

Ruimtelijke Onderbouwing

Aanvraag omgevingsvergunning t.b.v. realisatie nieuwbouwwoning Piepertweg 4 te Eys



Opgesteld door: Maurice Eijpe		Datum: 20 oktober 2020
Betreft: Piepertweg 4, 6287 AD Eys	IMRO-codering: NL.IMRO.1729.Piepertweg4-ON01	
In opdracht van: MH1 Architecten Avenue Ceramique 222, 6221 KX Maastricht		Klement Rentmeesters Rijksweg 4 6271 AE Gulpen T (043) 323 35 8 E info@klement2.com

Inhoudsopgave

Algemeen

1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Juridische planvorming	5
1.5	Leeswijzer	6

Beleidskaders

2.1	Planologisch kader	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal beleid	9
2.4	Gemeentelijk beleid	13

Planvoornemen

3.1	Inleiding	16
3.2	Algemeen	16
3.3	Wonen	16

Actuele waarden

4.1	Flora en fauna	17
4.2	Cultuurhistorie	19
4.3	Archeologie	19

Waterparagraaf

5.1	Inleiding	21
5.2	Waterbeleid	21
5.3	Watertoets	23
5.4	Riolering	24

Milieuparagraaf

6.1	Milieuzonering	25
6.2	Geluid	26
6.3	Bodem	27
6.4	Luchtkwaliteit	27
6.5	Externe Veiligheid	27

Overige aspecten

7.1	Parkeren	28
7.2	Kabels en leidingen	28
7.3	Riool	28

Juridische Aspecten

8.1	Wettelijk kader	28
-----	-----------------	----

Handhaving

9.1	Uitgangspunten	29
-----	----------------	----

Uitvoerbaarheid

10.1	Economische uitvoerbaarheid	30
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
10.3	Vaststelling	31

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Aanleiding en doel

MH1 Architecten, gevestigd te Maastricht, is, in opdracht van de heer R. van Loo, gestart met het ontwerp voor een nieuw te bouwen woning op het braakliggende perceel aan de Piepertweg 4 te Eys. In deze ruimtelijke onderbouwing zal de realisatie van deze nieuwbouwwoning verder het "initiatief" worden genoemd.

Het beoogde bouwperceel, kavel sectie A, nummer 5185, ligt aan het begin van de lintbebouwing langs de Piepertweg en grenst met de tuin aan de bestaande woningen langs de Eyserbosweg.

Op onderstaande kadastrale kaart is te zien dat het perceel waarschijnlijk deel heeft uitgemaakt van een eerdere verkaveling waarbij de woningen Piepertweg 6 en 8 al gerealiseerd zijn. Bebouwing van deze kavel past dan ook binnen de bestaande bebouwde omgeving.



1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavige aanvraag omgevingsvergunning beslaat het perceel aan de Piepertweg 4 te Eys, kadastraal bekend sectie A, nummer 5185.

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van het kerkdorp Eys, aan de noordzijde begrenst door de kavels aan de Doeveberg en aan de oostzijde de kavels aan de Eyserbosweg.

Een groot deel van de gemeente Gulpen-Wittem is aangeduid als grondwaterbeschermingsgebied, waarbij het gebied rond Eys, waar de betreffende kavel deel van uitmaakt, is gelegen binnen het waterwingebied met de naam "Roodborn".



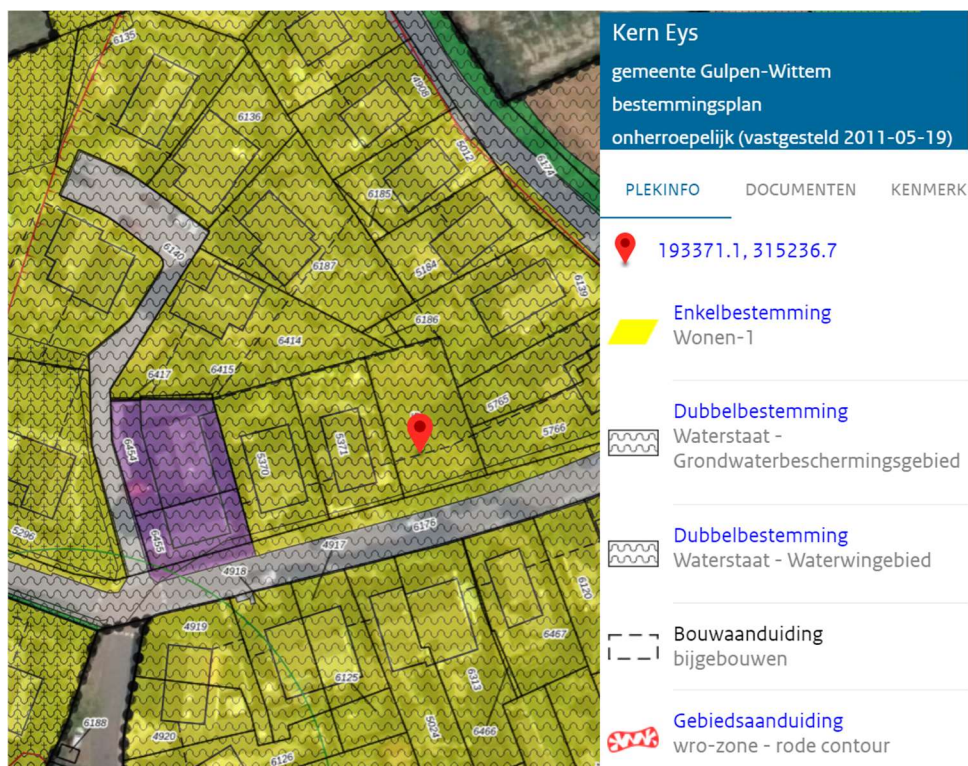
ligging van het plangebied

Het talud aan de voorzijde van het perceel is eigendom van de gemeente Gulpen-Wittem. Dit houdt in dat er nadere afspraken gemaakt moeten worden over het gebruik en/of eventuele overname van deze gronden door de initiatiefnemer.

De ter plekke aanwezige houtopstand kan en zal zonder vergunning worden verwijderd.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied Piepertweg 4 ligt in het vigerende bestemmingsplan "Kern Eys" van de gemeente Gulpen-Wittem en heeft hierin de bestemming "Wonen-1" en de dubbelbestemmingen "waterstaat - grondwaterbeschermingsgebied" en "waterstaat – Waterwingebied". Het perceel ligt binnen de "wro-zone – Rode contour".



De voor “Wonen-1” aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen en mantelzorg. Ten behoeve van de verwezenlijking van deze bestemming zijn bouwregels en gebruikregels opgenomen.

Op grond van de bouwregels binnen “Wonen” mogen woningen alleen binnen een bouwvlak worden opgericht. Nu een dergelijk bouwvlak op deze kavel ontbreekt is de realisatie van de woning enkel mogelijk middels een planologische procedure waarbij wordt afgeweken van de bestemmingsregels.

De voor ‘waterstaat - Grondwaterbeschermingsgebied’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers.

De gronden met de dubbelbestemming “waterstaat – Waterwingebied” zijn, behalve voor andere, daar voorkomende bestemmingen, mede bedoeld voor de winning van drinkwater uit het grondwater.

Op de voor ‘waterstaat - Waterwingebied’ aangewezen gronden is het verboden om bebouwing en bouwwerken op te richten, die niet direct verbonden is aan de waterwinning, alsmede nieuwe bedrijven te vestigen. Aan bestaande bedrijvigheid, gebruik en beheer worden enkel ontwikkelingen toegestaan die geen bedreiging vormen voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater (zie Hoofdstuk 5).

Gelet op het beoogde gebruik (wonen) en het gebruik van niet-uitlogende materialen bij de bouw van de woning, vormt onderhavig plan geen bedreiging voor de bodemkwaliteit, waterkwaliteit en -kwantiteit.

1.4 Juridische planvorming

Bij een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van de regels uit het geldende bestemmingsplan, hoort een ruimtelijke onderbouwing. Hieruit moet blijken of de beoogde (bouw)plannen goed zijn in te passen op de locatie en er geen belemmeringen zijn.

Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet toe op een verantwoording van de voorgenomen nieuwbouwplannen op de kavel aan de Piepertweg te Eys.

1.5 Leeswijzer

In het volgende [Hoofdstuk](#) worden de planologische kaders geschetst aan de hand van het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In [Hoofdstuk 3](#) wordt het planvoornemen uiteengezet.

In het daaropvolgende [Hoofdstuk 4](#) worden de actuele waarden van het gebied besproken en de mogelijke invloed daarvan op de planvorming. Hierbij gaat het om waarden ten aanzien van flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

[Hoofdstuk 5](#) bevat vervolgens de wettelijke verplichte waterparagraaf, waarin het plan getoetst wordt op het aspect water. In [Hoofdstuk 6](#) wordt het plan vervolgens getoetst op milieuaspecten zoals geluid, geur, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, etc.

Overige aspecten die van belang zijn komen in [Hoofdstuk 7](#) aan bod.

[Hoofdstuk 8](#) gaat vervolgens in op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen, waarbij zowel de financiële als maatschappelijke uitvoerbaarheid beoordeeld wordt.

Ten slotte wordt in [Hoofdstuk 9](#) ingegaan op de procedure van de aanvraag omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Planologische kaders

Bij ieder ruimtelijk plan vindt een toetsing plaats aan het actuele beleid van de overheid.

Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van het kader waarbinnen een bestemmingsplan wordt opgesteld of een vergunning wordt verleend.

Voorname toetsing dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten dienen bij het opstellen van hun beleid rekening te houden met de kaders zoals deze door het Rijk en de Provincie zijn vastgelegd. De belangrijkste kaders van het Rijk en de provincie Limburg worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede als randvoorwaarden dienen voor het lokale maatwerk in een bestemmingsplan of omgevingsvergunning.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te kunnen spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project-specifieke afweging zal maken. In de SVIR zijn deze nationale opgaven uit de nationale ruimtelijke structuur aangevuld met regionale opgaven. De gemeente Gulpen-Wittem is gelegen in de regio Brabant en Limburg. De opgave van nationaal belang binnen deze gemeente is het tot stand brengen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de Natura 2000-gebieden.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Bro juridisch verankerd. In totaal gaat het om dertien nationale belangen.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Voorliggend plan conflicteert niet met nationale belangen die door het Barro worden beschermd.

2.2.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4

In het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4): 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid (2001)' wordt de wil uitgesproken om een eind maken aan het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen. Het NMP4 heeft een reikwijdte tot 2030 en richt zich in hoofdzaak op enkele hardnekkige milieuknelpunten. Op basis van enkele hardnekkige milieuproblemen (onder andere klimaatverandering en overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen) en het uitgangspunt van duurzaamheid is in het NMP4 een vierledige ambitie neergelegd:

- Mondiaal: beschikbaarheid natuurlijke hulpbronnen en bescherming biodiversiteit;
- Nederland: natuur en biodiversiteit;
- Nederland: gezond en veilig;
- Nederland: hoogwaardige leefomgeving.

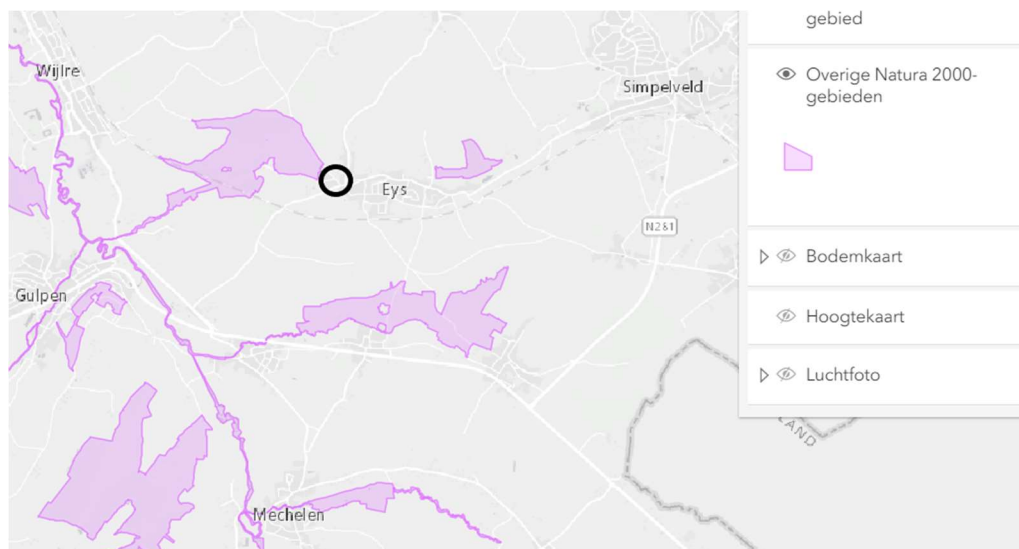
Voorliggend plan voorziet in nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan het verminderen van milieuproblemen, omdat er een bedrijfslocatie gesaneerd wordt ten faveure van woningen, waarbij duurzaamheid resp. duurzame energie voorop staat in het plan.

2.2.4 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Wet natuurbescherming. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen.

Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

Het dorp Eys is omgeven door een aantal gebieden die deel uitmaken van het Natura2000-gebied "Geuldal". Onderhavig plangebied is gelegen in de directe nabijheid van een Natura2000 gebied en dus zal beoordeeld moeten worden of de beoogde woningbouw van invloed is op het gebied.



plangebied in relatie tot omliggende Natura 2000 gebied Geuldal

2.2.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds het toevoegen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) op 1 oktober 2012, dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te worden gemotiveerd en afgewogen aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgezet met als primair doel het tot stand brengen van een goede ruimtelijke ordening, door middel van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

Ter verantwoording van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen) dient in die plannen stil te worden gestaan bij drie treden waaruit de ladder voor duurzame verstedelijking bestaat:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld

In de Omgevingsverordening Limburg is verder toepassing gegeven aan dit beleidskader en in de navolgende paragraaf 2.3.2 wordt uitgelegd waarom onderhavig plan niet valt onder een stedelijke ontwikkeling.

2.3 Beleid provincie Limburg

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 16 januari 2015 is het POL 2014 in werking getreden.

In het POL 2014 komen alleen die zaken aan bod, die er op provinciaal niveau echt toe doen en die vragen om regionale oplossingen. Zo veel mogelijk ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en andere partners die met hun lokale kennis prima maatwerk kunnen leveren.

In het POL 2014 staan de fysieke kanten van de leefomgeving centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De belangrijke principes in het Limburgs omgevingsbeleid zijn:

- Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
- En uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. Het POL2014 richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

In het POL2014 wordt onderscheid gemaakt in drie regio's. Het plangebied is gelegen in de regio Zuid-Limburg.

Visie Zuid-Limburg

Zuid-Limburg is een heel aantrekkelijke regio om te wonen, te werken en te recreëren. Tegelijkertijd worden deze potenties bedreigd. De gevolgen van de bijzondere grensligging en de demografische ontwikkeling in Limburg spelen namelijk nergens zo sterk als in het zuiden van de provincie. In economisch opzicht is Zuid-Limburg te typeren als een “tussenregio”, tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Bovendien kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

In de integrale gebiedsopgave van Zuid-Limburg staat de komende jaren de economische structuurversterking centraal. Als onderdeel van de Brainport Zuidoost-Nederland is de ambitie om het gebied verder te ontwikkelen als een sterke kennisregio, die in verbinding staat met de kennisregio's Eindhoven, Aken en Leuven/Hasselt. De gemeente Gulpen-Wittem, waarin het plangebied ligt, is gelegen tussen de economische gebieden in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Dit gebied kent een hoge dichtheid aan cultuurhistorisch erfgoed waaronder veel kerkdorpen en gehuchten.

Daarnaast vormt dit gebied met haar sterke versnijding door riviertjes als Jeker, Voer, Gulp, Geul, Geleenbeek, Worm en Roode Beek een zeer aantrekkelijk gebied voor de vrijetijdseconomie.

Bezoekers en toeristen van ver weg, maar ook de in Zuid-Limburg wonende (kennis)werkers en stedelingen, komen naar dit gebied om te genieten van de rust en ruimte en het afwisselende landschap. Dit is van groot belang voor het bruto regionaal product van Zuid-Limburg.

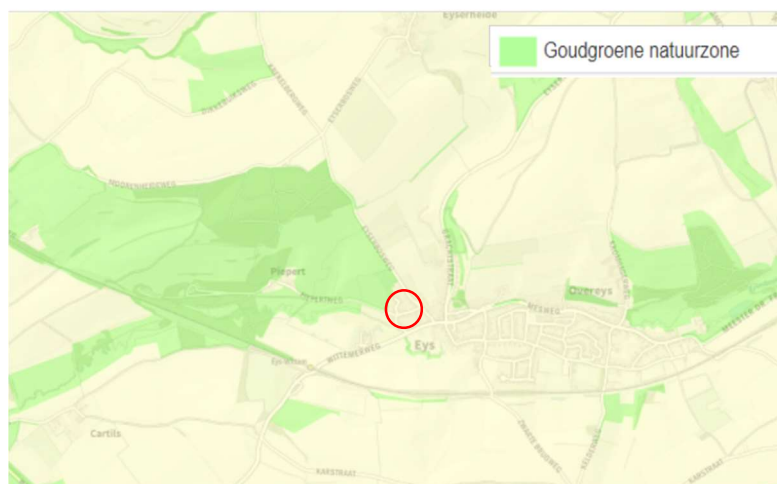
Uitdaging

Voor veel functies hebben we in Zuid-Limburg bij een krimpende bevolking voldoende ruimte, in toenemende mate zelfs te veel. Vooral in de stedelijke gebieden ontstaat leegstand van gebouwen en terreinen, hetgeen de economische vitaliteit en leefbaarheid niet ten goede komt. De oude planologie (“programma zoekt ruimte”) heeft in Zuid-Limburg plaatsgemaakt voor een nieuwe planologie: “ruimte zoekt programma”. Dit zal leiden tot ruimtelijke verschuivingen.

Voor de verschillende programma's (wonen, bedrijventerreinen, kantoren, detailhandel en vrijetijdseconomie) wordt veelal uitgegaan van een onderscheid tussen concentratiegebieden (versterking en stimuleren kansrijke locaties), balansgebieden (kwaliteitsverbetering door her- en verbouw) en transitiegebieden (ontmoedigen, functieverandering en/of sloop).

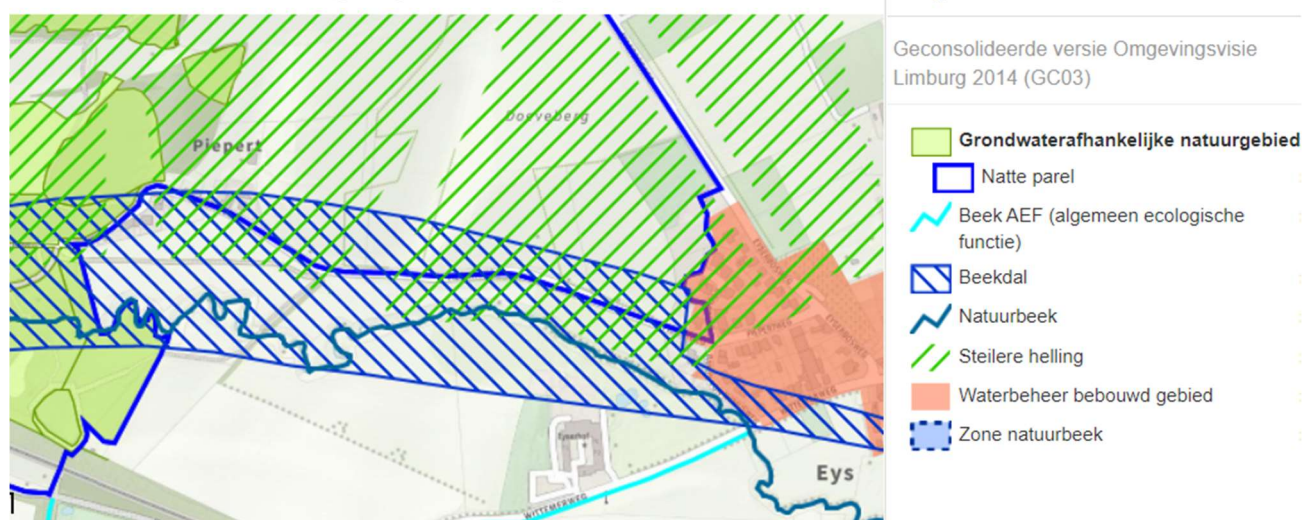
De kwantitatieve opgave wordt daarbij vertaald in het sturen op kwaliteit.

Geconsolideerde versie Omgevingsverordening Limburg 2014 (GC08)



Basis voor deze zone wordt gevormd door de bestaande natuurgebieden. Het beleid is gericht op het beschermen, behouden en verder ontwikkelen van de ecologische doelen. Een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied dat deel uitmaakt van de Goudgroene natuurzone, maakt geen nieuwe activiteiten, dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk, die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten.

Geconsolideerde versie Omgevingsvisie Limburg 2014 (GC03)



Het beoogde bouwplan aan de Piepertweg is gelegen in een gebied dat binnen het POL2014 is aangemerkt als “waterbeheer bebouwd gebied”. Binnen dit gebied dient nieuw verhard oppervlak gecompenseerd te worden door extra ruimte te realiseren voor waterberging en/of infiltratiecapaciteit in de buurt van de ingreep.

Daarnaast is de beoogde bouwlocatie ook nog gelegen binnen het beschermingsgebied “Nationaal Landschap Zuid Limburg”.

Voorliggend initiatief omvat de nieuwbouw van een woning binnen bestaand stedelijk gebied waarbij er infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd ten behoeve van het hemelwater.

Hierdoor is er geen strijdigheid is met de beoogde aanpak van wateroverlast en/of watertekort.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg (2014) was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Vanwege de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg gewijzigd en opnieuw vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

In de Omgevingsverordening wordt de juridische doorwerking van het omgevingsbeleid geregeld. Naast bepalingen die voor iedereen gelden (gedragsregels), bevat de Omgevingsverordening ook een hoofdstuk Ruimte, waarin instructieregels naar gemeenten zijn opgenomen. De te maken regionale bestuursafspraken worden tevens in de Omgevingsverordening juridisch geborgd.

Met betrekking tot het planvoornemen is tevens relevant dat de Verordening Wonen Zuid-Limburg is opgenomen in de Omgevingsverordening.

Daarnaast is in paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 een 'extra trede' opgenomen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking:

Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, onderzocht.

Dit betreft een inspanningsverplichting voor gemeenten. Bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld woningbouw of verblijfsaccommodaties moet eerst worden gekeken naar leegstaande monumentale panden en indien dit geen resultaat geeft, vervolgens naar leegstaande beeldbepalende panden. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat het niet alleen om nieuwbouw, uitbreiding en herstructurering van terreinen of bebouwing, maar ook om functiewijzigingen waarbij de nieuwe functie in een gebouw wordt ondergebracht.

De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State heeft in haar uitspraken aangegeven dat “wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.”

Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van één enkele woning en derhalve niet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waardoor bovenstaande afweging in deze paragraaf niet hoeft te worden opgenomen.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De 18 gemeenten binnen de regio Zuid-Limburg, waaronder Gulpen-Witter, hebben samen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld. De Structuurvisie geeft op hoofdlijnen een toekomstbeeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van Wonen in de regio Zuid-Limburg voor de komende 10 jaar.

Voor het gemeentebestuur is de structuurvisie een belangrijke leidraad voor het opstellen van toekomstige bestemmingsplannen en het toetsingskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gemeentelijke grondgebied.

Nieuwe woningbouwontwikkelingen zullen worden getoetst aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Binnen de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg heeft is er voor de nieuwbouw van woningen een compensatieverplichting opgenomen.

Mits de voorgenomen ontwikkeling past binnen de kwalitatieve opgave kan aan een dergelijke invulling de medewerking worden verleend mits daarvoor een compensatievergoeding wordt voldaan.

Voorliggend initiatief is in het kader van de regionale afstemming op het gebied van wonen, voorgelegd aan de regio Maastricht-Heuvelland. Deze hebben positief geadviseerd over het plan, onder de voorwaarde dat de vereiste compensatievergoeding wordt voldaan. Om dit te waarborgen heeft de gemeente Gulpen-Witter met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

Gelet op de vraag naar passende huisvesting voor ouderen en de krapte op de woningmarkt wordt met voorliggend plan ingespeeld op de actuele vraag (behoefte) en kan derhalve medewerking worden verleend aan het bouwplan.

Voor de bouw van een vrijstaande woning bedraagt de compensatievergoeding € 22.239,00, welke door de initiatiefnemer voldaan dient te worden.

2.4.2 Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Witter, Vaals en Valkenburg a.d. Geul

De gemeenten Gulpen-Witter, Vaals en Valkenburg aan de Geul hebben gezamenlijk voorliggende structuurvisie opgesteld. Vanwege een grote mate van gemeenschappelijkheid van de (leef)omgeving, omdat er een behoorlijke demografische verandering binnen de regio gaat plaatsvinden die in alle 3 de gemeenten consequenties zal hebben en ten behoeve van de verankering van het zogenaamde Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM), hebben de 3 gemeenten besloten dit gezamenlijk te doen.

In de structuurvisie is het ruimtelijke beleid en het sectorale beleid met ruimtelijke consequenties van de 3 gemeenten opgenomen, voor een termijn van 15 jaar.

Voor de 3 gemeenten is aangegeven, welke functionele en ruimtelijke ontwikkelingen nog gewenst zijn en welke niet.

Binnen de kernen komt duurzaamheid bijvoorbeeld naar voren in de vorm van het creëren van een betere (en duurzame) leefomgeving, een aantrekkelijke werkomgeving en een goed vestigingsklimaat.

Duurzaamheid dient vooral tot uitdrukking te komen in een grondhouding om dingen die nu gerealiseerd worden langdurig houdbaar te maken, energiezuinig of energiepassief, zodat ook toekomstige generaties hier nog van gebruik kunnen maken.

De functionele en ruimtelijke ontwikkeling van de kernen zal in belangrijke mate worden bepaald door de demografische ontwikkeling die in alle gemeenten al een aantal jaren geleden heeft ingezet en de komende jaren zal voortzetten: een bevolkingsdaling in combinatie met een toenemende vergrijzing en ontgroening. Dit zal grote invloed hebben op de huishoudenssituatie en daarmee op de woningmarktsituatie.

In tegenstelling tot hetgeen in deze structuurvisie is opgenomen is de woningbehoefte kwantitatief (nog) niet afgenomen; wel is er al kwalitatief een vraag naar andere woningtypes ontstaan.

Voorliggend plan speelt in op deze vraag en past daarmee binnen de uitgangspunten van dit regionale beleid.

2.5 Gemeentelijk beleid

In de hiernavolgende paragrafen worden de beleidsstukken besproken die van invloed zijn op het plangebied.

2.4.1 Strategische visie Gulpen-Witterm 2009-2020

Het ontwikkelingsscenario van de gemeente Gulpen-Witterm, dat uit drie peilers bestaat, heeft een duurzaam karakter. Hoewel de voorliggende strategische visie een doorlooptijd kent van 12 jaar, ligt de werkelijke horizon veel verder. Het scenario geeft de koers aan die in 2009 is ingezet richting 2020 en later, maar bevat geen zogenaamde piketpalen. Vrijwel alle strategische keuzes hebben een continu karakter en kunnen dus niet tussentijds worden afgesloten.

De drie peilers waarop deze strategische visie steunt zijn:

1. Kernen: het realiseren van een zelfredzame samenleving op kernniveau
2. Buitengebied: duurzame versterking en ontwikkeling van de kwaliteit van ons buitengebied
3. Gemeentelijke organisatie: het opereren als daadkrachtige regisseur en partner

Particuliere initiatieven in de kernen en het buitengebied worden beoordeeld vanuit een 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat initiatieven die een bijdrage leveren aan de strategische doelstellingen, worden gefaciliteerd. Daarnaast wordt binnen het thema "wonen" ingezet op realisatie van starterswoningen, levensloopbestendige woningen en/of zorgwoningen.

In onderhavige casus is het van belang dat de beoogde ontwikkeling van een levensloopbestendige woning tevens een duurzame versterking betekent van de leefbaarheid in de kern Eys.

2.4.2 Lokale Woonvisie 2018-2025

De gemeente Gulpen-Witterm ambieert een woongemeente te zijn met een landelijk karakter.

De Lokale Woonvisie 2018-2025 die de gemeente heeft opgesteld, heeft viertal functies:

- Het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader betreft;
- Het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten ten aanzien van de relevante doelgroepen;
- Het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning en leefbaarheid);
- Het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

De initiatiefnemer(s) van onderhavig plan vallen in de doelgroep “oudere doorstromers” en op termijn in de groep “Langer Thuis Woners.

Eén van de speerpunten voor deze doelgroep is dat de gemeente voor oudere doorstromers (leeftijdssrange 55-70 jaar) met verhuisplannen, meer keuze wil creëren in de bestaande woningvoorraad en overig leegstaand of -komend waardevol vastgoed binnen de woonkernen.

Als dat geen soelaas geeft, kan beperkte additionele nieuwbouw worden ingezet.

Ook wil de gemeente inzetten op levensloopbestendige woningen.



Lokale Woonvisie 2018 – 2025

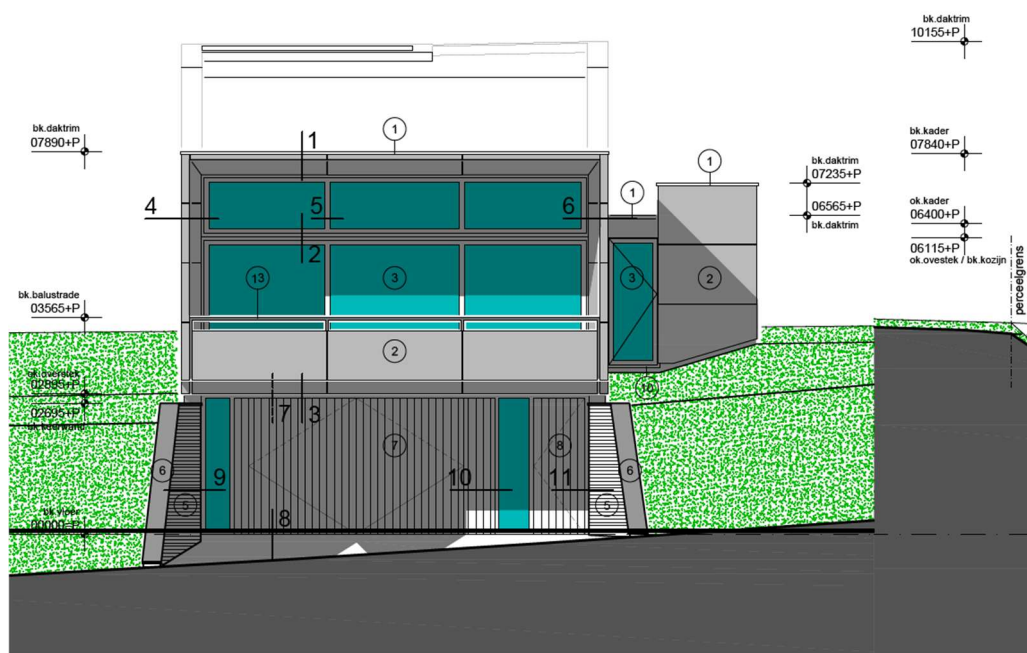
Gemeente Gulpen-Wittem

“Het realiseren van woonkwaliteit is denken in mensen”

September 2018

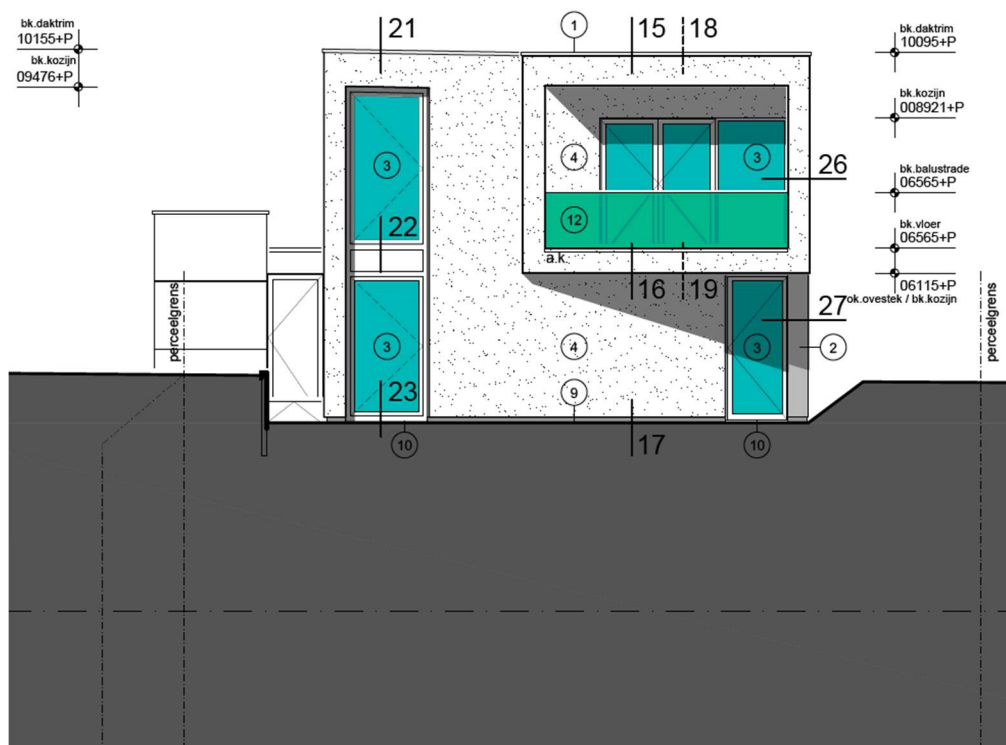


Onderhavig initiatief past binnen deze beleidsuitgangspunten voor wonen, maar zal in het kader van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg, wel binnen de regio Maastricht - Heuvelland afgestemd moeten worden in verband met de subregionale woningprogrammering.



VOORGEVEL

Voorgevel nieuwbouwwoning



Achtergevel

Achtergevel nieuwbouwwoning

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Inleiding

Voor het plangebied aan de Piepertweg 4 te Eys geldt momenteel het bestemmingsplan 'Kern Eys'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangspunten die gehanteerd worden voor de voorgenomen ontwikkeling. In paragraaf 3.2 komen de algemene uitgangspunten aan bod. In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de wonen.

Bij het formuleren van de uitgangspunten wordt ingespeeld op de actuele ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in de gemeente Gulpen-Wittem.

3.2 Algemeen

3.2.1 Instandhouding landelijk wonen en ruime gebruiksmogelijkheden

Gulpen-Wittem wil met nadruk een woon- en leefgemeente (en geen werkgemeente) zijn en zet in op het behoud van haar vitale leefkernen en een landelijke en rustige woonomgeving.

Om Gulpen-Wittem als woongemeente te blijven profileren is een integrale aanpak nodig. Nadrukkelijker wordt gezocht naar integratie van de fysieke, de sociale en de economische ruimte in het publieke domein. De woonomgeving bevindt zich in het spanningsveld tussen vitaliteit van de kernen, het behoud van het groene karakter van de gemeente, de regionale druk op de woningmarkt en diverse regionale ontwikkelingen.

3.2.2 Krimp / leefbaarheid / behoud cultuurhistorische waarden

Leefbaarheid in relatie tot krimp is ook in Gulpen-Wittem een belangrijk aandachtspunt.

Door middel van het bestemmingsplan is het mogelijk om op leefbaarheid te sturen en gewenst ontwikkelingen te stimuleren.

Door de ontwikkeling af te stemmen op de actuele (groeierende) vraag naar levensloopbestendige woningen, wordt in deze behoefte voorzien.

3.3 Wonen

3.3.1 Gemeentelijk/regionaal woningbouwprogramma/krimp

Zoals in de vorige paragraaf reeds aangehaald geeft het provinciale- en gemeentelijke woningbouwprogramma ruimte, daar waar het gaat om kleinschalige realisatie van levensloopbestendige woningen.

Ten aanzien van de opgave met betrekking tot levensloopbestendigheid van de woningvoorraad is de relatie verwachte doorgankelijkheid en toegankelijkheid van de woning cruciaal in relatie tot de leeftijdsontwikkeling van de inwoners.

Daarbij zijn de glooiing van de wegsegmenten in grote delen van de gemeente mede bepalend voor de (on)mogelijkheid om de woning levensloopbestendig te maken.

Voorliggend plan past binnen de ruimtelijke kaders en speelt in op de krapte in de woningvoorraad op het gebied van levensloopbestendige woningen voor ouderen en/of andere zorgbehoevenden.

Tot slot zal bij de realisatie van deze nieuwbouwwoning vanzelfsprekend worden ingezet op duurzaamheid, zowel bij de bouw als in het gebruik van de woning.

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de actuele waarden die aanwezig zijn in het gebied. Specifiek wordt ingegaan op flora en fauna, ecologische structuur, habitats, cultuurhistorie en archeologie.

4.1 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Quick scan Flora & Fauna

De beoogde ingreep resulteert mogelijk in negatieve effecten voor beschermde natuurwaarden. In verband hiermee is door Geonius onderzocht welke beschermde natuurwaarden (mogelijk) in het gebied aanwezig zijn en of mogelijk negatieve effecten deze waarden kunnen beïnvloeden.

Voor vaatplanten geldt dat er binnen een straal van 250 m soorten zijn aangetroffen die op de Rode Lijst staan, echter is de afstand der mate groot van het plangebied naar de betreffende soorten dat negatieve gevolgen op Rode Lijst soorten uitgesloten kunnen worden.

De roofvogels die zijn waargenomen, zijn met name rondom het plangebied aangetroffen in de natuurgebieden en agrarische velden. Dit geldt ook voor de soorten die op de Rode Lijst staan.

Op basis van deze gegevens in combinatie met ongeschikt foerageergebied en nestgelegenheid, worden negatieve effecten op voorgenoemde soorten uitgesloten.

Indien de werkzaamheden niet plaatsvinden tijdens het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli), zijn geen negatieve effecten te verwachten op aanwezige vogelsoorten.

Binnen het plangebied is een NDFF-waarneming bekend van sporen van de beschermde soort bever. Gezien er geen waarneming van een bever is in de omgeving en de waarneming binnen het plangebied zich in het centrum van een woonwijk met afgezette tuinen bevindt, is het niet aannemelijk dat hier een bever aanwezig is. Verder zijn de beschermde soorten das en eekhoorn binnen een straal van 250 m aangetroffen. Op basis van ongeschikt leefgebied kunnen negatieve effecten op deze dieren eveneens uitgesloten worden.

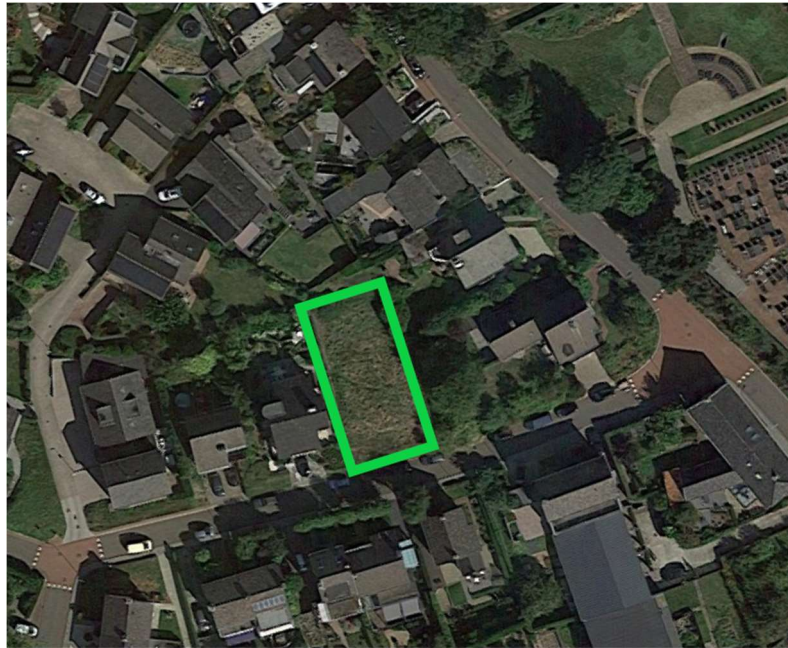
Vanwege graafwerkzaamheden op het perceel kunnen in de grond levende dieren, waaronder veldmuis en mol, onbedoeld worden verstoord of gedood. Door zorgvuldig te werken kan de kans daarop aanmerkelijk worden gereduceerd. Deze dieren zijn verder vrijgesteld van toetsing voor (ruimtelijke) ontwikkelingen op grond van de provinciale omgevingsverordening van Limburg.

Op basis van ongeschikt leefgebied binnen en in de directe nabijheid van het plangebied het plangebied voor de betreffende soorten, worden negatieve effecten op verschillende reptielsoorten uitgesloten. Op de insecten die op de Rode Lijst staan worden eveneens geen negatieve effecten verwacht omdat het plangebied niet aan hun leefgebied voldoet. De belangrijke elementen voor de betreffende soorten zijn niet aanwezig in het plangebied of in de directe nabijheid.

Vanwege de afstand van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de aard van de ingrepen, kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. De bouwwerkzaamheden vinden gedurende een kortere tijd plaats en resulteren hierdoor in een tijdelijke verstoring naar de omgeving vanwege het machinelawaai.

Indien de zorgplicht in acht wordt genomen, is er geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming en kan de ingreep zonder ontheffing plaatsvinden.

De uitgebreide quickscan (Geonius EA200103.R01.V1.0) is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.



Ligging plangebied binnen bestaand bebouwd gebied

4.1.3 Natura 2000

Geonius Milieu B.V. heeft in opdracht van MH1architecten een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd ter plaatse van perceel A 5185, gelegen aan de Piepertweg in Eys, gemeente Gulpen-Wittem. Aanleiding voor het stikstofonderzoek vormt de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de toekomstige nieuwbouw op genoemd perceel.

Doelstelling van het vooronderzoek is nagaan of het project negatief significante effecten veroorzaakt op omliggende Natura 2000-gebieden. Hiervan is mogelijk sprake indien de stikstofdepositie in deze gebieden boven 0,00 mol/ha/jr. uitkomt.

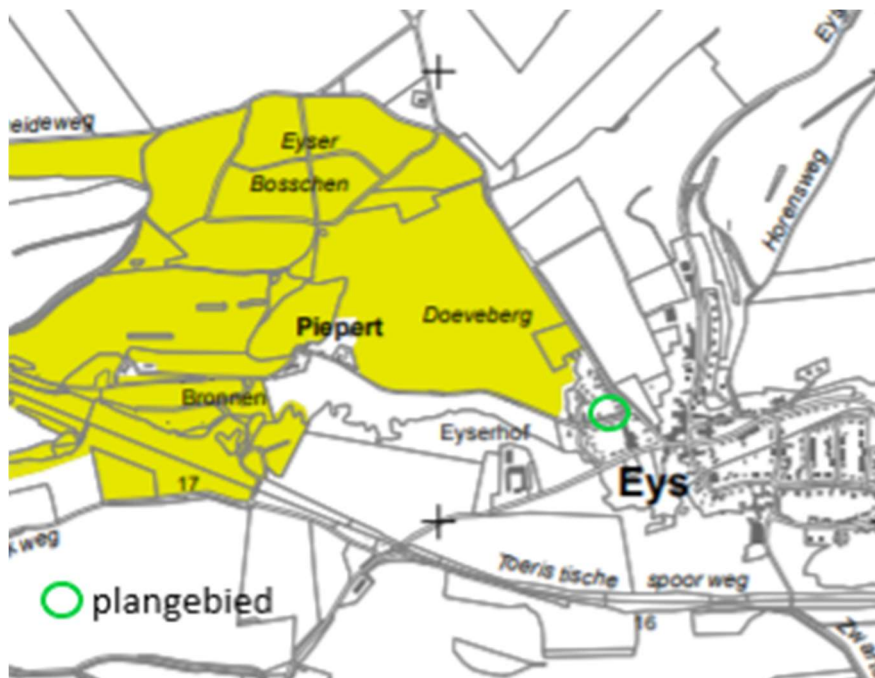
In de aanlegfase van een project wordt materieel ingezet dat slechts tijdelijk stikstofemissie veroorzaakt. In een voortoets kan onderbouwd worden dat kleine, tijdelijke deposities van tijdelijke bronnen binnen het project op zichzelf en in cumulatie, op voorhand niet kunnen leiden tot significant negatieve effecten.

Hierbij kan als uitgangspunt worden gehanteerd dat een project met alléén kleine tijdelijke deposities in de aanlegfase kleiner dan of gelijk aan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar (of een equivalent hiervan) in beginsel niet vergunningplichtig is voor het aspect stikstofdepositie. In beginsel geldt deze lijn voor alle vormen van tijdelijke emissies in de aanlegfase, in de praktijk zal dit met name mobiele werktuigen en de aan-/afvoer van materiaal en materieel betreffen.

Uit de resultaten is gebleken dat de stikstofdepositie in de aanlegfase inderdaad boven de 0,00 mol/ha/jr. grenswaarde komt, maar in de gebruiksfase onder de 0,00 mol/ha/jr. grenswaarde blijft.

Het project kan hiermee doorgang vinden zonder dat een ontheffing 'Wet natuurbescherming' dient te worden aangevraagd.

Vornoemde notitie is eveneens als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



Ligging plangebied t.o.v. deel van Natura2000 gebied Geuldal

4.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorisch erfgoed neemt een steeds belangrijkere plaats in binnen de ruimtelijke ordening. Het bepaalt namelijk een groot gedeelte van de identiteit van de regio of provincie. Daarom is het zaak om cultuurhistorische bouwwerken en -objecten, landschappen en vlakken te beheren, behouden en waar nodig zelfs te ontwikkelen. Het cultuurhistorisch erfgoed is door de provincie Limburg inzichtelijk gemaakt middels de Cultuur Historische Waardenkaart. Deze bevat aparte kaartlagen voor de drie bouwstenen archeologie, historische bouwkunst en historische geografie. De bouwsteen 'archeologie' zal verder naar voren komen in onderstaande paragraaf. De andere bouwstenen worden nu nader uiteengezet. Onder 'Historische bouwkunst' worden alle bouwwerken en objecten verstaan die langer dan vijftig jaar geleden vervaardigd zijn en vanwege hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde van algemeen belang zijn.

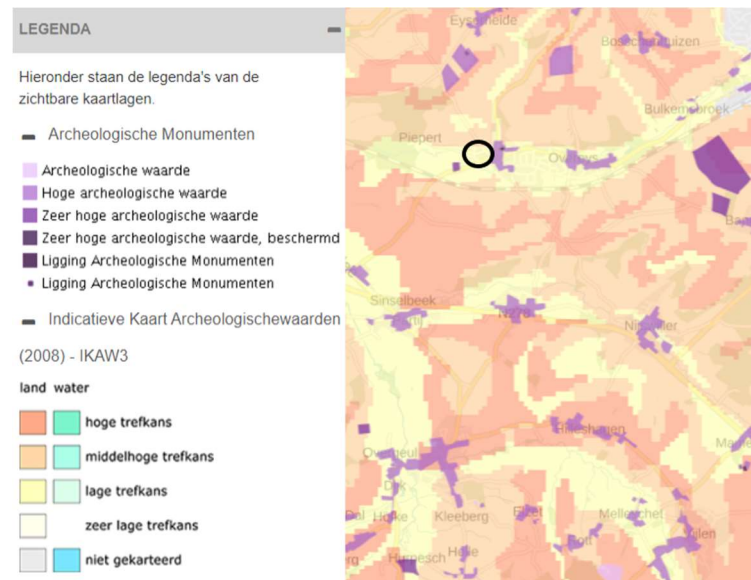
Op de locatie aan de Piepertweg zijn geen cultuurhistorische belangen die beschermd dienen te worden, dan wel, die als gevolg van dit bouwplan verloren gaan.

4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

In het Bro (artikel 3.1.6 lid 4) is opgenomen dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan rekening gehouden dient te worden met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Dit moet ook beschreven worden in de toelichting.

Ook voor archeologie geldt dat op de locatie aan de Piepertweg geen archeologische belangen aanwezig zijn die beschermd dienen te worden (lage verwachtingswaarde), dan wel, die als gevolg van dit bouwplan verloren gaan.



Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Op grond van de Erfgoedwet geldt wel de verplichting dat, indien er tijdens toekomstige graafwerkzaamheden archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, dit direct gemeld dient te worden bij de gemeente Gulpen-Wittem.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden.

5.2 Waterbeleid

Het beleid ten aanzien van het aspect water komt in diverse beleidsdocumenten terug op verschillende schaalniveaus. Zo is er op zowel nationaal als provinciaal niveau een waterplan van kracht, dat uiteindelijk geland is in een waterbeheerplan van het verantwoordelijke waterschap, in dit geval waterschap Limburg. Daarnaast beschikt het waterschap over andere relevante plannen met betrekking tot het aspect water. Deze plannen worden hieronder besproken.

5.2.1 Nationaal beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvarend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid zoals vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (ook wel bekend als de AMvB Ruimte) lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.

5.2.2 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Provinciaal Waterplan Limburg 2009-2015 en een uitwerking van het waterbeleid in het POL2014, noodzakelijk om aan de vereisten van de Kaderrichtlijn Water en de Waterwet te voldoen. Samen met het Nationale Waterplan van het Rijk en het Waterbeheersplan Limburg van het waterschap vormt het een onderdeel van het Stroomgebied beheersplan Maas. De waterbelangen zijn in het voorliggend bestemmingsplan gewaarborgd.

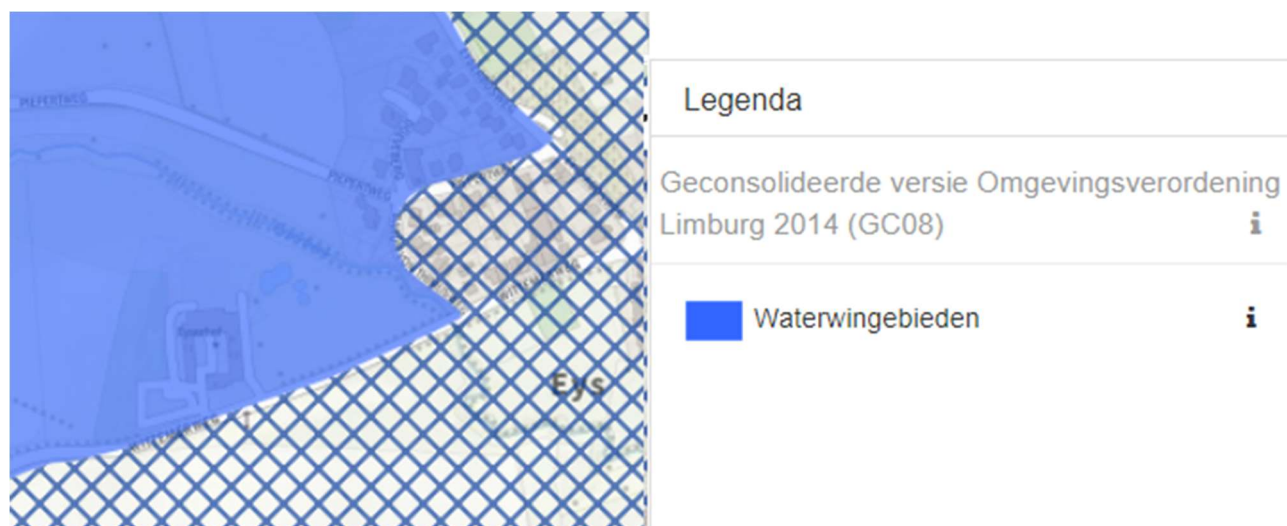
Een deel van de gemeente Gulpen-Wittem is aangeduid als grondwaterbeschermingsgebied, waarbij het gebied rond Eys is aangemerkt als waterwingebied met de naam "Roodborn".

Op het grondwaterbeschermingsgebied is de beschermingsregeling, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg van toepassing.

Daarnaast geldt voor een waterwingebied dat het verboden is om buiten een inrichting de volgende handelingen te verrichten:

a. het bouwen van een bouwwerk;

GS kunnen het bouwen van een bouwwerk in een waterwingebied op grond van de Omgevingsverordening Limburg (art.4.2.4 en art. 4.2.5) echter toestaan, als redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de bestaande risico's voor de kwaliteit van het grondwater door het bouwen van het bouwwerk niet toenemen.



Uit bijgevoegde notitie (Geonius, GB200821.M01v1.0) met betrekking tot de invloed van de nieuwbouw op het waterwingebied, blijkt dat het perceel aan de Piepertweg, waarop de nieuwbouw wordt beoogd, zodanig wordt geherprofileerd en de verhardingen (met name de oprit) zodanig worden uitgevoerd, dat neerslag en eventuele antropogene verontreinigingen op de verhardingen afstromen naar de riolering. Gezien de slecht doorlatende ondergrond en het waterwingebied wordt ook geadviseerd om dit water niet te infiltreren, wel kan dit (in overleg met de gemeente) in een waterdichte buffer worden opgevangen en met een leegloopvoorziening vertraagd op de riolering worden geloosd;

Afwatering van de daken kan in principe wel worden afgekoppeld, indien geen koperen of zinken goten en afvoeren worden toegepast. Gezien de slecht doorlatende ondergrond is dat echter niet doelmatig en wordt geadviseerd ook dit water vertraagd af te voeren naar de riolering. Daarnaast dient de riolering in een robuuste uitvoering te worden gerealiseerd om lekkages te voorkomen;

Gegeven de feitelijke situatie ter plaatse en de te nemen maatregelen, zowel in de bouw- als gebruiksfase geen sprake is van een toename van de bestaande risico's voor de kwaliteit van het grondwater. Het is aan Gedeputeerde Staten om in alle redelijkheid een afweging te maken en de nieuwbouw op grond van het bepaalde in de Omgevingsverordening Limburg, al dan niet toe te staan.

De verkaveling, zoals deze in het bestemmingsplan Kern Eys is opgenomen, impliceerde al in 2011 de realisatie van een woning op deze locatie. Onder andere dit gegeven zou door Gedeputeerde Staten in de afwegingen kunnen worden betrokken.

5.2.3 Regionaal beleid

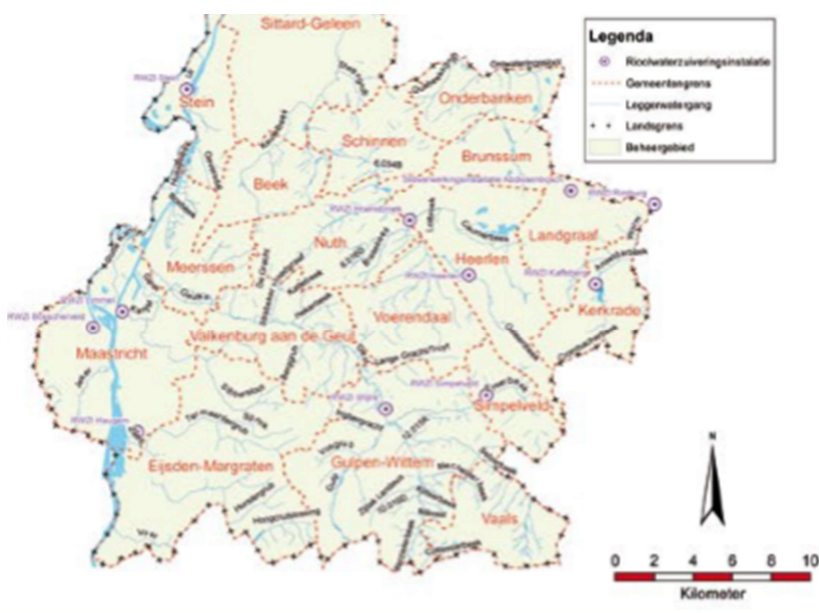
Waterbeheerplan Limburgse Waterschappen 2016-2021

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het vml. Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterbeleid van dit waterschap is neergelegd in het waterbeheerplan Limburgse waterschappen 2016-2021. In het waterbeheerplan is het integrale beleid opgenomen inzake veiligheid, watersysteembeheer en afvalwaterketen.

Er zal worden geïnvesteerd in het creëren van extra waterberging, aanpassing van de waterhuishouding, de bestrijding van verdroging, het aanpassen van een aantal rioolwaterzuiveringsinstallaties en het renatureren van beken.

Om de beleidstaken uit te voeren beschikt het waterschap over verschillende instrumenten. De belangrijkste hiervan is de keur met bijbehorende legger.



De Keur Waterschap Limburg

Omdat handelingen van derden in de leefomgeving, bijvoorbeeld: bouwwerken, werkzaamheden of activiteiten, daarvoor een risico's met zich mee kunnen brengen, heeft het waterschap een verordenende bevoegdheid. De specifieke verordening voor regulering van handelingen door derden in de omgeving van of met invloed op water, heet Keur.

De Keur van het waterschap heeft een smaller bereik dan het integraal waterbeheer. De keur betreft alleen waterstaatkundig beheer en waterkwantiteitsbeheer, ofwel de waterstaatswerken: tegen hoog water (keringen), voor peilbeheer (oppervlaktewateren, stuwen e.d.) en voor het onttrekken en van lozen van hoeveelheden oppervlaktewater en grondwater.

De Keur bevat in het belang van het waterbeheer, voor het overgrote deel beperkende regelgeving voor activiteiten door derden in de leefomgeving.

Daarnaast biedt de Keur mogelijkheden hoe deze activiteiten door derden in de leefomgeving wel uitvoerbaar zijn en verenigbaar zijn of zijn te maken met het belang van water.

5.3 Watertoets

Zoals gezegd is de watertoets een verplicht onderdeel van elke planologische procedure.

De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van één woning c.a., waarbij de hemelwaterafvoer wordt afgekoppeld en ter plaatse wordt geïnfiltreerd. Om toch ook de zienswijze van het waterschap te vernemen voor dit project, is onderhavige paragraaf in het kader van de watertoets voorgelegd aan het verantwoordelijke waterschap Limburg.

5.4 Riolering

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan haar wettelijke waterzorgplichten. De nieuwe gemeentelijke rioleringsplannen gaan als gevolg van wetswijzigingen niet alleen maar over de vuilwater en gemengde riolering. De gemeente heeft er meer zorgplichten bij gekregen. Voor de riolering is met name de Wet Gemeentelijke Watertaken van belang. In deze wet is het aantal zorgplichten voor de gemeentelijke rioleringszorg toegenomen tot drie. Het betreft:

1. inzameling en het transport van afvalwater (het vuile rioolwater)
2. hemelwaterzorgplicht (nieuwe zorgplicht)
3. grondwaterzorgplicht binnen stedelijk openbaar gebied (nieuwe zorgplicht)

Het vasthouden van water volgens de trits water vasthouden, bergen en vertraagd lozen maakt integraal onderdeel uit van alle onderdelen van het watersysteem.

In bestemmingsplannen wordt een waterparagraaf opgesteld die watertoets onderhevig is. De initiatiefnemer reserveert standaard circa 8-10% van de ruimte voor noodzakelijke waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij kleinere herinrichtingen verankert de gemeente de doelstelling van afkoppelen op eigen terrein en/of zichtbaar afstromen van hemelwater.

Hierbij kan worden gedacht aan de combinatie openbaar groen en waterberging.

Bij infiltratie op eigen terrein treedt de gemeente handhavend op en controleert op foutaansluitingen en de goede werking van de voorzieningen.

De visie op het afkoppelen van regenwater van de riolering is dat zowel in openbaar gebied als op de bebouwde kavels daken, terrassen en inritten worden afgekoppeld.

Bij nieuwbouw dient het regenwater afkomstig van de nieuwe verharding te worden geborgen op eigen terrein.

Hiervoor gelden de onderstaande voorwaarden:

De waterstromen (vuilwater en regenwater) moeten worden gescheiden.

Het regenwater moet worden vastgehouden op eigen terrein. Hierbij dient uit te worden gegaan van de voorkeursvolgorde: 'hergebruik van het regenwater, vasthouden van het regenwater (vegetatiedak of infiltratie van regenwater in de bodem), tijdelijk bergen en vertraagd afvoeren van het regenwater naar het gemeentelijk riool of oppervlaktewater.

De Infiltratie- en bergingsvoorziening voor de opvangen van het regenwater in het plan dimensioneren op T=25 (35 mm neerslag in 45 minuten) met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur. Dit betekent dat een neerslaggebeurtenis die 1 keer per 25 jaar valt op de nieuwbouw op eigen terrein geborgen moet kunnen worden. Vertaald naar inhoud betekent dit een benodigde berging van 35 mm/m².

Doorkijk maken naar T=100 (45 mm neerslag in 30 minuten).

Dit betekent dat de gevolgen bij extreme situatie in beeld moeten worden gebracht en de infiltratie-bergingsvoorziening voorzien moet worden van een noodoverlaat over maaiveld, bij voorkeur richting het eigen perceel. Indien dit niet mogelijk is, kan in overleg met de gemeente een noodoverlaat over maaiveld richting de straat worden voorzien.

De infiltratie- en bergingsvoorziening moet te beheren en onderhouden zijn. Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijkheid.

Er dient rekening te worden gehouden met hoogteverschillen in het plangebied en omgeving. Voorkomen moet worden dat wateroverlast ontstaat door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.

In voorliggend plan is een infiltratie voorziening getroffen in de vorm van een zinkput.

Het regenwater wordt op deze put geloosd en infiltreert langzaam in de bodem. De put heeft een inhoud van 8000L. dit volume is gebaseerd op 180m² dakoppervlak en een regenbuit T=100 (=45mm neerslag in 30 min).

Voor de afvoer van het vuilwater zal het nieuwe pand worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Het plan zal nauwelijks van invloed zijn op (de werking van) het rioleringsstelsel binnen de omgeving ervan.

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het plan. Specifiek wordt ingegaan op geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, externe veiligheid, kabels en leidingen en zoneringen.

6.1 Milieuzonering

In de VNG handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” is een lijst opgenomen die inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang bij bedrijven in een bepaalde milieucategorie. Er is per bedrijf in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid.

De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand. Hierbij wordt uitgegaan van een gemiddeld bedrijf. Er kunnen omstandigheden zijn waarom er toch van een grotere of kleinere afstand uitgegaan kan of moet worden.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Er wordt gemeten vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf en de bestemmingsgrens van de nieuwe gevoelige functie. Zo wordt rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf of de gevoelige functie.

Op grond van het bestemmingsplan “Kern Eys” liggen in de nabijheid van het plangebied twee percelen met de bestemming “Bedrijf”. Op grond van de planregels bij deze bestemming kunnen zich hier bedrijven vestigen in de milieucategorie 1 of 2.

Dit betekent dat er, op grond van eerdergenoemde tabel, rekening moet worden gehouden met een afstand van 30 meter vanaf de bestemmingsgrens “Bedrijf” tot aan het perceel waarop de nieuwe woning is beoogd.

Voor beide bedrijfslocaties, Piepertweg 10 en Wittemerweg 21, geldt dat aan deze afstandsnorm wordt voldaan.

Derhalve vormt onderhavig plan geen belemmering voor deze bedrijven en is de bedrijvigheid niet van invloed op de beoogde woningbouw.

6.2 Geluid

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing.

De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder heeft in beginsel iedere weg een geluidszone. Een dergelijke zone geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Wel dient hier in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd te worden.

Het plangebied is wel gelegen binnen de geluidszone van de Wittemerweg (200m). Op grond van artikel 74 Wet geluidhinder geldt voor deze weg een zone van 200 meter.

Vanwege de aanwezige bebouwing tussen deze weg en het plangebied is het niet aannemelijk dat het wegverkeerslawaai een belemmering vormt voor onderhavig bouwplan.

Derhalve is een akoestische toetsing van het plan niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Op grond van de planregels van het bestemmingsplan kunnen zich hier bedrijven vestigen in de milieucategorie 1 of 2. Dit betekent dat er, op grond van eerdergenoemde tabel, rekening moet worden

gehouden met een afstand van 30 meter vanaf de bestemmingsgrens “Bedrijf” tot aan het perceel waarop de nieuwe woning is beoogd. In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal bedrijven aanwezig (geluidsbron) waaraan de beoogde ontwikkeling getoetst dient te worden. Gelet op de afstand van de bedrijven tot het bouwperceel zal de nieuw te bouwen woning geen last zal hebben van de bedrijvigheid op genoemde locaties.

Spoorweglawaaï

De planlocatie is gelegen op een afstand van meer dan 400m van de spoorlijn Maastricht – Kerkrade (Miljoenenlijn). Gelet op de geluidzone die voor een spoorweg wordt aangehouden (600m) betekent dit dat er in theorie sprake zou kunnen zijn van een te hoge geluidsbelasting. Evenals bij het wegverkeerslawaaï, is dit echter niet aannemelijk vanwege de aanwezige bebouwing tussen de spoorlijn en het plangebied.

6.3 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Onderhavig plan betreft nieuwbouw van een woning op een onbebouwd perceel, waarbij bodemversturende werkzaamheden uitgevoerd gaan worden. Geonius Milieu B.V. heeft derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Piepertweg (ong.) te Eys. Hiermee is inzicht gegeven in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Op basis van het onverdacht historische gebruik, de visuele beoordeling van de opgeboorde grond, waarbij geen asbestverdachte (plaat)materialen zijn waargenomen, zijn ons inziens geen redenen om de hypothese “asbest onverdacht” te verwerpen.

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

Het bodemonderzoeksrapport (MA200612.R01.V1.0) van Geonius is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

6.4 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen.

Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een bestemmingsplan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen, of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Het bouwplan betreft de realisatie van één woning in een gebied met overwegend woonbebouwing. Gekeken moet worden of het project of de activiteit, maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is I IBM als de toename voor één of beide stoffen hoger is.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het gaat dan bijvoorbeeld om het realiseren van kantoor- en woningbouwlocaties. Het project is dan NIBM als ze onder de [vastgestelde omvang](#) blijft.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat het project de 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Dit mag ook als een project de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM overschrijdt. Het is dan mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken dat de 3% grens niet wordt overschreden. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn.

Bij de NIBM toets wordt de toename van de luchtverontreiniging afgezet tegen de [autonome ontwikkeling](#). Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is.

NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg

Het gaat hier om de bouw van 1 woning. Er liggen circa 679 woningen in Eys dus wordt aan het criterium van 1500 woningen aan een ontsluitingsweg voldaan en is een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig.

6.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen of transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een klein kantoorgebouw of een bedrijfsgebouw wordt daarbij beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen.

Bij bijvoorbeeld woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

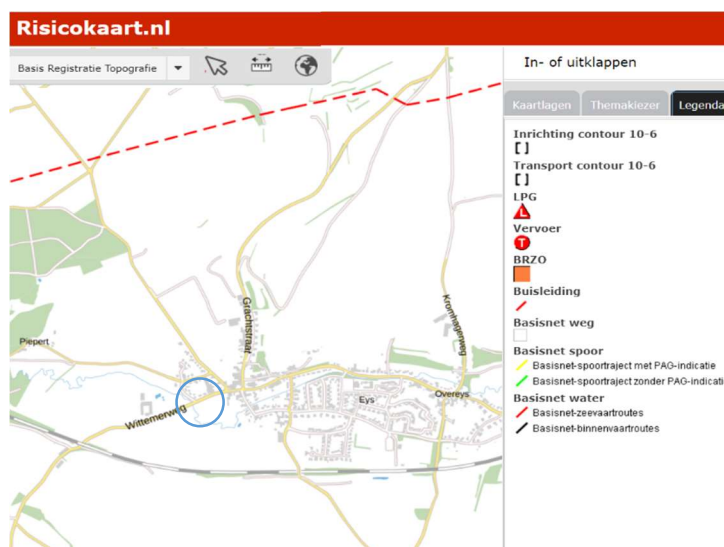
Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- Inrichtingen.
- Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Risico inventarisatie

Uit de risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat in het plangebied en (directe) omgeving de volgende risicodragende objecten aanwezig zijn (zie ook onderstaande uitsnede):



risicokaart provincie Limburg

Transport gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen vindt deels plaats via buisleidingen en voor een ander deel over de weg middels tanktransporten. De invloedsgebieden van deze transportaders zijn als volgt:

- Hogedrukgasleiding invloedsgebied voor groepsrisico (1% letaliteitsgrens): > 1 km.
- Rijksweg A79 invloedsgebied voor groepsrisico (1% letaliteitsgrens): > 1 km.

De risicocontouren reiken niet over het plangebied. Dit betekent dat er geen leidingen met bijbehorend ruimtebeslag en risicocontour in het plan hoeven te worden opgenomen.

Het plaatsgebonden risico van de risicobronnen vormt geen knelpunt.

Tot slot kan worden gesteld dat ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen met voorgenomen ontwikkelingen geen verslechtering optreedt van het veiligheidsniveau.

Hoofdstuk 7 Overige aspecten

7.1 Parkeren

Omdat er geen wettelijk door de Rijksoverheid vastgestelde en voorgeschreven parkeernormen bestaan heeft de gemeente Gulpen-Witterm besloten om de parkeernormen die gehanteerd worden bij bepaalde voorzieningen, zoals scholen, winkels, kantoren, etc. op een rijtje te zetten en vast te leggen in de “Beleidsnota Parkeernormen en Parkeerfonds Gulpen-Witterm”.

De parkeernormen voor woningen zijn ingedeeld naar grootte van de woning en prijsklasse. De prijsgrenzen worden door de gemeente zelf bepaald en kunnen jaarlijks bijgesteld worden. De parkeernormen zijn inclusief de parkeerruimte voor bezoekers. Uit onderzoek blijkt dat de maximale parkeerbehoefte voor bezoekers uit 0,3 à 0,4 parkeerplaats per woning bestaat.

De beoogde bouwlocatie valt binnen normengebied 2 “Overig gemeente Gulpen-Witterm” en het plan betreft 1 “dure sector” woning. Op basis van de tabel in voornoemde nota bedraagt de parkeernorm voor deze woning 1,8 pp. Afronding groter dan 0,5 betekent dat 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

Omdat onafhankelijk van elkaar wegrijden bij individuele woningen geen vereiste is, wordt in voorliggend bouwplan aan de parkeervereiste ruimschoots voldaan door het realiseren van een oprit van 11m*8m.

Het parkeren ten behoeve van de te ontwikkelen woning zal derhalve geheel plaatsvinden op het eigen terrein. Het bezoekersaandeel is in de genoemde parkeernorm meegenomen.

7.2 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied komen geen kabels en leidingen voor die op grond van wettelijke regelingen planologische bescherming dienen te krijgen.

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

7.3 Riool

Het nieuwe pand zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioolsysteem; voor wat betreft het hemelwater, zullen er maatregelen worden getroffen om dit te infiltreren in de bodem.

Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. De onderhavige omgevingsvergunning regelt de planologische kaders voor de realisatie van de nieuwbouwwoning aan de Piepertweg 4 te Eys.

Tegen de verleende omgevingsvergunning staat een bezwaar en beroepsmogelijkheid open.

8.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 oktober 2010 gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De Wabo integreert ongeveer 25 soorten “toestemmingen” (voorheen vergunningen, ontheffingen en meldingen) met betrekking tot de (fysieke) leefomgeving, tot slechts één omgevingsvergunning.

Op grond van artikel 2.1 jo. artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning worden verleend voor “het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening of een exploitatieplan, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat”.

Het onderhavige onderbouwing van de voorgenomen nieuwbouw, is aan voornoemd artikel invulling gegeven en kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Hoofdstuk 9 Handhaving

Het is belangrijk om bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

9.1 Uitgangspunten voor een goed handhavingsbeleid

Voor een goed handhavingsbeleid is een aantal factoren van belang:

- *Kenbaarheid en draagvlak omgevingsvergunning:*
Het plan voor de Piepert 4 te Eys dient kenbaar te worden gemaakt aan degene die de vergunning moeten naleven.
- *Inzichtelijke en realistische regelgeving:*
Een omgevingsvergunning dient voldoende helder, inzichtelijk en realistisch te zijn. Daarbij zullen de uitgangspunten en randvoorwaarden welke hierin zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn.
- *Actief handhavingsbeleid:*
Ten slotte is het van belang dat de feitelijke uitvoering in het plangebied voldoende wordt gecontroleerd. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

Naast het toetsen van een omgevingsvergunning aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient ook de uitvoerbaarheid van het plan getoetst te worden. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

10.1 Economische uitvoerbaarheid

10.1.1 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijke plan of besluit waarop het betrekking heeft. In dit geval betreft het ruimtelijke plan een bestemmingsplan. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
 2. er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, Wro;
 3. de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, Wro uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen;
- of indien:
4. het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
 5. het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is, en
 6. het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

In onderhavig plan is er sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor het bepalen van een tijdvak, fasering, nadere (locatie-)eisen of een kostenverhaal noodzakelijk is.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het plan geen financiële gevolgen heeft voor de gemeente en een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

10.1.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van een planologische wijziging, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe.

Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

De planologische gevolgen die als gevolg van onderhavige omgevingsvergunning zullen optreden zijn voor omwonenden niet van dien aard dat zij hier planologische nadelen van zullen ondervinden.

Indien dit wel het geval is, zal dit naar aard en omvang dusdanig zijn dat de financiële gevolgen ten aanzien van planschade veelal binnen het normaal maatschappelijk risico blijven.

Om de gemeente te vrijwaren van eventuele planschadeclaims, zal met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de economische uitvoerbaarheid is het ook van belang dat het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling van het plan een vergunningprocedure worden doorlopen.

In het kader van deze procedure zal de verleende omgevingsvergunning ter inzage worden gelegd. Eventuele belanghebbenden kunnen gedurende een termijn van 6 weken hun bezwaren kenbaar maken.

Gelet op de ligging van het plangebied en het feit dat de woningen in pandig gerealiseerd gaan worden is het niet te verwachten dat er bezwaren zijn tegen voorliggend plan.

Uit de te volgen procedure zal moeten blijken of er maatschappelijk draagvlak is voor het plan.

10.3 Vaststelling

De besluitvorming met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning zal naar verwachting plaatsvinden begin 2021.

Voorwaarde voor het nemen van een dergelijk besluit is dat er een ruimtelijke onderbouwing aan ten grondslag ligt waarin de ontwikkeling nader wordt onderbouwd op alle deelaspecten.

Hieruit mogen geen belemmeringen naar voren komen.

Met onderhavige document wordt aan deze voorwaarde invulling gegeven.