



Ruimtelijke onderbouwing

Heiligerweg 1

gemeente Eijsden-Margraten

Ruimtelijke onderbouwing

Heiligerweg 1

Gemeente Eijsden-Margraten

IDN-nummer: NL.IMRO.1903.OMGKOM1006-VG01

Rapportnummer: M141469.001/PSO

Opdrachtgever:



Opsteller:



Status:

vastgesteld

Datum:

16 april 2015

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV



www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	12
3.2.2	Perspectieven	13
3.2.3	Provinciale waarden	13
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	16
3.2.5	Het woonbeleid	16
3.2.6	Conclusie provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Vigerend bestemmingsplan	18
4	Milieutechnische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Milieuzonering.....	22
4.4	Luchtkwaliteit	23
4.5	Externe veiligheid	24
5	Overige ruimtelijke aspecten	27
5.1	Archeologie.....	27
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	27
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	27
5.2	Kabels en leidingen.....	28
5.3	Verkeer en parkeren.....	28
5.3.1	Verkeersstructuur.....	29
5.3.2	Parkeren	29

5.4	Waterhuishouding	29
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	29
5.4.2	Provinciaal beleid	29
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	29
5.5	Natuur en landschap	31
5.5.1	POL-herziening op onderdelen EHS	31
5.6	Flora en fauna	31
5.6.1	Algemeen	31
5.6.2	Verricht onderzoek	31
5.6.3	Gebiedsbescherming	32
5.6.4	Conclusie flora en fauna	32
5.7	Duurzaamheid	32
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Grondexploitatie	33
6.1.1	Algemeen	33
6.1.2	Exploitatieplan	33
6.2	Planschade	34
7	Afweging van belangen en conclusie	35
	Bijlagen	37

1 Inleiding

Op de locatie Heiligerweg 1 te Margraten ligt een woning met bijgebouwen. De locatie is aanvankelijk verkocht aan de gemeente Eijsden-Margraten, omdat deze binnen het plangebied lag van het beoogde bestemmingsplan 'Heiligerweg'. Vanwege onder andere demografische ontwikkelingen wordt het nieuwbouwplan, inmiddels genaamd 'De Bloesemgaard', beperkter van omvang. De woning Heiligerweg valt dan ook buiten de nieuwbouwplannen en is teruggekocht door twee van de oorspronkelijke bewoners.

Onderdeel van de terugkoop betreft een afspraak over het splitsen van de woning in twee wooneenheden. Dit vanwege een beoogde dubbele bewoning van het object.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

De locatie Heiligerweg 1 Margraten is in het geldende bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' bestemd tot 'Wonen – 3'. Deze bestemming laat ter plekke één woning toe. De nieuwe bewoners zijn voornemens de bestaande woning geschikt te maken voor dubbele bewoning. Het hiertoe ingediende bouwplan voldoet niet aan het bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders is bereid af te wijken van het bestemmingsplan.

Om het voornemen daadwerkelijk te kunnen realiseren, dient een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden aangevraagd.

Ten behoeve van deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing.

2 Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan de Heiligerweg 1 te Margraten. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Margraten, sectie H, nummer 30, 31 en 32 (allen gedeeltelijk).



Luchtfoto met
aanduiding
projectlocatie

Momenteel kan de omgeving van de projectlocatie worden omschreven als landelijk. De woning ligt net buiten de bebouwde kom van Margraten. In de nabije toekomst wordt ten zuiden van de projectlocatie een nieuwe woonwijk gerealiseerd, genaamd 'De Bloesemgaard'. De woningbouw kavels van deze woonwijk worden op korte termijn uitgegeven.

Ten oosten van de projectlocatie bestaat de mogelijkheid dat eveneens een woningbouwplan wordt gerealiseerd. De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto.



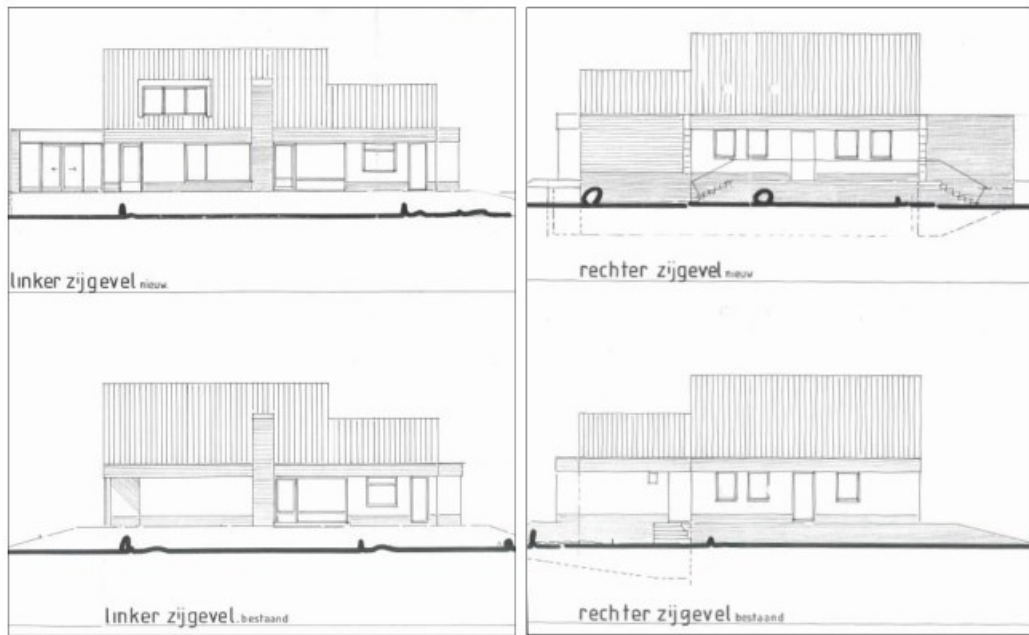
Foto bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

De nieuwe bewoners, tevens initiatiefnemers van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, zijn voornemens de bestaande woning geschikt te maken voor dubbele bewoning. De bestaande woning aan de Heiligerweg 1 wordt hiertoe aan de voor- en achterzijde uitgebreid. Aan de oostzijde wordt een nieuwe entree gemaakt, ter ontsluiting van de tweede woning.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.





2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

De beperkte uitbouw aan de voor- en achterzijde worden passend geacht bij de bestaande bebouwing. De uitbouwen met plat dak zorgt ervoor dat de bestaande kapconstructie behouden blijft. Hierdoor is, ondanks de toename van het bouwvolume, de massa van de verbouwde woning in overeenstemming met woningen in de omgeving.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg'.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom wordt er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen, een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen, zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsoeinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie, een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Gelet op het vorenstaande levert het uitbreiden van een bestaande woning en vervolgens splitsen in twee wooneenheden, geen strijd op met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009 en 2010 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P6b: Plattelandskern Zuid-Limburg.

De 'Plattelandskernen' zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen, waaronder Margraten, vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur). De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavige projectlocatie plangebied binnen dergelijke waarden gelegen.



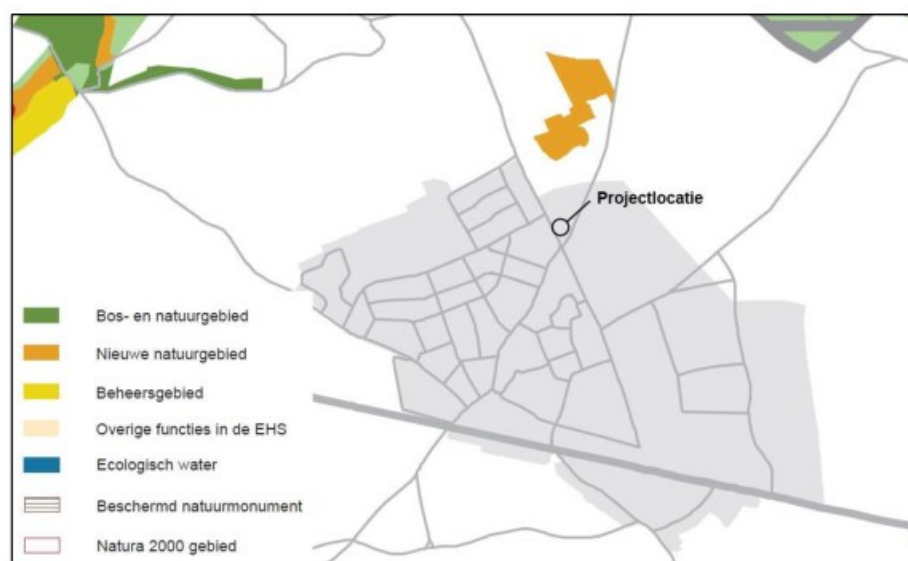
Uitsnede POL-kaart
'kristallen waarden' met
aanduiding
projectlocatie

Het plangebied is gelegen in het Bodembeschermingsgebied Mergelland.

Het beleid ten aanzien van het Bodembeschermingsgebied Mergelland is gericht op het streven naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater en landschapselementen. De concrete regelgeving met betrekking tot het bodembeschermingsgebied is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening.

Groene waarden

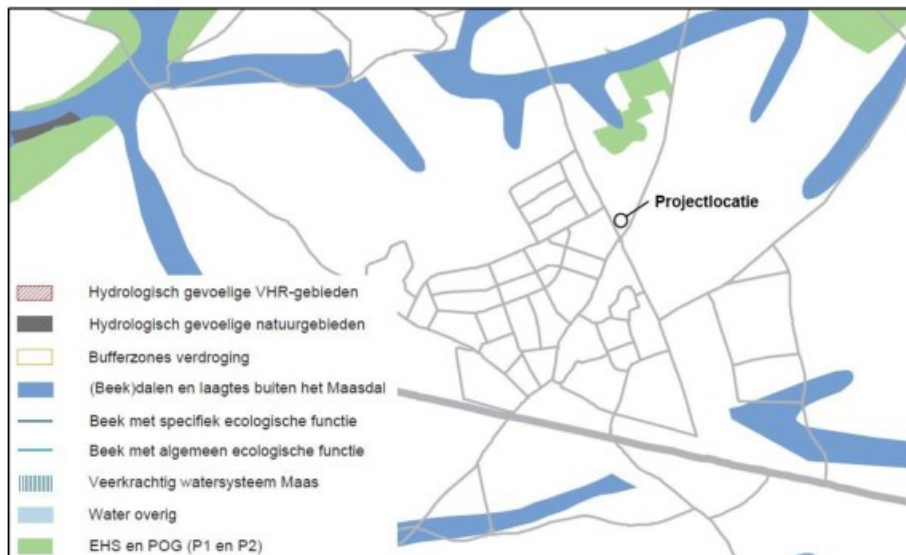
Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavige projectlocatie niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart
'groene waarden' met
aanduiding
projectlocatie

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavige projectlocatie niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart
'blauwe waarden' met
aanduiding
projectlocatie

POL 2014

Het ontwerp-POL2014, met de titel 'Voor de kwaliteit van Limburg', is op 6 mei 2014 door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Van 16 mei tot en met 27 juni 2014 was er de mogelijkheid om zienswijzen hierop in te dienen. Vaststelling van het POL2014 door Provinciale Staten heeft plaatsgevonden op 12 december 2014.

In het POL2014 is ten aanzien van de Limburgse woningmarkt opgenomen dat deze kwalitatief en kwantitatief de sprong naar de nieuwe werkelijkheid moet maken. Kwantitatief ligt er een aanzienlijke opgave om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. Kwalitatief gaat het allereerst om het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad.

Teneinde deze transformatie van de woningmarkt te realiseren, wordt het 'dynamisch voorraadbeheer' geïntroduceerd. Dit omvat het werken aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, door kwaliteitsverbetering, herstructurering en waar nodig sloop.

Voorliggende ontwikkeling betreft een transformatie van de bestaande woningvoorraad, waarbij de bestaande woning wordt gesplitst in twee kleinere woningen. De initiatiefnemers hebben beiden de mogelijkheid om de woningen kwalitatief aan te passen aan de eisen van deze tijd. Op dit punt wordt dan ook gehandeld in lijn met het beleid, zoals opgenomen in het POL2014. Op de kwantitatieve opgave wordt in paragraaf 3.2.5 nader ingegaan.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft, op basis van de provinciale regeling, een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) opgesteld. Dit GKM is op 17 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De locatie Heiligerweg 1 ligt binnen de provinciale rode contour. Het GKM is dan ook niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

3.2.5 Het woonbeleid

Gemeenten hebben de bevoegdheid woonbeleid te formuleren, echter dit mag niet in strijd zijn met het provinciale vigerende woonbeleid. Op 1 juli 2013 is het provinciaal woonbeleid drastisch gewijzigd met de invoering van de provinciale 'Verordening Wonen Zuid-Limburg' en de hieraan verbonden 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. In deze verordening is bepaald dat het toevoegen van een nieuwe woningbouwmogelijkheid niet mag leiden tot een uitbreiding van de woningvoorraad in Zuid-Limburg. Mocht dit wel van toepassing zijn, dan dient het plan getoetst te worden aan de genoemde kwaliteitscriteria.

De provinciale verordening is echter niet van toepassing op het toevoegen van één nieuwe woningbouwmogelijkheid, oftewel de zogenaamde éénpitters. In het onderhavige geval is hiervan sprake, omdat het splitsen van de woning Heiligerweg 1 naar twee woningen er toe leidt dat de woningvoorraad met één woning toeneemt. Er wordt immers niet gecompenseerd door woningonttrekking als gevolg van sloop of functiewijziging.

De bevoegdheid om al dan niet mee te werken aan deze woningsplitsing ligt hierdoor volledig bij de gemeente. Wat de ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid van het plan betreft wordt verwezen naar de betreffende hoofdstukken van deze onderbouwing. Wat het woonbeleid betreft is gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve inpasbaarheid van het plan in relatie tot de huidige voorraad en de verwachte woonbehoefte.

Volgens de bevolkingsprognoses van E'til 2013 is er in de gemeente Eijsden-Margraten nog sprake van een toenemende woningbehoefte tot 2020.

Deze behoefte is met name een gevolg van woonverdunding. Het woonbeleid moet hierdoor zowel kwalitatief als kwantitatief gericht zijn op huisvesting van ouderen. De behoefte aan ouderenhuisvesting is nog belangrijker geworden vanwege het feit gewijzigde zorgbeleid zoals bepaald in de Wet maatschappelijke ondersteuning. Op grond van deze wet is bejaardenhuisvesting drastisch afgebouwd als gevolg van extramuralisering en zullen ouderen gedwongen worden langer zo niet blijvend, afhankelijk van hun medische indicatie, zelfstandig gehuisvest zijn. Het is utopie deze ouderen te huisvesten in daarvoor bestemde seniorenwoningen. Dit segment zal weliswaar toenemen de komende jaren, maar zal de vraag vanwege ruimte- en kostenbeheersing nooit dekken. Vooral in een gemeente als Eijsden-Margraten waar het particuliere woningbezit 80% is. Woningbezitters zullen hun woning steeds meer levensloopbestendig moeten maken uit enerzijds noodzaak (huisvesting voor oude dag) en anderzijds om hun woning voldoende marktconform te krijgen. Door vergrijzing en gezinsverdunding zal ook de vraag naar het duurdere woonsegment afnemen. Over dit segment wordt momenteel voldoende beschikt binnen Eijsden-Margraten en de verwachting is dat in de toekomst door de bevolkingsontwikkeling een overschot hiervan zal ontstaan. Kortom, gelet op de bevolkingsprognoses in relatie tot de bestaande woningvoorraad zal de kwaliteit van de nieuwe voorraad vooral gezocht moeten worden in ouderenhuisvesting, levensloopbestendigheid en betaalbaar segment.

In het onderhavige plan wordt een vrijstaande woning uit het duurdere segment gesplitst in twee kleinere woningen. De initiatiefnemers hebben beiden de mogelijkheid om de woningen levensloopbestendig en betaalbaar te maken. Deze kwaliteitseisen kunnen echter niet planologisch worden geregeld. De initiatiefnemers hebben de mogelijkheid een woning te creëren die nu, maar ook in de toekomst, voldoet aan de gewenste kwaliteiten. Uitvoering van het plan leidt in ieder geval tot een vermindering van het duurdere koopsegment. Kwalitatief vormt het plan dan ook geen bedreiging voor de huidige voorraad en verwachte toekomstige woningbehoefte. Daarnaast, verwijzend naar provinciale 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg', ligt het perceel binnen de rode contour van Margraten en na de ontwikkeling van plan 'Heiligerweg' zelfs binnen de bebouwde schil, zoals dit in de genoemde criteria wordt genoemd. Er is dus geen sprake van toenemende bebouwing of woningtoename in het buitengebied.

Wat de kwantiteit betreft is er sprake van de toename van één woning. Een kwalitatief goede woning past ook binnen de kwantitatieve woonbehoefte voor de komende jaren binnen de gemeente Eijsden-Margraten. De (mogelijke) kwaliteit is besproken en de initiatiefnemers bekend. Echter, planologisch kan dit niet geregeld worden. Doordat de vraag naar nieuwbouw zal blijven bestaan, in welke omvang dan ook, zal met name de bestaande voorraad vanwege veroudering onder druk komen te staan. Bij een hoog percentage eigenwoningbezit is dit moeilijker beheersbaar. Het is utopie dat een algehele bouwstop en het creëren van schaarste zal leiden tot de kwantitatieve oplossing en dat hiermee een kwalitatief goede toekomstige woningvoorraad wordt gecreëerd. Niet iedere eigen woningbezitter heeft de middelen om zijn/haar woning aan de toekomstige eisen te laten voldoen en er zullen woningen zijn die vanwege ligging, omvang, structuur etc. niet of onvoldoende geschikt hiervoor te maken zijn. De woningmarkt zal haar werking hebben op kwaliteitsarme woningen en deze moeilijk tot niet afzetbaar maken. Deze woningen zullen door samenvoeging, functiewijziging of sloop onttrokken gaan worden. Deze onderhavige woning leidt weliswaar tot een toename van de woningvoorraad, maar is dermate kleinschalig dat deze van geen invloed kan zijn op de toekomstige woningvoorraad.

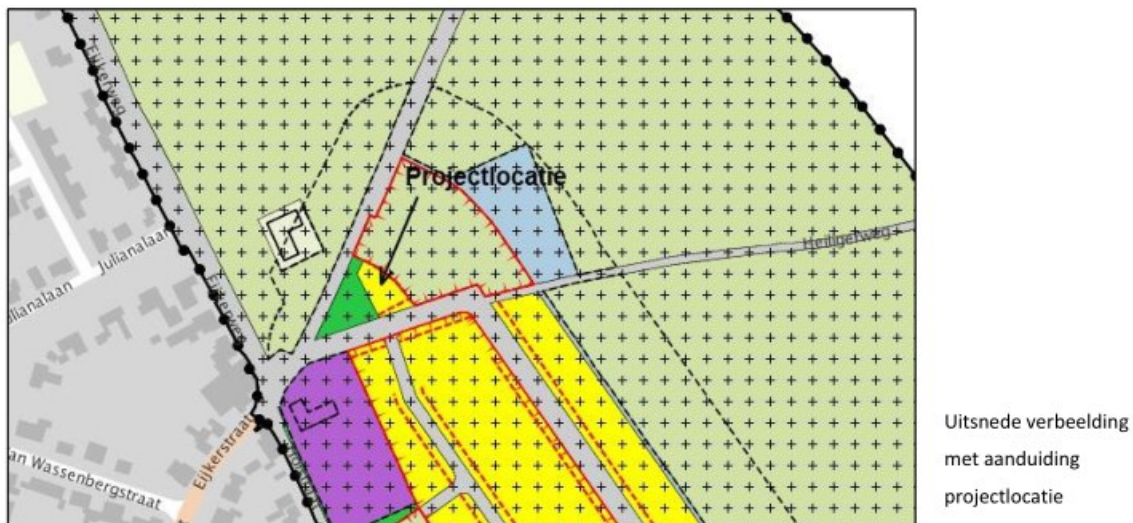
3.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat het provinciale beleid geen belemmeringen oplevert voor het beoogde project.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Momenteel is het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' van kracht ter plekke van de projectlocatie. Aan de projectlocatie is de bestemming 'Wonen - 3' toegekend.



Artikel 11.2.2 van de planregels bepaalt dat per bestemmingsvlak niet meer dan één woning aanwezig mag zijn.

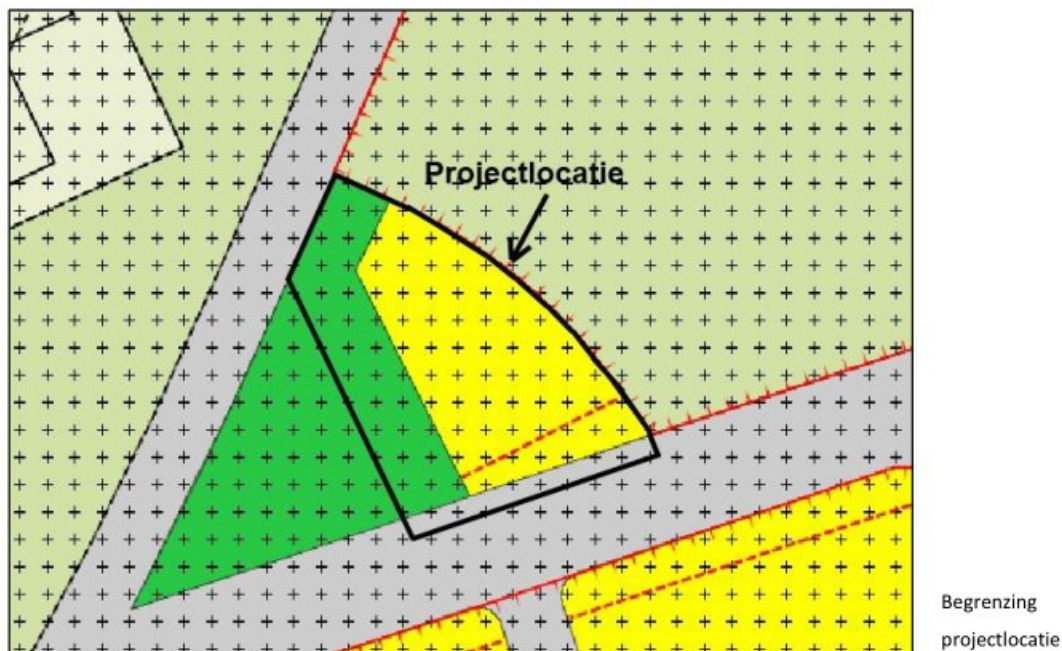
Artikel 11.2.2 laat uitbreidingen van het hoofdgebouw (de woning) toe, mits binnen gevellijnen wordt gebouwd en de diepte van de woning maximaal 16 meter bedraagt.

Het bouwplan van de initiatiefnemers voorziet in het deels inpandig toevoegen van een tweede woning. De bestaande woning wordt hiertoe aan de voor- en achterzijde uitgebreid. De uitbreiding van de woning vindt plaats achter de op de verbeelding opgenomen gevellijn. De uitbreiding aan de achterzijde overschrijdt echter de maximale diepte van 16 meter.

De terugkoop van de woning Heiligerweg 1 heeft betrekking op het kadastrale perceel gemeente Margraten, sectie H nrs. 30, 31 en 32. van het kadastrale perceel met nr. 30, zijnde de naastgelegen groenbestemming, maakt een strook grond direct grenzend aan de woonbestemming onderdeel uit van de terugkoop. Deze strook grond mag worden gebruikt voor woondoeleinden, maar dient onbebouwd te blijven.

Aan de zijde van de Heiligerweg maakt een strook grond, waaraan de bestemming 'Verkeer' is toegekend, eveneens onderdeel uit van de projectlocatie. Deze strook van circa 2,5 meter breed ligt na de herinrichting van de Heiligerweg in een groenstrook van circa 6 meter breed. Door aan de voorzijde van de projectlocatie een strook van 2,5 meter van de beoogde groenstrook bij de woning te betrekken, wordt voldoende afstand tussen de entree van de woning en de weg gecreëerd.

Omdat de beoogde groenstrook ter plekke van de woning toch al werd onderbroken door de inritconstructie en het looppad naar de woning, heeft de strook geen invloed op de gewenste ruimtelijke structuur van de Heiligerweg.



Bij de begrenzing van het besluitvlak bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing is rekening gehouden met het gehele te verkopen perceel.

Het deels inpartij toevoegen van een tweede woning en het overschrijden van de maximale diepte zijn op basis van het geldende bestemmingsplan niet vergunbaar. Ook het gebruik van een deel van de bestemming 'Groen' voor woondoeleinden, is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Vandaar dat door middel van de uitgebreide afwijkingsprocedure moet worden afgeweken van het bestemmingsplan.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

In april 2009 is door Grontmij /Groenplanning een aanvullend/actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied 'Heiligerweg' te Margraten (projectnummer B01032/ZC0/116/700043). In dit onderzoek is ook de huidige projectlocatie meegenomen. Uit de resultaten van de onderzoeken blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde woningbouwplan 'Heiligerweg'. De bodemkwaliteit ter plekke van de projectlocatie is dan ook geschikt voor de functie 'Wonen'.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Bij voorliggende ontwikkeling is alleen het aspect wegverkeerslawaaï relevant.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 200 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Heiligerweg. Voor deze weg geldt in de toekomstige situatie een maximum snelheid van 50 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Derhalve is in het kader van het woningbouwplan 'Heiligerweg' in februari 2012 door Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek verricht (referentie: 20110699).

Uit dit onderzoek volgt dat voor de Heiligerweg sprake is van reconstructie in de zin van de Wgh. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 september 2012 voor de bestaande woning aan de Heiligerweg 1 een hogere waarde van 51 dB(A) vastgesteld.

Omdat het toevoegen van een woning niet past binnen de bestemming, dient de beoogde woningsplitsing akoestisch te worden beoordeeld. Hiertoe is een akoestisch onderzoek verricht. Dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Uit dit onderzoek volgt dat voor de nieuwe woning een hogere grenswaarde moet worden verleend van 50 dB. Ten gevolge van de andere wegen (IJzerenweg, Eijkerweg en Eijkerstraat) wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

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

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

In de nabijheid van de projectlocatie ligt een agrarische bedrijfslocatie. Aan dit zoekkoeienbedrijf, gelegen aan de Eijkerweg, is in het bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg' de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' toegekend.

De woning Heiligerweg 1 ligt op ruim 50 meter afstand van het agrarisch bouwvlak.

Indien er op een afstand groter dan 50 meter van de inrichting woningbouw plaatsvindt, zullen de rechten die gelden op basis van de milieuwetgeving niet in het gedrang komen. In voorliggende situatie wordt mogelijk gemaakt dat de bestaande woning Heiligerweg 1 kan worden uitgebreid en geschikt gemaakt voor dubbele bewoning. Er zijn geen nieuwe woningen voorzien binnen een afstand van 50 meter van de inrichting.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

In casu wordt de bestaande woning gesplitst in twee wooneenheden. Er vindt als gevolg van een splitsing een verslechtering van de luchtkwaliteit plaats. Deze verslechtering is echter zo marginaal, dat zeker sprake zal zijn van 'niet in betekenende mate' als bedoeld in het kader van het gelijknamige besluit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.410 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

De gemeente beschikt over eigen beleid op het gebied van externe veiligheid (Beleid externe veiligheid, omgaan met risico's, juni 2008). Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

De meest nabijgelegen risicovolle bron betreft de Coöperatie fruitveilingvereniging Zuid-Limburg. De ammoniak-koelinstallatie van de koelcellen bevat ruim 2.000 kg ammoniak. Indien als gevolg van een calamiteit ammoniak vrijkomt uit de koelinstallatie, kan dit een gevaar vormen voor de omgeving. De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 0 meter. De terreingrens van het veilingcomplex ligt op circa 550 meter van de projectlocatie. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het bouwplan gelegen N278 bevindt zich op een afstand van ca. 750 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de N278 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N278 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

In de omgeving van het bouwplan bevindt zich op ca. 500 meter afstand een buisleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie met een ontwerpdruk van 80 bar.

De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan. Gelet op de aanzienlijke afstand tot de projectlocatie, vormt het groepsrisico eveneens geen belemmering voor het bouwplan.



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 1.000 meter rondom de projectlocatie

Conclusie externe veiligheid

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

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarmee zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Specifiek ten aanzien van het bouwen in afwijking van een bestemmingsplan wordt onder artikel 41, eerste lid, het navolgende aangegeven:

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, kan in het belang van de archeologische monumentenzorg worden verplicht een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag als bedoeld in artikel 1.1 van die wet, in voldoende mate is vastgesteld.

Artikel 41a van de Monumentenwet 1988 bepaalt echter dat onder andere artikel 41 niet van toepassing is op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². De gemeenteraad kan een hiervan afwijkende andere oppervlakte vaststellen. De gemeente Eijsden-Margraten heeft geen hiervan afwijkende oppervlakte vastgesteld.

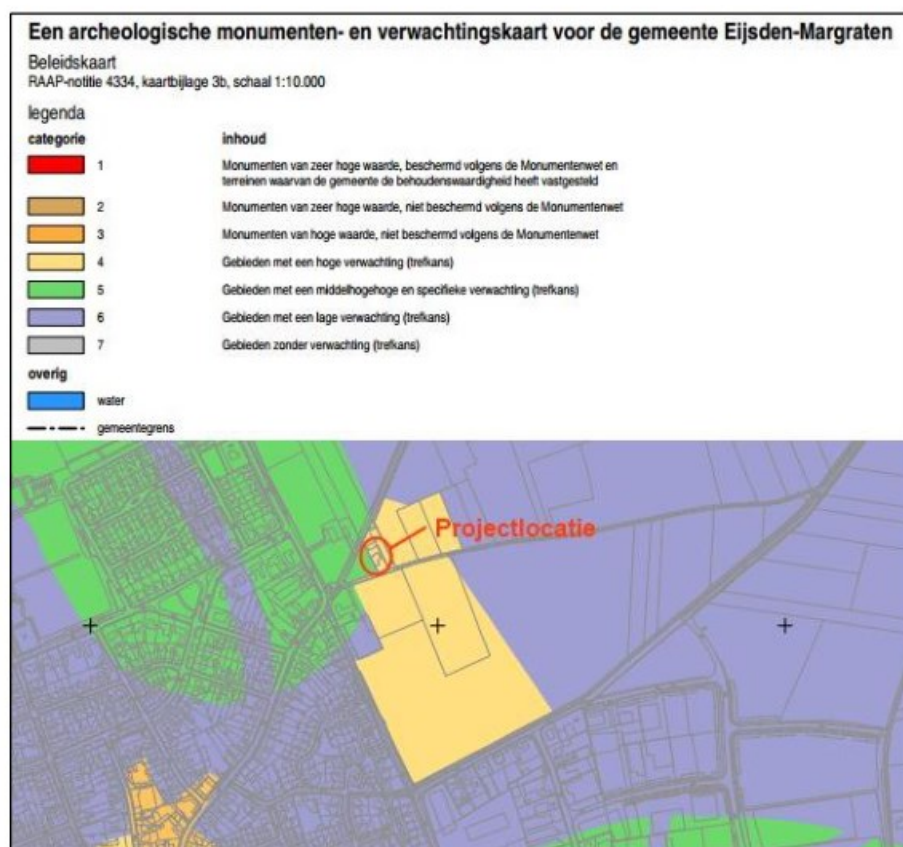
5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavige projectlocatie is ten aanzien van het aspect archeologie, de gemeentelijke archeologische beleidskaart geraadpleegd.

Daaruit blijkt dat ter plekke van het onderhavige plangebied sprake is van waardecategorie 4: gebieden met een hoge verwachting (trefkans).

In de Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013 is opgenomen dat voor gebieden welke op de archeologische beleidskaart zijn aangegeven met waarde archeologie 4, geen archeologisch rapport hoeft te worden overlegd, tenzij het een bestemmingswijziging betreft of een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouw, waarbij in beide gevallen de ontwikkeling omvangrijker is dan 500 m² en dieper reikt dan 30 cm (buiten de bebouwde kom).

Aangezien het bouwplan van de initiatiefnemer een kleiner oppervlakte omvat dan 500 m², hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



5.2 Kabels en leidingen

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

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

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

De Heiligerweg is momenteel een weg in het buitengebied van de kern Margraten, tussen de IJzerenweg en de Scheuldersteeg. De Heiligerweg wordt ter plekke van de projectlocatie de 'hoofdwoonstraat' van het bouwplan 'De Bloesemgaard'. Ter plekke zal een maximale snelheid van 50 km/h gaan gelden. De nieuwe weg wordt zodanig uitgevoerd, dat de verkeersafwikkeling van de nieuwe woonwijk zonder problemen kan plaatsvinden. Het toevoegen van een wooneenheid ter plekke van de locatie Heiligerweg 1 vormt dan ook geen problemen voor de verkeersstructuur.

5.3.2 Parkeren

Voor nieuwe woningen wordt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning aangehouden. Op eigen terrein is voldoende ruimte om vier voertuigen te parkeren. De parkeervraag kan dan ook op eigen terrein worden afgewikkeld.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan

afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op 8 september 2014 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling naar verwachting geen of nauwelijks invloed heeft op de waterhuishouding.

Daarom is op deze ontwikkeling de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat het Waterschap Roer en Overmaas niet betrokken hoeft te worden bij de voorbereiding van het plan.

De samenvatting van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen de projectlocatie wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Eijsden-Margraten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding kan worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening in het noorden van het woningbouwplan 'Heiligerweg'. De capaciteit van de te realiseren hemelwatervoorziening is ruim voldoende om het extra hemelwater van de beperkte toename aan dakoppervlak te borgen.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de woning kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de zeer beperkte toename aan dakoppervlak en de afstand tot percelen van derden.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavige projectlocatie niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. 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 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

5.6.2 Verricht onderzoek

Door Grontmij / Groenplanning is in 2008 een flora- en faunaonderzoeken verricht voor het woningbouwplan Heiligerweg (projectnummer 2922). Dit onderzoek is in 2011 aangevuld. In deze onderzoeken is ook de projectlocatie van voorliggende ruimtelijke onderbouwing meegenomen.

Uit deze onderzoeken is gebleken dat ter plekke van de projectlocatie geen beschermde broedvogels of beschermde flora aanwezig zijn. Wel maakt de projectlocatie onderdeel uit van de vliegplaatsen

van de vleermuissoorten 'Gewone Dwergvleermuis' en 'Laatvlieger'.

Er zijn geen vleermuizen aangetroffen die de gebouwen bezetten als vaste verblijfplaats. Het project voorziet niet in de sloop van gebouwen. Er is derhalve geen aanleiding om aanvullende maatregelen te treffen.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Ten noorden van de kern Scheulder is het meest nabij gelegen Natura 2000- gebied gelegen. Dit betreft het "Geuldal". Het grotendeels inpandig verbouwen van een bestaande woning tot twee wooneenheden, heeft geen effect voor de flora en fauna van het Natura 2000-gebied 'Geuldal'.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en de ruime afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten op de projectlocatie voorkomen, dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 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 omgevings(bouw)vergunning. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevings(bouw)vergunning zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat. In artikel 6.2.1 Bro is onder andere opgenomen een bouwplan waarbij één of meer woningen worden opgericht.

Aangezien in casu sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, dient in beginsel een exploitatieplan te worden opgesteld, dan wel een anterieure overeenkomst te worden gesloten.

De gemeente Eijsden-Margraten sluit een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemers.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Eijsden-Margraten wordt een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

7 Afweging van belangen en conclusie

Het aanpassen van de woning Heiligerweg 1 Margraten, zodat deze geschikt wordt voor dubbele bewoning, is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg'. Het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van de dubbele bewoning door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het bouwplan bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het bouwplan is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het bouwplan past binnen het gemeentelijke beleid, voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden en heeft de goedkeuring van de dorpsbouwmeester;
- door de realisering van het plan treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan. Wel dient het college een hogere grenswaarde te verlenen;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het plan worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan; het bouwkundig wijzigen van de woning Heiligerweg 1 in twee wooneenheden, niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1. Samenvatting melding Watertoets;
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

