Op de locatie Bruisterbosch 1a ligt de bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf van de initiatiefnemer. Het erf met bedrijfsgebouw van het agrarisch bedrijf ligt achter de projectlocatie. De afstand van het bedrijfsgebouw tot de Rijksmonumentale hoeve bedraagt circa 50 meter. Het erf ligt op circa 15 meter afstand.

Omdat het bouwplan voor wat betreft geluid binnen de invloedssfeer van het agrarisch bedrijf ligt, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 1**.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAR,LT) voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige gebouwen niet overal aan de streefwaarde uit het Omgevingsplan gemeente Eijsden-Margraten, zijnde 45 dB(A) etmaalwaarde.

Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige gebouwen niet overal aan de geluidgrenswaarde van 70dB(A) etmaalwaarde.

In het akoestisch onderzoek is onderzocht of maatregelen bij de bron of in de overdracht mogelijk zijn om het geluid te reduceren. Dit blijkt niet mogelijk te zijn.

Op basis van artikel 22.45 van het Omgevingsplan wordt verzocht een maatwerkvoorschrift vast te leggen waarbij toetsing plaatsvindt aan de grenswaarde uit de instructieregels uit het Bkl. Bij toepassing van voldoende geluidwering van de gevels wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van het binnenniveau.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat bij toepassing van de juiste geluidwering van de gevels de toekomstige situatie akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Dit is onderzocht in een akoestisch onderzoek naar de gevelwering. Dit onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 2**.

Uit dit gevelweringsonderzoek volgt dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, waar een overschrijding is, minimaal 29 dB bedraagt.

In het onderzoeksrapport zijn de benodigde voorzieningen en de minimale geluidisolatie weergegeven. Alternatieve voorzieningen zijn mogelijk indien de geluidisolatiewaarden minimaal gelijk zijn aan de in dit rapport vermelde RA-waarden.

Bruisterbosch 5

Op de locatie Bruisterbosch 5 te Bruisterbosch is een kampeerboerderij met bijbehorende groepsaccommodaties aanwezig. Uitgaande van brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient voor 'Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' (SBI-2008: 553, 552) een minimale (richt)afstand van 50 meter te worden aangehouden tot nabijgelegen gevoelige objecten. De kortste afstand tussen de inrichtingsgrens van de bovengenoemde locatie tot onderhavig projectgebied is circa 40 meter. In beginsel zou dit betekenen dat mogelijk niet aan de richtafstand kan worden voldaan. Gelet echter op de dichtbij gelegen woningen aan de Bruisterbosch 2 en 4 is onderhavig projectgebied niet maatgevend voor de ontwikkelmogelijkheden van bedrijvigheid op de locatie Bruisterbosch 5.

Conclusie bedrijfsmatige activiteiten

Gelet op vorenstaande wordt in het kader van bedrijfsmatige activiteiten voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

4.12 Kabels en leidingen

Door het projectgebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

4.13 Duurzaamheid, klimaatadaptatie

Duurzaamheid

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer zijn gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien, in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Duurzaam bouwen

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

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

- Verbeteren energieprestatie: Zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van bijna energie neutrale gebouwen (BENG) opgenomen.
- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen.
- Natuurinclusief bouwen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig). Voorts kan door tijdens de bouw zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Klimaat(adaptatie)

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale

Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

In de omgevingsverordening Limburg (Artikel 3.6, lid 1) wordt ten aanzien van klimaatadaptatie voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijke plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die getroffen worden om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

Omdat sprake is van een inpassende functieverandering, is een aanvullende landschappelijke inpassing of waterberging niet aan de orde.

Conclusie duurzaamheid, klimaatadaptatie

Gelet op het vorenstaande wordt in het kader van duurzaamheid en klimaatadaptatie voldaan aan de regels en is ter plekke sprake van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving.

5 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een voldoende concreet Buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient in relatie tot (financiële)haalbaarheid te worden aangetoond. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen activiteiten, in afwijking van het planologisch-juridisch kader, aanleidingen kunnen geven tot aanspraken om nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet (Ow).

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel hoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

5.1.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaal-plichtige activiteiten. Dat zijn:

- Aangewezen bouwactiviteiten.
- Aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal. Artikel 8.13 Ob bepaalt voor welke activiteiten een kostenverhaal verplicht is. Artikel 8.14 bepaalt de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal.

Artikel 8.13

Bouwactiviteiten waarvan kosten worden verhaald als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, aanhef, van de Omgevingswet, zijn:

- a) de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b) de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;

- d) de bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Ten behoeve van voorliggend project wordt een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten waarin het verhaal van kosten is verzekerd.

5.1.3 Financiële bijdrage

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van onderhavige aanvraag (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit; BOPA) zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

5.1.4 Nadeelcompensatie

Artikel 15.1 van de Omgevingswet (Ow) biedt de grondslag voor de nadeelcompensatie regelingen. Een nadeelcompensatie (voorheen planschadevergoeding) wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de desbetreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 4.126 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een project een overeenkomst te sluiten. De strekking van een dergelijke overeenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een project wijzigen van het omgevingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer van voorliggend project wordt een overeenkomst gesloten waardoor eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschadeclaims voor rekening komen van initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project.

Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdswinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Als men het over participatie heeft, dan wordt in het algemeen bedoeld op 'actieve deelname'. Het is een begrip dat ook gebruikt wordt in een sociale context. Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan: *"Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit"*.

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder project of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten en welke resultaten dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij de aanvraag Buitenplanse omgevingsplanactiviteit kent onder de Omgevingswet aanvraagvereisten. In dat kader dient bij de aanvraag te worden aangegeven hoe partijen zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn (Artikel 7.4 Or).

Dit artikel bepaalt dat bij een aanvraag wordt aangegeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en als deze betrokken zijn, verstrekt de aanvrager bij de aanvraag gegevens over hoe zij betrokken zijn en wat de resultaten daarvan zijn.

5.2.2 Omgevingsdialoog

Bij voorliggend project is sprake van een aanvraag Buitenplans omgevingsplanactiviteit. In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd.

In de zomer van 2017 hebben cliënten het buurtschap uitgenodigd voor een barbecue op de hoeve en zijn de herbestemmingsplannen uitgebreid gepresenteerd. De reacties waren zeer positief. De aanwezigen waardeerden het dat de Rijksmonumentale hoeve wordt herbestemd en een duurzame invulling krijgt.

Omdat voorliggende aanvraag slechts een in pandige functieverandering betreft (van 24 niet zelfstandige woningen/appartementen naar 18 zelfstandige woningen/appartementen) als gevolg van gewijzigd overheidsbeleid, wordt het niet nodig geacht de omgevingsdialoog opnieuw te voeren.

5.2.3 Advies en instemming

Gemeentes hebben de mogelijkheid om een lijst op te stellen waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies moet worden gevraagd. De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 12 december 2023 voornoemde lijst vastgesteld. Er worden diverse categorieën van activiteiten onderscheiden.

Woningen

a) Het bouwen van meer dan 15 niet-grondgebonden(meergezins)woningen binnen de bebouwde kom met daaraan inherente voorzieningen

b) Het bouwen van meer dan 10 grondgebonden woningen binnen de bebouwde kom met daaraan inherente voorzieningen

c) Het bouwen van meer dan 5 woningen (niet binnen bestaande bebouwing) buiten de bebouwde kom met daaraan inherente voorzieningen

d) Het bouwen van meer dan 10 woningen binnen bestaande bebouwing buiten de bebouwde kom met daaraan inherente voorzieningen

Voorliggend project heeft betrekking op het wijzigen van een vergund bouwplan voor 24 niet-zelfstandige woningen naar een bouwplan voor 18 zelfstandige woningen / appartementen. De vergunning voor de 24 niet-zelfstandige woningen is goedgekeurd door de raad. Omdat de gemeenteraad in 2017 al is betrokken bij het project en omdat de beoogde ontwikkeling niet kan worden geschaard onder één van bovengenoemde categorieën, hoeft de gemeenteraad ten behoeve van voorliggend project niet om advies te worden gevraagd.

5.2.4 Procedure vergunningverlening

De procedure voor verlening van een omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. In onderhavig geval is voor de aanvraag Buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

6 Afweging van belangen en conclusie

Het voornemen ziet op het realiseren van 18 zelfstandige woningen / appartementen in de Rijksmonumentale hoeve 'De Roosenhof' op de locatie Bruisterbosch 3 te Bruisterbosch. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het ter plekke geldende planologisch-juridisch kader.

Voor de beoogde activiteiten in de fysieke leefomgeving dient op grond van artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ten behoeve van de beoogde vergunningverlening is voorliggende motivering opgesteld.

Tegen het project bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid;
- door de realisering van het project treden geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de aspecten van de fysieke leefomgeving gezondheid, milieubelastende activiteiten, geluid, buitenlucht, geur, bodem, wegen, verkeer, parkeren, omgevingsveiligheid, natuur, water en watersystemen, cultureel erfgoed, landschap, stedenbouw, bedrijfsmatige activiteiten, kabels en leidingen vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat bij realisatie van het voorliggende project sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen