

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
1.2 Grens van het plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	8
2 Planologisch beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Regionaal beleid	15
2.4 Gemeentelijk beleid	18
3 Beschrijving plangebied	22
4 Ontwikkelingen	24
4.1 Verbouwplan	24
4.2 Parkeren	27
4.3 Duurzaamheid	27
5 Milieuplanologische aspecten	28
5.1 Water	28
5.2 Bodem	29
5.3 Geluid	29
5.4 Externe veiligheid	30
5.5 Luchtkwaliteit	33
5.6 Archeologie	34
5.7 Flora en fauna	35
5.8 Spuitzone	36
5.9 Kabels en leidingen	37
6 Het bestemmingsplan	38
6.1 Algemeen	38
6.2 Opzet van de regels	38
6.3 Artikelsgewijs	39
7 Financiële uitvoerbaarheid	41
8 Handhavingsparagraaf	42
9 Communicatieparagraaf	43
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	43
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	43
Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit	44

Separate bijlagen:

- Spider Monkey Consultancy, 'Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeerslawaai Waterrijk 3 in Gronsvelt', rapportnummer 20201101, d.d. 12.03.2021;
- Ecolyrium, 'Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Waterrijk 3, te Gronsvelt', rapportnummer 21-867, d.d. 09.03.2021;



3. Adromi Groep, 'Spuitzone-onderzoek Waterrijk 3 Gronsveld', rapportnummer wil/R202168/2101c, d.d. 21.10.2022



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De Hoeve Waterrijk, op het perceel Waterrijk 3 te Gronsveld, is een hoeve van mergel en baksteen met een bijbehorende binnenplaats die in 1967 is aangewezen als Rijksmonument. De hoeve is thans in gebruik ten behoeve van één woning. De eigenaar en bewoner van de hoeve heeft het plan opgevat om in het pand een tweede woning te realiseren door middel van een inpandige verbouwing. Hiermee kan de hoeve optimaal worden gebruikt en beter duurzaam in stand worden gehouden.

Conform het ter plaatse vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied' (door de raad van de voormalige gemeenteraad Eijsden vastgesteld op 27 april 2010) is in het pand één woning toegestaan. In artikel 22 lid 7 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om door middel van een wijzigingsplan een woning toe te voegen in monumentale en/of karakteristieke bebouwing en bebouwing waarvan handhaving noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur. De gemeente Eijsden-Margraten wil meewerken aan dit initiatief, rekening houdend met de monumentale waarden van het pand. Deze wijzigingsbevoegdheid kan in principe worden toegepast voor dit Rijksmonumentale pand. Echter, de gemeente Eijsden-Margraten heeft in 2013 (enkele jaren na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied') beleid vastgesteld inzake spuitzones bij gevoelige functies (zoals woningen) die grenzen aan agrarische percelen. Dit beleid leidt ertoe dat op gronden binnen een straal van 50 meter vanaf het woonperceel geen (chemische) bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt. Deze zogenaamde 'spuitvrije zone' dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan te worden verankerd. De spuitvrije zone is in de voorliggende situatie gelegen op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden', terwijl de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend op de bestemming 'Wonen' van toepassing is. De wijzigingsbevoegdheid kan derhalve niet worden gebruikt voor de voornoemde agrarische gronden. Hierdoor is het noodzakelijk een separaat bestemmingsplan op te stellen. Dit plan ligt thans voor.

Wettelijk kader/structuur bestemmingsplan

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

De structuur van bestemmingsplan 'Waterrijk 3 Gronsveld' dient conform artikel 1.2.1. en volgende van het Bro en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

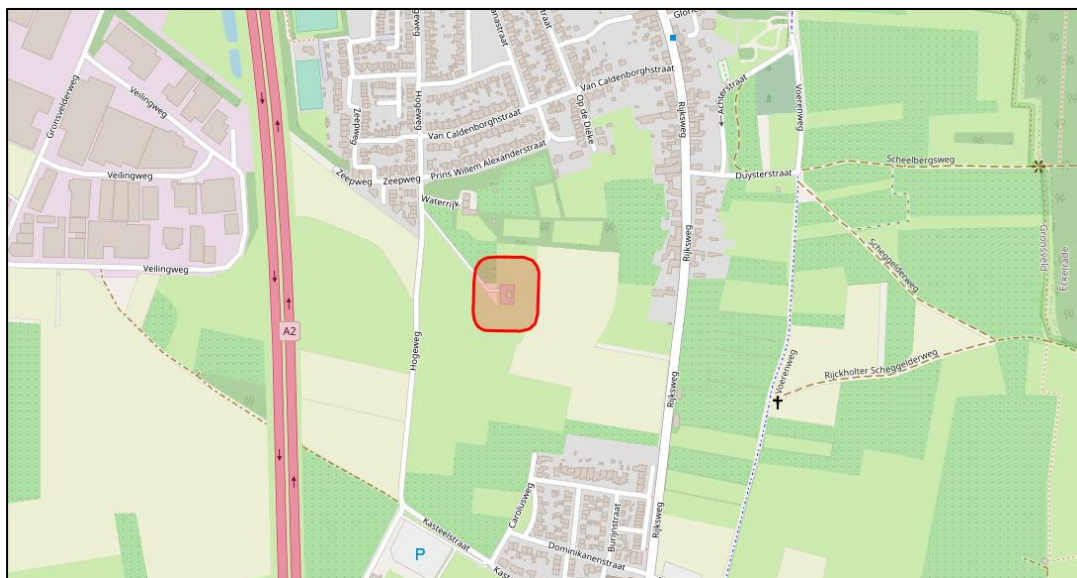
- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1903.BPLKOM1101-ON01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.



1.2 Grens van het plangebied

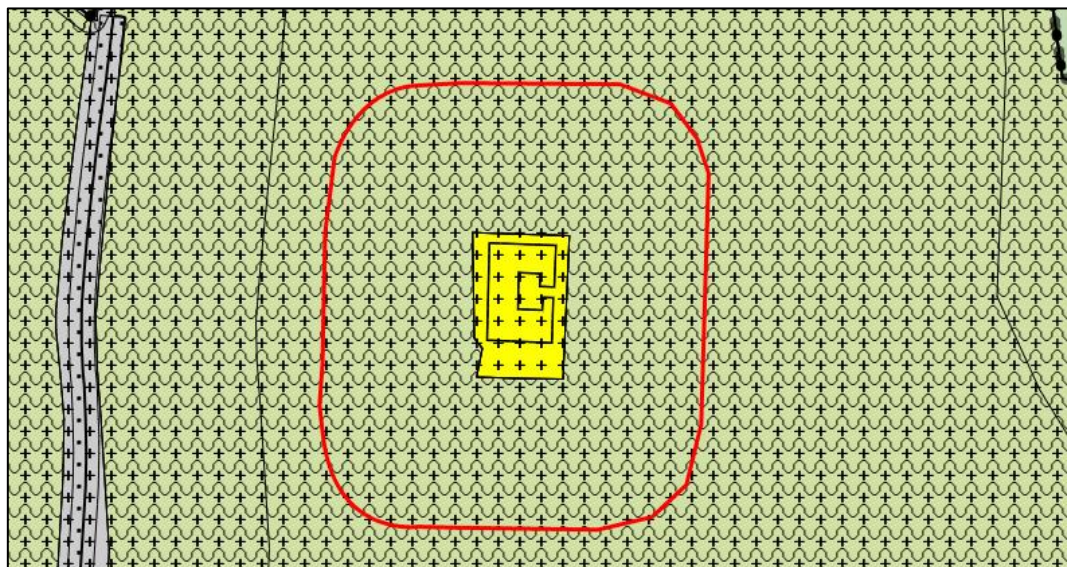
Het plangebied is gelegen tussen de kernen Gronsvelt en Rijckholt maar behoort tot de kern Gronsvelt. Omdat een spuitvrije zone moet worden bestemd is ook een deel van de agrarische gronden met een afstand van 50 meter tot de woonbestemming meegenomen in dit plan. De begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan 'Waterrijk 3 Gronsvelt' is op onderstaande kaart weergegeven:



Situering plangebied aan de Waterrijk 3 te Gronsvelt

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld d.d. 27.04.2010). Daarnaast is op het plangebied tevens een paraplu-bestemmingsplan van kracht, te weten het 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten'. Beide plannen komen in het navolgende aan de orde. Op onderstaande afbeelding is een fragment weergegeven van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' waar het plangebied is aangegeven met een rode begrenzing:



Uitsnede verbeelding 'Bestemmingsplan Buitengebied'



Bestemmingsplan 'Buitengebied'

In dit bestemmingsplan is de Hoeve Waterrijk bestemd tot 'Wonen'. Daarbij is, volgens de regels, één woning toegestaan binnen het daartoe aangegeven bouwvlak. Op het naastgelegen terrein geldt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch met waarden'. Naast deze enkelbestemmingen zijn er de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beekdal', 'Waarde – Cultuurhistorie', 'Waarde – Ecologie', 'Waarde – Landschapselement' en 'Waterstaat – Erosie' van kracht. In het onderstaande worden de doeleinden die binnen deze enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen zijn toegestaan kort beschreven.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- bescherming van aangrenzend natuurgebied;
- kleinschalig agrarisch gebruik, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overig – concentratiegebied hoogstamboomgaarden'; (*)
- ontsluiting van de afzonderlijke percelen;
- recreatief medegebruik;
- geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidwal;
- voor wandel-, ruiter-, fiets-, wielren- en mountainbike-evenementen op bestaande wegen/paden waarbij de regels in artikel 40.3 in acht worden genomen.

(*) : deze aanduiding komt niet voor binnen het voorliggende plangebied.

Op de tot 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden mogen uitsluitend kleinschalige recreatieve voorzieningen, veldschuren en schuilgelegenheden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van agrarisch gebruik worden gebouwd.

Enkelbestemming 'Wonen'

Gronden met de enkelbestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- wonen, met inbegrip van mantelzorg;
- aan huis gebonden beroepen;
- agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis;
- bijbehorende voorzieningen.

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van het aangegeven bouwvlak. Daarbij is tevens op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen zijn toegestaan. In de voorliggende situatie is dat één woning. Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als ook binnen de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. Binnen dit plangebied is geen aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, waardoor bijgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

In artikel 22 lid 7 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om door middel van een wijzigingsplan een woning toe te voegen in monumentale en/of karakteristieke bebouwing en bebouwing waarvan handhaving noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur. De wijzigingsbevoegdheid kan in principe worden toegepast voor dit Rijksmonumentale pand. Echter, de gemeente Eijsden-Margraten heeft in 2013 beleid vastgesteld inzake spuitzones bij gevoelige functies (zoals woningen) die grenzen aan agrarische percelen. Dit beleid leidt ertoe dat op gronden binnen een straal van 50 meter vanaf het woonperceel geen (chemische) bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt. Deze zogenaamde 'spuitvrije zone' dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het bestemmingsplan te



worden verankerd. Hierdoor maken ook gronden buiten de woonbestemming deel uit van het plan, waardoor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor dit plan niet meer mogelijk is.

Dubbelbestemming 'Waarde – Beekdal'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Beekdal' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor instandhouding en versterking van de natuurlijke waterhuishouding, betreffende zowel het oppervlaktewater als het grondwater, en de daarvan afhankelijke landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede de realisering van een veerkrachtig watersysteem geschikt voor waterconservering en opvang van hoge waterafvoeren.

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorische waardevolle elementen (monumenten) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld).

Dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor instandhouding en versterking van samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het bestrijden en voorkomen van:

- bodemerosie en wateroverlast;
- het verloren gaan het voortbrengend vermogen van de bodem;
- de aantasting van het grondwaterpakket.

Paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten

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

Nieuwe planologische situatie

Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Waterrijk 3 Gronsveld' voor het voorliggende plangebied komt dit gedeelte van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2010 te vervallen. Het gebied is in het nieuwe plan voorzien van een moderne juridische regeling, waarbij in het pand twee woningen worden toegestaan. De bepalingen uit het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten' zijn overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast is in dit nieuwe plan ook een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' opgenomen omdat de gemeente in de periode na het vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' een archeologische beleids- en verwachtingenkaart heeft vastgesteld waarin voor het gehele grondgebied van de gemeente bepaalde archeologische verwachtingswaarden zijn vastgelegd.



1.4 Leeswijzer

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



2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Van provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, bijvoorbeeld bij de verlening van een omgevingsvergunning.



Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan**Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?**

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin de bouw van zeven woningen planologisch mogelijk werd gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven woningen een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. Er zijn inmiddels uitspraken bekend van zaken waarbij tien of elf woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien, mits deze geen deel uitmaken van een groter woningbouwproject. Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van het in pandig toevoeging van één woning, niet kan worden gezien als een woningbouwlocatie en hiermee tevens niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw

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

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

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen



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

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

De Wet natuurbescherming, die sinds 1 januari 2017 van kracht is, heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. Het Natura2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Hoe met natuurwaarden in dit bestemmingsplan is omgegaan is weergegeven in paragrafen 5.7 van deze toelichting.

Erfgoedwet

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

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

De ontwikkeling van woningen kan in theorie worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst valt dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Hiervoor dient een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel 'aanmeldnotitie' genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.



Voorvraag: is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject?

Het voorliggende plan voorziet in een inpandige toevoeging van één woning in een Rijksmonumentaal pand. Er wordt geen bebouwing toegevoegd of bebouwing vergroot. De vraag is of dit plan als een stedelijk ontwikkelingsproject moet worden gezien.

Jurisprudentie

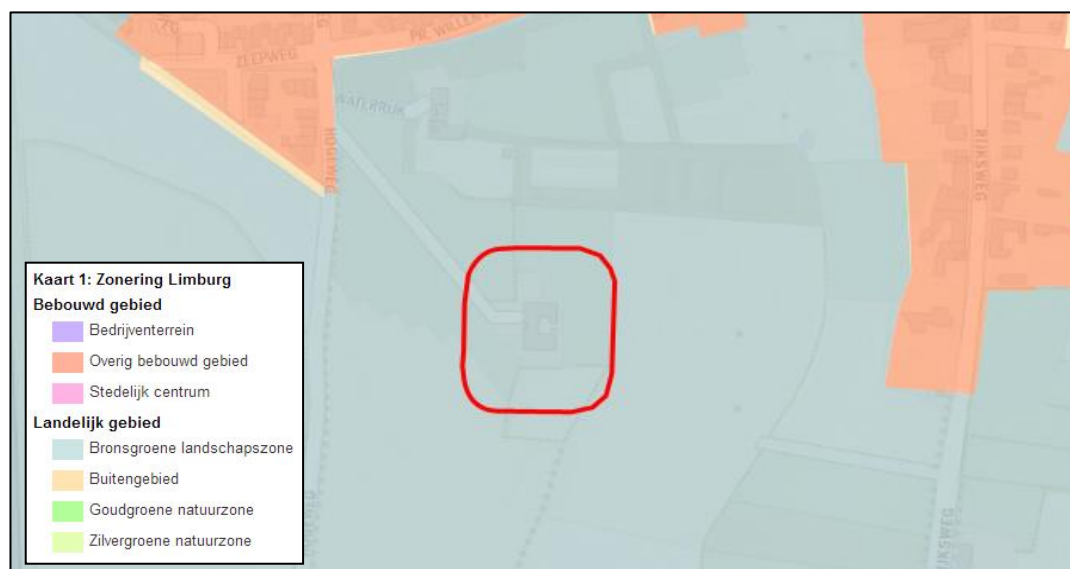
In de voorliggende situatie is sprake van toevoeging van één woning in bestaande bebouwing die al een woonbestemming heeft. De vraag is of in dit geval sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. In haar uitspraak d.d. 17 april 2019 (nummer 201805131/1/A1, betreffende hergebruik van bestaande bebouwing voor arbeidsmigrantenhuisvesting) overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling een rol spelen. Daarbij is specifiek van belang dat het ruimtebeslag van de bestaande bebouwing beperkt is en dat de bebouwing niet wordt uitgebreid.

Deze uitspraak biedt, gelet op de concrete situatie waarbij een inpandige toevoeging van een woning plaatsvindt zonder uitbreiding van de bebouwing, voldoende houvast voor het oordeel dat het voorliggende plan niet als stedelijk ontwikkelingsproject kan worden aangemerkt. Hierdoor is het opstellen van een aanmeldnotitie in het kader van het besluit m.e.r. niet noodzakelijk.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Het POL2014 kent een zoneringenkaart op basis waarvan de belangrijkste functies per gebied zijn aangegeven. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de 'Bronsgroene landschapszone'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid:



Fragment Zoneringenkaart POL2014 met het plangebied binnen de rode lijn



Bronsgroene landschapszone

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van een extra woning binnen een bestaande Rijksmonumentale hoeve ten zuiden van de kern Gronsvelt. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Met het plan wordt de duurzame instandhouding van de volledige hoeve bevorderd; hierdoor past het plan binnen opgave tot het versterken van de kernkwaliteiten van de cultuurhistorie. De ontwikkeling past binnen de aangegeven uitgangspunten behorende bij de aangegeven zones in het POL2014. Geconcludeerd kan worden dat de het plan past binnen de uitgangspunten uit het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg (OvL2014)

In de Omgevingsverordening wordt aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' in algemene zin en de toets daaraan wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting.

Voorts is in artikel 2.2.3 'Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen' aangegeven dat bij een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) tevens de mogelijkheid wordt bekeken om deze functies(s) in (deels) leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.

In artikel 2.4.2 van de OvL2014 is voorts ten aanzien van woningbouw aangegeven dat een bestemmingsplan geen toevoeging van nieuwe woningen mag bevatten die niet zijn vastgelegd in een regionale structuurvisie. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in ontwikkeling voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan



dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Onderhavig plan

De Hoeve Waterrijk is een Rijksmonument dat met de beoogde toevoeging van één woning optimaal wordt ingevuld en benut, waardoor het gehele Rijksmonument beter duurzaam in stand kan worden gehouden. Wat dit aspect betreft wordt voldaan aan de uitgangspunten van de OvL2014.

Provinciale woonagenda 2018 'Beweging op de woningmarkt' (30 januari 2018)

Door Provinciale Staten is op 3 november 2017 de motie 'Beweging op de woningmarkt' aangenomen. De motie roept Gedeputeerde Staten op om met de woningmarktregio's om tafel te gaan om te inventariseren welke knelpunten vanwege de veranderde woningmarkt binnen de regio's worden gesignaleerd en in kaart te brengen welke mogelijke maatregelen deze knelpunten kunnen opheffen. Als gevolg hiervan zijn onder meer de volgende knelpunten benoemd:

- vanuit de bestaande planvoorraad sluiten nieuwbouwprogramma's niet altijd aan op nieuwe woonwensen. Ze bieden weinig ruimte om het juiste product toe te voegen. Gemeenten zien voor sommige doelgroepen te weinig woningen in de programmering (m.n. huurders, waaronder verschillende categorieën woonurgente). Tegelijk leeft er een behoefte aan het oplossen van ruimtelijke vraagstukken (bijvoorbeeld leegstaand vastgoed);
- de reductie van planvoorraad gaat te traag en belemmert de ontwikkeling van gewenste nieuwe initiatieven;
- gemeenten zijn zich meer bewust van de aanwezige 'verborgen' plancapaciteit en ondernemen acties om die te specificeren en/of te begrenzen. Tegelijk zien zij hierdoor dat de plancapaciteit nog groter is dan zij hadden voorzien;
- de problematiek van slechte, moeilijk verkoopbare particuliere woningen is complex. De aanpak is taai, en tijdrovend en verdient nog meer aandacht;
- corporaties zien de uitvoering van hun taken vooral begrensd door strakke Rijksregulering. Hun reserves zijn (mede door de verhuurderheffing) ontoereikend om én te voorzien in de behoefte aan betaalbare woonruimte én de taakstelling in de verduurzaming van hun woningbezit te realiseren;
- de continuïteit van de monitoring van de woningmarkt is in het gedrang;
- tussen de drie regio's (Noord-Midden-Zuid) zijn er ook diverse verschillen (zoals de regio Zuid waar in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg een compensatieregeling is opgenomen).

De uitdaging is het wegnemen van de knelpunten en de beoogde beweging op de woningmarkt met snel inzetbare, praktische maatregelen te faciliteren en te versnellen. Eén van de voorgestelde oplossingen is kiezen voor maatwerk. Plannen voor nieuwe initiatieven kunnen beter alleen aan de aangetoonde behoefte voor het betreffende product worden gekoppeld. Als nieuwe plannen duidelijk voorzien in een actuele behoefte en er onvoldoende inzetbare bestaande plannen in dat segment tegenover staan, dan kan de harde koppeling met planreductie worden losgelaten. Een overschot aan plannen voor andere woonproducten (segmenten) hoeft dan niet in de onderbouwing te worden betrokken. In de Omgevingsverordening zal een hierop toegesneden maatwerkprocedure worden opgenomen. Dit neemt overigens niet weg dat planreductie nog altijd nodig is en dat regionaal afstemming moet blijven plaatsvinden.

Wijziging OvL (december 2018)

In het artikel 2.4.2 'Wonen' van de Omgevingsverordening is, als gevolg van de in het voorgaande beschreven motie, de mogelijkheid ingebouwd om in te kunnen spelen op maatwerkoplossingen voor kwalitatieve knelpunten in de woningmarkt. De maatwerkoplossing is gelegen in de nieuwe regel 4 van het artikel, waarin is aangegeven dat Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid kunnen bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.



Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan zijn de motie en de aanpassing van de OvL2014 minder relevant. Reden daarvoor is de (zeer) beperkte omvang van het plan (één woning), de realisering van de woning in bestaand vastgoed en dat het plan voorziet in de toevoeging van een levensloopbestendige woning die zowel voor ouderen met een specifieke woonwens als voor gezinnen geschikt is.

Bestuursakkoord GS 2019-2023

Het coalitieprogramma geeft vooral uiting en richting aan de grote maatschappelijke opgaven en sociaal-economische kansen in Limburg. Het is een ambitieus programma voor de komende jaren op tien thema's waarmee samen met onze vele partners gewerkt wordt aan de toekomst van Limburg. Ten aanzien van het thema wonen is in het akkoord aangegeven dat wordt samengewerkt met de partners aan veilige en leefbare wijken en buurten in de stad en dorpen in het buitengebied. Daarbij wordt de samenwerking tussen alle handavingspartners bevorderd, wordt verantwoordelijkheid genomen voor de provinciale kerntaken op het gebied van veiligheid en wordt aangegeven dat intensief met gemeenten, corporaties, instellingen en burgers samen wordt gewerkt aan een integrale aanpak van de leefbaarheid. Ten aanzien van de woningbouwopgaven zal een extra accent gegeven worden op het bevorderen van een snellere doorstroming op de woningmarkt en zal een extra impuls worden gegeven aan de uitvoering van een aantal innovatieve voorbeeldprojecten die met een gerichte investering tot meervoudige effecten en 'multipliers' kan leiden. Daarnaast worden vernieuwende initiatieven op het gebied van langer thuis wonen van senioren, nieuwe (mantel)zorgconcepten en alternatieve (levensloopbestendige) woonvormen gestimuleerd, om daarmee ook op verbindend en vernieuwende wijze eenzaamheid te bestrijden. Er wordt gekeken wat er per regio nodig is en er zal vervolgens zo gericht mogelijk invulling geven worden aan woningen voor ouderen, huurwoningen in het middensegment, sociale huur en huisvesting voor arbeidsmigranten en studenten.

2.3 Regionaal beleid***Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg***

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld en is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of slooppoging. In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):



- 1) slopen;
- 2) financiële compensatieregeling;
- 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
- 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

Het realiseren van woningen in Rijksmonumenten valt volledig buiten de compensatieplicht.

Tijdelijke versoepeling compensatie-eisen SVWZL (Besluit maart 2019)

Deze tijdelijke beleidsregel is opgesteld door de regio Zuid-Limburg in afstemming met de provincie Limburg en wordt als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Als algemene lijn uit de inventarisatie gericht op de tijdelijke versoepeling is op te merken dat een versoepeling gericht zou moeten zijn op de realisatie van sociale huur én woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarnaast betroffen knelpunten met name strategische locaties (m.n. centra en aanloopstraten en invulling rotte plekken) en de herbestemming van leegstaand vastgoed en beeldbepalende panden. Daarbij is concreet aangegeven dat de compensatie van harde plancapaciteit in verhouding 1:4 in de praktijk als te zwaar wordt ervaren, het slechts gebruiken van één wijze van compensatie in de praktijk als onhandig wordt ervaren en dat de afbakening van de financiële compensatieregeling voor kleine woningbouwinitiatieven met slechts 5 woningen als te beperkt wordt ervaren. Op basis hiervan is een concreet voorstel voorbereid, waarin gedurende de versoepeling van de compensatie woningbouwplannen in drie categorieën worden beschouwd. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend.

De beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg luidt als volgt:

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen afgesproken. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Compenseren moet met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook worden gecompenseerd in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1:4 (toe te voegen woning: te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.

Tijdelijke versoepeling:

Gedurende de periode van versoepeling van de compensatie worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke eventuele compensatie wordt verwacht. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend als invulling van de compensatie.

1. UITZONDERINGSPLANNEN – GEEN COMPENSATIE

Dit betreffen de volgende woningbouwplannen, onder de voorwaarden zoals genoemd binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en/of aanvullende beleidsregels:

- studentenwoningen in de benoemde gemeenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg);
- woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / vigerende beleidsregel);
- tijdelijke woningen (max. 10 jaar), conform vigerende beleidsregel;
- woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).



2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME

Dit betreft woningbouwplannen ter grootte van maximaal 25 woningen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. € 720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en voor senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON). Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

Het verlicht compensatie-regime houdt in:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1;
- financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen;
- een combinatie van compensatiemaatregelen een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

3. VERNIEUWINGSPLANNEN – VERLICHT COMPENSATIE-REGIME

Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limburgs niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder '1. Uitzonderingsplannen' of onder '2. Kwalitatief goede plannen' valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. 'meer stad-meer land' (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie '2. Kwalitatief goede plannen' en betreft:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.
- een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN

Daarnaast wordt het voor gemeenten óók mogelijk om op basis van een aangetoonde kwalitatieve verbetering (betere aansluiting op de behoefte/PMC) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.

Periode geldigheid

De beleidsregel is voor een periode van maximaal 2 jaar in werking getreden vanaf 21 maart 2019. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze versoepeling, dienen binnen 2 jaar te zijn vastgesteld en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (vanaf momentum van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet. Naast deze beleidsregel is er in overleg met de regio, ruimte voor maatwerk oplossingen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan kan worden gerangschikt onder categorie 1 ('Uitzonderingsplannen – geen compensatie') vanwege het toevoegen van een woning in een Rijksmonument. De tijdelijke versoepeling heeft geen invloed op dit plan omdat ontwikkeling van woningen in een Rijksmonument al in de bestaande regelgeving gevrijwaard is van de compensatieplicht.



2.4 Gemeentelijk beleid

Bestuursakkoord 'Anders durven doen' 2018-2022

Het woon- en leefklimaat in de dorpen van de gemeente Eijsden-Margraten is van hoog niveau, mede door de sterke sociale verhoudingen, de gezonde economische basis, het goede voorzieningenniveau en de hoge kwaliteit van het landschap. Vertrekkend vanuit dit stevig fundament wordt een aantal belangrijke ontwikkelingen voorzien, dat de komende periode vraagt om een krachtig bestuur:

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

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

Ten aanzien van wonen is aangegeven dat wonen in een prettige leefomgeving met passende voorzieningen een belangrijk thema is. Gezien de demografische ontwikkelingen zal de gemeente moeten inspelen op veranderende woon- en leefbehoeften. Hierbij wordt verwacht dat specifiek geïnvesteerd wordt in projecten en maatregelen die geënt zijn op de doelgroepen jongeren en senioren, maar ook nieuwe doelgroepen, zoals kenniswerkers/expats en statushouders. Aangezien het provinciaal woonbeleid stringente kaders schept en corporaties vrijwel niet meer investeren in kleine kernen, zal er een strategie bedacht moeten worden om het woonvraagstuk op een slimme, creatieve en innovatieve wijze in te vullen. Gezien de urgentie en het feit dat oplossingen rondom het woonvraagstuk niet zo maar voor de hand liggen, kan ruimte gezocht worden om 'out of the box' te handelen en te experimenteren. Belangrijk is dat er een goede en gerichte aanpak volgt en er gekeken wordt naar de kansen die er zijn. De woonopgave vraagt dan ook om een integraal uitvoeringsprogramma wonen. Co-creatie vormt daarbij een interessante methode om in samenwerking met de samenleving en stakeholders het uitvoeringsprogramma te realiseren. Als actiepunten zijn benoemd:

- het bestuur vervult een actieve rol binnen de woningmarkt. Een van de uitgangspunten hierin is het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt (koop- en huursector);
- de spoedig vast te stellen gemeentelijke woonvisie wordt actueel gehouden en het hierop gebaseerd SMART geformuleerde uitvoeringsprogramma wordt tweejaarlijks afgestemd op de woningbehoeften van alle dorpskernen. Deze passende woningbouwprogramma's worden jaarlijks betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de plaatselijk werkende woningcorporaties, met aandacht voor verduurzaming van het vastgoed;
- de bestaande uitbreidingsplannen in Eijsden, Margraten, Cadier en Keer, Sint Geertruid en Banholt worden in uitvoering gebracht, waarbij levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. In de andere kernen wordt (middels bestemmingsplannen) woonruimte gecreëerd naar behoefte.
aandacht is er voor herinvulling van leegkomende grote complexen. Daar waar zich de mogelijkheid voor doet, overweegt de gemeente in samenwerking met derden geschikte vrijkomende panden, complexen of boerderijen aan te kopen om woonappartementen (huur en koop) te realiseren;
- ten aanzien van bestaande koopwoningen wordt krachtig ingezet op het levensloopbestendig/aanpasbaar maken van de woningen en het omvormen tot energie neutrale woningen;



- uitgangspunt is dat de ouderen zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in hun eigen omgeving. Daarvoor is uitbreiding van het aantal zorgwoningen in de huur nodig. Het bestuur heeft een inspanningsverplichting op zich genomen om, zo mogelijk op basis van dorpsinitiatieven, op de lijn Gronsveld - St. Geertruid - Noorbeek in totaal 45 onzelfstandige zorgeenheden (in drie kleinschalige projecten) te realiseren, niet zijnde reguliere woningen, waarin 24-uurs zorg verleend wordt.
- experimenten met vernieuwde woonvormen, waarbij arbeid, wonen en zorg worden gecombineerd, worden gestimuleerd. Dat geldt ook voor plannen met kwalitatieve en duurzame tijdelijke woningen. Particuliere initiatieven voor het samen wonen/zorgen van ouderen en gehandicapten worden ondersteund.

Onderhavig plan

Voor het voorliggende plan, dat gelegen is binnen de 'overige kernen', geldt dat via bestemmingsplannen woonruimte kan worden gecreëerd naar behoefte. De toe te voegen woning is een levensloopbestendige woning die zowel voor senioren geschikt is als voor gezinnen.

Strategische visie 2022 'Vernieuwen door verbinden'

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

In deze gemeentelijke beleidsvisie zijn de onderstaande acht thema's benoemd, die in de jaren tot 2022 – maar ook daarna – van cruciaal belang zijn voor de verdere ontwikkeling van de gemeente Eijsden-Margraten:

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

Daarnaast zijn vier ambities onderscheiden die richting geven aan de keuze binnen deze acht thema's:

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

Onderhavig plan

In de Structuurvisie is bij de SWOT-analyse als zwakte van de gemeente aangegeven de aandacht voor erfgoed. Met het voorliggende (verbouw)plan wordt een Rijksmonument verder ingevuld door toevoeging van een woning, waardoor het beter benut wordt en duurzamer in stand kan worden gehouden in de toekomst. Daarmee past dit plan uitstekend binnen de doelstellingen van de Structuurvisie.

Woonvisie Eijsden-Margraten 'Samen bouwen aan de toekomst' 2019-2025

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



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

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

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

Onderhavig plan

Het onderhavige plan wordt gerealiseerd in cultuurhistorisch erfgoed (Rijksmonument). Hierdoor heeft dit project prioriteit op basis van het woonbeleid. In het voorliggende plan wordt één aanvullend contingent gerealiseerd in de vorm van een woning. De woning is levensloopbestendig en kan zowel voor senioren (oudere doorstromers binnen bestaand vastgoed) als voor gezinnen (doorstromers) worden benut.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' uit 2010 vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' (GKM). Dit kwaliteitsmenu is van toepassing op de gebieden buiten de zogenaamde rode contouren, waarvan in het voorliggende plangebied casu sprake is. Er zijn acht modules opgenomen in het GKM. Conform het GKM is de module 'solitaire (nieuwe) woningen' van toepassing op die gevallen waarbij de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt óf indien binnen een woonbestemming via een bestemmingsplanherziening/wijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Het GKM is voor solitaire woningen is echter niet van toepassing op de volgende specifieke gevallen:

- splitsen van woningen;
- invullen van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB);



- in pandig bouwen;
- aanbouwen van kangoeroewoning.

Onderhavig plan

In de voorliggende situatie is sprake van in pandig bouwen. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en de bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid. Het GKM is derhalve niet van toepassing.

Beleidsnotitie spuitcirkels (gewijzigde versie)

De in dit bestemmingsplan aanwezige woonbestemming is direct aangrenzend aan agrarische gronden gelegen. Hoewel daarvan in de feitelijke situatie geen sprake van is, is het op basis van het aldaar vigerende bestemmingsplan toegelaten om fruitteelt te exploiteren. Bij fruitteelt wordt gebruik gemaakt van (chemische) bestrijdingsmiddelen die, vanwege drift, slecht voor de gezondheid kunnen zijn voor de mens. Dit contact met bestrijdingsmiddelen kan plaatsvinden via opname door de huid dan wel inademing. Er bestaat geen wetgeving die afstanden voorschrijft. Op basis van jurisprudentie wordt echter een afstand van 50 meter tussen de toepassing van chemische bestrijdingsmiddelen bij fruitteelt en een gevoelig object (woningen) niet onredelijk geacht.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft, vanwege de ontstane jurisprudentie, de 'Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie)' in oktober 2013 vastgesteld. In deze beleidsnotitie is aangegeven op welke wijze kan worden omgegaan met spuitcirkels bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Teneinde te voorkomen dat contact kan plaatsvinden tussen (chemische) bestrijdingsmiddelen en de mens is het - zoals aangegeven - wenselijk een afstand van 50 meter in acht te nemen tussen plaats waar (chemische) bestrijdingsmiddelen worden toegepast (agrarische percelen) en plaats waar mensen gedurende langere tijd kunnen verblijven (zoals woning of tuin van woning, camping, zwembad). Het contact vindt veelal plaats door afwaaiende nevel, die vrijkomt bij de toepassing van bestrijdingsmiddelen. In de beleidsnotitie is een aantal opties aangegeven. Het meest veilig is het borgen van 50 meter afstand tot gevoelige functies. Indien dat niet mogelijk is kan door middel van specifiek onderzoek worden bepaald op welke wijze een veilige borging van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functie kan plaatsvinden.

Onderhavig plan

De toepassing van dit beleid op het voorliggende plangebied is aangegeven in paragraaf 5.8 van deze toelichting.



3 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in een landelijk gedeelte van de gemeente Eijsden-Margraten tussen de kernen Gronsveld en Rijckholt. Ten westen ligt op circa 300 meter de autoweg A2 en ten oosten ligt op circa 230 meter de Rijksweg die de kernen Gronsveld en Rijckholt met elkaar verbindt. Het plangebied is omringd door agrarisch gebied.

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied aangeduid binnen de rode omlijning:



Luchtfoto met ligging plangebied

Bebouwing in het plangebied

Het plangebied bestaat uit de hoeve Waterrijk en de bijbehorende tuin. De hoeve dateert uit de 18^{de} eeuw en is een Rijksmonument. De omschrijving van het Rijksmonument (met registratienummer 34716) luidt: 'hoeve van mergel en baksteen, met binnenplaats'.

De onderstaande foto's geven een impressie van de hoeve vanuit verschillende invalshoeken:



West- en voorzijde bestaande woning



Zicht op zuidzijde (tevens locatie in pandige nieuwe woning)





De hoeve gezien vanaf de oostzijde met toegang binnenplaats



Zicht op de noordzijde



Zicht op de aanbouw bij de woning aan de zuidzijde



Zicht op de achtertuin

De hoeve is vroeger in gebruik geweest als boerderij. De bestaande woning bestaat deels uit twee bouwlagen met een kap en deels uit anderhalve bouwlaag (aanbouw).

Functies en bebouwing in de directe omgeving

De bebouwing in het plangebied ligt vrij geïsoleerd in het buitengebied en vormt een op zichzelf staand cluster in een ruime landschappelijke setting. De eerste bebouwing van de kern Gronsveld ligt op 125 meter (kantoorpand) en de eerste bebouwing van Rijckholt op 240 meter afstand (woning). Daartussen is uitsluitend sprake van weilanden en boomgaarden, vaak omzoomd door hagen. Deze gronden zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. De autosnelweg A2 ligt op 310 meter ten westen van het plangebied en de (oude) Rijksweg op 240 meter ten oosten van het plangebied.



Directe omgeving plangebied



4 Ontwikkelingen

4.1 Verbouwplan

Door SATIJNplus Architecten is een verbouwplan ontwikkeld waarmee in pandig de tweede woning, rekening houdend met de Rijksmonumentale waarden, worden gerealiseerd. In deze paragraaf wordt het concept van dit plan weergegeven. Er kunnen tijdens de fase van de omgevingsvergunningsaanvraag nog wijzigingen plaatsvinden. Het bestemmingsplan vormt het kader voor deze ontwikkeling. Tijdens de bestemmingsplanprocedure hoeft geen sprake te zijn van een bouwplan; het bouwplan wordt later aan het inwerking zijnde bestemmingsplan getoetst. Om toch een beeld te geven van de ontwikkeling is in deze paragraaf met enkele tekeningen aangegeven wat de beoogde eindsituatie is.

Het verbouwplan behelst uitsluitend het linkergedeelte van het pand (gezien vanaf de voorgevel). Op onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie van de voorgevel weergegeven. De linkerszijde van het pand is in de huidige situatie een schuur, waarboven zich nog een verdieping bevindt met een grote authentieke kapconstructie.

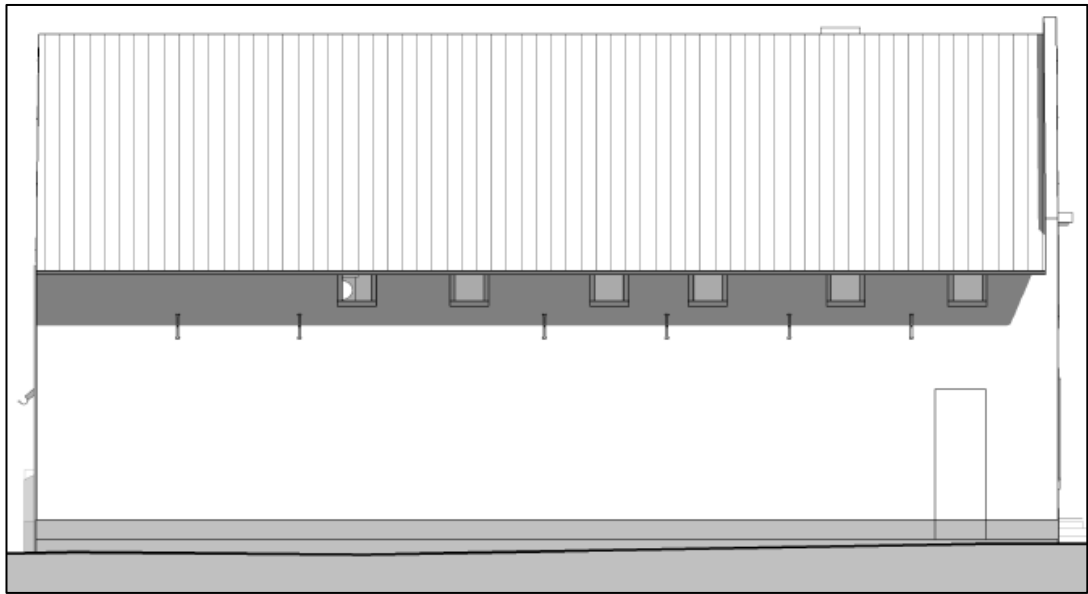


Voorgevel - bestaande situatie (bron: SATIJNplus Architecten)



Achtergevel - bestaande situatie (bron: SATIJNplus Architecten)





Linkergevel - bestaande situatie (bron: SATIJNplus Architecten)

In overleg met de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed (RCE) is afstemming gezocht over (onder meer) de gevelaanpassingen die met name aan de linker- en achtergevel gaan plaatsvinden. Vanzelfsprekend zijn ook de indeling van ruimten en inpassing van bouwtechnische en installatietechnische voorzieningen in relatie tot de monumentale waarden afgestemd, maar voor de ruimtelijke uitstraling zijn met name de zichtbare gevelaanpassingen relevant. Deze komen hier derhalve aan bod. De voorgevel wijzigt niet. Achter de poort wordt een portaal gerealiseerd waarin ook de voordeur van de nieuwe woning is geprojecteerd.

De achtergevel zal in de nieuwe situatie als volgt uit gaan zien:

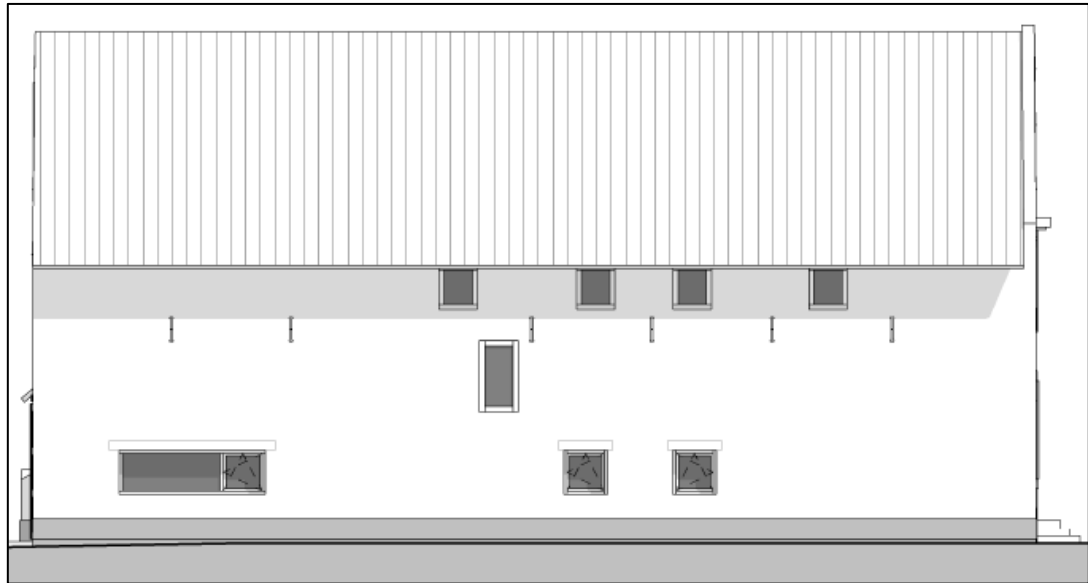


Achtergevel - nieuwe situatie (bron: SATIJNplus Architecten)

Hier zal aan de zijde van de nieuwe woning (op bovenstaande tekening rechts) een opening in de achtergevel worden gemaakt waarin een toegang naar het terras en de achtertuin wordt gerealiseerd. Deze toegang heeft de vorm van een glazen schuifconstructie. De hoogte van deze constructie is gelijk aan de goothoogte van de aanpalende kleine schuur. Het geveldeel boven de schuifconstructie blijft gesloten en daarmee dus onveranderd. Ook de kleine schuur blijft onveranderd.



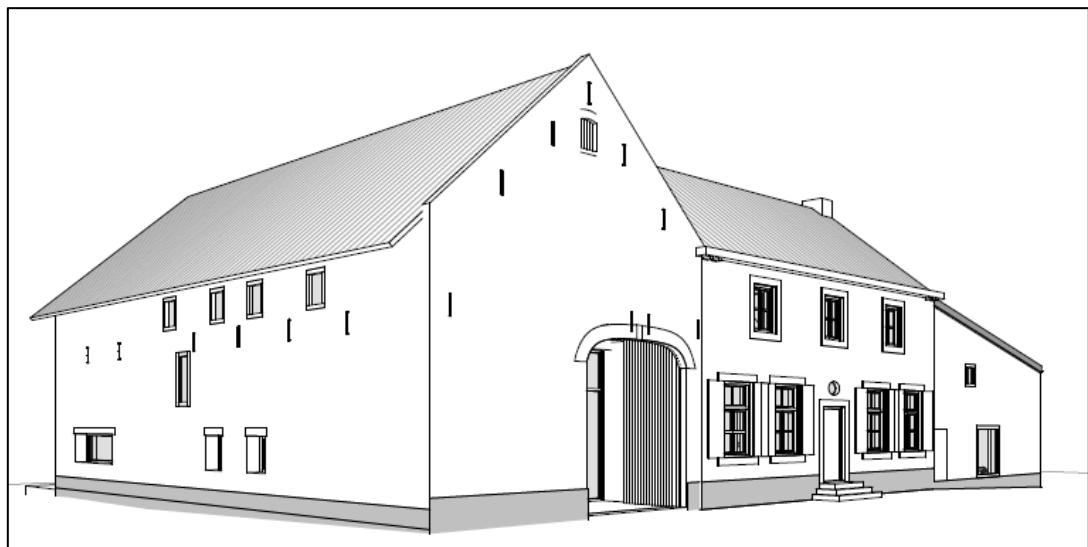
De linkergevel (zijgevel) ziet in de nieuwe situatie als volgt uit:



Linkergevel - nieuwe situatie (bron: SATIJNplus Architecten)

Van de zes bestaande vensters direct onder de dakrand worden de buitenste twee dichtgemaakt. Op vier plekken elders in deze gevel worden nieuwe vensters gerealiseerd voor de noodzakelijke lichttoetreding in de nieuwe woning. De grootste uitsparing wordt gerealiseerd ter hoogte van de woonkamer (uiterst links op de bovenstaande tekening). De overige vensters worden gerealiseerd ter hoogte van de slaapkamer en de badkamer.

Aan de buitenzijde is sprake van kleinschalige aanpassingen aan het monument. Deze zijn zo vormgegeven dat zij het karakteristieke beeld van het pand niet verstoren. Op onderstaande 3D-afbeelding is de eindsituatie weergegeven gezien vanuit de hoek van de nieuwe woning.



3D-schets - nieuwe situatie (bron: SATIJNplus Architecten)



4.2 Parkeren

Ten aanzien van het parkeren dient uitgegaan te worden van één nieuwe woning. Er is in de huidige situatie sprake van één bestaande woning, waarvoor mag worden aangenomen dat parkeerplaatsen aanwezig zijn. Het parkeren zal plaatsvinden aan de voorgevelzijde, aan de zijde van de entree.

Parkeerbehoefte

Gelet op de bepaling van de parkeerbehoefte conform de thans gebruikte methodiek (op basis van de richtcijfers van het CROW) in de gemeente Eijsden-Margraten is het plangebied niet gelegen in een kern, alhoewel het wel tot Gronsveld behoort. Het plangebied is gekwalificeerd als 'niet stedelijk'. De parkeernormen kennen een bandbreedte (minimaal/maximaal aantal). Er wordt in dit plan uitgegaan van de maximale variant. Uitgaande van de toevoeging van één grondgebonden woning (koop, twee-onder-één kap) geldt een parkeernorm van 1,8-2,6 parkeerplaatsen. Uitgegaan wordt van 2,6 dus afgerond 3 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte op het perceel om drie parkeerplaatsen te realiseren.

4.3 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen. 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). Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Aangezien in dit plangebied reeds bestaande, op een traditionele wijze gebouwde, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig is, zal bij de realisatie van het bouwplan juist deze cultuurhistorische waarde moeten worden behouden. De dorpsbouwmeester wordt bij de beoordeling van die bouwplannen geconsulteerd. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

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

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

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

Legger en Keur Waterschap Limburg

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

Water in het voorliggende plan

Conform het stroomschema van het waterschap dienen ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket. Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan kan worden aangegeven dat er als gevolg van die in pandige verbouwing van de Hoeve Waterrijk geen wijzigingen plaatsvinden in de waterhuishouding binnen het plangebied, omdat het plan niet voorziet in nieuwe bebouwing of verharding. Het doorlopen van watertoets is voor dit plan niet noodzakelijk. Het plan heeft ook geen gevolgen voor de waterhuishouding. Het voornemen is het hemelwater ook in de toekomstige situatie op eigen terrein te verwerken zodat er geen (water)schade ontstaat aan of in het pand.



5.2 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening). Op basis van het onderhavige bestemmingsplan wordt een woning toegevoegd in een bestaand Rijksmonumentaal pand. Er zal uitsluitend sprake zijn van een inpandige verbouwing. Omdat de vigerende bestemming van het perceel reeds 'Wonen' is en het perceel tot op heden ook voor de woonfunctie wordt gebruikt, is geen onderzoek noodzakelijk.

5.3 Geluid

Wet geluidhinder

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

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

Voor onderhavig plan geldt dat een woning wordt toegevoegd binnen bestaande bebouwing. Omdat sprake is van toevoeging van een geluidgevoelige functie (wonen) dient akoestisch onderzoek uit te wijzen dat de woonfunctie op deze plek aanvaardbaar is.

Door Spider Monkey Consultancy is het 'Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeerslawaai Waterrijk 3 in Gronsveld' (rapportnummer 20201101, separate bijlage 1) uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting Lden vanwege de autosnelweg A2 ten hoogste 53 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet (regime buitenstedelijk). Maatregelen aan de bron, zoals het toepassen van stiller asfalt, of in de overdracht van geluid, zoals het plaatsen van een geluidscherm zijn overwogen, maar stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard en van kosteneffectiviteit. Er dient door burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden vastgesteld voor de nieuw toe te voegen wooneenheid. De wooneenheid beschikt over geluidluwe gevels en buitenruimten. Daarmee is de toevoeging van de woning aanvaardbaar conform de Wet geluidhinder.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de woningen dan wel de omgekeerde werking, waarbij woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitvoering van bestaande omliggende bedrijfsactiviteiten. In de voorliggende situatie is reeds sprake van een woonbestemming: het pand Waterrijk 3 en bijbehorend perceel zijn bestemd voor de woonfunctie. Op het adres Waterrijk 3 is formeel een kaakchirurg/tandheelkundig specialist gevestigd. Dit betreft een registratie-adres, er worden geen bedrijfsmatige activiteiten uitgeoefend anders dan advisering en werkzaamheden van administratieve aard. Dit betreft de bedrijven van de bewoner(s) van de bestaande woning. Dit betreft bedrijven aan huis die geen milieu-uitstraling hebben naar de omgeving.



5.4 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid buisleidingen

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

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

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

Uitvoeringsbeleid externe veiligheid (2019)

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten hebben op 17 december 2019 het 'Uitvoeringsbeleid externe veiligheid' vastgesteld. Dit beleid geeft per risicobron aan met welke afstanden rekening dient te worden gehouden en geeft een blauwdruk voor de verantwoording groepsrisico vanwege ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron. Onderdeel van de beleidsnota zijn flowschema's voor de verschillende risicobronnen. De schema's worden toegepast bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van een risicobron.

Plangebied

Individueel risico (PR)

Risicovolle bedrijven

Volgens de Risicokaart bevinden zich in de omgeving (tot ruim 500 meter) van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het aspect externe veiligheid ten aanzien van risicovolle bedrijven vormt derhalve geen belemmering voor het plan.



Buisleidingen

Volgens de Risicokaart bevinden zich op circa 875 meter ten westen van het plangebied (langs de spoorlijn Maastricht-Belgische grens) de hogedrukgasleiding Z-500-18 van Gasunie met risico externe veiligheid. Het plaatsgebonden risico van deze leidingen ligt op de buisleidingen zelf en bevindt zich daarmee ver buiten het plangebied. De 1% letaliteitsgrens van de leiding ligt op 50 meter van de leiding en de 100% letaliteitsgrens bevindt zich op 30 meter. Deze afstanden reiken niet tot in het plangebied. Er is derhalve geen sprake van enig groepsrisico vanwege deze leiding.

Transport gevaarlijke stoffen

Over de weg

Op een afstand van 319 meter is de autosnelweg A2 (Maastricht-Luik) gelegen. Het plangebied ligt niet binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze transportroute (deze contour ligt in de as de weg zelf). Deze weg kent volgens de Tabel basisnet weg (van de Regeling basisnet) een PAG (Plasbrandaandachtsgebied) van 30 meter. Het plangebied is gelegen binnen de zone tussen 200 en 1500 meter van de A2 (zie verder onder 'Groepsrisico').

Over het spoor

Over de spoorlijn Maastricht-Visé (op een afstand van 875 meter) vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor plaats. De hoogte van deze risico's worden onder andere beïnvloed door de aard en intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject levert geen relevante 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op. Uit de basisnettabel Spoor blijkt dat langs de spoorlijn Maastricht-Visé geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig is. Het plangebied is gelegen binnen de zone tussen 200 en 1500 meter van de A2 (zie verder onder 'Groepsrisico').

Over het water

Over de Maas (gelegen op 2,5 kilometer afstand van het plangebied) vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Uit Basisnet blijkt dat de Maas is gecategoriseerd als zwarte route (belangrijke binnenvaartroute). De vaarweg heeft geen PR 10^{-6} -contour die buiten de oever ligt. Het invloedsgebied bedraagt 1.070 meter. De Maas door de gemeente Eijsden-Margraten is echter niet aangewezen als zwarte route en heeft daarom ook geen invloedsgebied. De scheepvaart gaat ter hoogte van Eijsden over het westelijker gelegen Albertkanaal. Het Albertkanaal is gelegen op circa 1 kilometer vanaf de eerste bebouwing in Eijsden. Het invloedsgebied van het Albertkanaal reikt tot het grondgebied van de kern Eijsden (op 900 meter), maar niet tot aan het plangebied.

Groepsrisico

Voor wat betreft het groepsrisico kan worden gesteld dat de realisatie van het onderhavige plan slechts zal leiden tot een zeer beperkte toename van het aantal aanwezige personen. Het betreft immers een toevoeging van één woning behorende bij een planologisch reeds vastgelegde woonbestemming. De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de autosnelweg A2. Om deze reden dient invulling te worden gegeven aan de verantwoording van het groepsrisico.

Conform het 'Uitvoeringsbeleid externe veiligheid' van de gemeente Eijsden-Margraten (vastgesteld d.d. 27.12.2019) is aangaande het groepsrisico in bepaalde gevallen een standaard verantwoording van het groepsrisico afdoende. Bij ruimtelijke ontwikkelingen van een enkele woning is de uitzonderingsregel van het Bevt (artikel 8 lid 2) van toepassing. Deze houdt in dat indien een enkele woning binnen het invloedsgebied van een weg wordt gerealiseerd een standaard verantwoording van het groepsrisico voldoende is vanwege het feit dat het groepsrisico niet meer dan 10% toeneemt én de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. In het uitvoeringsbeleid is een standaard groepsrisicoverantwoording opgenomen voor ontwikkelingen gelegen tussen 200 en 1.500 meter van de A2. Hier geldt alleen het risico van een toxische wolk.



*Verantwoording groepsrisico 200 - 1.500 meter*Ten aanzien van de A2 (par. 4.10 Uitvoeringsbeleid)

De ruimtelijke ontwikkeling ligt buiten de afstand van 200 meter van de weg, maar binnen het invloedsgebied vanwege een toxische wolk tot 1.500 meter. Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen over de weg wordt gekeken naar maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving. Het scenario betreft een toxische wolk. In het geval van een calamiteit zullen de aanwezige personen in eerste instantie worden gewaarschuwd met de instructie schuilen waarbij het advies luidt ramen en deuren gesloten houden en de ventilatie afschakelen. Nieuwe bouwwerken zijn veelal goed geïsoleerd, waardoor deze woningen voor ten minste 4 uur na het incident, een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen. De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd. Het plangebied is momenteel bij alarmeren gedekt via het waarschuwings-en alarmeringssysteem (WAS). De WAS voorziening is gelegen in het plangebied en het gehele plangebied valt binnen het dekkingsgebied

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

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid transport over de weg geen belemmeringen voor de besluitvorming.

Ten aanzien van de spoorlijn (par. 5.7 Uitvoeringsbeleid)

De ruimtelijke ontwikkeling ligt buiten 200 meter van het spoor, maar binnen het invloedsgebied van 1.500 meter. Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen over het spoor wordt gekeken naar maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving. Een belangrijk scenario vanwege het transport over het spoor is de toxische wolk. In het geval van een calamiteit zullen de aanwezige personen in eerste instantie worden gewaarschuwd met de instructie schuilen waarbij het advies luidt ramen en deuren gesloten houden en de ventilatie afschakelen. De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen. De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd. Een groot deel van het plangebied is momenteel bij alarmeren gedekt via het waarschuwings-en alarmeringssysteem (WAS). De WAS voorziening is gelegen in het plangebied en het gehele plangebied valt binnen het dekkingsgebied. Het beleid van het Ministerie van Veiligheid en Justitie is om met ingang van 1 januari 2020 het WAS uit te faseren. Dit betekent dat het WAS met ingang van deze datum niet meer gehandhaafd en onderhouden wordt door het Ministerie van Veiligheid en Justitie. In plaats hiervan zal gebruik worden gemaakt van NL-Alert. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor alarmering via de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid gericht mensen met een tekstbericht informeren. NL-Alert is met name bedoeld voor noodsituaties. In het bericht staat wat er aan de hand is en het handelingsperspectief van de personen in de directe omgeving van het incident. NL-alert wordt momenteel steeds vaker ingezet als (aanvullend) alarmmiddel. Opgemerkt wordt dat de kans op een dergelijk ongeval dusdanig klein is dat het verwaarloosbaar wordt geacht.

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid transport over het spoor geen belemmeringen voor de besluitvorming



5.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. Woningen vallen hier buiten. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) en/of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). Onderhavig bestemmingsplan bevat de toename van één woning binnen een bestaande hoeve; aangezien woningen buiten het bereik vallen van het Besluit gevoelige bestemmingen hoeft hieraan niet te worden getoetst.



Niet in betekenende mate (NIBM)

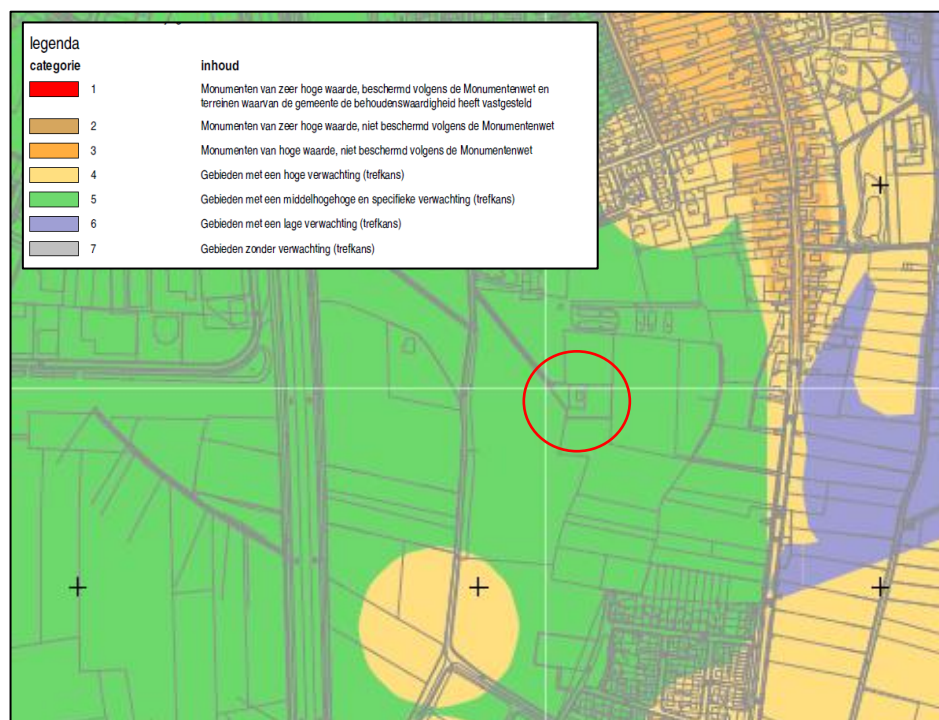
In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Onderhavig plan

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

5.6 Archeologie

De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 15 december 2012 de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten vastgesteld. Deze verordening is voor wat betreft het aspect archeologie gebaseerd op de 'Archeologische monumenten- en verwachtingskaart en archeologische beleidskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten', die hiervan deel uitmaakt. Op basis van deze verwachtingskaart is het plangebied aangewezen als 'categorie waarde 5' ('Middelhoge en specifieke verwachting'). Op onderstaande uitsnede is dit aangegeven:



Uitsnede archeologische verwachtingskaart (plangebied in rode cirkel) met legenda



Volgens de Erfgoedverordening betekent en ligging in deze categorie dat archeologisch onderzoek aan de orde is bij bodemverstoringen met een diepte van 0,40 meter of meer, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer. Aangezien ten behoeve van dit plan alleen een inpandige verbouwing plaatsvindt zal de bodem niet worden verstoord. Hierdoor is ook geen sprake van aantasting van archeologisch materiaal. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.7 Flora en fauna

Daar waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt via een buitenplanse procedure is een toets aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

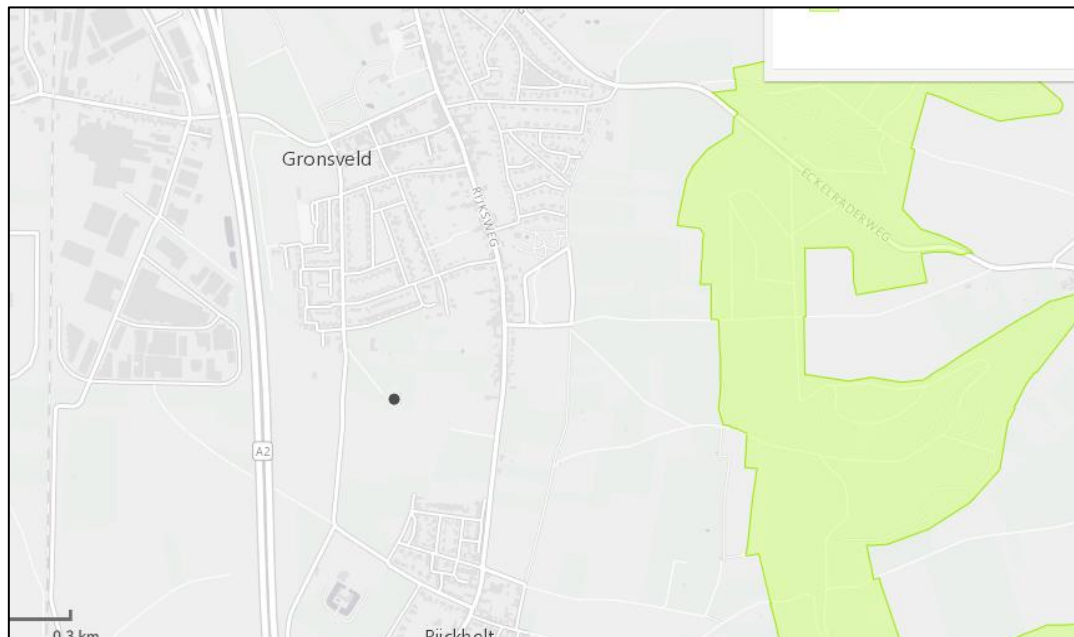
Gebiedsbescherming

NNN-gebieden

Het plangebied is op 800 meter gelegen van een gebied dat aangewezen is in het kader van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Voor het Limburgse grondgebied betekent dit dat het plangebied niet is gelegen in of nabij een goudgroene of zilvergroene natuurzone zoals aangegeven in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit het NNN-netwerk zijn er derhalve geen belemmeringen voor het plan.

Natura2000-gebieden

Op een afstand van ruim 800 meter is het Natura2000-gebied 'Savelsbos' gelegen. Het Savelsbos is een circa zes kilometer lang complex van hellingbossen, gelegen op de oostelijke Maasoever tussen Cadier en Keer en Eijsden, ten zuidoosten van Maastricht. Het gebied heeft een complexe geologie en kent grote verschillen in microklimaat. Het bos is bovendien al erg oud.



Ligging N2000-gebied 'Savelsbos' (groen) ten opzichte van het plangebied (met zwarte stip), bron: Ministerie LNV

De ondergroei is daarom bijzonder gevarieerd en er komen opvallend veel soorten bosplanten voor, waaronder zeldzaamheden als Zwartblauwe rapunzel, Gele anemoon en Amandelwolfsmelk. Laatstgenoemde soort is in ons land alleen hier inheems. De bosfauna is eveneens rijk; bekend is vooral de grote populatie dassen. Binnen het bosgebied liggen enkele kleine graslandenclaves met hun eigen specifieke natuurwaarden. Ook in cultuurhistorisch oogpunt is het gebied van belang, vooral dankzij de prehistorische vuursteenmijnen bij Rijkholt.



Dit Natura2000-gebied wordt van het voorliggende plangebied gescheiden door enkele wegen die in noord-zuidrichting het gebied doorsnijden: de Rijksweg, de Voerenweg en de Scheggelderweg. De beoogde activiteit (in pandige verbouwing tot een extra woning) heeft qua geluiduitstraling, verkeersaantrekkende werking of anderszins geen enkele invloed op de instandhoudingsdoelen van het Natura2000-gebied 'Savelsbos'. In het kader van het beleid omtrent Natura2000-gebieden kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen verdere procedures noodzakelijk zijn.

Beschermde soorten

Door Ecolybrum is het 'Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Waterrijk 3, te Gronsveld' (separate bijlage 2) uitgevoerd. De conclusies daarvan zijn als volgt:

- Ter plekke van de ingreeplocatie komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten. Effecten op broedvogels treden dan ook niet op. Vanwege het afwezig zijn van een goed ontwikkelde dichte struikenlaag en hoogopgaande begroeiing is het aanwezig zijn van een hoge diversiteit aan broedvogels uit te sluiten. Wel wordt geadviseerd de meest versturende werkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode (dus buiten half maart-half juli).
- In de bebouwing zijn geen geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig en/of te verwachten voor vleermuizen. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand uit te sluiten.
- Ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere (zwaar) beschermde soorten zoals, planten, dagvlinders, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- De roestplek van de kerkuil, alleen toegankelijk als de schuurdeuren open staan, gaat verloren door de herinrichting. Op de plek waar het dier zich echter nu bevindt kan volstaan worden met het aanbrengen van de kerkuilkast (aanwezig in de te verbouwen schuur) om zodoende een plek te houden voor de soort. In het kader van de Wet natuurbescherming kan gesteld worden dat deze roestplek geen jaarrond beschermde bescherming geniet (alleen als deze essentieel onderdeel uitmaakt van het leefgebied en de gunstige staat van instandhouding doet behouden van de soort). Een broedplek is echter wel jaarrond beschermd, maar deze is niet aanwezig. Er treden dan ook geen overtredingen van verbodsbepalingen op bij de herinrichting ten aanzien van deze soort. Met het verplaatsen van de kerkuilenkast naar de roestplek op het binnenterrein wordt deze plek behouden en mogelijk voor de toekomst geschikt als broedplek.

In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen. Nader soortgericht onderzoek op locatie wordt niet noodzakelijk geacht, evenals het doorlopen van een procedure tot ontheffing Wet natuurbescherming.

5.8 Spuitzone

Omdat het op agrarische percelen in de regel is toegestaan drift veroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken ten behoeve van de bescherming van de op de agrarische gronden te telen gewassen, dient aandacht te worden geschonken aan de invloed van deze gewasbeschermingsmiddelen op omliggende gevoelige functies zoals wonen. De gemeente Eijsden-Margraten heeft, zoals in paragraaf 2.4 van deze toelichting is aangegeven, beleid ontwikkeld voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies nabij agrarische percelen. Ter uitvoering van dit beleid dienen initiatiefnemers bij het realiseren van nieuwe gevoelige functies of bestemmingen aangrenzend aan agrarische percelen te borgen dat binnen een straal van 50 meter van de gevoelige functie geen (chemische) bestrijdingsmiddelen worden toegepast.

Het perceel, kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie F, nummer 662 is eigendom van de initiatiefnemer. Binnen een straal van 50 meter van de woonbestemming zijn - exclusief het eigen perceel van initiatiefnemer - vier percelen gelegen met een agrarische bestemming. In het kader van voorliggende planontwikkeling heeft initiatiefnemer overleg gepleegd met de eigenaren van de aangrenzend gelegen agrarische gronden:



- het perceel kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie F, nummer 665 (gemeente);
- het perceel, kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie F, nummer 986 (particulier);
- het perceel, kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie F, nummer 664 (particulier);
- het perceel, kadastraal bekend gemeente Eijsden, sectie F, nummer 719 (particulier).

De eigenaren van deze percelen (inclusief eventuele pachters) zijn benaderd door de initiatiefnemer. Zij dienen met deze beperking in te stemmen. De eigenaren van de percelen 665 en 986 hebben ingestemd met het opnemen van de spuitvrije zone op de verbeelding ter plaatse van (delen van) hun percelen. De twee andere eigenaren (van de nummers 664 en 719) hebben te kennen gegeven hier niet mee in te stemmen.

Onderzoek

In de context van de beoogde realisatie van een tweede woning via een inpandige verbouwing in de bestaande hoeve op het perceel Waterrijk 3 te Gronsveld, heeft een spuitzone-onderzoek plaatsgevonden naar de blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen door drift vanwege aan de nieuwe woonbestemming aangrenzende agrarisch bestemde gronden waarop teelt van diverse laagblijvende eenjarige akker- en tuinbouwgewassen kan plaatsvinden, waartoe alleen op perceel 664 en 719 chemische bestrijdingsmiddelen gebruikt kunnen worden. Dit onderzoek is uitgevoerd door de Adromi Groep ('Spuitzone-onderzoek Waterrijk 3 te Gronsveld', separate bijlage 3).

Er is gebruik gemaakt van het EFSA-model om de blootstelling aan drift van een aantal representatieve gewasbeschermingsmiddelen in beeld te brengen. Gelet op de beoordeling die voor individuele representatieve middelen heeft plaatsgevonden op basis van het EFSA-model, heeft op een afstand van 5 meter uit de gewaspercelen al geen rekening meer te worden gehouden met een te hoog risico op blootstelling aan drift. Uit voorzorg zou aanvullend moeten worden gekozen het realiseren van extra afscherming langs de oostelijke en zuidelijke perceelgrenzen in de vorm van een vanggewas. Dit vanggewas dient een hoogte te hebben van 5 meter, te weten 1 meter hoger dan de representatieve teelten tot 4 meter hoogte. Er dient rekening te worden gehouden met uitvoering van gewasbehandeling buiten de volbladperiode. Dit betreft met name de bestrijding van schimmels. Om die reden dient te worden gekozen voor een niet-bladverliezende soort.

Het effect van een vanggewas op de perceelgrens met een gewasperceel berust op de filterende werking van het bladerdek. Een vanggewas dient dus een bepaalde dichtheid te hebben om enerzijds luchtdoorlatend te zijn en anderzijds voldoende drift te kunnen opvangen. Qua positie van deze haag dient te worden gekozen voor realisatie op zo kort mogelijke afstand tot het teeltperceel, dus in dit geval op de erfgrans.

De relevante gedeelten van de genoemde percelen zijn in dit bestemmingsplan meegenomen en op de verbeelding voorzien van de aanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone'. Conform de regels zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan is het gebruik van bestrijdingsmiddelen in deze zone niet toegestaan. Vervolgens zijn de te nemen fysieke maatregelen als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting'. Op deze wijze is een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van deze agrarische gewasbeschermingsmiddelen planologisch gewaarborgd.

5.9 Kabels en leidingen

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



6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die conform het Bro en de Rsro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is aangesloten op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de in deze wet gebedigde terminologie. Het bestemmingsplan 'Waterrijk 3 Gronsveld' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt aangegeven.

6.2 Opzet van de regels

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

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

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 10)

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

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 11 t/m 18)

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

- een anti-dubbeltelbepaling (art. 11) deze is verplicht overgenomen uit het Bro;
- algemene bouwregels (art. 12): in dit artikel is een verbod op bouwen in strijd met de regels opgenomen; daarnaast zijn bouwregels opgenomen voor alternatieve energiewinning voor eigen gebruik (zoals zonnepanelen) en ondergronds bouwen;
- algemene gebruiksregels (art. 13): hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden; er zijn ook gebruiksregels voor alternatieve energiewinning opgenomen.
- algemene aanduidingsregels (art. 14): in dit artikel zijn specifieke bepalingen voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitvrije zone' alsmede 'overige zone – voorwaardelijke verplichting' opgenomen ter bescherming van woonfuncties tegen de drift van gewasbeschermingsmiddelen;
- algemene afwijkingsregels (art. 15): hierin wordt bepaald in welke gevallen het bevoegd gezag kan afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo; in dit artikel zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor 10% van de aangegeven maten, openbare gebouwtjes, tijdelijk kamperen, evenementen en antennemasten.



- algemene wijzigingsregels (art. 16): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden het bevoegd gezag het plan kan wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen.
- algemene procedureregels (art. 17): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van afwijkingen, nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels (art. 18): in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen. Ook is hier een voorrangregeling opgenomen aangaande de dubbelbestemmingen en zijn de parkeernormen (analoog aan het paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten) opgenomen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 19 en 20)

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

6.3 Artikelsgewijs

De toegepaste enkel- en dubbelbestemmingen binnen dit plan, zoals opgenomen in de artikelen 3 tot en met 10, zijn onderstaand artikelsgewijs beschreven.

Artikel 3: Agrarisch met waarden

Bij deze bestemming is zoveel mogelijk aangesloten bij de gelijknamige bestemming uit bestemmingsplan 'Buitengebied'. Naast regulier agrarisch gebruik zijn deze gronden bestemd voor de bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek en ter bescherming van aangrenzende natuurgebieden. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd met uitzondering van omheiningen/erfafscheidingen en kleinschalige recreatieve voorzieningen en voederruiven. Er zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor onder andere tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en hagelnetten.

Artikel 4: enkelbestemming Wonen

Binnen deze bestemming is het pand Waterrijk 3 bestemd. Er zijn twee woningen mogelijk gemaakt: er is een aanduiding opgenomen waarmee dit aantal is vastgelegd op de verbeelding. Naast het wonen zijn mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis en de daarbij behorende voorzieningen toegestaan. Bebouwing mag uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak plaatsvinden. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijfsmatige activiteiten aan huis (niet te verwarren met aan huis gebonden beroepen, die rechtstreeks mogelijk zijn) mogelijk te kunnen maken.

Artikel 5: dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter waarborging van mogelijke archeologische waarden in de bodem. Indien bodemverstoring plaatsvindt groter dan 1.000 m² én dieper dan 0,40 meter dan is voorafgaand archeologisch onderzoek vereist.

Artikel 6: dubbelbestemming Waarde - Beekdal

Deze dubbelbestemming geldt voor het gehele plangebied en regelt primair de instandhouding en versterking van de natuurlijke waterhuishouding, betreffende zowel het oppervlaktewater als het grondwater, en de daarvan afhankelijke landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede de realisering van een veerkrachtig watersysteem geschikt voor waterconservering en opvang van hoge



waterafvoeren. Bepaalde activiteiten in de bodem mogen niet plaatsvinden zonder voorafgaande omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Artikel 7: dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming geldt voor het voor 'Wonen' bestemde deel van het plangebied en is opgenomen ter bescherming van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten) en patronen (stratenpatronen, beplantingspatronen). Veranderingen in deze omgeving mogen geen afbreuk doen aan deze elementen en patronen. Bepaalde activiteiten in de bodem mogen niet plaatsvinden zonder voorafgaande omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Artikel 8: dubbelbestemming Waarde – Ecologie

Deze dubbelbestemming geldt voor het gehele plangebied en is opgenomen voor instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen. Bepaalde activiteiten, zoals het scheuren van grasland, het aanleggen van paden en bebossen van gronden mogen niet plaatsvinden zonder voorafgaande omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Artikel 9: dubbelbestemming Waarde – Landschapselement

Deze dubbelbestemming geldt voor het gehele plangebied en is opgenomen voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond. Bepaalde activiteiten zoals het verwijderen van kleine landschapselementen of het afgraven van steilranden mogen niet plaatsvinden zonder voorafgaande omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Artikel 10: dubbelbestemming Waterstaat – Erosie

Deze dubbelbestemming geldt voor het gedeelte van het plangebied dat als 'Agrarisch met waarden' is bestemd en is opgenomen voor het bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast en het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem en de aantasting van het grondwaterpakket. Bepaalde activiteiten die leiden tot veranderingen in de bodemgesteldheid mogen niet plaatsvinden zonder voorafgaande omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.



7 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het plan kan worden geschaard onder de verbouwing van een gebouw, waarbij van één woning twee woningen worden gemaakt door middel van een inpandige verbouwing. Er wijzigt niets aan de functie en bouwmassa van het bestaande Rijksmonumentale pand. Onderhavig bestemmingsplan bevat derhalve geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingplan hoeft vanuit de wetgeving dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente zal een planschaderisico-overeenkomst worden gesloten waarmee het risico op planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer.



8 Handhavingsparagraaf

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

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

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

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

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

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



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de voor de gemeente Eijsden-Margraten gebruikelijke instanties. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Waterrijk 3 Gronsveld' heeft met ingang van 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Eijsden-Margraten kenbaar maken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ambtshalve wijziging

Om meer juridische zekerheid te verkrijgen omtrent de borging van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de tweede woning als gevolg van de fictieve spuitzone vanwege omliggende agrarische gronden (waarop het is toegestaan drift veroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken ten behoeve van de bescherming van de op de agrarische gronden te telen gewassen) is na de zienswijzenperiode een onderzoek uitgevoerd om exact te bepalen welke maatregelen hiervoor noodzakelijk zijn. De te nemen fysieke maatregelen zijn in de vorm van een voorwaardelijke verplichting toegevoegd in de aanduidingsregels (artikel 14 lid 2) van dit bestemmingsplan. Het uitgevoerde onderzoek is opgenomen als separate bijlage 3 en is beschreven in paragraaf 5.8 van deze toelichting.



Bijlage 1 Raadsvoorstel en -besluit

