aelmans



# Ruimtelijke onderbouwing

Rondelenstraat 14 te Mheer

gemeente Eijsden-Margraten

# Ruimtelijke onderbouwing

## Rondelenstraat 14 te Mheer

## gemeente Eijsden-Margraten

| | |
|---|---|
| Onderdeel: | Ruimtelijke onderbouwing |
| Rapportnummer: | M169084.006/SVE |
| Opdrachtgever: | de heer R. Senden |
| Opsteller: | drs. S.J. van de Venne |
| Status: | ontwerp |
| Datum: | 21 september 2017 |


Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

info@aelmans.com

www.aelmans.com

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



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

# Inhoud


**1 Inleiding ..... 5**

**2 Projectgebied en project ..... 7**

2.1 Ligging projectgebied ..... 7

2.2 Beoogd project ..... 8

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten ..... 9

**3 Planologisch-juridische situatie ..... 11**

3.1 Vigerende bestemmingplannen ..... 11

3.1.1 Bestemmingsplan 'Mheer 2014' ..... 11

3.1.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009 (incl. 1e herziening)' ..... 12

**4 Beleid ..... 13**

4.1 Rijksbeleid ..... 13

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ..... 13

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid ..... 14

4.2 Provinciaal beleid ..... 14

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 ..... 14

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 ..... 15

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking ..... 16

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu ..... 17

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid ..... 17

4.3 Gemeentelijk beleid ..... 17

4.3.1 Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie) ..... 17

4.3.2 Toeristisch-Recreatieve Gebiedsvisie 2015-2019 ..... 18

**5 Milieutechnische aspecten ..... 19**

5.1 Bodem ..... 19

5.2 Geluid ..... 19

5.3 Milieuzonering ..... 19

5.4 Luchtkwaliteit ..... 21

5.5 Externe veiligheid ..... 21

5.5.1 Algemeen beleid ..... 21

5.5.2 Gemeentelijke Beleidsvisie Externe Veiligheid ..... 23

5.5.3 Beoordeling externe veiligheidsrisico's ..... 24

5.5.4 Conclusie externe veiligheid ..... 24

**6 Overige ruimtelijke aspecten ..... 25**

6.1 Archeologie & cultuurhistorie ..... 25

6.1.1 Archeologie ..... 25

6.1.2 Cultuurhistorie ..... 26

6.1.3 Conclusie archeologie & cultuurhistorie ..... 26

6.2 Kabels en leidingen ..... 27

6.3 Verkeer en parkeren ..... 27

6.4 Waterhuishouding ..... 27

6.4.1 Nationaal Waterplan ..... 27

6.4.2 Provinciaal beleid ..... 28

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg ..... 28

6.4.4 Conclusie waterhuishouding ..... 29

6.5 Natuurbescherming ..... 29

6.5.1 Natuurnetwerk ..... 29

6.5.2 Natura2000 ..... 30

6.5.3 Flora- en fauna ..... 30

6.5.4 Conclusie natuurbescherming ..... 31

6.6 Duurzaamheid ..... 31

**7 Uitvoerbaarheid ..... 33**

7.1 Grondexploitatie ..... 33

7.1.1 Algemeen ..... 33

7.1.2 Exploitatieplan ..... 33

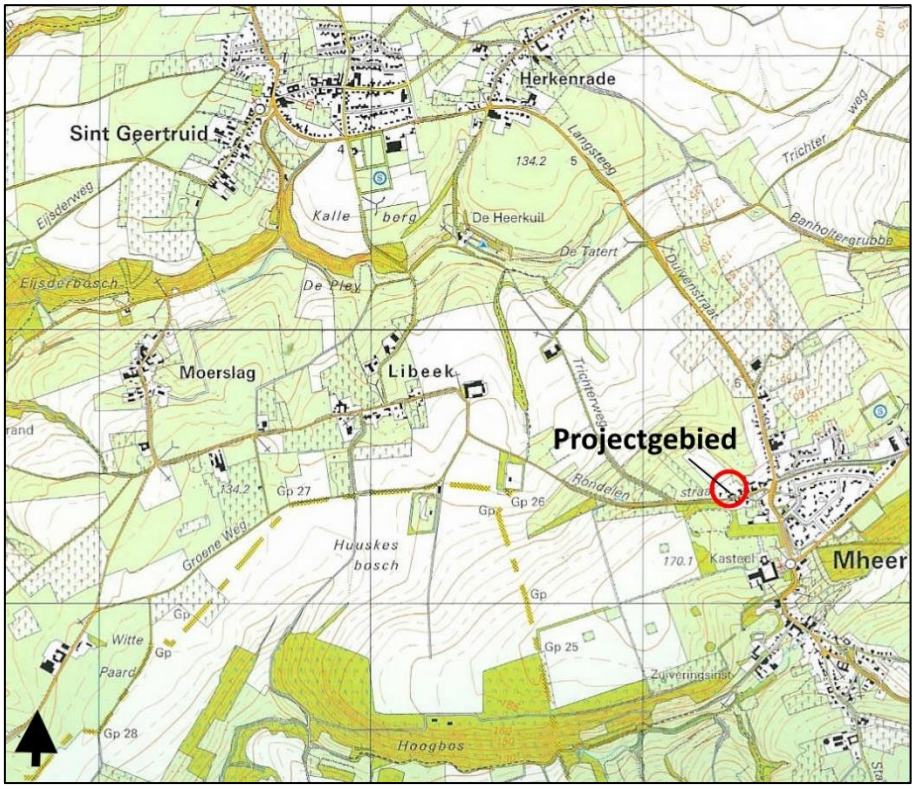
7.2 Planschade ..... 34

**8 Afweging van belangen en conclusie ..... 35**

**Bijlage ..... 37**

# 1 Inleiding

De heer Senden (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om ter plekke van de Rijkmonumentale bebouwing aan de Rondelenstraat 14 te Mheer de woning te renoveren, de aanwezige schuur te verbouwen tot vakantiewoning, alsmede vervangende nieuwbouw van een bijgebouw/werkplaats te realiseren. Ten behoeve van dit project is op 30 januari 2017 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, geregistreerd bij de gemeente onder het kenmerk Z-HZ_WABO-2017-000160.




Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Naar aanleiding van de ingediende aanvraag omgevingsvergunning heeft de gemeente verzocht om aanvullende gegevens. Één van de gevraagde bescheiden is voorliggende ruimtelijke onderbouwing, met het primaire doel het in planologisch-juridisch opzicht kunnen opnemen van een spuitzone van 50 meter rondom de nieuw te realiseren vakantiewoning waarbinnen geen gebruik mag worden gemaakt van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen, zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

# 2 Projectgebied en project

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

## 2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Rondelenstraat 14, in het oostelijke deel van de dorpskern Mheer. De agrarisch bestemde gronden binnen een straal van 50 meter rondom de nieuw te realiseren vakantiewoning (zie paragraaf 2.2) vormen tevens onderdeel van onderhavig projectgebied. Kadastraal betreft onderhavig projectgebied de percelen Mheer – sectie B – nummers 3319 en 3320, en Margraten – sectie T – nummers 24 (gedeeltelijk), 451 (gedeeltelijk), 458 (gedeeltelijk), en 730 (gedeeltelijk).

In navolgende figuur is vorenstaande visueel weergegeven.




Luchtfoto op kadastrale ondergrond met aanduiding projectgebied

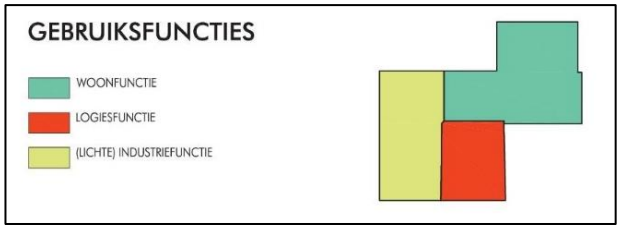
## 2.2 Beoogd project

Initiatiefnemer heeft een aanvraag omgevingsvergunning bij de gemeente Eijsden-Margraten ingediend. Het voornemen is om ter plekke van de Rijkmonumentale bebouwing aan de Rondelenstraat 14 te Mheer de woning te renoveren, de aanwezige schuur te verbouwen tot vakantiewoning, alsmede vervangende nieuwbouw van een (vrijstaand) bijgebouw/werkplaats te realiseren.

Een situatietekening van het bouwplan, alsmede verduidelijking van de verschillende gebruiksfuncties ter plekke van de Rondelenstraat 14, is hiernavolgend opgenomen.




Situatietekening




Beoogde gebruiksfuncties

Onderhavig bouwplan en de daarbij te realiseren gebruiksfuncties passen niet binnen de regels van het ter plekke vigerende bestemmingsplan. Het plan voldoet ook niet aan alle voorwaarden van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor het toestaan van recreatiewoningen. Dit o.a. omdat geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, vanwege de ligging binnen een richtafstand van 50 meter tot een agrarisch perceel waar op grond van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen is toegestaan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld teneinde een spuitzone planologisch-juridisch te kunnen vastleggen, waarbinnen het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen wordt uitgesloten. Op deze manier wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Als **bijlage 1** is een verbeelding van de beoogde wijze van bestemmen opgenomen.

## 2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

In het kader van onderhavig project is, vanwege de Rijksmonumentale status, de welstands- en monumentencommissie district 'Mergelland' geraadpleegd. De commissie heeft het plan getoetst aan de criteria omschreven in de welstandsnota van de gemeente Eijsden-Margraten, waarbij de criteria vanuit het Rijksmonument gericht zijn op schoonheid, ruimtelijke en/of structurele samenhang, wetenschappelijke waarde, ecologische waarde, en cultuurhistorische waarde.

Op basis van haar beoordeling heeft de commissie in z'n algemeenheid positief geadviseerd. De geplaatste opmerking is gericht op het integreren van de afvoeren op het dak in een donkere gemoffelde kap. Als suggestie heeft de commissie meegegeven om in die kap de afvoeruitmondingen zodanig van elkaar te scheiden dat een goede werking gewaarborgd is.

Gelet op het positieve advies van de welstands- en monumentencommissie wordt geconcludeerd dat geen negatieve ruimtelijk-visuele effecten vanwege onderhavig project optreden. Het vastleggen van een spuitzone ter plekke van de agrarische gronden binnen een afstand van 50 meter rondom de vakantiewoning heeft geen ruimtelijk-visuele effecten tot gevolg.

# 3 Planologisch-juridische situatie

## 3.1 Vigerende bestemmingplannen

### 3.1.1 Bestemmingsplan ‘Mheer 2014’

Ter plekke van de Rondelenstraat 14 te Mheer is het bestemmingsplan ‘Mheer 2014’ van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten d.d. 14 oktober 2014. Op grond van dat bestemmingsplan vigeren de bestemming ‘Wonen’ en dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht’. De bebouwing is voorts gelegen binnen (onder andere) een ‘bouwvlak’, de bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’, en aangeduid als ‘Rijksmonument’.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Mheer 2014’

De beoogde vakantiewoning in de voormalige schuur en de lichte industriefunctie (werkplaats/ smederij) zijn niet rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming ‘Wonen’. Voor beide functies zijn binnenplans afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders teneinde functies alsnog te kunnen vergunnen. Voldaan kan worden aan alle hieraan gestelde voorwaarden, behalve de gestelde voorwaarde onder artikel 15.5.1, sub d onder 4. Hier wordt voorgeschreven dat het toestaan van recreatiewoningen en/of recreatieappartementen geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en omliggende bedrijven mag opleveren.

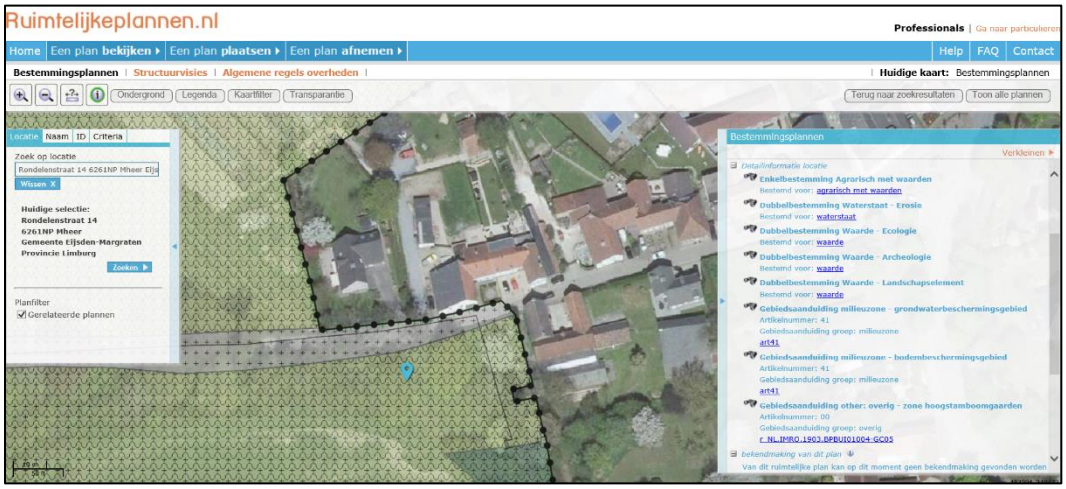
De locatie aan de Rondelenstraat 14 is gelegen is aan de rand van het buitengebied. Het goede woon- en leefklimaat ter plekke van de te realiseren vakantiewoning dient te worden beoordeeld in relatie tot de mogelijkheid om ter plekke van de nabijgelegen agrarische gronden (binnen een afstand van 50 meter) driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen toe te passen. Dienaangaande beschikt de gemeente over beleid hetgeen ertoe leidt dat, indien (nieuwe) verblijfsfuncties worden gerealiseerd binnen 50 meter afstand van agrarisch bestemde gronden, ter plekke van deze agrarische gronden een verbod moet worden opgelegd in de toepassing van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen.

Binnen een afstand van 50 meter vanaf de nieuw te realiseren vakantiewoning zijn voor agrarische doeleinden bestemde gronden gelegen. Deze gronden zijn gevisualiseerd in de figuur opgenomen in paragraaf 2.1 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Ter plekke van deze gronden wordt middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing een spuitzone vastgelegd, waarbinnen geen gebruik mag worden gemaakt van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen. De diverse eigenaren van deze gronden hebben tevens een verklaring ondertekend waarin zij verklaren ter plekke van de betreffende perceelsgedeelten geen gebruik te zullen maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen door middel van op- en zijwaarts gerichte spuittechnieken.

Omdat – gelet op vorenstaande uiteenzetting – strikt bezien niet wordt voldaan aan de eerder genoemde voorwaarde bij de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van recreatiewoningen en/of recreatieappartementen, dient een uitgebreide ruimtelijke procedure te worden doorlopen in welk verband voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

### 3.1.2 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Margraten 2009 (incl. 1e herziening)’

Ter plekke van de agrarische gronden die gelegen zijn binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de nieuw te realiseren vakantiewoning aan de Rondelenstraat 14 (zie figuur in paragraaf 2.1), is het bestemmingsplan ‘Buitengebied Margraten 2009 (incl. 1e herziening)’ van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan vigeren de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’, ‘Waarde – Ecologie’, ‘Waarde – Landschapselement’, en ‘Waterstaat – Erosie’. Voorts zijn de gronden aangeduid als ‘zone hoogstamboomgaarden’.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied Margraten 2009 (incl. 1e herziening)’

Ter plekke van deze gronden is in z’n algemeenheid agrarische grondgebruik, waarbij tevens driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen kunnen worden toegepast. Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt een verbod op het gebruik van dergelijke bestrijdingsmiddelen vastgelegd ter plekke van deze gronden gelegen binnen 50 meter afstand van de nieuw te realiseren vakantiewoning aan de Rondelenstraat 14. Als **bijlage 1** bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding van de beoogde wijze van bestemmen opgenomen.

# 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie)'.

## 4.1 Rijksbeleid

### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

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

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

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

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

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

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

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

### 4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Voorliggend project betreft geen rijksverantwoordelijkheid en is – vanwege de ondergeschikte aard – niet strijdig met het vigerende Rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen. De gronden binnen onderhavig projectgebied zijn gelegen binnen de zoneringen ‘Overig bebouwd gebied’, ‘Buitengebied’, ‘Bronsgroene landschapszone’, en ‘Zilvergroene natuurzone’.




Uitsnede POL2014 kaart ‘zoneringen’

**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.

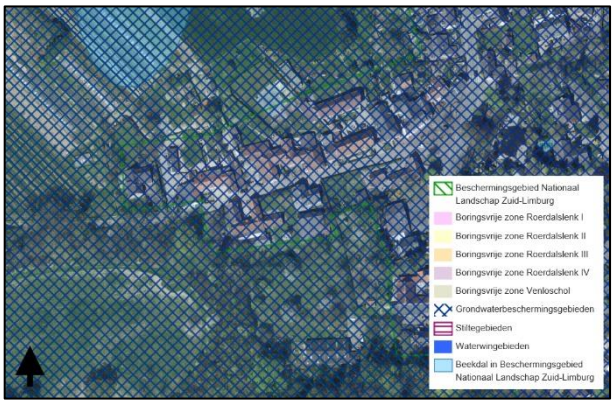
**Buitengebied**
De gronden die gelegen zijn in de zone ‘Buitengebied’ betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de ‘Goudgroene natuurzone’, ‘Zilvergroene natuurzone’ en/of ‘Bronsgroene landschapszone’. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone ‘Buitengebied’ zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

**Bronsgroene landschapszone**
De ‘bronsgroene landschapszone’ betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

**Zilvergroene natuurzone**
De ‘zilvergroene natuurzone’ betreft landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, het beheer en de ontwikkeling van flora en fauna en recreatief medegebruik.

### 4.2.2 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. Zoals ook is vastgelegd in de vigerende bestemmingsplan ter plekke van onderhavig projectgebied, is dit gelegen binnen het ‘Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg’ en een ‘Grondwaterbeschermingsgebied’.




Uitsnede kaart ‘milieubeschermingsgebieden’
Omgevingsverordening Limburg 2014

**Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg**
In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen.

In casu is in beginsel primair sprake inpandige functiewijzigingen alsmede het vastleggen van een spuitzone ter plekke van agrarische gronden. Derhalve heeft voorliggende planontwikkeling geen gevolgen voor eventuele (kern)kwaliteiten in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

**Grondwaterbeschermingsgebied**
Binnen grondwaterbeschermingsgebieden geldt op grond van de Provinciale Omgevingsverordening 2014 een aantal verboden handelingen. Het primaire doel van deze verboden handelingen is gelegen in een duurzame bescherming van het grondwater. Voorliggend project voorziet niet in een verboden handeling binnen het grondwaterbeschermingsgebied.

### 4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', zoals deze inwerking is getreden op 1 juli 2017, 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 in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen 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*'.

Voorliggend project betreft geen 'stedelijke ontwikkeling' zoals feitelijk bedoeld, waardoor de ladder niet behoeft te worden toegepast.

### 4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

In casu is geen sprake van een ontwikkeling die onder het toepassingsbereik van het Limburgs Kwaliteitsmenu valt.

### 4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, alsmede de aard van voorliggend project – namelijk het vastleggen van spuitzone ter plekke van de agrarische gronden binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de te realiseren vakantiewoning – bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot onderhavig project.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie)

Onderhavig projectgebied is gelegen direct grenzend aan agrarische gronden. Hoewel daarvan in de feitelijke situatie geen sprake van is, is het op basis van het aldaar vigerende bestemmingsplan toegelaten om fruitteelt te exploiteren. Bij fruitteelt wordt gebruik gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen die, vanwege drift, slecht voor de gezondheid kunnen zijn voor de mens.

Er bestaat geen wetgeving die afstanden voorschrijft. Op basis van jurisprudentie wordt echter een afstand van 50 meter tussen de toepassing van chemische bestrijdingsmiddelen bij fruitteelt en een gevoelig object (woningen) niet onredelijk geacht. De gemeente Eijsden-Margraten heeft, vanwege de ontstane jurisprudentie, de 'Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie)' in oktober 2013 vastgesteld. In deze beleidsnotitie is aangegeven op welke wijze kan worden omgegaan met spuitcirkels bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het kader van voorliggend project dient over de voor agrarische doeleinden bestemde gronden binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van de nieuw te realiseren vakantiewoning een spuitzone te worden vastgelegd.

### 4.3.2 Toeristisch-Recreatieve Gebiedsvisie 2015-2019

Op 22 oktober 2013 heeft de gemeenteraad van 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. Het doel van de gebiedsvisie is om kansen in beeld te brengen om Eijsden-Margraten vanuit toeristisch-recreatief oogpunt beter te positioneren. Daarbij wordt ingegaan op het unieke karakter van de gemeente, maar ook van de regio, waarop ondernemers kunnen inspelen.

In de gebiedsvisie wordt initiatiefnemers de ruimte geboden om te investeren en te ontwikkelen met name op toeristisch recreatief gebied. Één van de speerpunten is de groei van verblijfsrecreatie, waarbij gestreefd wordt naar een verdubbeling van het aantal overnachtingen op jaarbasis.

Voorliggend project voorziet in het realiseren van een vakantiewoning en draagt daarmee bij aan toename van het aantal overnachtingen binnen de gemeente. Voorts is onderhavig projectgebied gelegen aan een fietsknooppuntenroute, waardoor aansluiting op dit bestaande recreatieve netwerk rechtstreeks mogelijk is.

# 5 Milieutechnische aspecten

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

## 5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bij voorliggend project is geen sprake van een planologische functiewijziging. Ten behoeve van het vastleggen van een spuitzone ter plekke van de voor agrarische doeleinden bestemde gronden binnen een afstand van 50 meter vanaf de vakantiewoning is een bodemonderzoek niet vereist.

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

## 5.2 Geluid

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

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Rondelenstraat alwaar een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is in die zin niet aan de orde.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor onderhavig project.

## 5.3 Milieuzonering

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

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

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

**Bestaande bedrijvigheid buiten het projectgebied**
In de (directe) nabijheid van onderhavig projectgebied is geen sprake van bestaande milieubelastende activiteiten die het realiseren van het project onmogelijk maken.

Vanwege het feit dat onderhavig projectgebied is gelegen aan de rand met het buitengebied en aldaar gelegen agrarische gronden dient rekening te worden gehouden met een spuitzone van 50 meter (zie ook paragraaf 4.3.1). In dat verband wordt middels voorliggend project een spuitzone van 50 meter afstand ten opzichte van de nieuw te realiseren vakantiewoning vastgelegd.

**Bedrijfsactiviteiten binnen het projectgebied**
Voorts is in 2015 aan initiatiefnemers omgevingsvergunning verleend voor een verbouwing van de voormalige schuur c.q. koeienstal tot stalling van de bedrijfsauto, opslagruimte en werkruimte voor uitvoering van een kleinschalige hoefsmederij- en siersmederijwerkzaamheden. Dit betreft bebouwing zoals aangeduid als '(lichte) industriefunctie' in de figuur opgenomen in paragraaf 2.1 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Tussen deze bebouwing en de nieuw te realiseren vakantiewoning wordt voor een voldoende akoestische afscherming gezorgd overeenkomstig de maatregelen zoals genoemd in de akoestische rapportage van Bureau Geluid d.d. 30 maart 2015 (rapportnummer: 2044125), dat gevoegd is bij de genoemde omgevingsvergunning uit 2015.

In dat rapport is aangegeven welke materialen dienen te worden toegepast in de gevel- en dakdelen:

- het dak boven de werkplaats en berging dient een isolatiewaarde van tenminste RA=28,3 te bezitten;
- de vensters in de werkplaats en berging dien te worden voorzien van nieuw glas of voor-/achterzetkozijnen met een glasdikte van 10 mm;
- de deuren in de werkplaats en berging dienen te worden opgebouwd uit hout met een dikte van tenminste 40 mm.

Tevens zijn daarbij de volgende uitgangspunten opgenomen voor de bedrijfsmatige exploitatie:

- de werkzaamheden dienen binnen plaats te vinden;
- tussen 7:00u en 19:00u vinden maximaal 10 bewegingen van personenwagens plaats van en naar en op het achterterrein;
- tussen 19:00u en 7:00u vinden geen bedrijfsmatige bewegingen van voertuigen plaats van en naar en op het achterterrein.

Gelet op vorenstaande, en rekening houdend met de voorwaarden bij de vergunning uit 2015 voor de werkplaats en berging, vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor het project.

## 5.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Gelet op de aard van onderhavig project mag worden aangenomen dat dit NIBM is. Het vastleggen van de spuitzone, alsmede de ontwikkelingen ter plekke van de Rondelenstraat 14, hebben geen invloed op de luchtkwaliteit.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavig project.

## 5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd beperkt kwetsbaar object, te weten de vakantiewoning. Het primaire doel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het vastleggen van een spuitzone; dit heeft geen invloed op externe veiligheidsaspecten. Ten aanzien van de te realiseren vakantiewoning wordt hierna het externe veiligheidsbeleid en de eventuele gevolgen daarvan beschouwd.

### 5.5.1 Algemeen beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

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

**Plaatsgebonden risico**
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10-6-contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

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

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

**Verantwoording van het groepsrisico**
Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs (circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10-8 plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

### 5.5.2 Gemeentelijke Beleidsvisie Externe Veiligheid

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 september 2013 de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Eijsden-Margraten' vastgesteld.

In de beleidsvisie zijn de risicobronnen binnen de gemeente geïnventariseerd, waarbij onderscheid is gemaakt in:

- risicovolle transportassen: spoorlijn Maastricht-Visé, rijksweg A2, provinciale/gemeentelijke hoofdwegen, Maas;
- buisleidingen: meerdere hogedruk aardgastransportleidingen, twee defensieleidingen (DPO-leidingen);
- risicovolle inrichtingen: lpg-tankstations, overige Bevi-inrichtingen en overige risicovolle inrichtingen (geen Bevi).

In de gemeente Eijsden-Margraten is geen sprake is van saneringssituaties of latente saneringssituaties met betrekking tot de plaatsgebonden risicocontouren $10^{-6}$ (PR $10^{-6}$ contouren). Er is dus geen sprake van (urgente) knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico, waardoor de gemeente voldoet aan de wettelijke basisveiligheid. Wel moet invulling worden gegeven aan het groepsrisicobeleid. Het groepsrisicobeleid is niet normatief, wat betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In de beleidsvisie zijn keuzes gemaakt over het al dan niet toelaten van nieuwe risicovolle inrichtingen. Er wordt een restrictief vestigingsbeleid gevoerd, waarbij risicovolle inrichtingen in principe alleen op bepaalde bedrijventerreinen worden toegestaan.

Bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag dient de omvang van het groepsrisico (GR), de zelfredzaamheid van aanwezigen, de bestrijdbaarheid/mogelijkheden voor hulpverlening en maatregelen om het groepsrisico te verlagen af te wegen tegen het maatschappelijke nut en de noodzaak van het besluit. Voor transportassen (spoor, weg en water) geldt dat verantwoording verplicht is bij toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor inrichtingen en buisleidingen is verantwoording verplicht als binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen, ook als het groepsrisico niet toeneemt en/of onder de oriëntatiewaarde blijft.

In de beleidsvisie zijn voor alle risicobronnen drie zones vastgesteld waarbinnen bepaalde verantwoordingsniveaus gelden. De zones zijn globaal gebaseerd op de reikwijdte van incidenten met gevaarlijke stoffen. Per zone gelden eisen waar de verantwoording moet voldoen, waarbij verantwoordingsniveau 1 (zone 1) het zwaarste niveau is en verantwoordingsniveau 3 (zone 3) het lichtste.

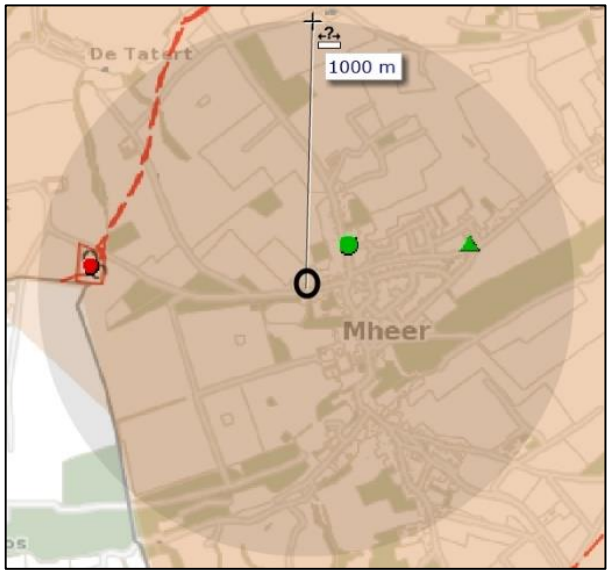
Naast de afstand tot de risicobron speelt ook de kwetsbaarheid van de geprojecteerde objecten een rol voor het verantwoordingsniveau.

| Risicobron | zone 1 | zone 2 | zone 3 |
|---|---|---|---|
| *(spoor)wegen* | 30 meter (invloeds-gebied plasbrand) | 200 meter (invloedsgebied BLEVE) | 1500 meter (in-vloedsgebied toxisch) |
| *transportleidingen* | PR 10-6 contour | 100% letaliteitsgrens | 1% letaliteitsgrens |
| *lpg-tankstations* | PR 10-6 contour | 150 meter (invloedsgebied) | 400 meter (effectgebied) |
| *overige Bevi-inrichtingen* | PR 10-6 contour | PR 10-8 contour | invloedsgebied |

De gemeente Eijsden-Margraten onderscheidt, naast kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, ook zogenaamde 'zeer kwetsbare objecten'. Het betreft objecten waar personen verblijven die in geval van een calamiteit niet in staat zijn zichzelf zonder hulp van buitenaf in veiligheid te brengen. Voorbeelden van zeer kwetsbare objecten zijn zorg-complexen, ziekenhuizen en begeleid wonen met 24-uurszorg. Voor zeer kwetsbare objecten geldt een zwaarder verantwoordingsniveau.

### 5.5.3 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.




Risicokaart Limburg met aanduiding projectgebied

Ten opzichte van onderhavig projectgebied is enkel op circa 750 meter ten westen het gasexportstation 's Gravenvoeren gelegen. Van daaruit lopen twee ondergrondse buisleidingen in noordoostelijke richting over Nederlands grondgebied. Gelet op de ruime afstand is onderhavig projectgebied niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour danwel het invloedsgebied.

### 5.5.4 Conclusie externe veiligheid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt onderhavig project niet belemmerd door externe veiligheidsrisico's.

# 6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, 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.

## 6.1 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.
Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- n een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningenstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

### 6.1.1 Archeologie

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2012'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen.

Ter plekke van de Rondelenstraat 14 is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' van kracht op grond van het bestemmingsplan 'Mheer 2014'. Voor de voor agrarische doeleinden bestemde gronden binnen 50 meter afstand ten opzichte van de nieuwe vakantiewoning is de bestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009 (incl. 1$^{e}$ herziening). Gelet op de verwachtingenkaart behorende bij de erfgoedverordening van de gemeente liggen de gronden deels binnen een gebied aangeduid als 'monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet' (categorie 3) en 'gebieden met een middelhoge en specifieke verwachting (trefkans)' (categorie 5).




Uitsnede verwachtingenkaart ter plekke van het projectgebied

In gebieden aangeduid als categorie 3 en categorie 5 geldt op basis van de erfgoedverordening een archeologische onderzoeksverplichting indien:

1. het te verstoren gebied, indien gelegen buiten de bebouwde kom (krachtens Wegenverkeersweg 1994), dieper is dan 0,30 meter beneden maaiveld bij categorie 3 en 0,40 meter beneden maaiveld bij categorie 5 (binnen de bebouwde kom geldt voor alle categorieën een diepte van 0,50 meter beneden maaiveld), én;
2. het totaal oppervlak van het te verstoren gebied groter is dan 250 $m^2$ (categorie 3) respectievelijk 1.000 $m^2$ (categorie 5).

Middels voorliggend project worden de hiervoor genoemde ondergrenzen niet overschreden, waardoor archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

### 6.1.2 Cultuurhistorie

Ter plekke van de Rondelenstraat 14 is sprake van een Rijksmonument. Voorts is ter plekke op basis van het bestemmingsplan ‘Mheer 2014’ sprake van een dubbelbestemming ‘Waarde – Gemeentelijk beschermd dorpsgezicht’. Vanwege cultuurhistorische status dient de Monumentencommissie te worden geraadpleegd bij (bouw)activiteiten. In het kader van voorliggend project heeft de Monumentencommissie op 16 maart 2017 positief geadviseerd.

### 6.1.3 Conclusie archeologie & cultuurhistorie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect archeologie & cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavig project.

## 6.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident ter plekke van de Rondelenstraat 14. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

## 6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. In dat verband mag de verkeersgeneratie vanwege een ruimtelijke ontwikkeling niet leiden tot verkeersproblemen, alsook dient de extra parkeerbehoefte op eigen terrein te kunnen worden opgevangen.

Gelet op de aard van onderhavig project, waarbij een vakantiewoning wordt toegevoegd binnen de bestaande bebouwing aan de Rondelenstraat 14, leidt dit niet tot een dusdanige verkeersgeneratie waardoor problemen op de openbare weg zouden kunnen ontstaan. Voorts wordt op eigen terrein voorzien in een tweetal extra parkeerplaatsen (zie figuur in paragraaf 2.2), waarmee de parkeerbehoefte vanwege de vakantiewoning wordt opgevangen. Vanwege bestaand recht van overpad over het kadastrale perceel Mheer – sectie B – nummer 3318 kunnen initiatiefnemers het achterterrein behorende tot de Rondelenstraat 14 (blijven) bereiken.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het project.

## 6.4 Waterhuishouding

### 6.4.1 Nationaal Waterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

### 6.4.2 Provinciaal beleid

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

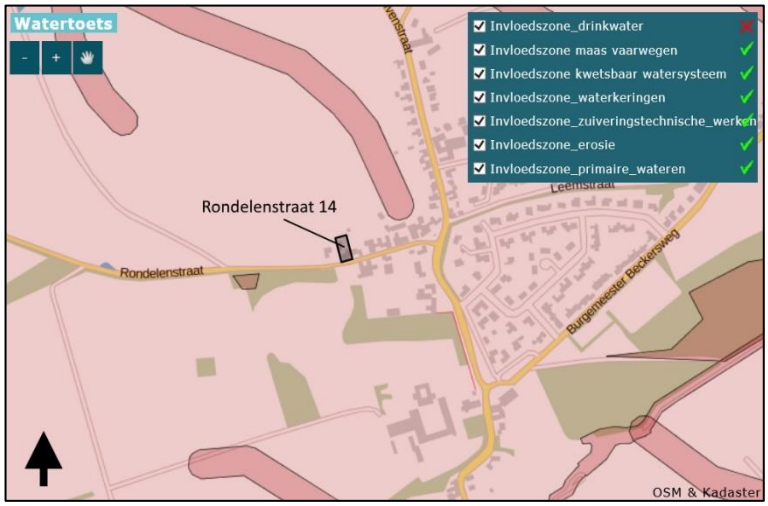
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden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

### 6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het ‘meldformulier watertoets’ kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Blijkens de digitale watertoets is onderhavig plangebied gelegen in een ‘invloedszone drinkwater’ (zie navolgende figuur), vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied. Omdat echter primair sprake van een planologische functiewijziging zonder dat sprake is van extra bebouwing en/of uitbreiding van bestemming, vinden geen veranderingen plaats ten aanzien van de bestaande afvoer van afval- en hemelwater. Een advies van het waterschap behoeft niet te worden verkregen.




Waterkaart digitale watertoets met aanduiding Rondelenstraat 14

### 6.4.4 Conclusie waterhuishouding

Gelet op vorenstaande uiteenzetting alsmede de aard van voorliggend project vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen.

## 6.5 Natuurbescherming

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

### 6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is de Rondelenstraat 14 niet gelegen in het 'Natuurnetwerk'. De voor agrarische doeleinden bestemde gronden binnen 50 meter afstand ten opzichte van de nieuwe vakantiewoning zijn gelegen binnen de 'Zilvergroene natuurzone', 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'. Ter plekke van deze gronden wordt enkel een spuitzone vastgelegd. Dergelijke spuitzone is niet strijdig met de doelstellingen van het Natuurnetwerk.

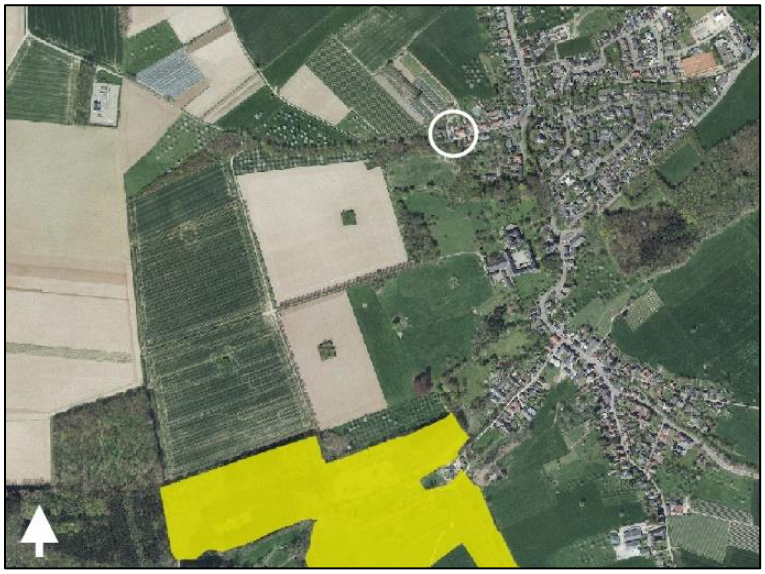



Kaart 'Natuur' met aanduiding plangebied

### 6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is circa 600 meter ten zuiden van onderhavig projectgebied gelegen en betreft het gebied 'Noorbeemden & Hoogbos'. Gelet op de aard van onderhavig planvoornemen, alsook het feit dat er geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt middels voorliggend project, vormt dit Natura2000-gebied geen belemmeringen.



Ligging projectgebied t.o.v. Natura2000-gebied 'Noorbeemden & Hoogbos'

### 6.5.3 Flora- en fauna

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van de Rondelnstraat 14 zelf zijn – blijkens de provinciale natuurgegevens –geen (beschermde soorten) broedvogels, vegetatie en/of flora en fauna waargenomen. Voor wat betreft de voor agrarische doeleinden bestemde gronden binnen 50 meter afstand van de te realiseren vakantiewoning is sprake van waardevolle vegetatie (zuidelijk van de Rondelenstraat). Ter plekke van deze gronden wordt middels voorliggend project enkel een spuitzone vastgelegd. Deze heeft geen negatieve gevolgen voor de aangeduide vegetatie.



Natuurgegevens provincie Limburg met aanduiding projectgebied

### 6.5.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op de aard van voorliggend project – waarbij sprake is van een (inpandige) bouwactiviteiten en het vastleggen van een spuitzone – behoeven belemmeringen vanwege natuurbescherming niet te worden verwacht. 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 het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

## 6.6 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 waterhuishoudingsysteem, 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.

# 7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de 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.

## 7.1 Grondexploitatie

### 7.1.1 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.

### 7.1.2 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. Hoofdregel 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.

Gelet op vorenstaande en de aard van onderhavig project is het sluiten van een anterieure overeenkomst niet noodzakelijk.

## 7.2 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.

# 8 Afweging van belangen en conclusie

Ten behoeve van het realiseren van de vakantiewoning aan de Rondelenstraat 14 te Mheer dient ter plekke van voor agrarische doeleinden bestemde gronden binnen een afstand van 50 meter een spuitzone te worden vastgelegd, waarbinnen geen gebruik mag worden gemaakt van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen. De gemeente Eijsden-Margraten heeft kenbaar gemaakt hieraan medewerking te willen verlenen door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

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

- het project is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de beoogde ontwikkeling treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project 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 voorliggende ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen niet bezwaarlijk is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

# Bijlage

1. Verbeelding bestemmingswijze.

aelmans

## Contact- & bedrijfsgegevens

### Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voerendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

### Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

### Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

### Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com