



Ruimtelijke Onderbouwing

Eindstraat 11 te Sint Geertruid

Gemeente Eijsden-Margraten



Ruimtelijke Onderbouwing

Eindstraat 11 te Sint Geertruid

Gemeente Eijsden-Margraten

IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.OVKOM6265AC11-ON01
Rapportnummer:	M200686.002/ASA
Opsteller:	mr.
Status:	ontwerp
Datum:	23 februari 2022

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.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

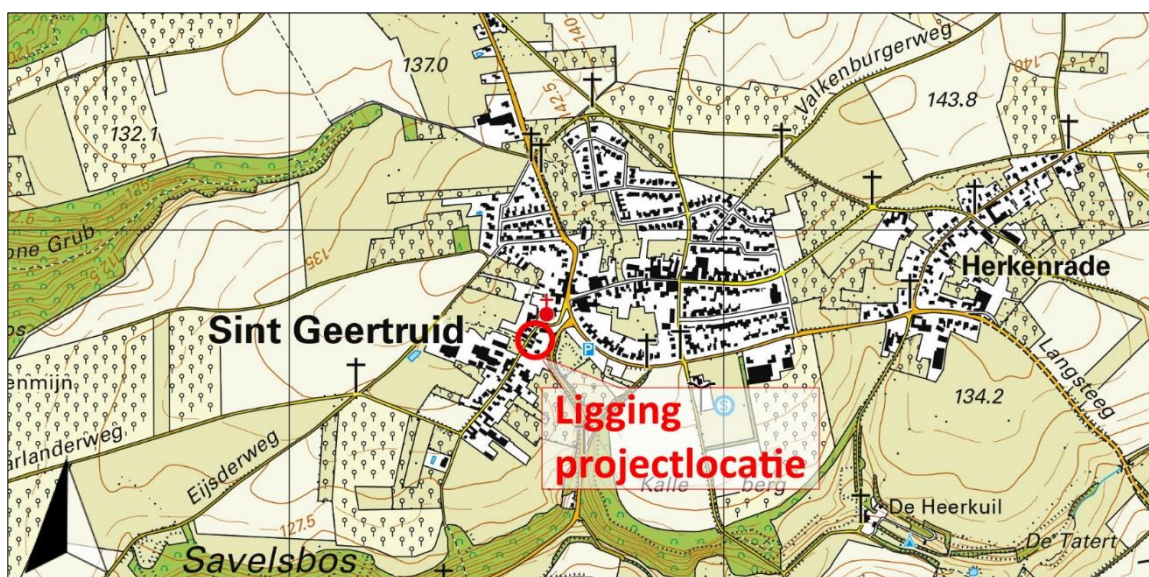
1	Inleiding.....	5
2	Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	12
3.1.4	Conclusie Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	13
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	13
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	15
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Bestemmingsplan 'Sint Geertruid'	15
3.3.2	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	17
3.3.3	Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden)	18
3.3.4	Lokale woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025.....	18
3.3.5	Conclusie gemeentelijk beleid	18
4	Milieutechnische aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Milieuzonering.....	20
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.4.1	Algemeen.....	22
4.4.2	Het besluit NIBM	22
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	23
4.4.4	Conclusie	23
4.5	Externe veiligheid	23
	Conclusies externe veiligheid	23

5	Overige ruimtelijke aspecten	25
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	25
5.1.1	Archeologie.....	25
5.1.2	Cultuurhistorie.....	26
5.2	Kabels en leidingen.....	26
5.3	Verkeer en parkeren.....	26
5.3.1	Verkeersstructuur.....	26
5.3.2	Parkeren	26
5.4	Waterhuishouding	27
5.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	27
5.4.2	Provinciaal beleid	27
5.4.3	Afvalwater en hemelwater	27
5.4.4	Conclusie	29
5.5	Natuurbescherming.....	29
5.5.1	Gebiedsbescherming	29
5.5.2	Natura2000.....	29
5.5.3	Flora en fauna.....	30
5.5.4	Conclusie natuurbescherming	30
5.6	Duurzaamheid	30
6	Uitvoerbaarheid.....	31
6.1	Grondexploitatie.....	31
6.1.1	Algemeen.....	31
6.1.2	Exploitatieplan.....	31
6.2	Planschade.....	32
7	Afweging van belangen en conclusie	33
8	Bijlagen.....	35

1 Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Eindstraat 11 te Sint Geertruid de bestaande woning te vervangen voor een nieuw te bouwen gebouw, bedoeld voor dubbele bewoning. Concreet is na realisatie sprake van een woning met kangoeroewoning.

Voorliggend voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Sint Geertruid', omdat de beoogde bebouwing deels is gelegen buiten het bouwvlak en de voorgevel van het bouwwerk verder naar voren ligt dan in het bestemmingsplan is toegestaan, namelijk voor de voorgevelrooilijn.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Ten behoeve van voorliggend voornemen is d.d. 24 oktober 2019 een principeverzoek ingediend. Naar aanleiding van het verzoek is na overleg d.d. 19 februari 2020 een schets ingediend, welke na akkoord in het portefeuillehoudersoverleg is uitgewerkt tot een volledig plan (d.d. 1 juli 2020). Per brief d.d. 21 juli 2020 (kenmerk: 462828, zie **bijlage 1**) heeft het College besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het voornemen.

Om het voornemen mogelijk te maken, dient een omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met de regels van de Ruimtelijke Ordening' te worden aangevraagd. Onderdeel van deze aanvraag vormt een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document voorziet daarin.

2 Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

In dit hoofdstuk worden de projectlocatie, 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 Eindstraat 11 in de bebouwde kom van Sint Geertruid.



Luchtfoto met
aanduiding
projectlocatie

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Sint Geertruid – sectie B – nummer 2042.



Kadastrale kaart met
aanduiding
projectlocatie

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande
situatie

2.2 Beoogde ontwikkeling

Ter plekke van de locatie Eindstraat 11 te Sint Geertruid is reeds één woning met bijgebouwen gelegen. De bebouwing is verouderd en verkeert deels in zeer slechte staat. Derhalve is initiatiefnemer voornemens om de bebouwing ter plekke te slopen.

Ter plekke wordt als vervangende nieuwbouw een nieuw gebouw beoogd. Dit gebouw wordt

geschikt gemaakt voor dubbele bewoning; een woning met bijbehorende kangoeroewoning ten behoeve van mantelzorg. Derhalve is ter plekke geen sprake van twee woningen.

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



Tekening bestaande situatie



Tekening beoogde situatie

2.3 Ruimtelijke effecten

Het plan is in algemene zin ruimtelijk gezien een kwaliteitsverbetering. De bestaande bouw is verouderd en deels in slechte staat. Door het geheel slopen en ter plekke één woning te realiseren wordt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd. Concrete invulling van het bouwwerk vindt plaats in afstemming met de monumentencommissie, vanwege de ligging binnen de aanduiding 'beschermd dorpsgezicht van Sint Geertruid'.

De ruimtelijke effecten als gevolg van voorliggende ontwikkeling worden aanvaardbaar geacht.

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 (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het geldende bestemmingsplan en de strategische visie 'Eijsden-Margraten 2022'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

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

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast

wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

3.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied'.



Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 juli 2022 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie is in dat verband doende het POL2014 te vervangen door de Omgevingsvisie Limburg (hierna ook: de POVI). De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

De zoneringen op grond van het POL2014 zijn in de ontwerp POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. In de ontwerp POVI is onderhavig plangebied gelegen in het gebied 'landelijke kern'. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is geen sprake van relevante wijzigingen.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden,

waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Beschermsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gedeeltelijk gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Omdat de bebouwing wordt beoogd buiten het beschermingsgebied, is geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Voorts is blijkens de kaart 'milieubeschermingsgebieden' van de Omgevingsverordening Limburg 2014 de locatie gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De grondwaterbeschermingsgebieden zijn beschermingszones voor de onttrekkingen voor de openbare drinkwatervoorziening. In de Omgevingsverordening 2014 zijne specifieke regels opgenomen voor de (nieuw)vestiging of uitbreiding van diverse soorten inrichtingen of constructies en voor het (verbod op het) gebruik of vervoer van diverse (schadelijke) stoffen. Grondwaterbeschermingsgebieden zijn tevens kwetsbare gebieden in het kader van de vrijstelling rioleringsverplichting. Bij voorliggend voornemen is echter geen sprake van het realiseren een (bedrijfsmatige) inrichting zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Omdat ook geen sprake is van grondwerken dieper dan 3 meter beneden maaiveld, is voorliggend voornemen niet strijdig met regels omtrent grondwaterbeschermingsgebieden.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderhavig planvoornemen betreft de vervangende nieuwbouw van een woning, waarbij concreet geen nieuwe woning wordt toegevoegd. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggend project wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

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.

Door de ligging binnen de kern van Sint Geertruid is geen sprake van een ontwikkeling in het buitengebied. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is derhalve niet van toepassing.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

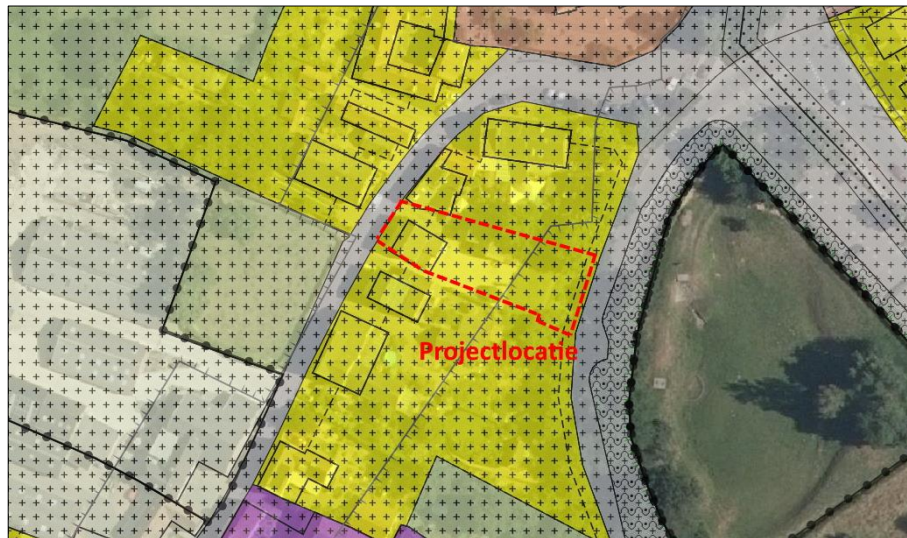
De ter plekke van onderhavig projectlocatie van toepassing zijnde provinciale zonering 'Overig bebouwd gebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en het grondwaterbeschermingsgebied. De ladder voor duurzame verstedelijking en het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn niet van toepassing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Sint Geertruid'

Ter plekke van onderhavige projectlocatie is het bestemmingsplan 'Sint Geertruid' van kracht, vastgesteld door de raad van de gemeente Eijsden-Margraten op 5 februari 2013. Onderhavige locatie is bestemd tot 'Wonen'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en

‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ van toepassing. Voorts zijn de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – bodembeschermingsgebied’ en milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ van toepassing.



Uitsnede
bestemmingsplankaart
met aanduiding
projectlocatie

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen, gastouderschap en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis;
- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de voor ‘Wonen’ aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- één woning per bouwperceel, tenzij anders aangeduid ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’;
- bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ of binnen het bouwvlak; en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen.

De voor ‘Waarde - Archeologie’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van waardevolle elementen en terreinen.

De voor ‘Waarde – Beschermd dorpsgezicht’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en onbebouwde- en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang.

Strijdigheid bestemmingsplan

Op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Sint Geertruid’ is onderhavig bouwvoornemen op twee punten strijdig op de volgende punten:

- Het bouwwerk wordt deels buiten het bestaande bouwvlak geprojecteerd, hetgeen in strijd is met artikel 13.2.2 onder a;
- De voorgevel van het bouwwerk ligt voor de voorgevelrooilijn van het huidige bouwvlak, hetgeen

in strijd is met artikel 13.2.2 onder e.

Voorliggend voornemen kan mogelijk worden gemaakt als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. Derhalve dient de aanvraag omgevingsvergunning te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

3.3.2 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 18 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Witter, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

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

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

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

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

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

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;

Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van één nieuwe woning met kangoeroewoning ter plekke van de bestaande woning op de locatie Eindstraat 11. Er is geen sprake van het realiseren van

twee woningen ter plekke, de beoogde kangoeroewoning is puur gericht op het verlenen van mantelzorg. Omdat geen sprake is van het toevoegen van extra woningen aan de woningvoorraad, is compensatie niet aan de orde.

3.3.3 Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden)

Op 22 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden) vastgesteld. Deze visie bevat 5 ambities en 8 thema's die recht doen aan de eigenheid van de gemeente en de gemeenschappen. In de visie is de ambitie 'Aantrekkelijk wonen' opgenomen. Door de veranderende samenstelling van de bevolking stelt andere eisen aan wonen, waardoor variantie in woningbouw nadrukkelijker aan de orde is. Levensloopbestendig wonen/bouwen is dan ook een nadrukkelijke eis. Binnen het thema 'Vitale Kernen' staat onder andere het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad centraal om aantrekkelijk wonen voor jong en oud mogelijk te maken.

Voorliggend voornemen voldoet aan bovenstaande ambitie en thema en is derhalve niet in strijd met de Strategische Visie 2022.

3.3.4 Lokale woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over de lokale woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst'. De Lokale Woonvisie heeft vier 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 met betrekking tot relevante doelgroepen;
- Het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning);
- Het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

Op basis van de berekeningsmethodiek, die op Zuid-Limburgse schaal voor het woonbeleid wordt toegepast, resteert voor Eijsden-Margraten nog een woningbouwopgave bovenop de bestaande voorraad. De doelgroepen waarop de gemeente zich bij haar woningbouwbeleid richt zijn starters, oudere doorstromers, langer thuiswoners, en bijzondere doelgroepen (zoals statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten).

Bij voorliggende ontwikkeling wordt een woning met kangoeroewoning gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de doelen zoals is vastgelegd in de Lokale Woonvisie.

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling 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 of ter plekke nieuwe verblijfsruimtes worden toegevoegd, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Op voorliggende locatie blijft de bestemming 'Wonen' gehandhaafd, waardoor geen sprake is van een planologische functiewijziging. Door de sloop en herbouw worden ter plekke wel nieuwe verblijfsruimtes toegevoegd. Derhalve heeft op onderhavige locatie een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden.

De rapportage van het verkennend bodem- en asbestonderzoek is als **bijlage 2** bijgevoegd. Ondanks de verhoogde concentraties in zowel de boven- en ondergrond die ter plekke zijn aangetroffen, vormen deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik. De noemenswaardige verontreinigingen zijn aangetroffen in fundatielagen welke niet als grond worden beschouwd. De fundatielagen dienen bij het vrijkomen ervan afgevoerd te worden naar een daartoe erkend verwerker.

Gelet op het 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 wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Bij voorliggende ontwikkeling speelt het aspect wegverkeerslawaai een rol.

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 250 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 wegverkeerslawaai 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 Waarde gevolgd dienen te worden. Onderhavig plangebied is gelegen aan de Eindstraat. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

De woning ligt echter wel binnen de geluidzone van de Julianaweg en de weg 'Bukel'. Vandaar dat alsnog een akoestisch onderzoek is uitgevoerd teneinde te bepalen of het binnenniveau van de boogde woning en kangoeroewoning voldoen aan de uitgangspunten van de Wet geluidhinder. Door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van deze wegen. De rapportage is bijgevoegd in **bijlage 3**. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Wet geluidhinder

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde bedraagt 49 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'goed' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Het aspect geluid vormt dan ook 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.

Op onderhavige locatie wordt ter plekke van een bestaande woning na sloop een nieuwe woning gerealiseerd. Er worden ter plekke geen nieuwe functies toegevoegd die in het kader van milieuzonering belemmeringen zouden kunnen opleveren voor de woningen in de omgeving.

De dichtstbijzijnde bedrijven zijn een agrarisch bedrijf op de locatie Eindstraat 30. Tevens is de locatie Eindstraat 21 bestemd tot 'Bedrijf', waar blijkens de Staat van Bedrijfsactiviteiten een bedrijf t/m de milieucategorie 2 zich mag vestigen. Ter plekke is momenteel een pottenbakkerij gelegen. Voor het bedrijf Eindstraat 21 geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 30 meter. De afstand van de projectlocatie tot de locatie Eindstraat 21 bedraagt 64 meter. Daarmee wordt aan de richtafstanden voldaan.

Voor het agrarisch bedrijf aan de Eindstraat 30 geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een grootste richtafstand van 100 meter. Deze richtafstand geldt enkel voor het aspect geur: voor de aspecten stof en geluid geldt een richtafstand van 30 meter. Omdat de inrichtingsgrens van de rundveehouderij op circa 40 meter afstand van de dichtstbijzijnde gevel van de beoogde woning ligt, wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect geur. Voor het aspect geur is de Wet geurhinder en veehouderij relevant. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Een geurgevoelig object is een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. De verblijfsduur is bepalend. Op grond van artikel 4 lid 1 van de Wet bedraagt de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (zoals melkvee), en een geurgevoelig object:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

In de gemeente Eijsden-Margraten is een Verordening Wet geurhinder en veehouderij vastgesteld en in werking sinds 1 januari 2013, waarin op onderdelen wordt afgeweken van deze bepaling in de wet. In artikel 4 van de verordening is het volgende bepaald: Op grond van artikel 6 lid 3 van de Wgv en in afwijking van artikel 4, eerste lid van de Wgv, bedraagt de afstand tussen een "veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld", en een binnen de gemeente Eijsden-Margraten gelegen geurgevoelig object:

- a. binnen de bebouwde kom ten minste 50 meter;
- b. buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter.

De afstand dient overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 van de Regeling geurhinder en veehouderij te worden gemeten. Voor melkvee gelden geen geuremissiefactoren, maar vaste afstanden.

Het woningbouwplan op de locatie Eindstraat 11 te Sint Geertruid bevindt zich op een afstand van circa 150 meter tot de nieuwe melkveestal van het agrarisch bedrijf aan de Eindstraat 30. Binnen 50 meter van het woningbouwplan bevinden zich geen stallen waar vee wordt gehouden. De aanwezige oude stal betreft een te slopen object. Dit is vastgelegd in het wijzigingsplan dat ten behoeve van het agrarisch bedrijf is opgesteld.

Er wordt ruimschoots voldaan aan de eisen uit de Verordening Wet geurhinder en veehouderij en aan de Wet geurhinder en veehouderij.

Bovendien is de te realiseren woning niet maatgevend voor de ontwikkelmogelijkheden van deze bedrijven, omdat tussen de projectlocatie en de bovengenoemde bedrijven nog een aantal woningen zijn gelegen.

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

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.

4.4.2 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. Op onderhavige projectlocatie wordt ter door vervangende nieuwbouw één nieuwe woning gerealiseerd. Het betreft een derhalve kleinschalig project dat geen sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit.

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 1.505 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

4.4.3 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 project van toepassing.

4.4.4 Conclusie

Gelet op het 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 inzake externe veiligheid is derhalve in beginsel van toepassing en in beginsel dient een afweging gemaakt te worden of de beoogde ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid. Echter, in casu is in de bestaande situatie reeds sprake van een woonbestemming waar in gezinsverband mag worden gewoond. De enige afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan hebben betrekking op het feit dat de beoogde nieuwbouw is gelegen buiten het bouwvlak, de voorgevel van het bouwwerk verder naar achter ligt dan in het bestemmingsplan is toegestaan en één van de bijgebouwen wordt geprojecteerd voor de voorgevelrooilijn.

Er is dan ook geen sprake van een toename van de personendichtheid of anderszins van zaken welke van invloed zijn op het plaatsgebonden risico of groepsrisico.

Conclusies externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe

veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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

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 en cultuurhistorie

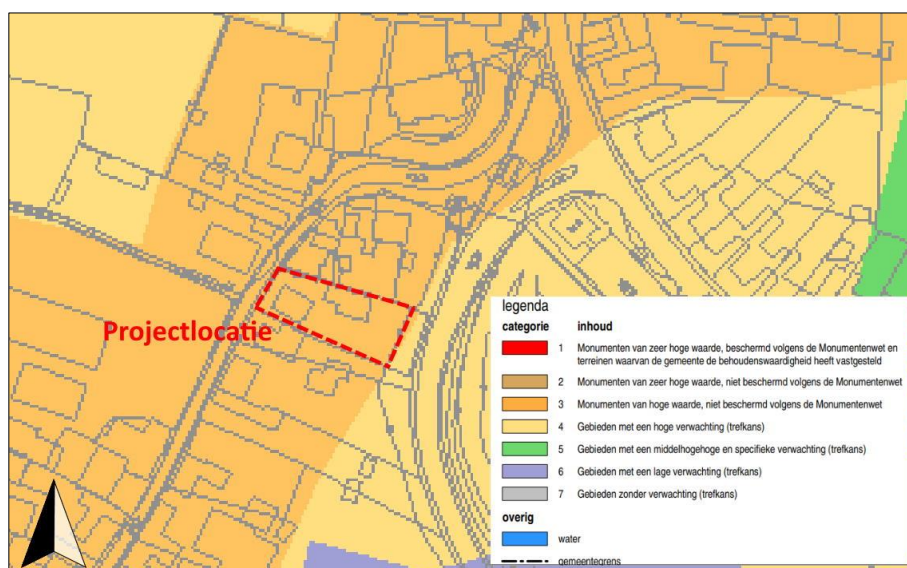
5.1.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

Archeologische verwachtingswaarden

Op grond van het bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013' is ter plekke van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over een archeologische verwachtingen kaart. Blijkens die kaart is ter plekke van de projectlocatie sprake van 'Monumenten van een hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet' (categorie 3). Bij bodemverstoringen dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld én met een groter oppervlak dan 250 m² dient archeologisch onderzoek te worden verricht.

De nieuw te realiseren woning heeft een footprint van 190 m². Ook bij een ruimere bouwput als gevolg van de te realiseren kelder/fundering en de toegang/trap naar de fietsenkelder, wordt de ondergrens van 250 m² niet overschreden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het vorenstaande laat onverlet dat indien bij graafwerkzaamheden toch op een eventuele archeologische vondst wordt gestuit, de initiatiefnemer direct contact met het bevoegd gezag (gemeente Eijsden-Margraten) dient op te nemen.



Uitsnede kaart
'Archeologie'

5.1.2 Cultuurhistorie

Bij besluit d.d. 14 december 1993 zijn de kernen Sint Geertruid, Moerslag en Bruisterbosch aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Gelet op de historisch-ruimtelijke waarderingskaart zoals opgenomen in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit betreft het belang voor voorliggend plangebied de rooilijn en situering van de bebouwing.

Het bouwplan houdt optimaal rekening met de oude, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing door de nieuwbouw verder naar achteren te bouwen. Hierdoor is de karakteristieke kopgevel van Eindstraat 9 veel prominenter zichtbaar.

5.2 Kabels en leidingen

Door de projectlocatie 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

Voorliggend voornemen voorziet geen wijzigingen van de verkeerstructuur. Ter plekke blijft één woning aanwezig, waardoor geen sprake is van extra verkeersbewegingen van en naar de projectlocatie.

5.3.2 Parkeren

Door voorliggend voornemen vinden geen veranderingen plaats wat betreft de parkeerbehoefte op onderhavige locatie. Ter plekke blijft één woning aanwezig.

Op basis van het parapluplan 'Parkeren Eijsden-Margraten' is opgenomen dat voor een vrijstaande koopwoning in weinig stedelijk gebied een parkeernorm geldt van 1,9 tot 2,7 plaatsen. Op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om aan deze parkeernorm te voldoen.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent 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 Afvalwater en hemelwater

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, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

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

Capaciteit hemelwatervoorziening

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde (dak)oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van T=25

en T=100.

De nieuw te realiseren verharding van de bebouwing respectievelijk het terras bedraagt circa 190 m². Dit oppervlak impliceert navolgende hoeveelheden hemelwater:

- T=25 (35 mm) : $(190 \text{ m}^2 * 35 \text{ mm}) / 1.000 = 6,7 \text{ m}^3$
- T=100 (45 mm) : $(190 \text{ m}^2 * 45 \text{ mm}) / 1.000 = 8,6 \text{ m}^3$

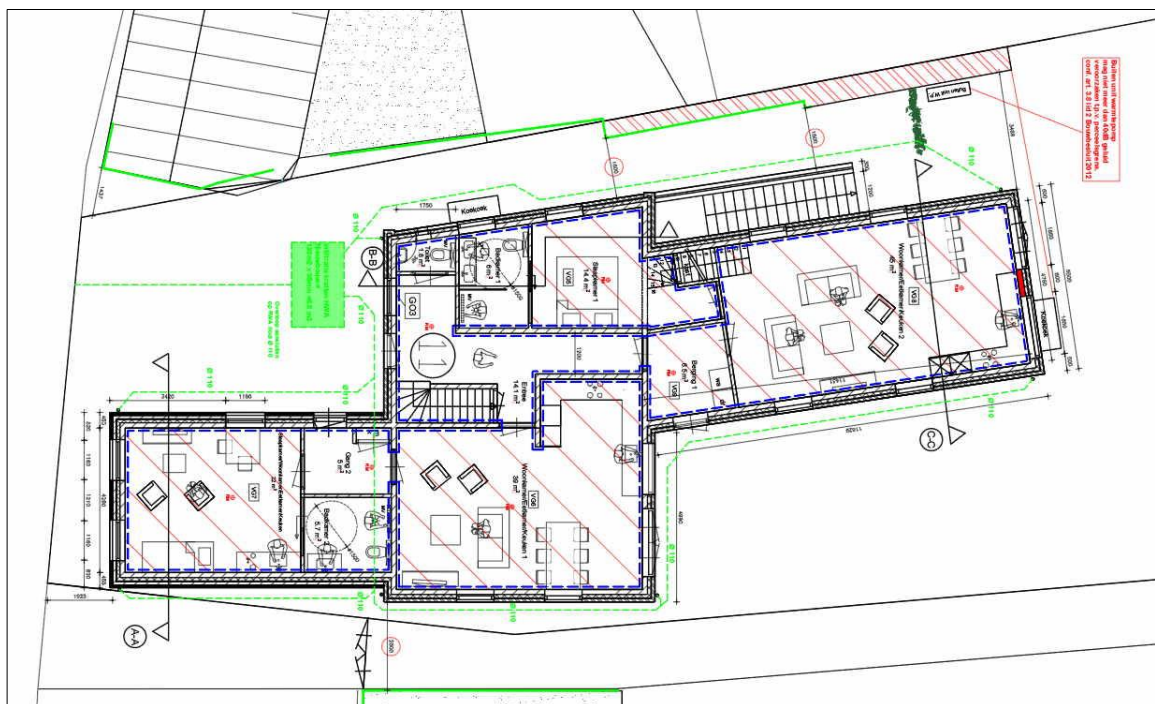
Gelet op het vorenstaande dient vanwege de nieuw te realiseren verharding een buffercapaciteit aanwezig te zijn met een inhoud van circa 6,7 m³. De infiltratiekragen worden zodanig Hiertoe is een buffervoorziening in de vorm van infiltratiekragen beoogd op het voorterrein. De locatie is inzichtelijk gemaakt in de afbeelding op de volgende pagina. De infiltratievoorziening wordt voorzien van een overloop naar het gemeentelijk riool. Bij zeer extreme buien (T=100) kan deze overloop ervoor zorgen dat het overtollige hemelwater verantwoord wordt afgevoerd.

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 te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op het terreinverloop ter plekke.



Locatie infiltratiekragen Eindstraat 11 Sint Geertruid (aangeduid met een groen vlak)

5.4.4 Conclusie

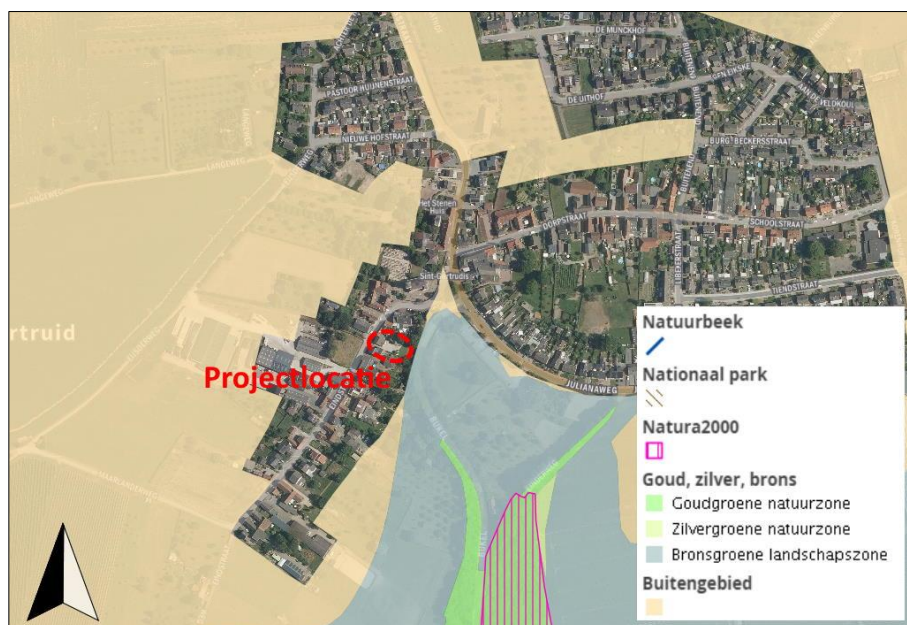
Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

5.5.1 Gebiedsbescherming

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavige projectlocatie niet gelegen binnen een onderdeel van het 'Natuurnetwerk' (NNN).



Uitsnede POL2014 kaart
'Natuur'

5.5.2 Natura2000

De Wnb vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Onderhavig plangebied is gelegen op circa 200 meter (noord)westen van het Natura 2000-gebied 'Savelsbos'. Vanwege deze nabije afstand is beoordeeld of vanwege de sloop- en aanlegfase van de middels voorliggende plan beoogde ontwikkelingen een toename van stikstofdepositie op een voor stikstof gevoelig Natura 2000-gebied tot gevolg heeft. Betreffend stikstofonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Op grond van het AERIUS berekening blijkt dat geen sprake is van verhoging van stikstof op een voor stikstof gevoelig natuurgebied. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstof kunnen in casu met zekerheid worden uitgesloten.

5.5.3 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.

De projectlocatie betreft een bestaande, te slopen woning met bijgebouwen. Het perceel is altijd functioneel in gebruik geweest voor wonen en bijbehorende functies. tevens is sprake van de ligging in een bebouwingslint. De kans op aanwezigheid van beschermde flora en/of fauna is vanuit die omstandigheid zodanig klein, dat een ecologisch onderzoek achterwege kan blijven. De zorgplicht van artikel 1.11 Wet natuurbescherming blijft echter onverkort van toepassing.

5.5.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect natuurbescherming geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om de projectlocatie eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

5.6 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. Bij onderhavig project zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling 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.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft met initiatiefnemers een (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

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.

De gemeente Eijsden-Margraten sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Eijsden-Margraten.

7 Afweging van belangen en conclusie

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Eindstraat 11 te Sint Geertruid de bestaande woning te vervangen voor een nieuw te bouwen L-vormig gebouw, bedoeld voor dubbele bewoning. Concreet is na realisatie sprake van een woning met kangoeroewoning.

Voorliggend voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Sint Geertruid'. Ten behoeve van voorliggend voornemen is d.d. 24 oktober 2019 een principeverzoek en een aanvullend schetsplan ingediend. Het College heeft besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek. Om het voornemen mogelijk te maken, dient een omgevingsvergunning 'Handelen in strijd met de regels van de Ruimtelijke Ordening' met een motivering van het besluit middels een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd. Voorliggend document voorziet daarin.

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

- het voornemen is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het voornemen past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- als gevolg van het voornemen 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 het beoogde gebruik;
- het beoogde gebruik heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de sloop en herbouw van een nieuwe woning met kangoeroewoning op de locatie Eindstraat 11 te Sint Geertruid niet bezwaarlijk is.

8 Bijlagen

1. Principestandpunt gemeente Eijsden-Margraten d.d. 21 juli 2020 (kenmerk: 462828);
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek;
3. Akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting Eindstraat 11 Sint Geertruid;
4. Rapportage stikstofberekening Eindstraat 11 Sint Geertruid.