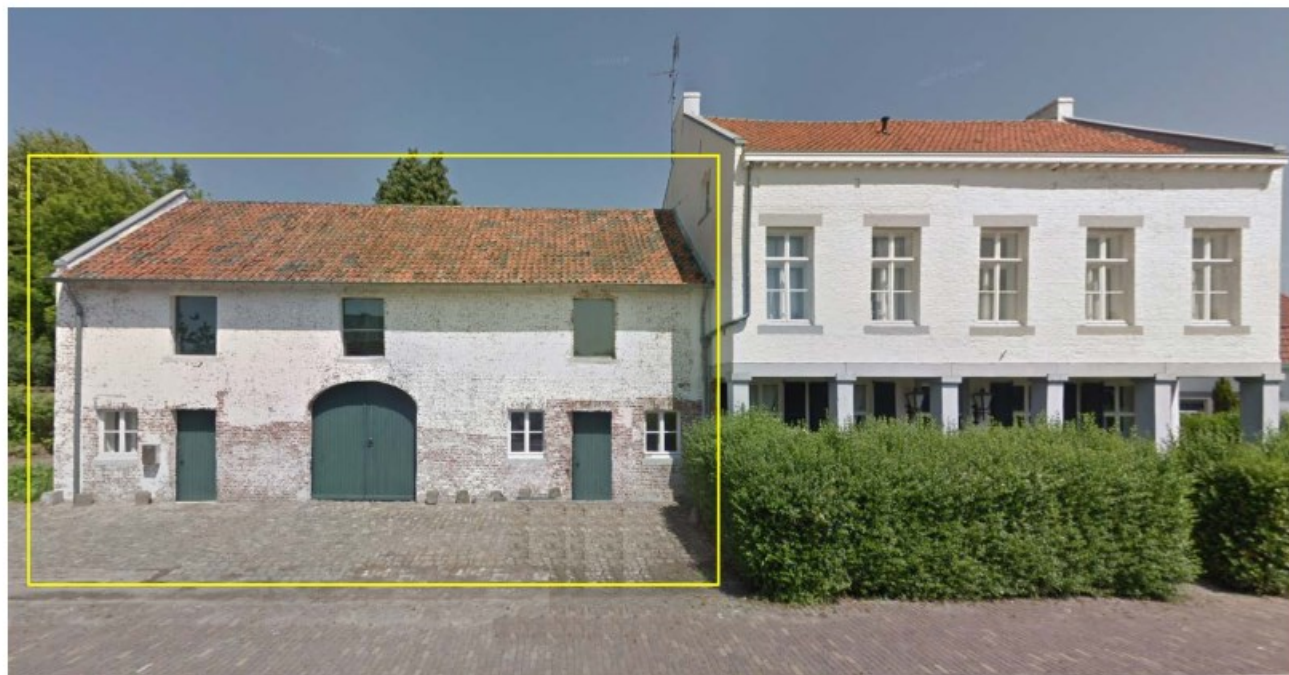


Ruimtelijke Onderbouwing

Aanvraag omgevingsvergunning
t.b.v. verbouwen monumentale schuur tot 3 appartementen
Rijksweg 87 Cadier en Keer



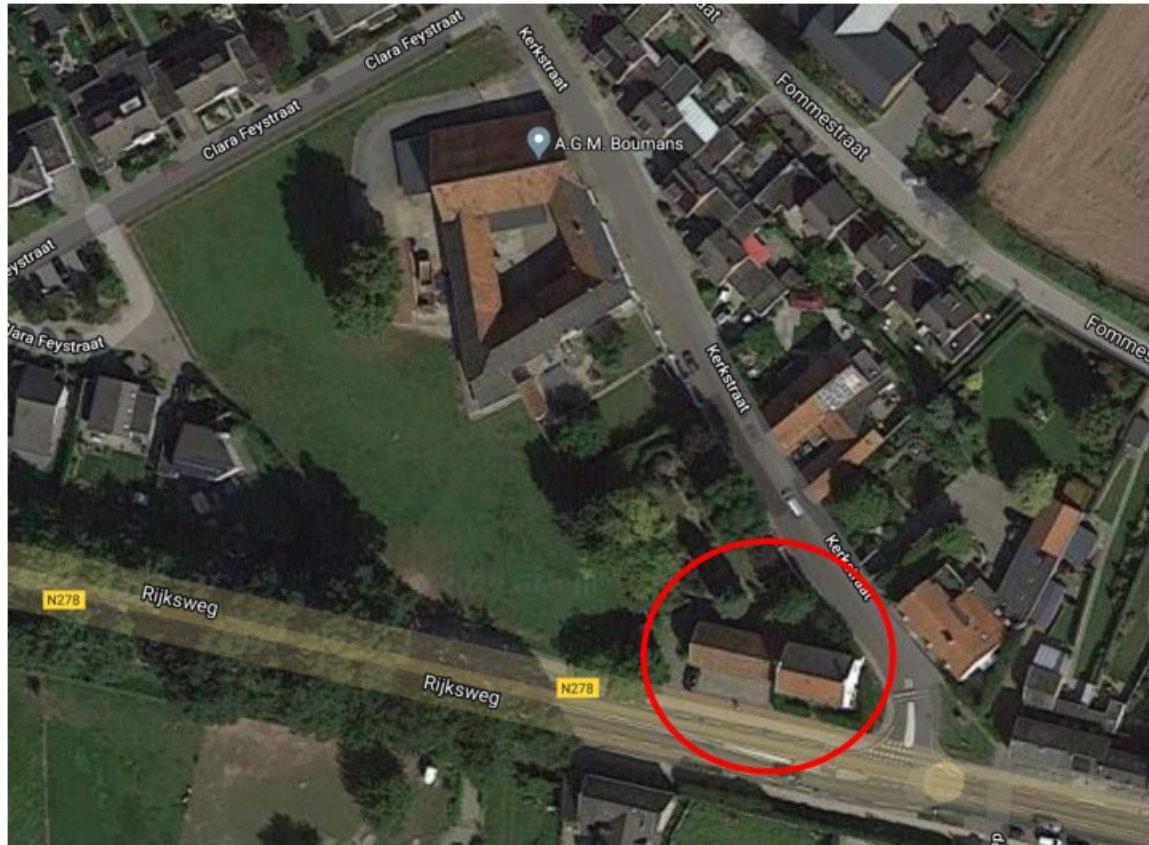
Opgesteld door: V.M.M. [redacted]		Datum:
Betreft: Rijksweg 87, 6267 AD Cadier en Keer		Gulpen, 1 februari 2021
In opdracht van initiatiefnemer: [redacted] Rijksweg 88, 6267 AH Cadier en Keer		Klement Rentmeesters Rijksweg 4 6271 AE Gulpen T (043) 323 35 11 E info@klement2.com

Inhoudsopgave			blz.
Inleiding			2
Hoofdstuk	1	Algemeen	4
Hoofdstuk	2	Beleidskaders	7
Hoofdstuk	3	Planvoornemen	18
Hoofdstuk	4	Actuele waarden	19
Hoofdstuk	5	Waterparagraaf	22
Hoofdstuk	6	Milieuparagraaf	26
Hoofdstuk	7	Overige aspecten	31
Hoofdstuk	8	Juridische aspecten	33
Hoofdstuk	9	Handhavingsparagraaf	33
Hoofdstuk	10	Uitvoerbaarheid	34
Hoofdstuk	11	Procedure	36

Inleiding

van [redacted] wonende aan de Rijksweg 88 te Cadier en Keer, hierna initiatiefnemer, is voornemens om aan de Rijksweg 87 te Cadier en Keer een viertal appartementen te realiseren binnen een rijksmonumentale schuur.

In deze ruimtelijke onderbouwing zal de realisatie van de appartementen verder het "initiatief" worden genoemd.



Ligging monumentale schuur

Het Rijksmonumentale gebouw aan de Rijksweg 87 te Cadier en Keer is een bijzonder bijgebouw van het voormalige Tolhuis, ontstaan bij de aanleg van de Rijksweg tussen Aken en Maastricht.

Na jarenlang overleg begon men in 1825 eindelijk met de aanleg van de Rijksweg van Maastricht naar Aken. Nadat deze gereed was, werd bij Koninklijk Besluit van 9 januari 1828 bepaald dat er vijf tolpunten moesten komen.

Eén van deze plaatsen was het "huis [redacted]" waarschijnlijk genoemd naar de eerste huurder.

Het Tolhuis heeft in de historie vele bewoners gehad, velen voor kortere perioden; pas in 1879 wordt het Tolhuis door een eigenaar bewoond in plaats van een huurder.

De familie [redacted] neemt dan intrek in het Tolhuis en is pas de tweede eigenaar, na de adellijke familie De Liederkerke, die het pand al die tijd verhuurde.

Nu, anno 2020, is het tolhuis nog steeds (weer) in het bezit van de familie [redacted] en heeft deze het plan opgevat om de monumentale schuur te verbouwen tot appartementen.

Vooruitlopend op het indienen van onderhavige aanvraag omgevingsvergunning, is door initiatiefnemer aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden – Margraten middels een principeverzoek gevraagd om hun medewerking te verlenen aan het bouwvoornemen.

Bij schrijven van 04 december 2019 (kenmerk 390701) hebben burgemeester en wethouders van Eijsden – Margraten hun medewerking aan voorliggend initiatief toegezegd, mits de omliggende agrariërs er geen bezwaar tegen hebben dat er spuitcirkels worden opgenomen waarbinnen een beperking wordt opgelegd ten aanzien van het gebruik van drift-veroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen.

Verderop in deze onderbouwing zal hier nader op in worden gegaan.

Het perceel aan de Rijksweg 87 te Cadier en Keer ligt binnen het bestemmingsplan “Cadier en Keer 2014” en heeft hierin de woonbestemming.

Op grond van de planregels bij deze bestemming is toevoeging van woningen niet toegestaan.

In deze ruimtelijke onderbouwing zullen we ingaan op de diverse ruimtelijke aspecten van onderhavig initiatief en aangeven waarom dit plan past binnen een “goede ruimtelijke ordening.”

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Aanleiding en doel

■■■■■ eigenaar van het Tolhuis en de bijbehorende schuur, wil een duurzame invulling geven aan dit gedeelte van het monumentale pand. Om de monumentale waarde van het complex te kunnen behouden, onderhouden en beschermen heeft de eigenaar gekeken naar mogelijkheden om inpandig enkele appartementen te realiseren, met inachtneming van het woonbeleid van de gemeente en de ontwikkelingen in de woningmarkt.

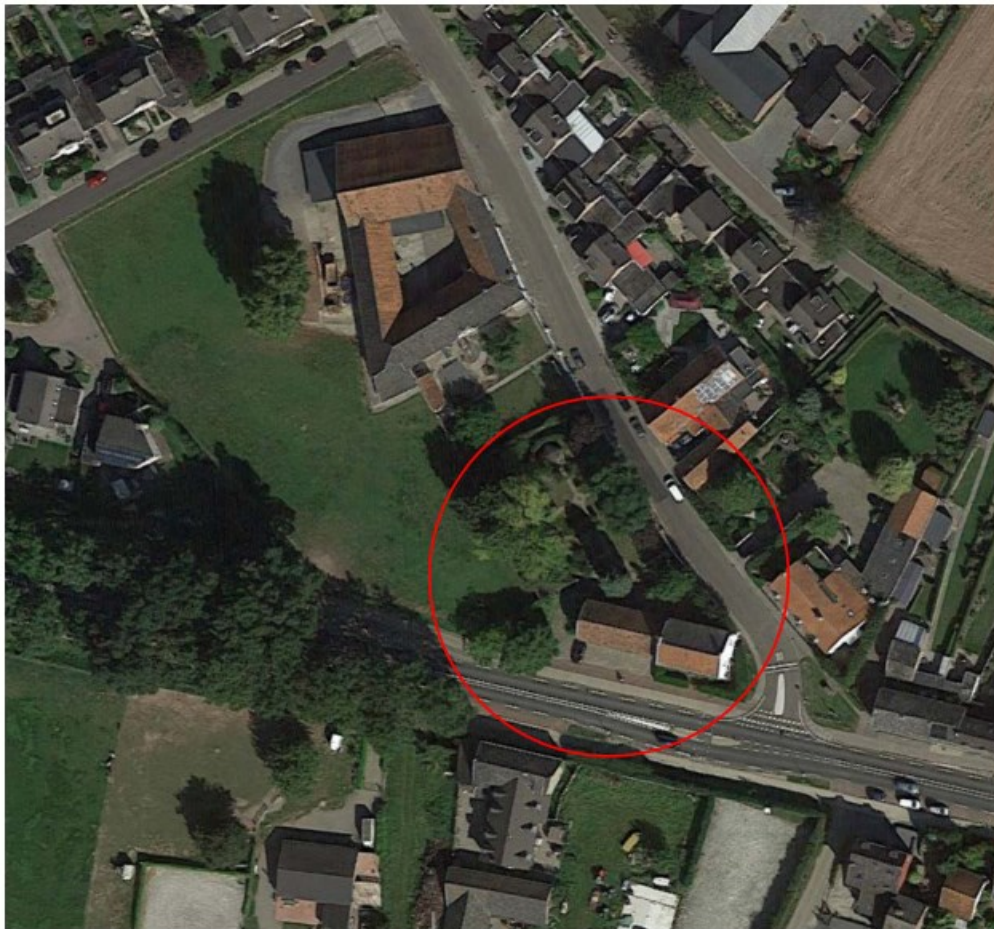
Het herbestemmen van dit architectonisch waardevolle complex dient uiteraard te geschieden met eerbied voor de historie en de functie die het pand heeft gehad.

Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met het beschermen van eventueel aanwezige andere waarden en met de belangen van omwonenden.

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan beslaat het perceel aan de Rijksweg 87 te Cadier en Keer. Het plangebied is gelegen in de zuidoost hoek van de plaats Cadier en Keer, aan de noordoostzijde begrenst door de Kerkstraat, aan de zuidzijde door de Rijksweg N278.

Op het aangrenzende perceel ten noorden van het plangebied, is het agrarische bedrijf van de familie ■■■■■ gevestigd.



ligging van het plangebied

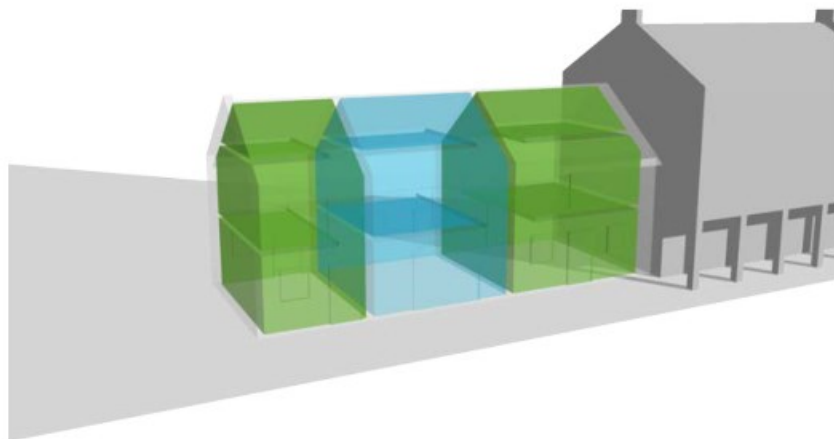
1.3 Beschrijving van het planvoornemen

Voorliggend initiatief omvat de inpandige bouw van een viertal appartementen, binnen de monumentale schuur aan de Rijksweg 87, gelegen in het bestaand bebouwd gebied van de kern Cadier en Keer.

De voormalige schuur kan worden onderverdeeld in drie, vrijwel identieke appartementen.

De appartementen worden voorzien van totaal woonprogramma waardoor deze voor starters/tweepersoonshuishoudens geschikt zullen zijn.

De appartementen worden gebouwd binnen het casco van de monumentale schuur.



3d visualisatie

De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk woonbebouwing, met hier en daar kleinschalige bedrijvigheid. Gezien de situering van de bebouwing, aansluitend bij de bestaande woonbebouwing, kan wat betreft het ruimtelijk en functioneel aspect geconcludeerd worden dat er geen onevenredige negatieve effecten op de omgeving te verwachten zijn als gevolg van de beoogde "nieuwbouw" ter plaatse.

Ook wat betreft het stedenbouwkundig aspect kan derhalve worden geconcludeerd dat er geen onevenredige negatieve effecten op de omgeving te verwachten zijn als gevolg van de realisatie van de appartementen ter plaatse.

Integendeel, door het inpandig realiseren van de appartementen verbetert de stedenbouwkundige situatie ter plaatse en wordt de mogelijkheid gecreëerd om het rijksmonumentale pand ook voor de lange termijn in stand te houden.

1.4 Juridische planvorming

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan “Cadier en Keer 2014” en heeft hierin de bestemming “Wonen” en de dubbelbestemming “waarde – Archeologie 3”. Verder heeft het pand de specifieke bouwaanduiding “rijksmonument”.

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap.

Daarnaast geldt voor panden met de specifieke bouwaanduiding “rijksmonument”, dat deze bestemd zijn voor de instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

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

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing ziet toe op een verantwoording van de herbestemming van een monumentale schuur ten behoeve van 3 appartementen voor verschillende doelgroepen.

1.5 Leeswijzer

In het volgende [Hoofdstuk 2](#) worden de planologische kaders geschetst aan de hand van het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid.

In [Hoofdstuk 3](#) wordt het planvoornemen uiteengezet. In het daaropvolgende [Hoofdstuk 4](#) worden de actuele waarden van het gebied besproken en de mogelijke invloed daarvan op de planvorming. Hierbij gaat het om waarden ten aanzien van flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie.

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

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

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

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



Sfeerbeelden verbouwde schuren

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Planologische kaders

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

Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van het kader waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgesteld. Voornoemde toetsing dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

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

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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project-specifieke afweging zal maken. In de SVIR zijn deze nationale opgaven uit de nationale ruimtelijke structuur aangevuld met regionale opgaven.

De gemeente Eijsden-Margraten is gelegen in de regio Brabant en Limburg. De opgave van nationaal belang binnen deze gemeente is het tot stand brengen van de (herijkte) Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief de Natura 2000-gebieden.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

2.2.3 Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte

De monumentenzorg in Nederland is de laatste jaren gemoderniseerd. Hierdoor is onder andere de verankering van de zorg voor cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening een feit geworden. Op deze manier wordt een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed gewaarborgd bij de veelal snelle ontwikkelingen die zich voordoen bij de inrichting van de stad en het platteland.

De verplichting hiertoe is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 4, van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel schrijft namelijk voor dat de overheid bij het nemen van een planologisch besluit (bijv. bestemmingsplan, beheersverordening of projectbesluit) verplicht is om in de toelichting te motiveren op welke wijze rekening is gehouden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Het is dus essentieel dat ruimtelijke ordening en erfgoed elkaar in een vroeg stadium van het plantraject vinden.

Bij de uitwerkingen van voorliggend plan is al rekening gehouden met het behoud en de bescherming cultuurhistorisch waardevolle elementen (rijksmonumenten, karakteristiek/beeldbepalende objecten) en stedenbouwkundige patronen.

2.2.4 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is er op gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de grond bevinden, zoals gebruiksvoorwerpen, grafvelden en nederzettingen.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2008). De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen volgens het principe: 'de verstoorder betaalt'.

Bij de realisatie van voorliggend initiatief vindt er geen verdere verstoring van de bodem plaats.

2.2.5 Nationaal Milieubeleidsplan 4

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

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

Voorliggend plan voorziet in een nieuwe ontwikkeling, waarbij duurzaamheid voorop staat bij de herbestemming.

2.2.6 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel het ontwikkelen en in stand houden van soorten en ecosystemen die belangrijk zijn voor Europa. Deze gebieden zijn aangewezen op basis van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het beleid houdt echter niet bij de landsgrenzen op, dieren en planten trekken zich immers niets aan van landsgrenzen. Er zijn drie thema's die centraal staan bij Natura 2000, te weten beleven, gebruiken en beschermen.

De kern Cadier en Keer, en dus ook onderhavig plangebied is gelegen in de nabijheid van een tweetal Natura 2000 gebieden, te weten het gebied Bemelerberg/Schiepersberg ten noorden, en het Savelsbos, ten zuiden van Cadier en Keer.



plangebied in relatie tot omliggende Natura 2000 gebieden Bemelerberg/Schiepersberg en Savelsbos

2.2.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

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

1. er wordt beschreven dat de voorgenenomene stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

3. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld

In de Omgevingsverordening Limburg is verder toepassing gegeven aan dit beleidskader.

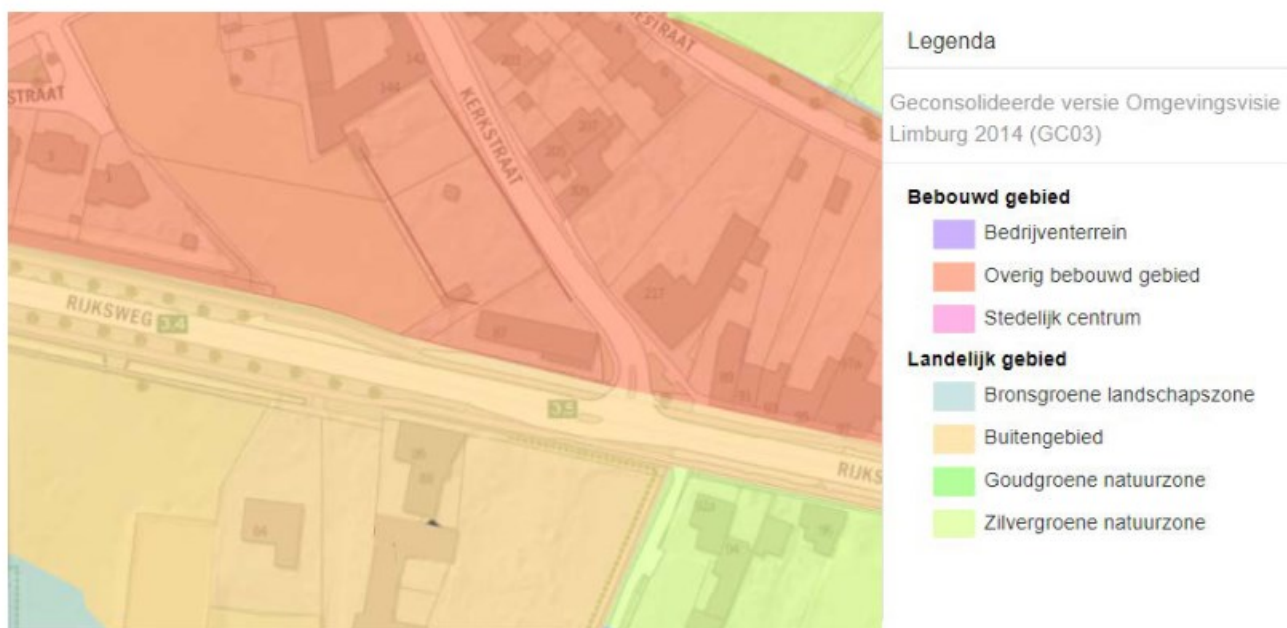
2.3 Beleid provincie Limburg

Provinciale Omgevingsvisie 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld (nu: Omgevingsvisie). Binnen dit plan is de provincie opgedeeld in zones en gebied met elk hun eigen kenmerken, waarden en de daarbij horende beschermingsniveaus.

In de Omgevingsverordening Limburg is specifieke regelgeving opgenomen voor de verschillende gebieden.

Voor de voormalige boerderij geldt dat deze binnen de Omgevingsvisie Limburg 2014 (voorheen POL) ligt in de zone "overig bebouwd gebied", grenzend aan het buitengebied van Cadier en Keer. Voor deze zone geldt dat het beleid is gericht op een duurzame economische structuur, een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een aantrekkelijk landelijk gebied.



Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits').

Daarbij worden algemene kwaliteitsprincipes zoals de Ladder van duurzame verstedelijking en hergebruik van leegstaande (cultuurhistorische) gebouwen toegepast.

In de Omgevingsverordening Limburg is een motiveringsplicht opgenomen om aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in het betreffende gebied wordt omgegaan.

Naast deze beleidsdocumenten is er nog sectoraal provinciaal beleid zoals de Structuurvisie Wonen en de Structuurvisie Economie die van invloed kunnen zijn op onderhavige ontwikkeling. Op deze beleidsvelden heeft echter al afstemming plaatsgevonden binnen de regionale werkgroepen.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg

De Omgevingsverordening Limburg (2011) was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. Vanwege de vaststelling van het POL2014 is de Omgevingsverordening Limburg gewijzigd en opnieuw vastgesteld. De Omgevingsverordening Limburg 2014 is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en is per 16 januari 2015 in werking getreden.

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



Het plangebied aan de Rijksweg te Cadier en keer ligt niet binnen een zone die op grond van de Omgevingsverordening Limburg bescherming geniet.

Met betrekking tot het planvoornemen is tevens relevant dat de Verordening Wonen Zuid-Limburg is opgenomen in de Omgevingsverordening. Daarnaast is in paragraaf 2.2 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 een 'extra trede' opgenomen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking: Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, onderzocht.

Dit betreft een inspanningsverplichting voor gemeenten.

Bij nieuwe ontwikkelingen op het gebied van bijvoorbeeld kantoren, woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, land- en tuinbouw, vrije tijdseconomie/verblijfsaccommodaties moet eerst worden gekeken naar leegstaande monumentale, en indien dit geen resultaat geeft, vervolgens naar leegstaande beeldbepalende panden wordt gekeken en deze zoveel mogelijk hiervoor worden benut. Bij nieuwe ontwikkelingen gaat het niet alleen om nieuwbouw, uitbreiding en herstructurering van terreinen of bebouwing, maar ook om functiewijzigingen waarbij de nieuwe functie in een gebouw wordt ondergebracht.

Het verbouwingsplan voor het Tolhuis voorziet niet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waardoor bovenstaande afweging in deze paragraaf niet hoeft te worden opgenomen.

Gelet op de wijzigingen in bevolkingsgroei (meer ouderen) en huishoudsamenstelling (meer éénpersoons-huishoudens) wordt met voorliggend plan ingespeeld op de actuele vraag naar passende woonvormen.

2.3.4 Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg

In de Bestuursovereenkomst regionale afspraken Zuid-Limburg worden afspraken vastgelegd tussen de colleges van burgemeester en wethouders van de achttien Zuid-Limburgse gemeenten en het college van Gedeputeerde Staten van Limburg over de regionale uitwerking van POL2014 voor Zuid-Limburg, over het Nationaal Landschap als geheel en over de thema's wonen, detailhandel, kantoren, bedrijventerreinen, energie, landschap, land- en tuinbouw en vrijetijdseconomie.

Zo is er afgesproken dat de drie schaalniveau's van afstemming conform de bestuursafspraken ook in onderhavig bestemmingsplan worden geborgd. Het gaat daarbij om de volgende schaalniveau's:

- Het eerste schaalniveau is informeren van de direct omliggende gemeente bij de kleinschalige activiteiten die via afwijkingsbevoegdheden worden geregeld;
- Het tweede schaalniveau is afstemmen via het regionaal overleg; via de POL-werkgroepen. Dit niveau is van toepassing op activiteiten die middels wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt;
- Het derde schaalniveau is het afstemmen van de beoogde ontwikkeling op bestuurlijk regionaal niveau; De Bestuurlijke Kernoverleggen van het POL. Bij grootschaligere activiteiten die mogelijk worden gemaakt via wijzigingsbevoegdheden dient opgeschaald te worden naar dit schaalniveau.

In de Bestuursovereenkomst Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een tabel vastgesteld.

Deze tabel deelt ontwikkelingen in op basis van omvang en geeft aan of voor de ontwikkelingen een meldingsplicht en/of een afstemmingsplicht geldt. Deze tabel zal ook leidend zijn voor de ontwikkelingen die in onderhavig bestemmingsplan zijn voorzien middels een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. In het algemeen kan worden gesteld dat:

- alle ontwikkelingen regionaal gemeld moeten worden of regionaal afgestemd moeten worden.
- in het geval van een wijzigingsbevoegdheid, zoals bij grootschalige camping en dagrecreatie, waarborgt de gemeente dat alleen capaciteit mag worden toegevoegd indien additionele doelgroepen naar de regio worden getrokken.

Voor onderhavig plan betekent dit dat de toename van het aantal woningen (+3) afgestemd moet worden binnen de woonregio Maastricht-Heuvelland.

2.3.5 Nationaal Landschap - Zuid-Limburg

Eijsden-Margraten is gelegen in het Nationaal Landschap Zuid Limburg dat wordt gevormd door het groene hart tussen de drie stedelijke agglomeraties Maastricht, Sittard-Geleen en Parkstad.

Een mooi en afwisselend Zuid-Limburgs landschap, dat rust en kwaliteit uitstraalt, waarin alle activiteiten een lust voor de omgeving zijn en dat als uitloop- en recreatiegebied makkelijk bereikbaar en beleefbaar is voor haar bewoners, de omwonende stedelingen, economische topsectoren en toeristen.

De ambitie van de provincie Limburg is om dit vijfsterren-landschap (met haar kernkwaliteiten) te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven.

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed.

Kernkwaliteit	Wat (de belangrijkste aspecten)	Nadere ruimtelijke duiding
Reliëf	Steilere hellingen, steilranden, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktrekken, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen	Goud- en zilvergroene natuurzones, Bronsgroene landschapszone.
Open-Besloten	Openheid op plateaus, kleinschaligheid rondom dorpen, op hellingen en in (droog)dalen.	Plateaus met hoog gelegen vlakke delen en toppen van de plateaus.
Groene karakter	Bronbossen, beken, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen, bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel graften, grubben en holle wegen	Goud- en zilvergroene natuurzones, Bronsgroene landschapszone.
Cultuurhistorisch erfgoed	Verwachte en reeds bekende archeologische waarden, mottes, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeves, heggen.	Geheel Zuid-Limburg (vooral punt, lijnlocaties en ensembles)



Nationaal landschap Zuid Limburg



Wonen en werken in een Nationaal Landschap (en zeker in Zuid-Limburg) betekent dat je verzekerd bent van een mooie, groene omgeving. Deze landschappelijke kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk versterkt. Het Nationale Landschap biedt ruimte voor regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief grondgebonden landbouwbedrijven, maar met respect voor de omgeving. Grootschalige woningbouw, megastallen en bedrijventerreinen zijn er niet toegestaan.

2.3.6 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

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

Nieuwe woningbouwontwikkelingen zullen worden getoetst aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Binnen de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg heeft de herinvulling van monumentaal vastgoed een speciale plek. Mits de voorgenomen ontwikkeling past binnen de kwalitatieve opgave kan aan een dergelijke her-invulling van een Rijksmonument de medewerking worden verleend zonder dat daarvoor een extra compensatie wordt gevraagd.

Wel dienen dergelijke initiatieven binnen de woonregio afgestemd te worden.

Voor voorliggend plan heeft deze regionale afstemming al plaatsgevonden.

2.4 Regionaal beleid

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

2.4.1 Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

In de woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 is ook de transformatieopgave voor de gemeente Eijsden – Margraten opgenomen. Qua woningbehoefte, kan worden gesteld dat deze met name ligt in de huursector. In de woonsector spitst de behoefte zich toe op de toevoeging van woningen voor zorg-gerelateerde bewoning en woningen ten behoeve van éénpersoons-huishoudens.

Voorliggend initiatief speelt in op deze ontwikkeling door een specifiek aanbod van woonruimten voor deze doelgroepen.

2.5 Gemeentelijk beleid

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

2.5.1 Lokale woonvisie 2019-2025 “Samen bouwen aan de toekomst”

De woningmarkt is sterk in beweging. Dat komt onder andere door demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Het is van cruciaal belang om tijdig mee te bewegen en vraag en aanbod op de lokale woningmarkt continu op elkaar af te stemmen.

Eijsden – Margraten wil dit doen op basis van een actuele Woonvisie die de komende jaren richting geeft aan het woonbeleid. Eijsden-Margraten streeft naar een duurzame woningvoorraad met passende woningen voor zowel starters als senioren, waarbij de doorstroming binnen de wooncategorieën gestimuleerd wordt.

Uitgangspunten zijn een gezonde, veilige en prettige woon- en leefomgeving voor alle inwoners, waarbij duurzaamheid en kwaliteit belangrijke uitgangspunten zijn.

Hierbij heeft de herbestemming en transformatie van bestaande (leegstaande) gebouwen de bijzondere aandacht.



De speerpunten van het gemeentelijke woonbeleid zijn als volgt samengevat:

- Voor de doelgroep starters wil de gemeente meer toegang creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad, met als doel dat het aantal koopwoningen voor starters wordt verhoogd;
- Voor de doelgroep oudere doorstromers geldt exact hetzelfde als voorgaand vermeld wordt voor de doelgroep starters;
- Goede faciliterende mogelijkheden bieden om de woningen voor doelgroep langer-thuis-wonenden levensloopbestendig te maken. Voor de doelgroep die niet meer langer kan thuis wonen geclusterde woonzorgvormen te creëren binnen het bestaand vastgoed, passend binnen het woonzorgbeleid;
- Voldoende kwalitatief aanbod betaalbare huurwoningen creëren voor de bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten), bij voorkeur binnen het bestaande vastgoed binnen de kernen en waar nodig en mogelijk deze realiseren via bijzondere (tijdelijke) huisvesting;
- Gemeente draagt een stimulerende, faciliterende en waar mogelijk sturende rol ten aanzien van duurzaamheid uit;
- Instandhouding van leefbare kernen blijft hoge prioriteit houden voor gemeenten, waarbij de gemeente goede burger-wooninitiatieven zo veel mogelijk faciliteert;
- Het huidige regionale en provinciale woonbeleid eisen een transformatie van de woning- en planvoorraad, waarbij de transformatieopgave koersbepalend is;

Herbestemming van het Tolhuis naar 3 zelfstandige appartementen voor starters sluit naadloos aan bij deze uitgangspunten en kan derhalve worden toegestaan.

2.5.2 Bestuursakkoord Eijsden-Margraten, “Anders durven doen” 2018-2022

Medio 2018 heeft het nieuw gevormde college het Bestuursakkoord Eijsden-Margraten “Anders durven doen” 2018-2022 gepresenteerd. Ten aanzien van het aspect “Wonen” wordt hierin aangegeven dat gezien de demografische ontwikkelingen de gemeente moeten inspelen op veranderende woon- en leefbehoeften.

Hierbij wordt verwacht dat specifiek geïnvesteerd wordt in de lokale woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025, projecten en maatregelen die geënt zijn op de doelgroepen jongeren en senioren, en ook op nieuwe doelgroepen, zoals kenniswerkers/expats en statushouders.

Aangezien het provinciaal woonbeleid stringente kaders schept en corporaties vrijwel niet meer investeren in kleine kernen, zal er een strategie bedacht moeten worden om het woonvraagstuk op een slimme, creatieve en innovatieve wijze in te vullen.

Gezien de urgentie en het feit dat oplossingen rondom het woonvraagstuk niet zomaar voor de hand liggen, wordt de ruimte gezocht in ‘out of the box’ handelen en experimenteren.

De woonopgave vraagt om een integraal uitvoeringsprogramma wonen. Co-creatie met particuliere ontwikkelaars vormt daarbij een interessante methode om in samenwerking met de samenleving en stakeholders het uitvoeringsprogramma te realiseren.

Op basis van het recente woningbehoeftenonderzoek geldt er voor de subregio Maastricht – Heuvelland op de korte termijn een verwacht tekort van 2000 woningen, waarvan het merendeel in Maastricht zelf.

Onderhavig initiatief past, zowel kwalitatief als kwantitatief, binnen het uitvoeringsprogramma.

2.5.3 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan "Cadier en Keer 2014", door de gemeenteraad vastgesteld op 14 oktober 2014, de bestemming 'Wonen' gekregen.



Uitsnede plankaart Bestemmingsplan "Cadier en Keer 2014"

Op grond van de planregels bij deze bestemming zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap, tuinen, erven en verhardingen en andere bijbehorende voorzieningen. Daarbij is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' de instandhouding en bescherming van de aangegeven bouwwerken gewenst.

Nieuwbouw van woningen alsmede het toevoegen van woningen in bestaande bebouwing is op grond van de geldende regels niet toegestaan

Het bouwvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan omdat ter plaatse van het initiatief het aantal woningen niet verder mag worden uitgebreid.

Conclusie

Toetsing aan het vigerende Rijks-, Provinciaal- en Gemeentelijk beleid levert geen belemmeringen op voor het realiseren van voorliggend initiatief.

De nieuwe appartementen passen niet alleen in de heersende woonomgeving, maar zijn zelfs een welkome kwalitatieve aanvulling gelet op de zeer krappe huizenmarkt.

Hoofdstuk 3 Planvoornemen

3.1 Inleiding

Voor het plangebied aan de Rijksweg 87 te Cadier en Keer geldt momenteel het bestemmingsplan 'Cadier en Keer 2014'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangspunten die gehanteerd worden voor de planontwikkeling in het voormalige tolhuis.

Bij het formuleren van de uitgangspunten wordt ingespeeld op de actuele ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in de gemeente Eijsden – Margraten.

3.2 Algemeen

3.2.1 Instandhouding monument en gebruiksmogelijkheden

Algemeen uitgangspunt is streven naar de instandhouding en ontwikkeling van een duurzaam gebruik voor het Rijksmonumentale gebouw aan de Rijksweg 87 te Cadier en Keer.

De vigerende bestemming vormt de basis voor het op te stellen verbouwingsplan.

Daarnaast wordt gestreefd naar een ontwikkeling waarbij maximaal ruimte wordt gegeven met behoud van de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit.

3.2.2 Krimp / leefbaarheid / behoud cultuurhistorische waarden

Leefbaarheid in relatie tot krimp is in de kleinere kernen een belangrijk aandachtspunt.

Door middel van het bestemmingsplan is het mogelijk om op leefbaarheid te sturen en verdere leegstand, van in dit geval monumentale gebouwen, te voorkomen.

Door de ontwikkeling af te stemmen op de actuele (groeierende) vraag naar kleinere, waar mogelijk levensloopbestendige woningen, geschikt voor éénpersoonshuishoudens, wordt in een zekere behoefte voorzien en wordt de leefbaarheid binnen de kern Cadier en Keer gestimuleerd.

3.3 Wonen

Gemeentelijk/regionaal woningbouwprogramma/krimp

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

Voorliggend plan voldoet aan vrijwel alle voorwaarden om binnen de bestemming "Wonen" een aantal eenheden toe te voegen en speelt in op de krapte in de woningvoorraad op het gebied van woningen voor ouderen en starters op de woningmarkt.

Met de realisatie van de beoogde appartementen wordt de mogelijkheid geschapen voor starters om te beginnen aan hun woonavontuur of voor ouderen om door te stromen naar een passende woonruimte hetgeen tevens resulteert in vrijkomende woningen voor andere woningzoekenden op de (lokale) woningmarkt.

Hoofdstuk 4 Actuele waarden

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

4.1 Flora en fauna

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

In het kader van onderhavig bouwplan is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd om de aanwezigheid van enige beschermde flora en fauna uit te sluiten.

In de Quicksan is ingegaan op de aspecten gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Uit de rapportage van het ecologisch onderzoek d.d. juni 2021, uitgevoerd door Klement Rentmeesters, is gebleken dat de beoogde ingreep niet leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in Natura2000 gebieden en (zolang er geen werkzaamheden aan het dak zullen plaatsvinden) er geen negatief effect is op de (mogelijk) aanwezige vogels en nesten en wordt een overtreding van de Wet natuurbescherming voorkomen.

4.1.1 Stikstofdepositie

Ook kleinschalige woningbouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de appartementen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de appartementen.

Voor kleinschalige woningbouwinitiatieven waarvan op voorhand (en goed gemotiveerd) kan worden onderbouwd dat deze – vanwege bijvoorbeeld de grote afstand tot Natura 2000-gebieden – geen enkele negatieve gevolgen kunnen hebben voor de relevante Natura 2000-gebieden, kan een passende beoordeling van de stikstofdepositie achterwege blijven.

In voorliggende casus kan worden gesteld dat de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied, Savelsbos en Bemelerberg/Schiepersberg, dermate groot is, dat de geringe bouwwerkzaamheden op voorliggende locatie niet van invloed zullen zijn op dit gebied.

4.2 Cultuurhistorie

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

Onder 'Historische bouwkunst' worden alle bouwwerken en objecten verstaan die langer dan vijftig jaar geleden vervaardigd zijn en vanwege hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde van algemeen belang zijn.

In het kader van onderhavig bouwplan is bouwhistorische quickscan waarbij middels waardenstelling van het monument zijn aangeduid.

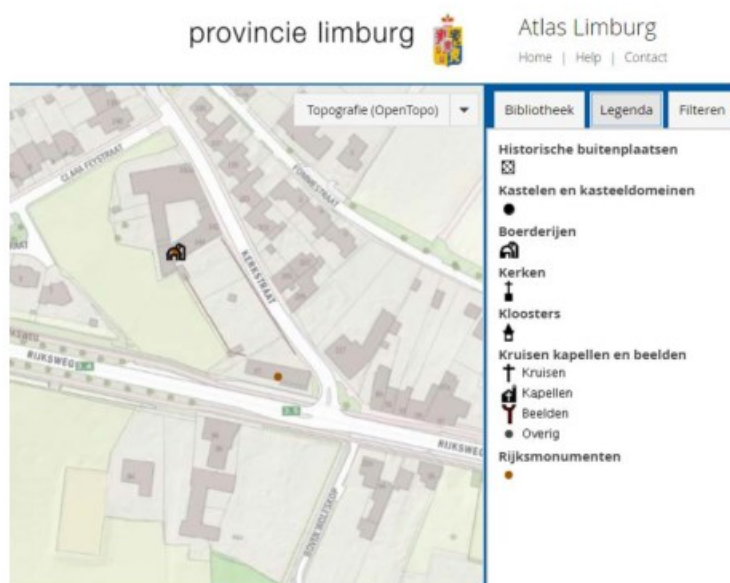
Uit de rapportage van bouwhistorische quickscan d.d. september 2021, uitgevoerd door [REDACTED] is gebleken dat de architectonische waarde indifferent is, de stedenbouwkundige waarde positief is, de cultuurhistorische waarde licht positief is en de bouwhistorische waarde positief is. De later aangebrachte openingen, de nieuwe beplanking van de poort en de gehele uitmonstering van de binnenruimtes zijn indifferent.

De beoogde ingreep heeft daarom geen negatieve invloed op de stedenbouwkundige-, cultuurhistorische of bouwhistorische waarde.

Historische bouwkunst

In de gemeente Eijsden - Margraten zijn zowel Rijks- als gemeentelijke monumenten aangewezen. Dit geldt ook voor de kern Cadier en Keer waar panden die een monumentale waarde hebben zijn aangewezen als rijksmonument, en als zodanig een stringente bescherming genieten op basis van de Monumentenwet 1988, of als gemeentelijk monument.

Voor het gedeelte van het pand in kwestie is de verwachting dat er inpandig over het algemeen geen zaken aanwezig zijn, die een bijzondere bescherming behoeven.



uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

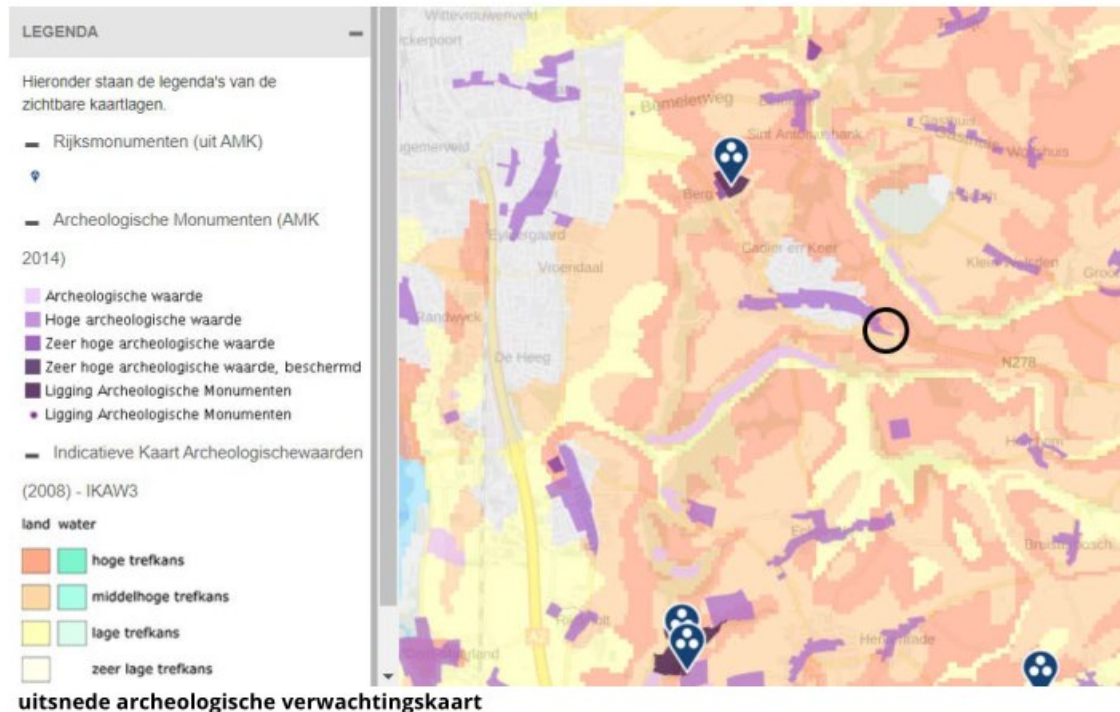
4.3 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven.

Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is via de Wet op de archeologische monumentenzorg doorvertaald in

met name de Monumentenwet 1988, welke aangeeft dat de gemeente bevoegd gezag is op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

In onderhavige paragraaf wordt een beschrijving gegeven op van de wijze waarop rekening gehouden wordt met de archeologische waarden in het gebied.



Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde, hetgeen vertaald is in de dubbelbestemming "waarde - Archeologie 3". Concreet betekent dit dat er sprake is van een terrein van hoge archeologische waarde. Indien er werkzaamheden worden uitgevoerd met een verstoringsdiepte van meer dan 50cm en het te verstoren oppervlakte bedraagt meer dan 250m² dan is een omgevingsvergunning inclusief een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In voorliggend plan gaat het om het in pandig verbouwen van een bestaand pand, waarbij er geen verdere bodemverstoring zal optreden.

Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als zodanig beschouwd worden.

5.2 Waterbeleid

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

5.2.1 Nationaal beleid

Nationaal Waterplan

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

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

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

5.2.2 Provinciaal beleid

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

De gehele kern Cadier en Keer is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied Mergelland. Op het grondwaterbeschermingsgebied is de beschermingsregeling, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg van toepassing.

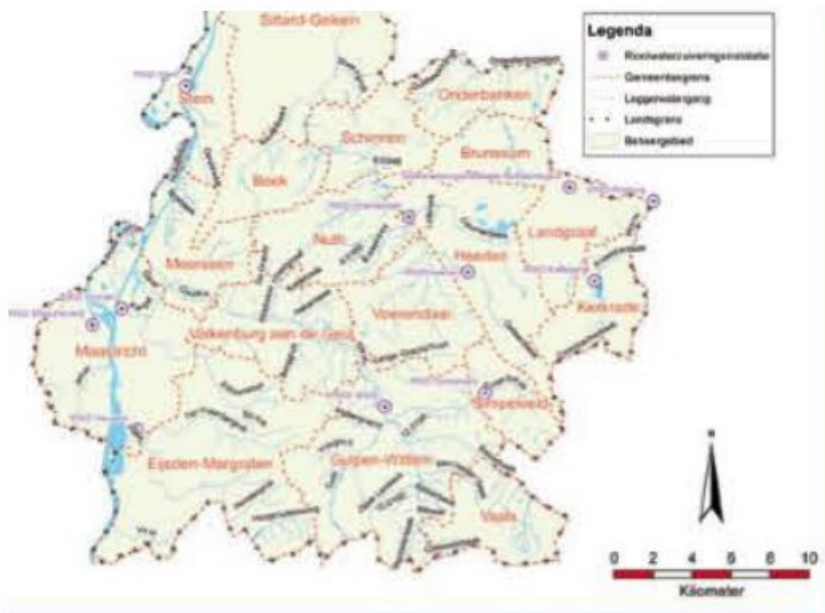
5.2.3 Regionaal beleid

Waterbeheerplan Limburgse Waterschappen 2016-2021

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het vml. Waterschap Roer en Overmaas. Het waterbeleid van dit waterschap is neergelegd in het waterbeheerplan Limburgse waterschappen 2016-2021. In het waterbeheerplan is het integrale beleid opgenomen inzake veiligheid, watersysteembeheer en afvalwaterketen.

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

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



De Keur Waterschap Limburg

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

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

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

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

5.3 Watertoets

Zoals gezegd is de watertoets een verplicht onderdeel van elke planologische procedure. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Dit initiatief betreft de in pandige verbouwing van een monumentale schuur, waarbij het verhard oppervlak gelijk blijft en er geen wijziging plaatsvindt in de afvoer van het hemelwater. Het is dan ook niet noodzakelijk om onderhavige paragraaf in het kader van de watertoets voor te leggen aan het verantwoordelijke waterschap.

5.4 Riolering

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan “gestroomlijnd water” beschrijft hoe de gemeente invulling geeft aan haar wettelijke waterzorgplichten. De nieuwe gemeentelijke rioleringsplannen gaan als gevolg van wetwijzigingen niet alleen maar over de vuilwater en gemengde riolering. De gemeente heeft er meer zorgplichten bij gekregen.

Voor de riolering is met name de Wet Gemeentelijke Watertaken van belang. In deze wet is het aantal zorgplichten voor de gemeentelijke rioleringszorg toegenomen tot drie. Het betreft:

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

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

Bij kleinere herinrichtingen verankert de gemeente de doelstelling van afkoppelen op eigen terrein en/of zichtbaar afstromen van hemelwater. Hierbij kan worden gedacht aan de combinatie openbaar groen en waterberging.

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

De strategie voor het afkoppelen is:

- Afkoppelen is realistisch en zal als alternatieve rioleringsmaatregel worden opgepakt, daar waar dit doelmatig is. Afkoppelen heeft ook meerwaarde zoals het vergroten van de restcapaciteit in het gemengd riool, minder schoon regenwater afvoeren naar de zuivering. Afkoppelen kan plaatselijk meerwaarde hebben in de zin van waterbeleving, bewustwording van water, verhoging van de aantrekkelijkheid van het landschap en de bebouwde omgeving. Op momenten, dat afkoppelen deze toegevoegde waarde heeft voor burgers en recreanten mag afkoppelen best duurder zijn dan rioleringstechnische maatregelen.
- Er moeten wel reële kansen zijn om het water bijvoorbeeld oppervlakkig af te laten stromen naar de beek. Daarbij moet er voldoende aandacht worden geschonken aan het milieu, veiligheid, gladheid en het voorkomen van overlast bij aangrenzende woningen.
- Daar waar de gemeente in het openbare gebied afkoppelvoorzieningen heeft aangelegd en bijvoorbeeld per woning twee huisaansluitingen heeft gemaakt of waar oppervlakkige waterafstroming mogelijk is, zal de gemeente er bij de aanleg van de voorzieningen en bij wijziging van de bouwvergunningen op toezien, dat schoon hemelwater daadwerkelijk wordt overgenomen op de aangelegde hemelwatervoorziening.

Bij de beoordeling van het over te nemen hemelwater speelt billijkheid en samenhang tussen de aangevraagde bouwvergunning en de aanvullend benodigde voorziening een rol.

Gezien de voorzieningen die voor het realiseren van de 3 appartementen gerealiseerd moeten worden, is het mogelijk om de schoon- en vuilwaterstromen te scheiden en de schoonwaterstroom te laten infiltreren op het eigen terrein.

Op deze manier zal per saldo, de toename van het vuilwater, als gevolg van de toename van wooneenheden, geen of nauwelijks effect hebben op (de werking van) het rioleringsstelsel binnen de omgeving ervan.



Hemelwater in de eigen tuin

Hoofdstuk 6 Milieuparagraaf

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

6.1 Geluid

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

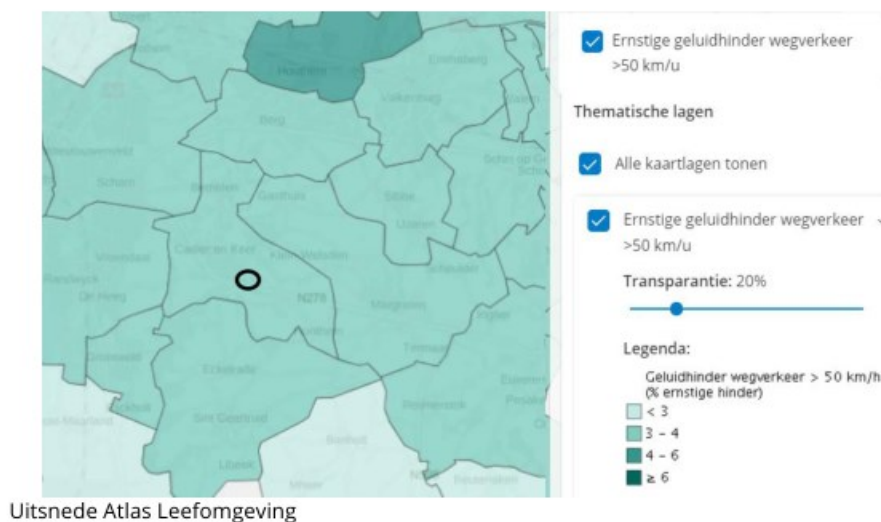
De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen.

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder heeft in beginsel iedere weg een geluidszone.

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

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg N278 (200m).



Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Indien dit niet het geval is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en/of doelmatig zijn.

Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen.

Vanuit dat oogpunt wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als richtwaarde gehanteerd en geldt de uiterste grenswaarde van 63 dB als maximaal aanvaardbare waarde.

Bij geluidsbelasting boven de richtwaarde wordt onderzocht of met maatregelen de geluidsbelasting kan worden beperkt en of er sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat. Daarnaast is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat voldaan wordt aan de normen voor de binnenwaarde, zoals vastgelegd in het bouwbesluit.

6.1.1 Akoestisch rapport

Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek d.d. 22 september 2021, rapportnummer 20214098, uitgevoerd door Bureau Geluid, is gebleken dat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden 48 dB voor wat betreft het wegverkeerlawaaï. De maximaal toelaatbare waarde voor vervangende nieuwbouw in binnenstedelijk gebied (68 DB) wordt echter niet overschreden.

De rapportage is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

In de omgeving van het plangebied zijn geen verdere geluidsbronnen aanwezig waaraan de beoogde ontwikkeling getoetst dient te worden.

6.2 Bodem

Omdat er een wijziging van het gebruik van de schuur plaatsvindt ten behoeve van wonen, met een omvang van meer de 50 m² dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Voor onderhavig plan betekent dit dat ter plaatse van de vrijkomende schuur de bodem onderzocht dient te worden om te beoordelen of deze geschikt is voor de realisatie van een woonfunctie aldaar. Een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) zal uitkomst moeten bieden in deze.

6.2.1 Milieutechnisch bodemrapport

Uit de rapportage van het verkennend bodemonderzoek d.d. 29 juli 2021, rapportnummer 15967.001, uitgevoerd door Econsultancy, is gebleken dat de bodem onder de nieuw te bouwen woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarden voor wat betreft de bodemkwaliteit voor de functie "wonen".

De rapportage is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

6.3 Luchtkwaliteit

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

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

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect, of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen, of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Het bouwplan betreft de ontwikkeling van maximaal 3 appartementen binnen bestaande bebouwing. Gekeken moet worden of het project of de activiteit, maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is I IBM als de toename voor één of beide stoffen hoger is.

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

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

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

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

3% criterium:

≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg

Voorliggende casus blijft binnen de gesteld criteria waardoor een onderzoek naar de luchtkwaliteit derhalve niet nodig is.

6.4 Milieuzonering

Bij de beoordeling of de nieuwe woningen vanuit planologisch oogpunt aanvaardbaar zijn, dient ook bekeken te worden of er bedrijven in de omgeving van het projectgebied zijn gelegen welke in hun bedrijfsvoering belemmerd kunnen worden door het project, dan wel of er functies in de omgeving zijn welke negatieve invloed zouden kunnen hebben op het project.

In de omgeving van het projectgebied zijn verschillende fruitboomgaarden gelegen.

Binnen de fruitteelt wordt met regelmaat gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen.

Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen moet het gebruik van bestrijdingsmiddelen in een straal van 50 meter rondom de planlocatie worden ingeperkt.

Hiertoe hebben de perceeleigenaren, desgevraagd, een verklaring ondertekend (opleggen spuitvrije zone) waarmee dit aspect ondervangen is.



Ook dienen alle geurgevoelige objecten te worden beschermd tegen geuroverlast.

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan zijn voor wat betreft geurhinder van bedrijven de volgende vragen relevant:

- a. Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- b. Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving).

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven c.q. ontwikkelingen waarbij met dit aspect rekening dient te worden gehouden.

Milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het project.

6.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen of transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een klein kantoorgebouw of een bedrijfsgebouw wordt daarbij beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij bijvoorbeeld woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan. Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

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

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

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

Risico-inventarisatie

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



Risicokaart provincie Limburg

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Wel bevindt zich op een afstand van ca. 650 meter een zogenaamde risicovolle bron. Het betreft een propaantank van 6.990 liter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de risicocontouren van 25 meter behorende bij deze bron. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

Transport gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen vindt deels plaats via buisleidingen en voor een ander deel over de

weg middels tanktransporten. Op een afstand van ca. 1,2 kilometer ten oosten van het plangebied liggen de ondergrondse buisleidingen A-534 en A-520 van de Nederlandse Gasunie NV. De PR 10-6 - risicocontour is op bovenstaande afbeelding weergegeven. Daarnaast bedraagt het invloedsgebied voor groepsrisico (1% letaliteitgrens) 430 m. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

Daarnaast ligt op een afstand van 203 meter ten zuiden van het plangebied de ondergrondse buisleiding A-520-03 van de Nederlandse Gasunie NV. Deze leiding heeft geen PR 10-6 contour. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt (1% letaliteitgrens) 210 meter. Volgens het gemeentelijk "Uitvoeringsbeleid externe veiligheid" is een verkorte verantwoordding van het groepsrisico noodzakelijk.

In het kader van het vaststellen van mogelijke groepsrisicoaandachtspunten nabij de gasleidingen heeft Gasunie NV met behulp van bevolkingsinformatie een onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat bouwprojecten met minder dan 10 woningen geen gevolg zullen hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

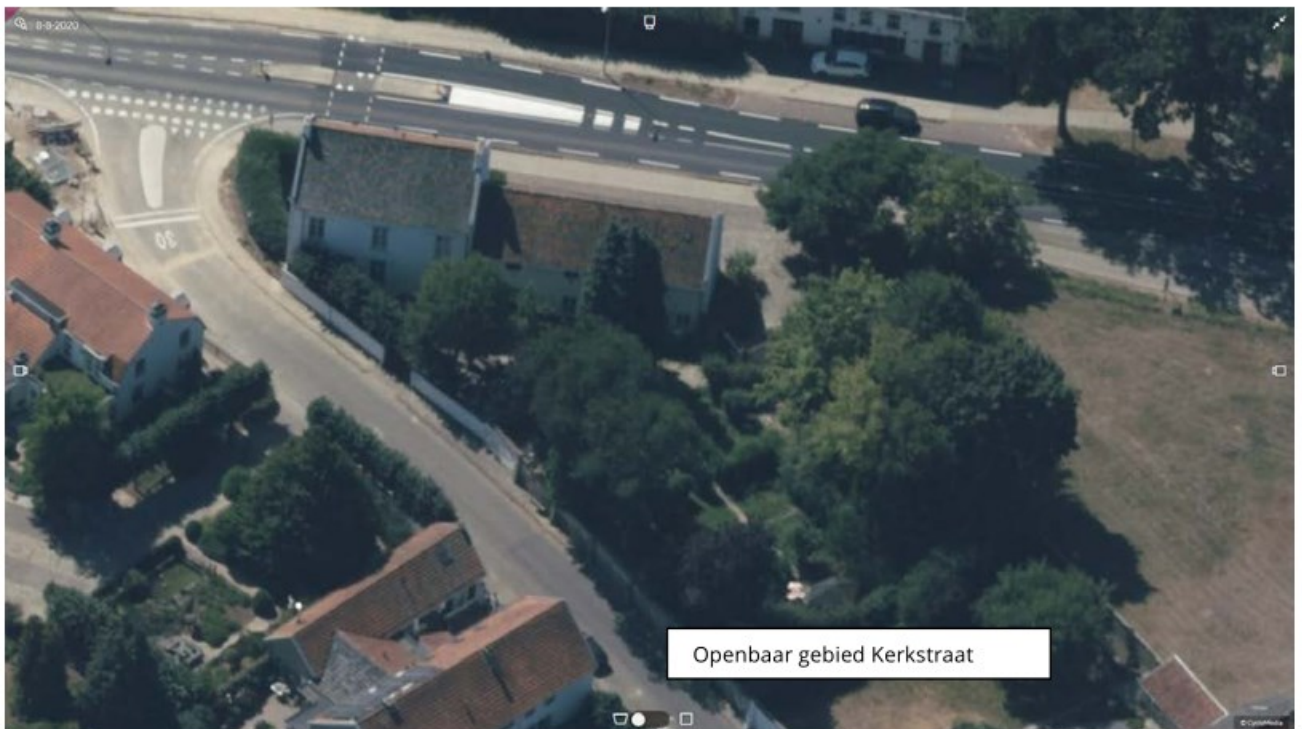
Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief niet in de weg staat.

Hoofdstuk 7 Overige aspecten

7.1 Parkeren

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Kerkstraat. Het parkeren ten behoeve van de te ontwikkelen woningen zal geheel op het eigen terrein gefaciliteerd worden. Hiertoe is zowel aan de voorzijde als aan de zijgevel voldoende parkeerfaciliteit van het parkeren van vijf auto's.



Additioneel is er ruim voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied langs de Kerkstraat.

7.2 Kabels en leidingen

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

7.3 Gastransportleiding

Ten oosten van het plangebied loopt een aardgastransportleiding van de Gasunie.

Deze ligt echter op een dermate grote afstand van het plan, dat hiervoor geen bepalingen opgenomen hoeven worden.

7.4 Riool

De nieuw te realiseren appartementen zullen voor wat betreft de vuilwaterafvoer gebruik maken van de bestaande rioolaansluiting.

Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt juridisch deel uit van de omgevingsvergunning. De stukken bestaan verder uit het aanvraagformulier omgevingsvergunning, bouwbesluitberekeningen, tekeningen van bestaande en nieuwe toestand en eventuele milieutechnische onderzoeksrapporten.

8.1 Uitgangspunten

8.1.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 oktober 2010 gevormd door de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De wettelijke regeling voor de leefomgeving is vervolgens verder ingevuld door het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). De aanvraag omgevingsvergunning dient te voldoen aan de vereisten zoals die in de Mor zijn opgenomen ten aanzien van het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 9 Handhaving

Het is belangrijk om reeds bij het verlenen van een omgevingsvergunning aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

9.1 Uitgangspunten voor een goed handhavingsbeleid

Voor een goed handhavingsbeleid is een aantal factoren van belang:

- *Kenbaarheid en draagvlak omgevingsvergunning:*
De omgevingsvergunning dient kenbaar te worden gemaakt aan degene die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de vergunningprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd. Waar mogelijk zal dan ook rekening worden gehouden met ingebrachte opmerkingen.
- *Inzichtelijke en realistische voorwaarden:*
Een omgevingsvergunning is een juridisch product dat inzichtelijk en realistisch dient te zijn. Eventueel aan de vergunning gekoppelde voorwaarden moeten helder en niet onnodig beperkend of star zijn. Daarbij zullen de bepalingen die zijn opgenomen handhaafbaar moeten zijn.
- *Actief handhavingsbeleid:*
Ten slotte is het van belang dat de uitvoering van de plannen voldoende wordt gecontroleerd en dat er adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

Hoofdstuk 10 Uitvoerbaarheid

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

10.1 Economische uitvoerbaarheid

10.1.1 Exploitatieplan

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

De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

In onderhavig plan is er sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, nl. het bouwen van één of meer woningen, waarvoor derhalve een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Echter, op grond van artikel 6.2.1a Bro., kan de gemeente Eijsden – Margraten hiervan afzien, omdat er geen verhaalbare kosten, als bedoeld in artikel 6.2.4 b t/m f Bro, zijn.

10.1.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

De planologische gevolgen die als gevolg van de omgevingsvergunning zullen optreden zijn voor omwonenden niet van dien aard dat zij hier planologische nadelen van zullen ondervinden. Indien dit wel het geval is, zal dit naar aard en omvang dusdanig zijn dat de financiële gevolgen ten aanzien van planschade veelal binnen het normaal maatschappelijk risico blijven.

Met de initiatiefnemer wordt derhalve wel een planschadeovereenkomst gesloten zodat het plan geen financiële gevolgen heeft voor de gemeente ingeval van planschadeclaims.

Voor wat betreft de beperkingen die ter plaatse worden opgelegd ten aanzien van het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen, hebben de betreffende grondeigenaren reeds een verklaring afgegeven hiertegen geen bezwaar te hebben.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de economische uitvoerbaarheid is het ook van belang dat de omgevingsvergunning maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal het plan in het kader van de vergunningprocedure ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen gedurende deze inzagetermijn van 6 weken worden ingediend.

Gelet op de ligging van het plangebied en het feit dat de woningen inpandig gerealiseerd gaan worden is het niet te verwachten dat er bezwaren zijn tegen voorliggend plan. Uit de te volgen zienswijzenprocedure zal moeten blijken of er inderdaad maatschappelijk draagvlak is voor het bouwplan.

10.2.1 Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo (het nieuwe projectbesluit) kan niet eerder door het college worden verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben.

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten heeft op 16 april 2015 categorieën van gevallen aangewezen waarin een "verklaring van geen bedenkingen" niet is vereist. Het initiatief valt onder artikel 2 lid 2 van de door de Raad vastgestelde 'Lijst verklaring van geen bedenkingen', welke stelt: "Indien het een initiatief betreft dat past binnen een ruimtelijk kader dat de Raad heeft goedgekeurd, zoals een structuurvisie, stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, projectplan of woningbouwprogramma.

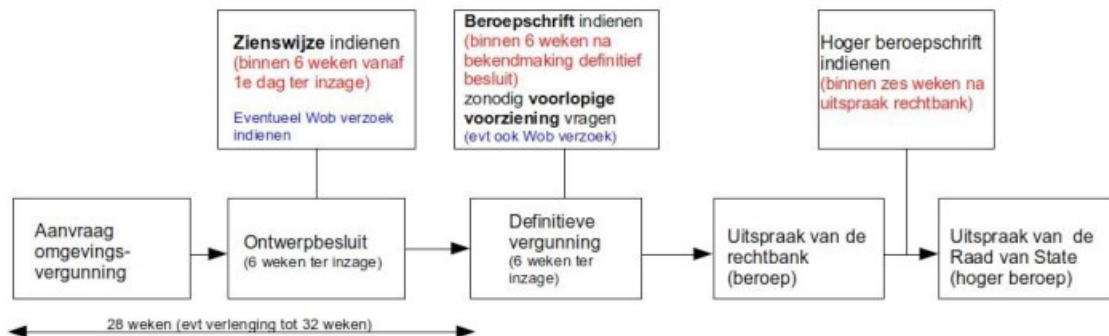
Dit met uitzondering van activiteiten waarvan bij de voorbereiding een Milieueffectrapport moet worden gemaakt (MER-plichtige activiteiten)"

Het initiatief betreft geen MER-plichtige activiteit en past binnen de structuurvisie omdat het een herstructureringslocatie betreft. Derhalve hoeft er voor het initiatief door de Raad geen verklaring van geen bedenkingen afgegeven te worden.

Hoofdstuk 11 Procedure

De procedure omtrent het opstellen, indienen en verlenen van een omgevingsvergunning is in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaald.

Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (par 3.4 Awb)



Bovenstaand is de cyclus weergegeven die een uitgebreide vergunningprocedure zal doorlopen voordat deze definitief wordt vastgesteld en in werking zal treden.

Na het vooroverleg gaat de ontwerp omgevingsvergunning de ontwerpfase in.

Hier start de formele procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

11.2 Te volgen procedure

De aanvraag omgevingsvergunning doorloopt de volgende procedure:

- a. Aanvraag omgevingsvergunning:
 - Indienen aanvraag omgevingsvergunning
 - Toets ontvankelijkheid aanvraag (is de aanvraag compleet)
 - Inhoudelijke toets aanvraag (bouwbesluit e.d.)
- b. Ontwerp omgevingsvergunning
 - Publicatie en terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht en de Wabo;
 - Gedurende deze terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente;
- c. Verleende omgevingsvergunning:
 - Definitieve vergunningverlening door burgemeester en wethouders;
 - Publicatie en terinzagelegging van de definitieve omgevingsvergunning gedurende de beroepstermijn;
- d. Beroep (indien aan de orde):
 - Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- e. Inwerkingtreding:

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om gedurende de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn/haar zienswijze (bij het college van B&W) kenbaar te maken.

In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de aanvraag omgevingsvergunning.

11.3 Ontwerp

De ontwerp omgevingsvergunning van de gemeente Eijsden – Margraten, voor het verbouwen van de schuur bij het voormalige Tolhuis tot 3 appartementen, heeft ingevolge artikel 3.12 van de Wabo met ingang van september 2022 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode bestond voor eenieder de gelegenheid daarover zienswijzen kenbaar te maken.

Tegen het voorgenomen bouwplan zijn geen zienswijzen ingediend.

De omgevingsvergunning zal derhalve ongewijzigd worden vastgesteld.

11.4 Vaststelling

De definitieve besluitvorming met betrekking tot de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de monumentale schuur tot 3 appartementen zal naar verwachting plaatsvinden op ... november 2022.