



**Wijzigingsplan Karreweg
fase III Sint Geertruid**
Gemeente Eijsden-Margraten

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0483686.100
definitief revisie 01F
6 oktober 2023

Wijzigingsplan Karreweg fase III Sint Geertruid

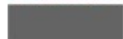
Gemeente Eijsden-Margraten

projectnummer 0483686.100

definitief revisie 01F

6 oktober 2023

Auteurs



Opdrachtgever

Gemeente Eijsden-Margraten

Amerikaplein 1

6269 DA MARGRATEN

Gecontroleerd



datum

6 oktober 2023

beschrijving

Ter vaststelling

vrijgave



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Bij het plan behorende stukken	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Het initiatief	8
2.3	Wijziging	9
3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Omgevingsvisie Limburg	12
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.3.1	Strategische Visie 2022	14
3.3.2	Woonbeleid	15
3.3.3	Bestemmingsplan 'Sint Geertruid' (vastgesteld op 05-02-2013)	18
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	22
4.4	Bedrijven en milieuzonering	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Spuitzones	26
4.7	Water	27
4.8	Natuur	32
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.10	Duurzaamheid	38
4.11	Verkeer en parkeren	38
4.12	Kabels en leidingen	39
4.13	Besluit milieueffectrapportage	39
5	Juridische planopzet	42
5.1	Opbouw	42
5.2	Wijziging	42
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	42
6	Haalbaarheid	43
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Separate bijlagen

1	Verkennd bodemonderzoek	14-11-2019
2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	22-05-2023
3	Watertoets	23-05-2023
4	Natuurtoets	24-03-2023
5	Stikstofdepositie onderzoek	07-04-2023
6	Archeologisch proefsleuvenonderzoek	13-01-2022
7	Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wijzigingsplan Karreweg Fase 3 Sint Geertruid	06-10-2023

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Eijsden-Margraten is voornemens om in het plangebied de woningbouwlocatie 'Karreweg fase III' te realiseren. Het plan voorziet in de realisatie van in totaal drie grondgebonden woningen.

De gewenste ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Sint Geertruid', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2013, niet mogelijk. Voor de locatie geldt de bestemming 'Wonen' en is het toevoegen van bouwvlakken ter realisering van woningen middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Het doel van het voorliggende wijzigingsplan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen op basis waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Plangebied

Het wijzigingsgebied is gelegen aan de Laathof in de kern Sint Geertruid (zie noordelijk vlak op figuur 1-1). De locatie is gelegen aan de noordzijde van de kern van Sint Geertruid en sluit aan op de nieuwbouwlocaties Karreweg fase I en II. De gronden zijn momenteel onbebouwd. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrenst door bouwkvavels van het wijzigingsplan 'Karreweg fase II Sint Geertruid'. Verder is aan de oostzijde een woonwijk aanwezig. Aan de westzijde ligt de Burgemeester Wolfsstraat met daarachter een woonwijk en agrarisch buitengebied.

Ten zuiden van het huidige wijzigingsgebied ligt een boomgaard. In verband met de garantie van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige bestemming wonen dient hier een spuitvrije zone gecreëerd te worden (zie paragraaf 4.6). Het vastleggen van de spuitvrije zone is mogelijk via toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid van artikel 25.1 van het moederplan Sint Geertruid (vastgesteld op 05-02-2013).



Figuur 1-1 Begrenzing van het plangebied (huidige wijzigingsgebied in geel en toepassing algemene wijzigingsbevoegdheid in oranje)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Sint Geertruid' van kracht. Dit bestemmingsplan is op 5 februari 2013 is vastgesteld.

Het plangebied heeft reeds de bestemming 'Wonen'. Ook geldt voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Voor het gehele wijzigingsgebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen en gelden de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Tot slot geldt voor een groot deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'overig – rode contour'. Deze aanduiding geeft weer waar het bestaand stedelijk gebied loopt. Hieruit valt op te maken dat de nieuw te bouwen woningen op de grens van, maar grotendeels binnen, het vastgesteld stedelijk gebied vallen. In Figuur 1-2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen.



Figuur 1-2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten, waaronder het plangebied, is op 25-09-2018 het 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' vastgesteld.

Relevantie voor de voorgenomen ontwikkeling

Binnen de bestemming 'Wonen' is het gebruik als wonen, tuinen, erven, verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Aangezien ter plaatse van het plangebied van voorliggend wijzigingsplan geen bouwvlakken zijn opgenomen is het bouwen van hoofdgebouwen (woningen) ter plaatse niet bij recht mogelijk.

Voor gronden aangewezen met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen ten behoeve van het toevoegen van bouwvlakken ter realisering van woningen. In artikel 13.6 van de regels van het bestemmingsplan 'Sint Geertruid' zijn voorwaarden opgenomen waar de wijziging aan moet voldoen. Dit wijzigingsplan voorziet in de invulling van de wijzigingsbevoegdheid om bouwvlakken toe te voegen ter realisering van woningen. In paragraaf 3.3 van dit plan wordt nader ingegaan op deze voorwaarden.

Tot slot is in de algemene wijzigingsregels van het bestemmingsplan 'Sint Geertruid' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders die voorziet in het verschuiven van

de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad. Het opnemen van een verbod tot het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen is een ondergeschikt punt. De onderliggende bestemming verandert immers niet en er zijn geen andere of meer ruimtelijke effecten mogelijk als gevolg van deze wijziging. Bovendien is dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd, omdat het opnemen van deze milieuzone noodzakelijk is om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen. Dit wijzigingsplan maakt gebruik van deze bevoegdheid om ter plaatse van de agrarische bestemming ten zuiden van de beoogde woningen een spuitvrije zone op te nemen en zodoende een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. In paragraaf 4.6 van dit plan wordt hier nader op ingegaan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Karreweg fase III Sint Geertruid' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindend deel van het wijzigingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het wijzigingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

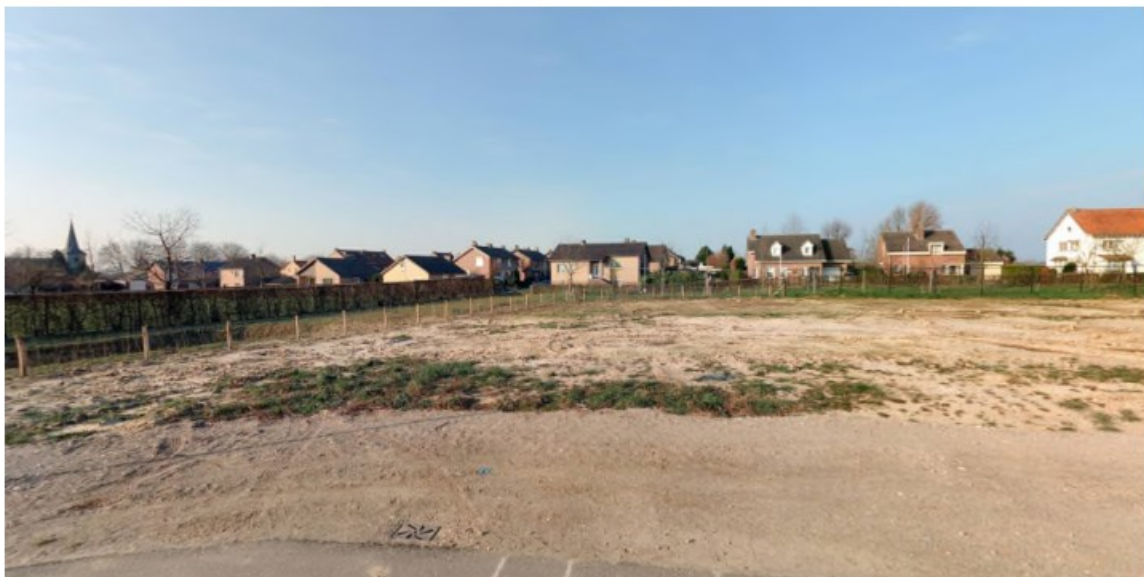
In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De woningbouwlocatie Karreweg ligt aan de noordzijde van de kern Sint Geertruid. Het plangebied waar de bouwvlakken worden gerealiseerd wordt aan de noord- en oostzijde begrenst door de reeds vastgestelde bouw kavels van Karreweg fase II (ook ten behoeve van woningbouw). Aan de oostzijde bevindt zich ook de ontsluitingsweg De Laathof en de nieuwbouwwijk van Karreweg fase I. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het perceel van Burgemeester Wolfsstraat 1 en aan de westzijde door de Burgemeester Wolfsstraat.

Het plangebied bestaat momenteel uit braakliggende grond (zie figuur 2-1). Het gebied is deels omheind met afrastering. Het plangebied is echter vrij toegankelijk en is te bereiken via De Laathof. Tussen het plangebied en het perceel Burgemeester Wolfsstraat 1 is een haag aanwezig.



Figuur 2-1 Bestaande situatie gezien vanaf De Laathof (foto 06-03-2022). Bron: Cyclomedia

2.2 Het initiatief

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het gebied Karreweg, aan de noordzijde van de kern Sint Geertruid, aangewezen als woningbouwlocatie. De eerste fase van de woningbouwlocatie is juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van het bestemmingsplan 'Sint Geertruid', zoals op 18 december 2001 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten. De ontwikkellocatie is gedurende de jaren steeds verder ontwikkeld, waarbij de kavels nagenoeg volledig zijn uitgegeven.

In het bestemmingsplan 'Sint Geertruid' zoals in 2001 vastgesteld is reeds voorgesorteerd op fase III van de Karreweg. De betreffende gronden waren in dit bestemmingsplan bestemd als 'Woondoeleinden uit te werken'. In het vigerende bestemmingsplan 'Sint Geertruid', zoals vastgesteld op 5 februari 2013, is deze uitwerkingsbevoegdheid omgezet naar een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om onder voorwaarden nieuwe woningen te realiseren. In het wijzigingsplan 'Karreweg fase II Sint Geertruid' is van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt om de woningbouw voor Karreweg fase II (noorden van het plangebied) mogelijk te maken.

Onderhavig initiatief, Karreweg fase III, voorziet in de realisatie van drie grondgebonden woningen. De woningen krijgen een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid en wordt

aangesloten op de maximale goot- en bouwhoogte zoals die voor het merendeel van de woningbouwlocatie Karreweg geldt.

Het plangebied wordt ontsloten via De Laathof. Parkeren wordt deels binnen de planlocatie opgelost. Het overig deel wordt in de openbare ruimte opgenomen. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.11.

Tot slot wordt het wijzigingsgebied uitgebreid om zodoende een spuitvrije zone van circa 40 meter tot de bouwvlakken op te kunnen nemen op de agrarische gronden ten zuiden van de te bouwen woningen. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 4.6.

2.3 Wijziging

Het voorliggend wijzigingsplan sluit aan op het vigerend bestemmingsplan 'Sint Geertruid'. De percelen zijn reeds bestemd als 'Wonen' en worden door middel van onderhavig wijzigingsplan voorzien van een bouwvlak. De woningen mogen worden gerealiseerd waar op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen.

Daarnaast wordt het wijzigingsgebied uitgebreid om zodoende een spuitvrije zone op te kunnen nemen. De aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' wordt opgenomen op de agrarische gronden van perceel 2361.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het ruimtelijk relevant beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop aansluit.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Dit is een structuurvisie in de zin van de Wro, en vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving, waarbij wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Aan de hand van de NOVI wil het rijk samen met de regio's samenwerkingsafspraken maken en deze opnemen in Gebiedsagenda's.

Relevantie initiatief

Onderliggend wijzigingsplan heeft geen doorwerking op nationale belangen. Voor het plangebied betekent het beleid uit de NOVI concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor de verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied en/of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. Voorliggend wijzigingsplan is daarmee niet in strijd met de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Wro geeft aan de regering de mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te geven waarmee gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening moeten houden. Het gaat daarbij niet alleen om procedureregels maar ook om de inhoud van bestemmingsplannen. Op 30 december 2011 is het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* in werking getreden (Stb. 2011, 391).

Een aantal projecten dat de regering van Rijksbelang vindt, wordt met het Barro dwingend geborgd in bestemmingsplannen of in andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. De projecten worden benoemd en middels digitale kaarten ingekaderd. Per project worden regels gegeven waaraan

bestemmingsplannen moeten voldoen. Geen van deze projecten ligt binnen of in de directe omgeving van het plangebied.

Relevantie initiatief

Onderliggend wijzigingsplan raakt geen van deze nationale belangen. In het Barro zijn geen specifieke regels opgenomen die van toepassing zijn op voorliggend wijzigingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. In de toelichting bij bestemmingsplannen dient verantwoord te worden dat er behoefte is aan nieuwe ruimte voor woningen, werken, detailhandel en voorzieningen.

Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

Relevantie initiatief

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van drie woningen. Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee dus niet 'ladderplichtig'. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' wordt hier echter toch kort op ingegaan.

Aantonen behoefte

Op 23 april 2019 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Woonvisie Eijsden-Margraten "Samen bouwen aan de toekomst" 2019 vastgesteld. Uit de woonvisie blijkt dat de gemeente Eijsden-Margraten een woningbouwbehoefte heeft van 246 woningen tot het jaar 2025. Momenteel zijn er onvoldoende plannen en initiatieven om te voorzien in deze behoefte. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte aan woningen. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van in totaal 3 grondgebonden woningen. Het gaat specifiek om de realisatie van 3 sociale huurwoningen. Uit de woonvisie van de gemeente Eijsden-Margraten (zie paragraaf 3.3.2) blijkt dat er een grote behoefte is aan (onder meer) sociale huurwoningen. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan woningen.

Ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

In lid 2 van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de ruimtelijke ontwikkeling bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

De 3 woningen passen binnen het bestaand stedelijk gebied. In het vigerende bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013' is de aanduiding 'rode contour' opgenomen. Deze aanduiding geeft weer waar het bestaand stedelijk gebied loopt. Geconcludeerd wordt dat de drie toe te voegen bouwvlakken grotendeels binnen deze contour vallen en in lijn zijn met de eerdere ontwikkelingen.

Conclusie

Aangetoond is dat de ontwikkeling van de 3 woningen in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Limburg

In de geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Limburg d.d. 15 december 2020 is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving op visieniveau samengevoegd. De Omgevingsvisie Limburg vervangt het in 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014). In de Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan toekomstbestendige ontwikkelingen voor de periode 2021 tot 2030-2050.

De provincie ziet drie hoofdopgaven. Het gaat hierbij om:

1. een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving;
2. een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouw-transitie);
3. klimaatadaptatie en energietransitie.

Hoewel dit opgaven zijn die Limburg-breed spelen, verschillen de accenten per gebied en per sector. Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden die deel uitmaken van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. Om deze variatie te koesteren zet Limburg in op zowel duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat de steden en dorpen compact worden gehouden en stedelijke functies daar worden geconcentreerd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.

Het plangebied ligt in de zonering 'Landelijke kern' (zie Figuur 3-1). Voor deze zones is beschreven dat vooral de leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied belangrijk is. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties. De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn in deze gebieden belangrijke uitgangspunten.



Figuur 3-1 Zonering Limburg ter plaatse van plangebied. Bron: Omgevingsvisie Limburg, provincie Limburg, oktober 2021.

De provinciale Omgevingsvisie is een richtinggevend kader voor (onder andere) het thema wonen. Daarnaast zijn nadere uitwerkingen op basis van regionale en lokale woonbehoeften geformuleerd. Deze meer gerichte uitwerkingen zijn noodzakelijk in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten. Enerzijds omdat de woningbehoefte verandert en anderzijds omdat er lokale en regionale verschillen zijn in de opgaven ten aanzien van woon- en leefomgeving. Zo wordt flexibiliteit gecreëerd om opgaven gericht op te pakken en bij te sturen.

Woningbouwontwikkelingen worden bekeken vanuit een brede maatschappelijke context. Dit vraagt om een integrale aanpak van locaties en gebieden in de vorm van herstructurering en transformatie/herbestemming in centra, buurten, wijken, dorpen en het buitengebied. Bij de keuzes wordt rekening gehouden met samenhangende belangen zoals leegstand bij detailhandel, kantoren, maatschappelijk vastgoed, monumenten, etc. Daarnaast wordt de woningopgave altijd in samenhang met veiligheid en leefbaarheid beschouwd. Met het stimuleren van natuurinclusief en circulair bouwen, de verduurzamingsopgave en het levensloopbestendig maken van bestaande en nieuwe woningen, vragen we om gebruik te maken van meekoppelkansen voor een klimaatbestendige en -adaptieve woonomgeving.

Het is belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gemaakt. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal benut, zowel kwantitatief als kwalitatief. Wonen is in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied.

Relevantie initiatief

De provinciale Omgevingsvisie en de hierin opgenomen zonering is richtinggevend. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de precieze begrenzing van gebruiksfuncties gebeurt op het niveau van gemeentelijke omgevingsplannen. Voor de bestemmingen in de vigerende bestemmingsplannen (onder de Omgevingswet: omgevingsplannen) heeft de Omgevingsvisie geen directe gevolgen. Met het voorliggende plan worden bouw mogelijkheden toegevoegd ter plaatse van de geldende woonbestemming. Geconcludeerd kan worden dat dit plan niet in strijd is met de ambities van de Omgevingsvisie Limburg.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van de Omgevingsvisie Limburg. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van de Omgevingsvisie in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan zijn enkel de regels voor duurzame verstedelijking en klimaatadaptatie relevant.

Duurzame verstedelijking

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. In de Omgevingsverordening zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Wel zijn regels opgenomen ten aanzien van duurzame verstedelijking. De Omgevingsvisie zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Door de Provincie zijn hier twee aanvullende treden bijgevoegd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen:

1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.
3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.

Trede 1 is reeds behandeld in paragraaf 3.1.2; de ontwikkeling voldoet aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het type woningen die het voorliggend bestemmingsplan beoogd, sociale huurwoningen, zijn niet geschikt voor het benutten van (leegstaande) monumentale en beeldbepalende bebouwingen. Het benoemde in trede 2 is daarom niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Voorliggende toelichting behorende bij het wijzigingsplan Karreweg fase III bevat de verantwoording die wordt gevraagd in trede 3. Deze verantwoording is opgenomen in paragraaf 3.1.3; het voornemen is niet 'ladderplichtig'. De ontwikkeling is in lijn met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Limburg.

Klimaatadaptatie

Klimaatverandering vergroot de kans op overstromingen en wateroverlast, hittegolven en hittestress en langdurige perioden van droogte. Dit brengt zowel uitdagingen en veiligheidsoverwegingen alsook kansen met zich mee. Bijvoorbeeld het koppelen van thema's. Deze klimaatontwikkelingen hebben invloed op onze voedselvoorziening, de leefbaarheid, gezondheid en de natuur.

Klimaatadaptatie (artikel 2.19.1)

In de Omgevingsvisie zijn regels opgenomen met betrekking tot het opnemen van klimaatadaptatie als thema in de toelichting. Het gaat hierbij om de volgende regels:

1. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:
 - a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
 - a. wateroverlast;
 - b. overstroming;
 - c. droogte.
3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

De beschrijving van klimaatadaptatie in het planvoornemen is opgenomen in paragraaf 4.7.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie 2022

In de Strategische Visie 2022, vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten op 22 oktober 2013, is het DNA van Eijsden-Margraten beschreven aan de hand van het landschap en de dorpen, kenmerken, trends en ontwikkelingen.

Er zijn vijf ambities beschreven:

- Dienstverlening is onze tweede natuur
- Burgerkracht
- Buitengewone buiten (be)leven
- Aantrekkelijk wonen
- Ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn

Hieruit komen een achttal thema's voort:

1. Dienstverlening, goed geregeld;
2. Vitale kernen;
3. Zorg en welzijn, goed voor 'mekaar';
4. Landschappelijk verantwoord ondernemen;
5. Uniek (im)materieel cultureel erfgoed;
6. Betere bereikbaarheid;
7. Meer met de Maas;
8. Samenwerken in de regio en euregio.

Ambitie 'Aantrekkelijk wonen'

Het is goed wonen in Eijsden-Margraten, of je nu in de gemeente zelf werkt of forenst. Een fijne leefomgeving, rust en voldoende ruimte, een rijk en traditievool verenigingsleven en uniek cultureel erfgoed. Dat (im)materieel erfgoed koesteren wij. De nieuwe tijd en een andere samenstelling van de bevolking stellen andere eisen. Variatie in woningbouw is door een aantal ontwikkelingen nog nadrukkelijker aan de orde dan in het verleden. Wonen en werken worden door 'het nieuwe werken' steeds meer gecombineerd. Dat wij met zijn allen ouder worden en steeds minder terecht willen en kunnen in verzorgingsinstellingen, stelt eisen aan levensloopbestendig wonen/bouwen. De draagkracht van voorzieningen in de dorpen staat onder druk.

De ambitie is om het voor jong en oud aantrekkelijk te houden om hier in Eijsden-Margraten te kunnen wonen. Een gemeente vol vitale en leefbare kernen. Met een woonaanbod dat past bij behoeften, met bereikbare en levensvatbare voorzieningen en een prettige sociale en groene leefomgeving. Deze verandering willen wij realiseren door het bestaande bouwareaal aan te passen. Verdere 'verstening', vooral verdere verstening richting buitengebied, moet voorkomen worden. De gemeente kiest voor kwaliteit. De tijd van groei, van steeds meer bouwen is voorbij. Daarom gaat het steeds meer om goed beheer en onderhoud. Wat woningen betreft zetten wij in op innovatie, transformatie en inbreiding. Veiligheid, duurzaamheid en energiebewust beleid zijn een onlosmakelijk deel van deze ambitie.

Conclusie

Het plan voorziet in de realisatie van drie grondgebonden sociale huurwoningen in de kern Sint Geertruid. De woningen sluiten aan op fase I en II van de nieuwbouwwijk Karreweg. Het plan zorgt daarmee voor een stedenbouwkundige afronding van de woonwijk. Geconcludeerd kan worden dat dit plan past binnen de uitgangspunten van de Strategische Visie 2022.

3.3.2 Woonbeleid

Programmabegroting 2023-2026

In 'Programma 4: Wonen en Leefomgeving' van de 'Programmabegroting 2023-2026' zijn de ambities met betrekking tot deze thema's beschreven. Een ambitie die hierin naar voren komt is 'Woningbouw naar behoefte in elke kern'. Hierin wordt beschreven dat de grote vraag naar woningen vraagt om een versnelling van nieuwbouw in de hele gemeente, waarbij wordt gestreefd naar een gevarieerd aanbod in alle kernen dat aansluit bij de behoeften. Insteek is het behoud van vitale kernen en dat onze inwoners zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. De focus ligt vooral op het realiseren van betaalbare en duurzame woningen voor starters. Daarnaast wordt middels nieuwbouw ingezet op het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt door levensloopgeschikte woningen te realiseren.

Uit het woningbehoefteonderzoek volgt voor de gemeente Eijsden-Margraten een opgave tot 2030 van circa 710 woningen, waarvan 610 koopwoningen en 100 huurwoningen. Rekeninghoudende met een wenselijke schaarste dient uitgegaan te worden van het realiseren van in totaal circa 600 woningen waarvan circa 465 (78%) koopwoningen en circa 135 (22%) huurwoningen. Opvallend is dat de toename in de huursector veroorzaakt wordt door een groeiende behoefte aan zorgwoningen en woningen die noodzakelijk zijn voor woonurgente en aandachtsgroepen. Jaarlijks krijgt de gemeente taakstellend een huisvestingsopgave vanuit het Rijk opgelegd om statushouders te huisvesten. Daarnaast is er in Eijsden-Margraten een opgave rondom de huisvesting van aandachtsgroepen. Voor deze laatste doelgroep dienen

de komende jaren ook extra investeringen gedaan te worden. Dit sluit aan bij het Rijksbeleid dat voorbereid wordt waarin gemeenten antwoord geven op de huisvestingsvraagstukken van deze mensen.

Om de versnelling in de woningbouw kracht bij te zetten wordt buiten de gebaande paden gehandeld. Instrumentarium dat voorhanden is om te kunnen versnellen, wordt ingezet. Hierbij moet gedacht worden aan actieve strategische grondverwerving en overige planologische instrumenten die beschikbaar zijn. Ook worden ontwikkelingen op rijksniveau in deze nauw gevolgd. Dit alles om op alle mogelijke manieren versnelling in de woningbouw te effectueren. Actief zal ook gestuurd worden op het maken en naleven van concrete prestatieafspraken met woningcorporaties.

Toetsing aan Programmabegroting 2023-2026

Door middel van onderhavig initiatief worden drie grondgebonden woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Eijsden-Margraten. De woningbouwontwikkeling Karreweg fase III voorziet in de bouw van grondgebonden sociale huurwoningen. De woningen sluiten aan op fase I en II van de nieuwbouwwijk Karreweg. Het plan zorgt daarmee voor een stedenbouwkundige afronding van de woonwijk waarin woningen zijn gerealiseerd voor de behoefte van verschillende doelgroepen (naast sociale levensloopbestendige huurwoningen ook levensloopbestendige koopwoningen, starterswoningen, en woningbouwkevels vrije sector). Met dit (complete) programma wordt beoogd invulling te geven aan verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen zoals beschreven in de ambities van de programmabegroting.

Door de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Karreweg wordt een impuls gegeven aan de kern Sint Geertruid en wordt mogelijk doorstroming op gang gebracht. De woningbouw draagt daarmee bij aan de doelstelling met betrekking tot het behoud van vitale kernen. Ook draagt de ontwikkeling bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad, aangezien de woningen zonder aardgas aansluiting worden gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling een bijdrage levert aan de doelstellingen uit de woonvisie.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie is van toepassing op woningbouwplannen die voorzien in een toename van de woningvoorraad en waarvoor een juridische grondslag (planologisch besluit of vergunning) om deze woningen te bouwen ontbreekt, oftewel ook van invloed zijn op (een toename van) de plancapaciteit. Doordat een juridische grondslag ontbreekt om de drie geplande woningen te bouwen, leidt het plan tot een toename van zowel de woningvoorraad als plancapaciteit binnen Eijsden-Margraten. Dit betekent dat in beginsel compenserende voorwaarden op het plan van toepassing zijn als bedoeld in Beleidsafpraak VI van de SVWZL. Deze compensatie kan inhouden:

- Het onttrekken van een gelijk aantal woningen als netto toegevoegd worden.
- Het onttrekken van bestaande plancapaciteit (1:1, 1:2 of 1:4) voor de netto toe te voegen woningen.
- Het leveren van een financiële bijdrage in het subregionale sloopfonds.

Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021" vastgesteld. Op grond van deze beleidsregel kan ontheffing worden verleend van beleidsafpraak VI van de SVWZL (zoals hierboven beschreven), indien het betreffende woningbouwplan voldoet aan de 3 criteria van de betreffende beleidsregel. Deze 3 criteria zijn:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw

- *Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad*

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- *Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte*
- *Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte*

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

In de genoemde beleidsregel worden de criteria onder 1 en 2 nader toegelicht. Hieruit blijkt onder meer dat een woningbouwplan maatschappelijke meerwaarde heeft wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- *Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen*
- *Herstructurering/vervangingsbouw van woningen*
- *Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw*
- *Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad*

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Bovendien zijn goede plannen met name die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name: woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2021: € 325.000,--).

In de toelichting van de criteria wordt ook aangegeven dat het plan kwantitatief en kwalitatief gemotiveerd moet worden. Indien het woningbouwplan niet past binnen de uitgangspunten van de beleidsregel en de gemeente desalniettemin toch haar medewerking aan het plan wenst te verlenen, dan is de compensatie vereist als bedoeld in Beleidsafpraak VI van de SVWZL.

Het onderbouwen van de kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte dient transparant, onafhankelijk en op basis van actuele cijfers en feiten onderbouwd te worden. Dit kan door een actueel bestaand (sub)regionaal of gemeentelijk woonbehoefteonderzoek; of op basis van collectieve vraaggestuurde initiatieven (CPO).

Toetsing aan Beleidsregel "Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021"

Verwijzend naar criteria 1 en 2 van de beleidsregel kan worden geconcludeerd dat de 3 woningen worden gerealiseerd binnen de bebouwingscontour van Sint Geertruid, waardoor er geen sprake is van een uitbreidingsplan. Met deze woningen geeft de gemeente mede invulling aan de woonbehoefte van sociale urgente woningzoekenden, waaronder statushouders, zoals dit ook blijkt uit het in 2022 afgeronde woonbehoefteonderzoek voor Eijsden-Margraten 2022-2035.

De planrealisatie is geen gevolg van een herstructurering van leegstaand (waardevol) vastgoed of door herbestemming van een zogenaamde "rotte plek" binnen de betreffende kern. Echter met dit plan wordt wel een zichtbare stedenbouwkundige afronding gerealiseerd van het (oorspronkelijke) plan "Karreweg". In het verleden was de onderhavige planlocatie, waarvoor nu een wijzigingsbevoegdheid geldt, planologisch voorzien van directe woningbouwtitels. Deze zijn bij de actualisatie van het bestemmingsplan

“Sint Geertruid” in 2013 omgezet van directe naar indirecte woningbouwtitels. De reden hiervoor was dat de planlocatie “Karreweg fase I” in 2013 nog voorzien was van ruim voldoende onbenutte plancapaciteit en dat vanwege de toen nog heersende woningmarktsituatie verwacht werd dat de eerste tien jaar (tot de volgende planherziening) geen of onvoldoende behoefte zou zijn om direct woningbouw mogelijkheden voor “Karreweg fase II (en III)” in stand te houden. Vanwege de huidige woningmarktsituatie is dit standpunt achterhaald. Op basis van voorgaande overwegingen is er sprake dat het plan een maatschappelijke meerwaarde heeft voor Sint Geertruid.

Gelet op criterium 3 is het plan positief afgestemd met de subregio Maastricht en Heuvelland.

Aangezien het plan voldoet aan de criteria van de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021”, hoeven geen compenserende voorwaarden als bedoeld in Beleidsafpraak VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg aan de planrealisatie verbonden te worden.

Limburgse Woondeal

Op donderdag 9 maart 2023 zijn het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie en de (Zuid-)Limburgse gemeenten in de Limburgse Woondeal overeengekomen dat in de periode van 2023 tot en met 2030 minimaal 26.550 nieuwe woningen in Limburg worden gebouwd, met een ambitie voor 20.000 extra. Hierbij zal 2/3 verplicht bestaan uit betaalbare woningen (huur en koop). Gemeenten dienen het aandeel sociale huur naar 30% te brengen. De drie woningen die middels dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt passen volledig binnen de afspraken en uitgangspunten van deze woondeal.

3.3.3 Bestemmingsplan ‘Sint Geertruid’ (vastgesteld op 05-02-2013)

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Sint Geertruid’. Dit bestemmingsplan is op 5 februari 2013 vastgesteld. In het bestemmingsplan is voor fase III van woningbouwontwikkeling Karreweg een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de wijzigingsregels zijn verschillende voorwaarden opgenomen, die onder andere zijn afgestemd op het vigerende beleidskader. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de wijziging ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Karreweg fase III. In artikel 13.6 zijn de voorwaarden opgenomen ten behoeve van het toevoegen van bouwvlakken ter realisering van de woningen. Hierna wordt ingegaan op de voorwaarden:

Ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’ kunnen burgemeester en wethouders de bestemming wijzigen ten behoeve van het toevoegen van bouwvlakken ter realisering van woningen, met dien verstande dat:

- a. de bouw van woningen past binnen het woningbouwprogramma behorende bij de Regionale Woonvisie;
- b. alleen grondgebonden woningen mogen worden opgericht;
- c. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7,00 meter;
- d. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 11,00 meter;
- e. wordt voldaan aan de bepalingen van de bestemming ‘Wonen’.

Motivering

Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van in totaal drie grondgebonden woningen. Uit de woonvisie blijkt dat de gemeente Eijsden-Margraten een woningbouwbehoefte heeft van 246 woningen tot het jaar 2025. Momenteel zijn er onvoldoende plannen en initiatieven om te voorzien in deze behoefte. Uit paragraaf 3.1.2 en 3.3.2 blijkt tevens dat het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte.

Doordat de aanduiding ‘gestapeld’ niet is opgenomen is juridisch-planologisch geborgd dat er uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Op de verbeelding is tevens een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 of 7 meter opgenomen. Aanvullende eisen aan de woningen zijn opgenomen in de vorm van de aanduiding ‘twee-aaneen’. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan zijn de regels van het ‘moederplan’ van toepassing verklaard.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Bodem

Kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Door Antea Group is in november 2019 een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek zijn hieronder beschreven. De rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Toetsing Wet bodembescherming

In de zintuiglijk schone bovengrond en in de sporen kolen(gruis)houdende bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, zink en/of DDE (som) aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond.

PFAS

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is onderzoek naar PFAS uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de bovengrond verhoogde gehalten aan PFOS en PFOA zijn aangetoond. GenX en de overige individuele stoffen uit de PFAS-groep zijn niet aangetoond boven de detectielimiet.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters inclusief PFAS zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit blijkt dat de bovengrond indicatief voldoet aan de kwaliteitsklasse 'Wonen'. De zintuiglijk schone ondergrond voldoet indicatief aan de kwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar'. De kwaliteit van de bovengrond wijkt daardoor af van de verwachte bodemkwaliteit uit de Bodemkwaliteitskaart. Indien grond of bouwstof van de locatie word(t)en afgevoerd voor toepassing elders, volstaan de resultaten van het verrichte bodemonderzoek wellicht niet.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten gehalten kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde.

De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging en geplande nieuwbouw van woningen.

Conclusie

De milieukundige bodemkwaliteit vormt geen belemmeringen voor het realiseren van de woningen.

4.2 Geluid

Kader

Conform de Wet geluidhinder (verder Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van geluidgevoelige bebouwing die binnen de zone van een bron is gelegen of een nieuwe weg met bijbehorende zone wordt aangelegd. Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk worden gemaakt of de geluidsinvloed van de omliggende wegen voldoet

aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wgh. Een uitzondering hierop geldt voor wegen in een 30 km-zone.

Toetsing

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone industrielawaai. Industrielawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

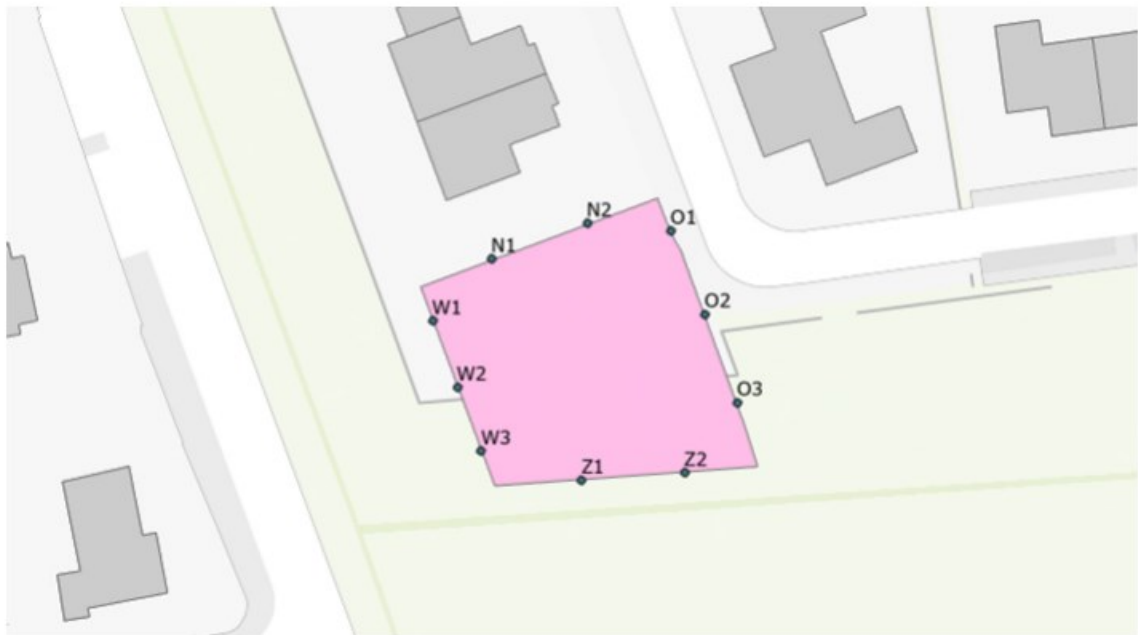
Railverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een spoorweg. Railverkeerslawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering.

Wegverkeerslawaai

In het kader van de geluidbelasting op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) vanwege omliggende wegen is door Antea Group een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het rapport akoestisch onderzoek 'Nieuwbouw De Laathof Sint Geertruid' d.d. 22 mei 2023. De rapportage is bijgevoegd als bijlage van deze toelichting. Hieronder zijn de samenvatting en de conclusies van het onderzoek opgenomen.

Omdat ten tijde van dit onderzoek nog niet duidelijk is wat de afmetingen en positionering van de drie nieuwbouwwoningen gaat zijn is in dit onderzoek het plangebied beschouwd, waarbij op de randen toetspunten zijn geplaatst.



Figuur 4-1 Plangebied voor de nieuwbouwwoningen en de geplaatste toetspunten. Bron: Akoestisch onderzoek, Antea Group, 2023.

De te ontwikkelen woningen liggen binnen de geluidzone van de Burgemeester Wolfsstraat en de Barthelomeushagen. De Barthelomeushagen en een deel van de Wolfsstraat liggen buitenstedelijk en hebben een zonebreedte van 250 meter. Het deel van de Wolfsstraat binnen de bebouwde kom heeft een zonebreedte van 200m. Vanwege deze twee wegen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een maximaal toegestane waarde van 63 dB. De maximumsnelheid bedraagt 50 of 60 km/uur en daarmee bedraagt de toe te passen aftrek ex artikel 110g 5 dB.

De maximum snelheid van De Laathof en de aanliggende straten (Pastoor Huijnenstraat, De Uithof, Achter de Höfkens, De Hochterhof, De Hoesweij, De Munckhof, Karreweg, Nieuwe Hofstraat, Pastoor Huijnenstraat) is 30 km/uur. In de zin van de Wet geluidhinder zijn dergelijke wegen niet-zoneplichtig en zouden derhalve buiten beschouwing kunnen blijven. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'

zijn deze wegen toch onderzocht. De 30 km/uur wegen zijn getoetst aan een richtwaarde van 48 dB. Dit is in lijn met de grenswaarden uit de Wgh bij beoordeling in stedelijk gebied, waarbij een aftrek van 5 dB is toegepast.

Burgemeester Wolfsstraat

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de gezoneerde weg Burgemeester Wolfsstraat. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 54 dB. Deze geluidbelasting wordt bereikt op de toetspunten aan de westkant van het plangebied op een hoogte van 4,5 en 7,5 meter. Ook zijn er overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde aan de noord, oost- en zuidzijde van het plangebied. Daarbij moet worden opgemerkt dat in deze berekening geen rekening is gehouden met eventuele afscherming van de nog te bouwen woningen. Omdat de Burgemeester Wolfsstraat ten westen is gelegen van het plangebied is het de verwachting dat de geluidbelastingen op de noord, oost en zuidgevel door afscherming van de nog te bouwen woningen lager zullen zijn.

Gelet op de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Burgemeester de Wolfsstraat, dient te worden beschouwd of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of dient er een hogere grenswaarde te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten. Hier wordt in de paragrafen Maatregelen en Hogere grenswaarde verder op ingegaan.

Barthelomeushagen

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de toetspunten op de rand van het plangebied, de geluidbelasting ten gevolge van Barthelomeushagen ten hoogste 30 dB bedraagt (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). Hiermee is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Niet-gezoneerde wegen

Voor De Laathof, Pastoor Huijnenstraat, De Uithof, Achter de Höfkens, De Hochterhof, De Hoesweij, De Munckhof, Karreweg, Nieuwe Hofstraat en Pastoor Huijnenstraat geldt een maximum snelheid geldt van 30 km/u en zijn daarmee geen gezoneerde wegen ingevolge de Wet geluidhinder. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de niet-gezoneerde-wegen op geen van de toetspunten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 46 dB (inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh).

Cumulatie

Indien een geluidgevoelige bestemming, waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, in de zone van meerdere geluidbronnen ligt dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. Op het plangebied is er sprake van cumulatie ten gevolge van meerdere wegen. Bij de berekening van de gecumuleerde geluidbelasting is geen rekening gehouden met het nemen van bron- of overdrachtsmaatregelen.

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 59 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh). Dit wordt bereikt aan de westzijde van het plangebied.

Het bevoegd gezag beoordeelt uiteindelijk of de gecumuleerde geluidbelasting aanvaardbaar is. Een wettelijke toets aan een grenswaarde is niet aan de orde.

In de bijlage van het akoestisch onderzoek is per toetspunt de cumulatieve geluidbelasting opgenomen. De geluidbelasting (excl. aftrek ex art. 110 Wgh) is de basis voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat, de berekening van geluidbeperkende maatregelen en kunnen dienen als basis voor de berekening van de geluidwering van de gevels.

Maatregelen

De voorkeursgrenswaarde vanwege de Provincialeweg wordt overschreden. Hieronder zijn voor die weg de mogelijk te nemen maatregelen beschreven.

Een bronmaatregel om de geluidbelasting te beperken is stiller asfalt. Door bij de Burgemeester Wolfsstraat Dunne deklagen B toe te passen in plaats van referentiewegdek (DAB) kan een geluidreductie worden behaald van 5 dB waarmee aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Omdat een dusdanige bronmaatregel echter voor een beperkt aantal woningen wordt getroffen in relatie tot de investering die voor de maatregel nodig is, is de doelmatigheid twijfelachtig.

Op gebied van overdrachtsmaatregelen kan een scherm doeltreffend zijn om de geluidbelasting op de drie woningen te verlagen, echter zijn de kosten van een scherm dermate hoog dat het geen realistische maatregel is.

Voor de woningen waarvoor het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten een hogere waarde vaststelt, dient met behulp van een gevelgeluidweringsonderzoek onderzocht te worden of deze woningen aan de wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau kunnen voldoen. De wettelijke grondslag hiervoor is terug te vinden in het Bouwbesluit. Hieruit kan blijken dat er gevelisolatiemaatregelen getroffen moeten worden.

Hogere grenswaarde

Indien geen bron- of overdrachtsmaatregelen worden getroffen, dienen door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten onderstaande hogere waarden te worden afgegeven. De hogere waarden zijn inclusief 5 dB aftrek ex artikel 110g Wgh.

Tabel 4-1 Hogere waarden

Omschrijving	Geveloriëntatie	Hoogste geluidbelasting [dB]	Bron
W1	West	54	Burgemeester Wolfsstraat
W2	West	54	Burgemeester Wolfsstraat
W3	West	53	Burgemeester Wolfsstraat
N1	Noord	53	Burgemeester Wolfsstraat
N2	Noord	51	Burgemeester Wolfsstraat
Z1	Zuid	51	Burgemeester Wolfsstraat
Z2	Zuid	50	Burgemeester Wolfsstraat
O1	Oost	50	Burgemeester Wolfsstraat
O2	Oost	50	Burgemeester Wolfsstraat
O3	Oost	49	Burgemeester Wolfsstraat

Conclusie

Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied terug te brengen zijn niet doelmatig. Om het initiatief mogelijk te maken dient voor het aspect geluid waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden een besluit hogere waarden vastgesteld te worden. Na het vaststellen van het besluit hogere waarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor het vaststellen van het wijzigingsplan 'Karreweg fase II Sint Geertruid'.

4.3 Luchtkwaliteit

Kader

De belangrijkste wet- en regelgeving voor het milieuaspect luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden voor luchtkwaliteit in bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer aannemelijk is dat aan één of meer van onderstaande grondslagen wordt voldaan:

- er wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden;
- het besluit leidt (per saldo) niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c) het besluit draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀);
- d) de ontwikkeling is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (ook wel NSL genoemd).

Bij Titel 5.2 Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. Het gaat daarbij onder andere om het 'Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen' en de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'.

Grenswaarden

De (Europese) grenswaarden voor de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht zijn vastgelegd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Deze grenswaarden zijn gericht op de bescherming van de gezondheid van mensen en dienen op voorgeschreven data te zijn bereikt.

Tabel 4-2 Grenswaarden uit de Wet milieubeheer voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

Stof	Soort norm	Grenswaarde
NO ₂	Jaargemiddelde	Maximaal 40 µg/m ³
PM ₁₀	Jaargemiddelde	Maximaal 40 µg/m ³
PM ₁₀	Daggemiddelde	Maximaal 35 maal per jaar meer dan 50 µg/m ³
PM _{2,5}	Jaargemiddelde	Maximaal 25 µg/m ³

Niet in betekenende mate (NIBM)

In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is vastgelegd wanneer een plan/project niet in betekenende mate bijdraagt aan de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀. Een plan/project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de jaargemiddelde concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de jaargemiddelde concentraties met 1,2 µg/m³. Plannen of projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen', die onder het gelijknamige Besluit hangt, zijn categorieën van gevallen opgenomen die per definitie 'niet in betekenende mate' zijn. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een woningbouwontwikkeling van minder dan 1.500 woningen of een kantoorontwikkeling van minder dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak. Deze ontwikkelingen hoeven dan niet nader onderzocht te worden op een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit en hiervoor hoeft geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Besluit gevoelige bestemmingen

In aanvulling op de Wet milieubeheer en het 'Besluit niet in betekenende mate' geldt het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof en stikstofdioxide: met name kinderen en ouderen. Indien een 'gevoelige bestemming' (zoals een school, kinderdagverblijf of verzorgingstehuis) wordt gerealiseerd binnen de onderzoekszone van een rijksweg (300 meter vanaf de rand van de weg) of een provinciale weg (50 meter vanaf de rand van de weg) is altijd – ook als het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt – een toetsing aan de grenswaarden nodig. Als blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van grenswaarden, mogen de 'gevoelige objecten' worden gerealiseerd binnen de onderzoekszone.

Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Woningen zijn geen gevoelige bestemming zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Het plangebied wordt ontsloten door De Laathof. In paragraaf 4.11 is een berekening naar het extra verkeer als gevolg van het plan uitgevoerd. Door het realiseren van de woningen is sprake van een toename van circa 16 verkeersbewegingen per etmaal (weekdaggemiddelde).

In de onderstaande tabel is weergegeven dat door het realiseren van de woningen de toename van het extra verkeer voor de concentratie stikstofdioxide 0,01 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en voor de concentratie fijnstof 0,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en daarmee ruimschoots voldoet aan de grens voor 'niet in betekenende mate', waardoor nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet benodigd is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	16
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4-2 NIBM-beoordeling op basis van verkeersgeneratie

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor het realiseren van de woningen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Kader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat (toekomstige) bewoners en gebruikers een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast dient aangetoond te worden dat (bestaande) bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Hiertoe kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand wordt een milieuzone genoemd.

Om te bepalen in hoeverre er voldoende afstand is tussen bedrijven en gevoelige objecten kan gebruik gemaakt worden van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, versie 2009.

De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven. Het is geen wet, maar een gangbare manier om milieuzonering toe te passen. In de VNG-brochure worden per bedrijfsoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

De VNG-brochure bevat specifieke regelingen voor "gemengde gebieden" en "gebieden met functiemenging". Dit zijn gebieden waar bewust verschillende functies (wonen en bedrijvigheid) met

elkaar worden gemengd, zoals (winkel)centra. Voor deze gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht.

In de volgende tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand weergegeven.

Tabel 4-3 Richtafstanden op basis van milieucategorie. Bron: VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009)

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Toetsing

Het omgevingstype in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als een rustige woonwijk. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich met name woonbestemmingen. Aan huis verbonden beroepen zijn binnen de bestemming 'Wonen' toegestaan. Aan huis verbonden beroepen worden ingedeeld in de milieucategorieën 1 of 2. In het algemeen geldt dat bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, gezien de maximale omvang en de beperkte hinder die zij veroorzaken, goed inpasbaar zijn in de woonomgeving.

In de omgeving van het plangebied is één bedrijf gelegen, namelijk een garagebedrijf, inclusief een benzinepomp (zonder LPG) ter plaatse van het perceel Burgemeester Wolfsstraat 6. Het bedrijf valt op basis van de VNG-brochure in milieucategorie 2. De indicatieve afstand bedraagt bij milieucategorie 2 bedrijven 30 meter. Het plangebied is op circa 200 meter van het bedrijf gelegen. Geconcludeerd kan worden dat het garagebedrijf niet belemmerd wordt in diens uitbreidingsmogelijkheden en ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering niet leidt tot belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

4.5 Externe veiligheid

Kader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR-risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk)

slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basis-netten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, het Barro, de effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz.

Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gevestigd die onder het regime van het Bevi vallen. Er is geen sprake van belemmeringen vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

Buisleiding

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Er kan daarom ook gesteld worden dat er geen sprake is van enige belemmering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen, waterwegen of spoorwegen die deel uitmaken van het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Er is daarom ook geen sprake van belemmeringen door de aanwezigheid van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Er is geen sprake van ontwikkelingen binnen invloedssferen van risicobronnen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid niet leidt tot belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

4.6 Smitzones

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient onder andere rekening gehouden te worden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen en de volksgezondheid. Enerzijds dient beoordeeld te worden of ter plaatse van gevoelige bestemming een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en anderzijds dienen ook de belangen van de telers beschermd te worden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden. Een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, wordt in de rechtspraak niet onredelijk geacht.

In het moederplan 'Sint Geertruid' (vastgesteld op 05-02-2013) is in de algemene wijzigingsregels met betrekking tot bestemmingsgrenzen (artikel 25.1) opgenomen dat burgemeester en wethouders de bestemmingsgrenzen kunnen wijzigen wanneer de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

Toetsing

Het plangebied ligt aan de zuidzijde binnen 50 meter van agrarische gronden (perceel 2361 en 2362) waar teelt – en daarmee het gebruik van bestrijdingsmiddelen – niet is uitgesloten.

Met het opnemen van de spuitvrije zone wordt geborgd dat er geen chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen worden toegepast binnen een straal van circa 40 meter vanaf het bouwvlak. Op perceel 2361 wordt deze spuitvrije zone door middel van de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' geborgd. Op het perceel 2362 wordt al geruime tijd niet meer in gebruik ten behoeve van het telen van gewassen. Gelet op de vorm en omvang van het perceel, alsmede de eigendomssituatie en de omliggende bestaande woningen ligt het niet in de verwachting dat dit perceel in de toekomst zal worden gebruikt voor het telen van gewassen waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Bovendien is tussen de nieuwe woningen en de agrarische gronden een groenblijvende haag aanwezig, die eventuele drift zal verminderen. Daarnaast bestaat de verwachting dat de gemeente perceel 2361 op korte termijn in eigendom zal verkrijgen, waardoor zij de mogelijkheid heeft om in de toekomst eventuele aanvullende voorzieningen te treffen, mocht dat noodzakelijk blijken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'spuitzones' niet leidt tot belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

4.7 Water

Kader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Toetsing

Hieronder is de door Antea Group opgestelde waterparagraaf beschreven. Hierin wordt ingegaan op de huidige situatie en aan de hand van wetgeving en beleid de toekomstige situatie is getoetst.

Huidige situatie

Bodemopbouw en geohydrologie

De maaiveldhoogte is bepaald op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN4, DTM). De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied betreft circa NAP + 140 m en is nagenoeg vlak.

Het eerste watervoerende pakket (WVP) bestaat uit een slecht doorlatende laag van de Formatie van Boxtel en heeft een dikte van circa 10 m. Volgens het REGIS II-model wordt de weerstand geschat tussen de 500 – 1.000 dagen. Onder de kleilagen bestaat de bodem uit zandlagen van de Formatie van Beegden met een geschatte horizontale doorlatendheid (kh) van meer dan 200 m/d.

Ter plaatse van het plangebied zijn 4 grondboringen geraadpleegd (B62C0766, B62C0767, B62C0608 en B62C0765) in een straal van 300 m. In de boringen bestaat de bodem uit leem tot de maximaal geboorde diepte (14 m -mv).

Oppervlaktewater en waterveiligheid

Op basis van de legger van waterschap Limburg is binnen het plangebied en in de nabije omgeving geen oppervlaktewater aanwezig. De dichtstbijzijnde watergang ligt op circa 400 m ten zuiden van het plangebied.

Volgens de legger van het waterschap Limburg ligt het plangebied ook niet in de kern- en beschermingszone van een waterkering.

Grondwater

Om inzicht te krijgen in het freatische grondwater is het Landelijk Hydrologisch Model (LHM 4.1) geraadpleegd. Vanuit het LHM-4.1 blijkt dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) voor de periode 2011- 2018 meer dan 10 m-mv ligt. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) ligt ook meer dan 10 m -mv. De grondwaterstandgegevens van DINOloket zijn geraadpleegd om samen met het LHM een isohypsenkaart te maken en hieruit komt een Gemiddelde Grondwaterstand (GG) van NAP + 117 m (13 m -mv). Voor het plangebied wordt uitgegaan van een GHG en GLG van meer dan 10 m -mv en voor de GG van NAP + 117 m (13 m -mv).

Op basis van de WKO-tool blijkt dat binnen het plangebied geen grondwateronttrekking of bodemenergiesystemen aanwezig zijn.

Op basis van de interactieve webkaart van de provincie Limburg bevindt het plangebied zich in een grondwaterbeschermingsgebied. Hierbij gaat het om grondwaterbeschermingsgebied Zuid-Limburg.

Vuil- en hemelwaterafvoer

Er zijn geen gegevens bekend ten aanzien van het huidige rioleringsstelsel ter plaatse van het plangebied.

Natuur

Aan de hand van de interactieve webkaart van de provincie Limburg blijkt dat het plangebied nabij een NNN (Natuur Netwerk Nederland, voorheen EHS) gebied en Natura2000-gebied ligt. Op circa 400 m ten westen van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde NNN-gebied en Natura2000-gebied (Savelsbos).

Klimaatscan

Uit de hittekaart gevoelstemperatuur van de klimaateffectatlas is te zien dat het stedelijk hitte eiland effect binnen het plangebied fluctueert tussen 0,4 °C en 0,6 °C.

Lange periodes van droogte zijn een probleem voor het groen- en watersysteem. Daarnaast zijn lage (grond)waterstanden een bedreiging voor de beschikbaarheid en kwaliteit van water. Zoals beschreven ligt de GLG dieper dan 10 m -mv. Wanneer de grondwaterstanden laag zijn (>1,50 m-mv) is het plangebied extra kwetsbaar is voor langdurige extremere droge perioden door klimaatverandering. Dit komt omdat de vegetatie voornamelijk afhankelijk is van de neerslag en niet van het grondwater.

Door de afwezigheid van oppervlaktewater nabij het plangebied is het plangebied niet kwetsbaar voor overstromingen.

In de klimaateffectatlas is onder andere de stedelijke wateroverlast in beeld gebracht op basis van een extreme bui van 70 mm in twee uur en een bui van 140 mm in twee uur. Deze gegevens geven aan dat tijdens extreme neerslag in de omgeving van de locatie, water op straat kan optreden. De Laathof is zelf niet kwetsbaar voor wateroverlast door extreme neerslag, maar de nabijgelegen straten wel.

Beleid en regelgeving

Beleid Waterschap Limburg

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg. Relevante eisen voor de watertoets is conform de Beleidsregel Keur als volgt voor hemelwaterberging:

De bergingsopgave wordt bepaald op basis van 80 mm/2 uur per m² verhard oppervlak. Het hemelwater dient te worden opgevangen binnen het plangebied. Hierbij mag rekening gehouden worden met de leegloop en infiltratie van de voorziening gedurende 24 uur.

Gemeentelijk Rioleringsplan Eijsden-Margraten 2018-2022 (vigerend)

De drie hoofddoelen in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Eijsden Margraten 2018-2022 zijn het beschermen van de volksgezondheid, droge voeten behouden en een prettige leefomgeving verzorgen. In het GRP wordt beschreven hoe dit wordt bereikt. In het GRP is beschreven wat de gemeente doet en wat zij verwacht van haar inwoners. Een taak van de inwoners is het zoveel mogelijk gescheiden houden en zelf verwerken van hemelwater. Inwoners proberen water direct in de bodem te brengen, te bergen en vertraagt af te voeren. Als dat niet kan, is in overleg een andere manier van lozen toegestaan.

Startnotitie Klimaat- en duurzaamheidsbeleid

In dit beleid is opgenomen hoe de gemeente Eijsden-Margraten klimaat- en duurzaamheidsvraagstukken wil aanpakken. Voor waterbeheer wordt dit gedaan door het ontkoppelen van hemel- en afvalwater bij nieuwbouw. Ook worden er riool- en regenwaterbuffers gerealiseerd voor de verwerking bij hevige regenval. De uitwerking van het ontkoppelen van hemelwater wordt opgenomen in het GRP.

Waterplan voor Maas en Mergelland 2018-2022 (vigerend)

Het Waterplan voor Maas en Mergelland 2018-2022 is een vervolg op het (afval)waterbeleidsplan 'Heuvellands (afval)water gestroomlijnd' van 2013 en is een samenwerking tussen zes gemeenten, Waterschap Limburg, Waterschapsbedrijf Limburg (WBL) en NV Waterleiding Maatschappij Limburg (WML). Het plan gaat over de gehele (afval)waterketen. De vier uitdagingen voor de toekomst die beschreven zijn in het Waterplan zijn klimaatverandering, duurzaamheid, meten-data-rekenen en participatiesamenleving.

Toekomstige situatie

De gemeente Eijsden-Margraten is voornemens om drie nieuwe woningen te realiseren aansluitend op een naastgelegen nieuwbouwwontwikkeling Karreweg Fase III te Sint Geertruid. Het plan voorziet in de realisatie van in totaal drie grondgebonden woningen.

Het plangebied beslaat in totaal circa 660 m². Bij de ontwikkeling moet worden voldaan aan de eisen van het waterschap en de gemeente voor voldoende waterberging in relatie tot de hoeveelheid verhard oppervlak die aanwezig is.

Bij het opstellen van deze waterparagraaf is nog niet duidelijk wat de precieze grote van de drie woningen wordt. In de eerste ontwerpen is uitgegaan van een beukmaat van 7,6 meter, maar naar waarschijnlijkheid zal de beukmaat kleiner worden. Aangezien de precieze afmeting nog niet bekend is wordt er uitgegaan van een worst-case scenario en zal er voor de oppervlakteverdeling en de waterbergingsopgave gerekend worden met een beukmaat van 7,6 m.

In de nieuwe situatie (worst-case scenario) bestaat het plangebied uit een verhard oppervlak van 450 m² (bebouwing 330 m² en bestrating). Het onverhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 210 m² (circa 32% van het totale plangebied).

Met de ontwikkeling van drie woningen aan de De Laathof neemt het verharde oppervlak met maximaal 450 m² toe ten opzichte van de huidige situatie.

Waterbergingsopgave

De Keur van waterschap Limburg schrijft voor dat bij toename aan verharding een waterberging van 80 mm/2 uur per m² gerealiseerd dient te worden binnen het plangebied. Er mag hierbij rekening gehouden worden met een leegloop en infiltratie van de voorziening gedurende 24 uur.

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient een waterberging van 36 m³ (0,08 m (80 mm) * 450 m² verharding (worst-case scenario) gerealiseerd te worden.

Mogelijkheden tot waterberging

Afhankelijk van de beukmaat van de drie woningen kan er deels gebruik gemaakt worden van de waterbuffer ten zuidoosten van het plangebied die gerealiseerd is voor Karreweg Fase II. Deze waterbuffer heeft een capaciteit van 70 m³. Bij het ontwerp van deze waterbuffer is gerekend met de waterbergingsopgave voor Karreweg Fase II en ook een overcapaciteit van 10 m³ gerealiseerd.

In Fase II zijn onder andere vijf sociale huurwoningen gerealiseerd. In een privaatrechtelijke overeenkomst met de ontwikkelaar van deze vijf woningen is geregeld dat de hemelwater infiltratie plaatsvindt op eigen terrein. Als gevolg van deze overeenkomst komt 17 m³ waterberging vrij in de waterbuffer ten zuidoosten van het plangebied. Deze overcapaciteit kan gebruikt worden voor de waterbergingsopgave van de drie woningen in Karreweg Fase III.

De totale overcapaciteit van de waterbuffer ten zuidoosten van het plangebied betreft hierdoor 10 m³ + 17 m³ = 27 m³.

Bij het opstellen van de waterparagraaf is nog niet bekend wat de beukmaat van de drie woningen wordt. Daarom zijn de volgende scenario's uitgewerkt:

Scenario 1: Kleinere beukmaat met behoud waterbuffer uit Karreweg Fase II

Wanneer de drie woningen een kleinere beukmaat dan 7,6 m hebben en niet op de locatie van de waterbuffer ten zuidoosten van het plangebied gebouwd worden, kan de totale overcapaciteit gebruikt worden. De totale overcapaciteit is 27 m³ en dat betekent dat er nog 9 m³ waterbergingsopgave gerealiseerd dient te worden (36 m³ (waterbergingsopgave) – 27 m³ (totale overcapaciteit waterbuffer) = 9 m³ waterbergingsopgave over).

Om aan de overgebleven waterbergingsopgave van 9 m³ te voldoen kan een wadi gerealiseerd worden op de groenstrook ten westen van het plangebied. Een gangbare diepte voor een wadi is 30 tot 50 cm, dit betekent dat de wadi een oppervlakte circa 18 à 30 m² moet krijgen.

Scenario 2: Worst-case scenario met verplaatsen van waterbuffer uit Karreweg Fase II

In het worst-case scenario, waar een beukmaat van 7,6 m wordt aangehouden voor de drie woningen, overlapt het bouwvlak een deel van de waterbuffer ten zuidoosten van het plangebied. Dit betekent dat er op de locatie van de waterbuffer gebouwd zal worden en de waterbuffer met een capaciteit van 70 m³ komt te vervallen. De waterbuffer komt te vervallen doordat de woningen op de afvoer van de waterbuffer gebouwd worden.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een groenstrook tussen de woningen aan de De Laathof en de Burgemeester Wolfstraat. Op deze groenstrook kan de vervallen waterbuffer (ten zuidoosten van het plangebied) gerealiseerd worden en de capaciteit vergroot. De waterbuffer dient minimaal een capaciteit van 79 m³ te krijgen om de vervallen waterbuffer en toename aan verharding te compenseren (70 m³ (capaciteit waterbuffer) – 27 m³ (totale overcapaciteit) + 36 m³ (benodigde capaciteit drie woningen) = 79 m³).

Scenario 3: Worst-case scenario met deels behoud van waterbuffer uit Karreweg Fase II

Een alternatief op scenario 2, wanneer de woningen overlappen met de waterbuffer en de afvoer, is het verkleinen van de waterbuffer ten zuidoosten van het plangebied en het verplaatsen van de afvoer van de buffer. Voor dit scenario is tijdens het opstellen van de waterparagraaf niet voldoende informatie beschikbaar om te zeggen hoeveel capaciteit van de waterbuffer overblijft en of de afvoer te verplaatsen is.

Om de (resterende) waterbergingsopgave te berekenen kunnen de volgende uitgangspunten worden gebruikt. De waterbergingsopgave bij toename aan verharding is 80 mm per m² wat betekent dat voor de voorgenomen ontwikkeling een waterberging van 36 m³ (0,08 m (80 mm) * 450 m² (verharding) gerealiseerd dient te worden. De formule voor de waterbergingsopgave is dus:

- $0,08 \text{ m (80 mm)} * 450 \text{ m}^2$ + eventueel komen te vervallen deel van de waterbuffer uit Karreweg Fase II – 27 m^3 overcapaciteit van de waterbuffer uit Karreweg Fase II = waterbergingsopgave.

Dit betekent dat bij een kleinere beukmaat de opgave kleiner kan zijn.

Oppervlaktewater en waterveiligheid

In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig ter plaatse van het plangebied of in de omgeving daarvan. Daarom wordt er geen schade aan het watersysteem verwacht.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de kernzone van een waterkering of de beschermingszone daarvan. Om deze reden worden geen effecten verwacht op de waterveiligheid.

Er is voor het plangebied geen risico op overstroming bij een dijkdoorbraak en een klein risico op overstroming door hevige neerslag gezien de maaiveldhoogte van het plangebied en de nabij omgeving.

Grondwater

Om het risico op grondwateroverlast te beperken dient de ontwateringsdiepte voldoende te zijn. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddeld hoogstegrondwaterstand en het straatpeil, het maaiveld en/of vloerpeil.

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van circa NAP + 140 m. Uit het LHM-4.1 blijkt dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) voor de periode 2011- 2018 meer dan 10 m -mv ligt. De ontwateringsdiepte bij handhaving van het huidige maaiveld is daarmee voldoende ten opzichte van de minimumvereiste (bouw)peilen in de toekomstige situatie. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er geen extra maatregelen ten behoeve van grondwater nodig zijn, zoals verhoging van het vloerpeil of drainage.

Vuil- en hemelwaterafvoer

Conform het beleid van de gemeente moet de vuil- en hemelwaterafvoer in de toekomstige situatie gescheiden worden afgevoerd. Hierbij moet het vuilwater naar het bestaande rioolstelsel worden geleid en het hemelwater naar een waterberging.

Vanuit de gemeente Eijsden-Margraten is het beleid om voor nieuwbouw het regenwater afkomstig van verhard oppervlak (daken, opritten en wegen) gescheiden af te voeren. Tevens heeft het de voorkeur om hemelwater op percelen op eigen terrein te verwerken en anders volgens het principe vasthouden, bergen, afvoeren te verwerken in het openbaar gebied.

De realisatie van de drie woningen leidt tot een toename van de afvoer van afvalwater, als gevolg van een toename van bewonersaantal. Voor het aansluiten van de nieuwe woningen op de bestaande aanwezige riolering is het noodzakelijk een rioleringsplan op te stellen. Bij de realisatie van het rioleringsplan dient te worden aangetoond dat het toekomstige vuilwateraanbod geen negatieve effecten veroorzaakt in het bestaande DWA-riool of dat het rioolsysteem hier voldoende op is aangepast.

Waterkwaliteit

Ten opzichte van de huidige situatie heeft de realisatie van de drie woningen weinig tot geen invloed op de waterkwaliteit, mits het watersysteem zo ingericht wordt dat de doorstroming gewaarborgd is.

Om hemelwater dat van de daken en overige verharde oppervlakken afstroomt te mogen infiltreren/bergen, dient onder meer aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- Vereist is de toepassing van niet-uitloegbare bouwmaterialen als kunststoffen en geen zink, lood, koper of asfalt. Staal, aluminium en zink die voorzien zijn van een duurzame coating kan wel worden toegepast. Hierbij ontstaan geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen);

- Hemelwater van (afgekoppelde) verhardingen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Bij de communicatie met de toekomstige gebruikers van het plangebied moet duidelijk worden gewezen op de risico's van het toepassen van chemicaliën en dergelijke, en de gevolgen voor de waterkwaliteit van het niet naleven van deze regels.

Klimaatambities

Een belangrijke ambitie van gemeente Eijsden-Margraten en Provincie Limburg is het tijdig anticiperen op de gevolgen van klimaatverandering. De toekomstige inrichting van dit gebied biedt uitgelezen mogelijkheden om klimaatbestendige ambities te verwezenlijken.

Uit de klimaatscan blijkt dat het plangebied kwetsbaar is voor droogte.

Conclusie

Bij het opstellen van de waterparagraaf is nog niet duidelijk wat de beukmaat van de drie woningen in Karreweg Fase III wordt en daarom is voor de oppervlakte verdeling uitgegaan van het worst-case scenario met een beukmaat van 7,6 m. Voor de waterbergingsopgave zijn verschillende scenario's uitgewerkt waarbij in de opgave in alle scenario's is uitgegaan van een waterbergingsopgave van 36 m³.

De opdrachtgever heeft aangegeven dat zij willen proberen de huidige waterbuffer ten zuidoosten van het plangebied te behouden. Dit betekent dat de overcapaciteit van die waterbuffer gebruikt kan worden en er ten westen van de woningen een wadi (van circa 18 tot 30 m²) gerealiseerd kan worden om te voldoen aan de waterbergingsopgave.

Bij het invullen van de waterbergingsopgave dient gebruik gemaakt te worden van de formule:

- Waterbergingsopgave = 0,08 m (80 mm) * 450 m² + eventueel komen te vervallen deel van de waterbuffer uit Karreweg Fase II – 27 m³ overcapaciteit van de waterbuffer uit Karreweg Fase II.

Het plangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied Zuid-Limburg. Daarnaast blijkt uit de klimaatscan dat het plangebied kwetsbaar is voor droogte. De toekomstige inrichting van dit gebied biedt uitgelezen mogelijkheden om klimaatbestendige ambities te verwezenlijken.

Op basis van de beschikbare mogelijkheden voor invulling van de wateropgave kan worden gesteld dat het aspect water geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.8 Natuur

Kader

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd indien de werkzaamheden niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden in de invloedsfeer van het plangebied en de effecten hierop.

Toetsing

Door Antea Group is in maart 2023 een natuurtoets uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek zijn hieronder beschreven. De rapportage is als bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen.

Beschermde soorten

Binnen het plangebied of directe omgeving is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten (Wnb) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: algemene broedvogels, huismus en vleermuizen (vliegrouwe). In Tabel 4-4 zijn de conclusies ten aanzien van deze beschermde soorten opgenomen, waarna deze in de volgende paragrafen kort worden beschreven. Voor de overige soort(groep)en is beoordeeld dat vervolgstappen niet aan de orde zijn. Voor deze soorten en vrijgestelde soorten geldt wel de zorgplicht.

Tabel 4-4 Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming

Soort(groep)	Essentieel leefgebied in (directe omgeving van) plangebied?	Nader onderzoek nodig?	Maatregelen?	Ontheffing Wnb aan de orde?
Vogels (algemene broedvogels)	Ja, nestgelegenheid in opgaande begroeiing	N.v.t.	Werken buiten het broedseizoen	Nee
Huismus	Ja, hoge dichte haag zuidzijde plangebied	N.v.t.	Hoge haag zuidzijde handhaven, niet werken tussen half uur voor zonsondergang en half uur na zonsopkomst	Nee
Vleermuizen	Nee, mogelijk vliegroutes	N.v.t.	Niet werken tussen half uur voor zonsondergang en half uur na zonsopkomst, geen lichtuitstraling op boomgaard met haag zuidzijde plangebied	Nee

Vogels (algemene broedvogels)

Tijdens het terreinbezoek zijn enkele algemene broedvogels waargenomen (houtduif en kauw). De bomen en struiken in en rondom het plangebied bieden nestgelegenheid aan deze algemene soorten.

Alle in gebruik zijnde nesten van vogelsoorten in Nederland zijn beschermd onder de Wnb (artikel 3.1). Indien nesten aanwezig zijn mogen deze tijdens de broedperiode (en wanneer deze in gebruik zijn) niet verwijderd of verstoord worden. Met de meeste broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in het broedseizoen (circa maart tot en met juli¹) en indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Wnb aan de orde.

Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen om te werken dan dient het plangebied (waar de werkzaamheden plaatsvinden) vóór het broedseizoen ongeschikt gemaakt te worden voor (broed)vogels. Mocht dit niet mogelijk zijn dan dient vooraf aan de werkzaamheden het plangebied gecontroleerd te worden op de aanwezigheid van broedvogels door een deskundig ecooloog. Indien vastgesteld wordt dat sprake is van actuele broedgevallen binnen het plangebied, kunnen locatiespecifieke maatregelen worden voorgesteld en/of wordt het plangebied niet vrijgegeven en dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat het nest niet meer in gebruik is.

Huismus

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig en ook zijn er geen soortspecifieke nestkasten aanwezig. Hierdoor is de aanwezigheid van nestlocaties van gebouwbroedende soorten (boerenzwaluw, gierzwaluw, huismus, huiszwaluw, kerkuil, steenuil en torenvalk) uitgesloten binnen het plangebied. Aan de westzijde van de Burgemeester Wolfsstraat zijn oudere huizen met dakpannen aanwezig waar huismussen kunnen broeden. De hoge heg langs de fruitboomgaard direct ten zuiden van het plangebied zou mogelijk kunnen dienen als schuilplaats/overnachtings- en winterverblijfplaats voor huismussen die in de directe omgeving van het plangebied tot broeden kunnen komen. Concluderend kan de aanwezigheid van essentiële

¹ Voor het broedseizoen wordt in het kader van de wet geen standaardperiode gehanteerd. Het broedseizoen is afhankelijk van klimatologische omstandigheden; dit houdt in dat het seizoen eerder dan wel later van start kan gaan en eerder dan wel later kan eindigen. Van belang is of er broedgevallen aanwezig zijn.

onderdelen van de functionele leefomgeving van de huismus (schuilplaats/overnachtings- en winterverblijfplaats) net buiten het plangebied niet worden uitgesloten. Met de ontwikkeling van het plangebied wordt de haag niet aangetast. Tevens zal de aanleg van bebouwing overdag uitgevoerd worden, zodat geen verstoring van wezenlijke invloed veroorzaakt wordt. Hiermee worden negatieve effecten voor huismus uitgesloten als gevolg van de werkzaamheden.

Vleermuizen

Vliegroutes van vleermuizen betreffen (vaak) lijnvormige elementen in het landschap die als verbinding tussen verblijfplaatsen en foerageergebied fungeren.

In het plangebied zelf zijn geen lijnvormige elementen aanwezig die kunnen dienen als essentiële vliegroute. De aanwezige fruitbomen ten westen van het plangebied en de hoge haag ten zuiden van het plangebied vormen tezamen wel een doorlopend lijnvormig element, welke kan fungeren als vliegroute voor vleermuizen. Aangezien deze elementen behouden blijven bij de ontwikkeling in het plangebied en er in plangebied zelf geen verblijfplaatsen aanwezig zijn, zal deze potentiële vliegroute niet van essentieel belang zijn. De aanwezigheid van essentiële vliegroutes kan daarmee worden uitgesloten. Wel dient indirecte aantasting van de potentiële vliegroute door lichtuitstraling tijdens de werkzaamheden voorkomen te worden.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Savelsbos en ligt op circa 500 meter afstand ten westen en zuiden van het plangebied. Dit gebied is aangewezen op basis van de Habitatrichtlijn. Het dichtstbijzijnde (Belgische) Natura 2000-gebied is Voerstreek en ligt op circa 1,2 kilometer afstand ten zuiden van het plangebied. Voor de ligging van omringende Natura 2000-gebieden zie Figuur 4-2.

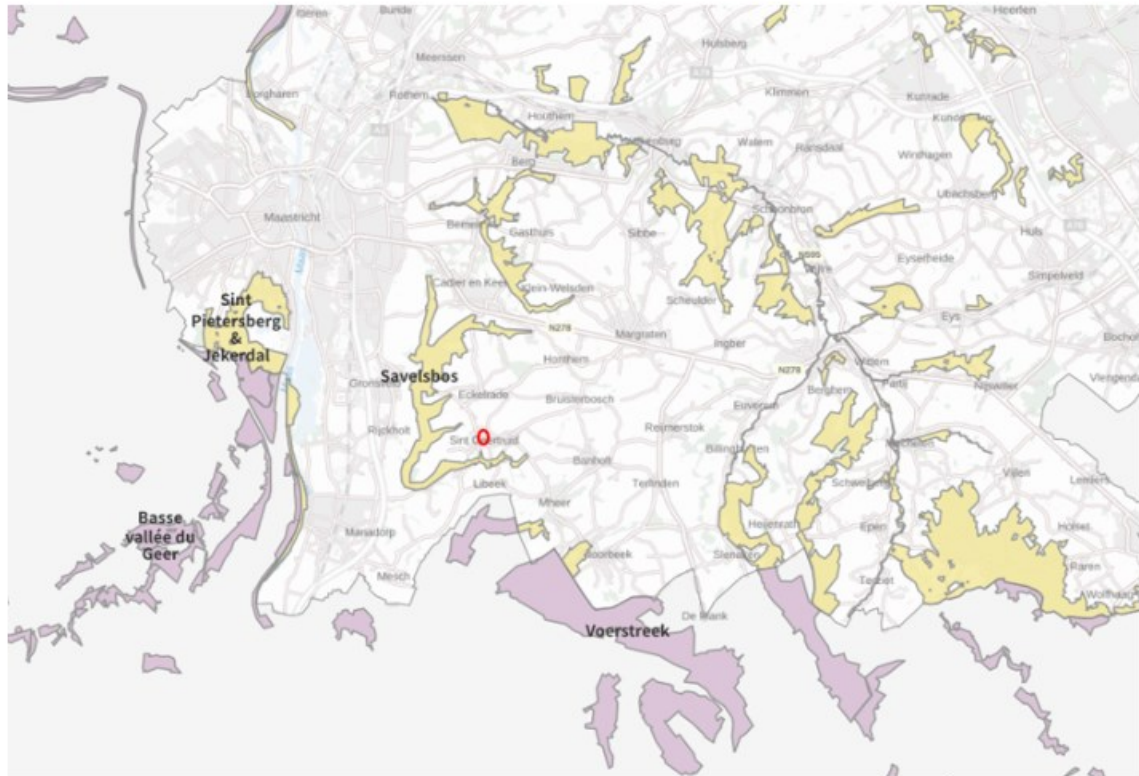
Bij voorliggend planvoornemen is er zowel sprake van een realisatiefase als gebruiksfase. Er kan daardoor sprake zijn van zowel tijdelijke als permanente effecten.

De Natura 2000-gebieden liggen buiten het invloedsgebied van alle storingsfactoren, zoals bijvoorbeeld verdroging of geluid- en lichtverstoring, met uitzondering van verzuring en vermesting. Gezien de afstand tot stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden en de voorgenomen werkzaamheden zijn effecten als gevolg van vermesting en verzuring door stikstofdepositie tijdens de realisatiefase en de gebruiksfase niet op voorhand uit te sluiten. Derhalve is door Antea Group een stikstofberekening uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen van deze toelichting. De conclusies van het onderzoek worden hieronder besproken.

Stikstofdepositie

Met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator, versie 2022, is de mogelijke toename van de stikstofdepositie tijdens de realisatiefase en gebruiksfase op omliggende Nederlandse Natura 2000-gebieden in beeld gebracht. Daarnaast zijn rekenpunten geplaatst om de toename van stikstofdepositie te toetsen op buitenlandse Natura 2000-gebieden.

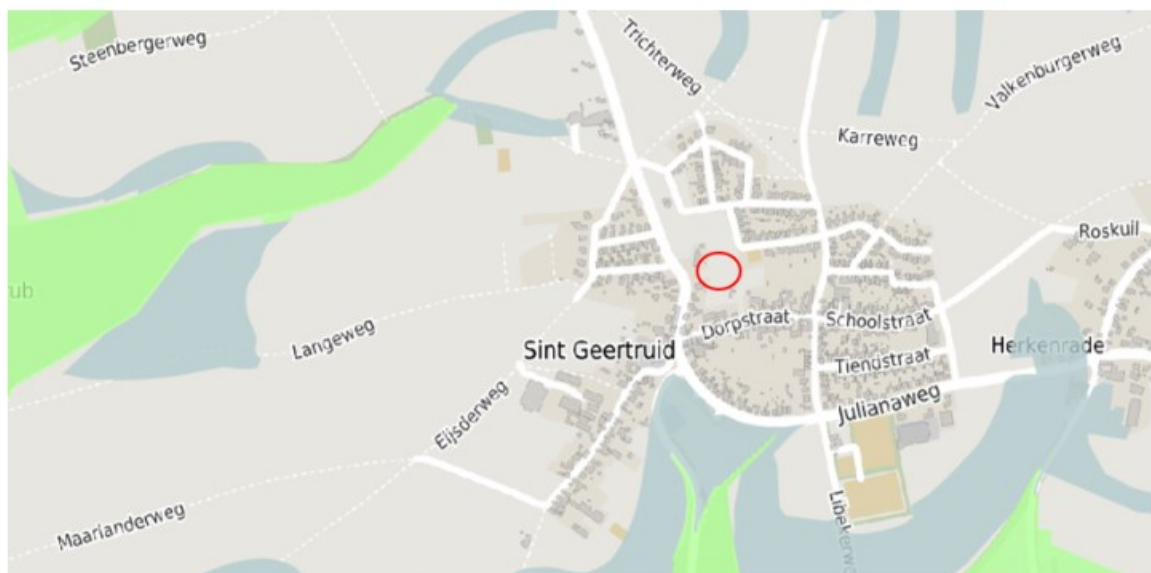
Voor de voorgenomen ontwikkeling toont AERIUS Calculator voor de realisatie- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg.



Figuur 4-3 Ligging Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (rode cirkel). Bron: AERIUS-calculator, versie 2023.

Natuurnetwerk Nederland

In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied (goudgroene natuurzone) bevindt zich op circa 500 meter ten westen en zuiden van het plangebied, zie Figuur 4-3. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de beperkte omvang, geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.



Figuur 4-4 Ligging van het plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van het NNN (goudgroene natuurzone lichtgroen; bronsgroene landschapszone grijsgroen). Bron: Provincie Limburg (kaartviewer Atlas Limburg)

Overig provinciaal beleid

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van de bronsgroene landschapszone (zoals beschreven en vastgelegd in de vigerende Omgevingsverordening 2014). De bronsgroene landschapszone ligt op circa 250 meter afstand (zie Figuur 4-3). Als gevolg van het planvoornemen zijn negatieve effecten hierop uitgesloten.

Beschermde houtopstanden Wnb

Er worden geen bomen gekapt als gevolg van het planvoornemen. Beschermde houtopstanden Wnb zijn daarom niet relevant voor voorliggend planvoornemen. Wel worden er bosschages aangetast (de pas aangeplante meidoornhaag in het plangebied dient op termijn gedeeltelijk te worden aangepast aan de ontwikkeling). Gemeentelijk beleid omtrent de kap van bomen en/of bosschages kan echter wel van toepassing zijn.

Conclusie

Wanneer rekening wordt gehouden met de beschreven maatregelen wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het realiseren van de woningen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de verantwoordelijkheid voor archeologie(-beleid) grotendeels bij de gemeentelijke overheid neergelegd. Gemeenten dienen archeologie te borgen in hun ruimtelijk beleid, bijvoorbeeld door dubbelbestemmingen voor archeologie op te nemen in bestemmingsplannen.

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013'. 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. Deze erfgoedverordening en de daarin opgenomen beleidscategorieën zijn voor het onderdeel archeologie gebaseerd op de archeologische verwachtingenkaart die in 2012 voor de gemeente is opgesteld door RAAP Archeologisch Adviesbureau.

Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Toetsing

Archeologie

Op de 'Archeologische monumenten- en verwachtingskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten' is het plangebied aangemerkt als categorie 4 'gebieden met een hoge verwachting (trefkans)' en categorie 6 'gebieden met een lage verwachting (trefkans)'.



Figuur 4-5 Plangebied op de 'Archeologische monumenten- en verwachtingskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten'. Bron: Gemeente Eijsden-Margraten

In het vigerende bestemmingsplan 'Sint Geertruid' (vastgesteld op 05-02-2013) is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming dient een archeologisch onderzoek te worden verricht indien sprake is van een bebouwingsoppervlakte van meer dan 100 m².

In november 2021 heeft een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden (proefsleuvenonderzoek RAAP) voor het plangebied van Karreweg fase II en III (opgenomen in de bijlagen van deze toelichting). Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. Het zwaartepunt van de archeologische resten bevindt zich in het zuidwesten van het plangebied. De aangetroffen resten hebben echter geen bovengemiddelde fysieke en inhoudelijke kwaliteit, waardoor ze niet-behoudenswaardig zijn. Een doorstart naar een opgraving zou verder weinig aanvullende informatie opleveren. Daarom is een vervolgonderzoek naar een opgraving niet aanbevolen. Op basis van het archeologisch onderzoek is het noordelijke deel van het plangebied, waarop de bestemming 'Wonen' van toepassing is, vrijgegeven voor ontwikkeling. Dit kan worden geëxtrapoleerd naar het gehele noordelijke deel van het plangebied (waarop de bestemming 'Wonen' van toepassing is). De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' wordt daarmee niet meer opgenomen voor dit deel van het plangebied.

In alle gevallen geldt echter dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11 of de bevoegde overheid, de gemeente Eijsden-Margraten.

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Limburg is te zien dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. In de directe omgeving zijn wel een aantal objecten en straten aangeduid. Zo is de vijsprong (Burgemeester Wolfsstraat, Karreweg, Achter de Hofkens en Bartholomeushagen) aangeduid als 'weg uit periode voor 1810'. Langs de Burgemeester Wolfsstraat staan tevens een tweetal kruisen. Direct grenzend ten zuiden aan het plangebied, aan de Burgemeester Wolfsstraat 1, ligt het rijksmonument Hoeve Genhof. Op enige afstand ten zuiden van het plangebied is het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Sint Geertruid' gelegen.

Gezien het feit dat er geen cultuurhistorische elementen/structuren in het plangebied gelegen zijn en de omliggende elementen/structuren niet geschaad worden, kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vormt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen opleveren voor het initiatief om de woningen te realiseren.

4.10 Duurzaamheid

Kader

Op 1 juli 2018 is de Wet voortgang energietransitie (wet VET) in werking getreden. Met deze wijzigingswet is de Elektriciteitswet 1998 en de Gaswet gewijzigd. Het gevolg hiervan is dat netbeheerders niet langer wettelijk verplicht zijn om nieuwbouw voor kleinverbruikers (verbruikers met een doorlaatwaarde van ten hoogste 40 m³ per uur) aan te sluiten op het gasnet. Omdat netbeheerders slechts wettelijke taken mogen uitvoeren, komt dit in de praktijk neer op een verbod: netbeheerders mogen nieuwbouw voor kleinverbruikers vanaf 1 juli 2018 niet meer van een gasaansluiting voorzien. Via een wijziging is ook het Bouwbesluit 2012 in overeenstemming gebracht met de wijziging van Gaswet. Voor woningen en kleine bedrijven betekent dit dat vanaf 1 juli 2018 moet worden gekozen voor een andere vorm van verwarming dan aardgas.

Conclusie

De woningen zullen conform de wet VET zonder gasaansluiting worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden van de wet VET.

4.11 Verkeer en parkeren

Kader

De ontwikkeling van het plangebied bestaat uit de realisatie van drie grondgebonden sociale huurwoningen. Om een inschatting te maken van de verkeersaantrekkende werking hiervan kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers uit de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW.

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en/of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid. In dit geval wordt aangesloten op het geldende Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten (vastgesteld op 25-09-2018).

Toetsing

In het kader van de ontwikkeling is uitgegaan van drie sociale huurwoningen. De kern Sint Geertruid, waarin het plangebied gelegen is, heeft een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk'. Het plangebied wordt aangeduid als 'rest bebouwde kom', waarbij in het plan wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeerbehoefte. Op basis daarvan zijn de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte bepaald.

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling heeft een totale bijdrage van circa 12 verkeersbewegingen per dag (weekdag). De ontsluiting vindt plaats via de Laathof, die met een ontsluiting direct wordt aangesloten op de Burgemeester Wolfsstraat. Gesteld kan worden dat het aantal verkeersbewegingen geen effect heeft op

de verkeerssituatie ter plaatse van de betreffende wegen of andere omliggende wegen. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling uiteengezet.

Tabel 4-5 Verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie	Aantal	Gemiddeld kencijfer	Plan (mvt/etmaal)
Huurhuis, sociale huur	3	5,6	16,8

Parkeerbehoefte

Op basis van het gemiddelde kencijfer komt de parkeerbehoefte voor de drie sociale huurwoningen op een totaal van 5 parkeerplaatsen. In onderstaande tabel is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de voorgenomen ontwikkeling uiteengezet.

Tabel 4-6 Parkeerbehoefte

Parkeerbehoefte	Aantal	Gemiddeld kencijfer	Plan (benodigde aantal parkeerplaatsen)
Huurhuis, sociale huur	3	1,6	5 (exact 4,8)

In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Daarnaast worden 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd (direct aansluiten aan het plangebied). Dit gebied is eigendom van de gemeente en de ontwikkeling van de aanvullende parkeerplaatsen is daarom niet afhankelijk van derden. Zodanig wordt geconcludeerd dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

4.12 Kabels en leidingen

Kader

De hiernavolgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

1. Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
2. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
3. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
4. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
5. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Conclusie

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.13 Besluit milieueffectrapportage

Kader

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings-)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die, ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden, aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in de toevoeging van drie woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 700 m². De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan Karreweg fase III voorziet in de ontwikkeling van het plangebied met in totaal drie grondgebonden woningen. Tevens is ruimte gereserveerd voor verhardingen en parkeerplaatsen. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het project wordt uitgevoerd op een locatie die in de huidige situatie onbebouwd is, aan de noordzijde van de kern Sint Geertruid. De locatie is gelegen tussen de woningen uit fase I (ten oosten), fase II (ten noorden) en de woningen aan de overzijde van de Burgemeester Wolfsstraat (ten westen). Ten zuiden is het perceel Burgemeester Wolfsstraat 1 gelegen. De uitbreiding vormt daarmee een afronding van de kern Sint Geertruid.

Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische of archeologische waarden die de ontwikkeling in de weg staan.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat de gevels van de te ontwikkelen bebouwing vanwege de Burgemeester Wolfsstraat niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve zijn geluidbeperkende maatregelen overwogen. Uit de beschouwing blijkt dat er vanwege stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële redenen geen geluidbeperkende maatregelen worden uitgevoerd. Voor de woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht en zo nodig door middel van gevelgeluidwering aan het de wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau voldaan.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit het voorgaande, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf wordt ontwikkeld naar drie grondgebonden woningen. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject Karreweg fase III stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Conclusie

In het kader van deze beschouwing is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling van het woningbouwproject Karreweg fase III. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

5 Juridische planopzet

5.1 Opbouw

Voorliggend wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het wijzigingsplan. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan.

5.2 Wijziging

Dit wijzigingsplan voorziet in het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van de realisatie van drie woningen in het plangebied Karreweg fase III te Sint Geertruid. Daarnaast wordt het wijzigingsgebied uitgebreid om zodoende een spuitvrije zone op te nemen op de agrarische gronden op perceel 2361.

Nadat het wijzigingsplan onherroepelijk wordt verklaard maakt dit plan als zodanig onderdeel uit van het "moederplan". Voor dit wijzigingsplan wordt daarom ook verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Sint Geertruid', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2013, welke in samenhang van toepassing zijn op dit wijzigingsplan.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

Bestemming 'Wonen'

Voor de planlocatie geldt vanuit het moederplan de bestemming 'Wonen'. Voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen in combinatie met mantelzorg, aan huis gebonden beroepen, gastouderopvang en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Bestemming 'Agrarisch met waarden'

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast en instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek. Binnen deze bestemming gelden verregaande beperkingen wat betreft bebouwingsmogelijkheden. Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens kleinschalige recreatieve voorzieningen, voederbergingen of voederruiven voor wild, veldschuren en schuilgelegenheden voor vee.

Gebiedsaanduiding 'Milieuzone – spuitvrije zone'

In dit wijzigingsplan wordt ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden' de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen. Binnen deze aanduiding is het gebruik maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat niet toegestaan.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit wijzigingsplan aangetoond. Een wijzigingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten die met voorliggend wijzigingsplan gemoeid zijn, zijn volledig voor rekening van de gemeente. In haar begroting is met deze kosten rekening gehouden. Het wijzigingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan 'Karreweg fase III Sint Geertruid' wordt conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Na het vooroverleg zal het plan de procedure van artikel 3.9a en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan is overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan. De Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is bijgevoegd in de bijlagen van deze toelichting.

Ambtshalve wijzigingen

Na ter inzagelegging hebben twee ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden. Zo is het bouwvlak gedetailleerder opgenomen, waardoor deze aan de zuidkant wordt verkleind en verder van de agrarische gronden komt te liggen. Daarnaast wordt een spuitvrije zone opgenomen over het perceel 2361 ten zuiden van het plangebied. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige bestemming 'Wonen' gegarandeerd. De voorgestelde wijzigingen betreffen ondergeschikte wijzigingen die niet leiden tot een wezenlijk ander plan. De Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is bijgevoegd in de bijlagen van deze toelichting.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Rivium Westlaan 72
2909 LD Capelle aan den IJssel
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij [REDACTED]. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl