

Bijlage 1: Wateradviezen







INGEKOMEN 19 FEB. 2010

Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Gulpen-Wittem
Postbus 56
6270 AB GULPEN

Kopie

Sittard, 17 FEB 2010

uw kenmerk : U.09.05738
uw brief van : 16 november 2009
ons kenmerk : 201001028

behandeld door : E.P.C. Theunissen
doorkiesnummer : 046-4205779
e-mail : e.theunissen@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
wateradvies

onderwerp:
wateradvies voorontwerpbestemmingsplan
'Landgoed Eyserhof'

Geacht College,

Op 16 november 2009 heeft u een verzoek ingediend bij het *Watertoetsloket Roer en Overmaas** voor het geven van een wateradvies over bovengenoemd plan. Het betreft een nieuwe bedrijfsontwikkeling voor het agrarische bedrijf aan de Wittemerweg 7 te Eys, waaronder de aanleg van een shorttrack natuurgolfbaan.

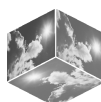
Bij de planvoorbereiding hebben de waterbeheerders op 13 mei 2009 een gezamenlijk prewateradvies (onder kenmerk 200903546) gegeven. Naar aanleiding hiervan hebben vertegenwoordigers van de gemeente, provincie en waterschap op 14 mei 2009 de locatie bezocht en overleg gevoerd met de initiatiefnemer. Op 19 januari 2010 was er op verzoek van de provincie een overleg tussen gemeente, adviesbureau, Waterleidingmaatschappij Limburg en Waterschap Roer en Overmaas. Tijdens dit overleg zijn de punten inhoudelijk besproken en op elkaar afgestemd.

Het plangebied is gelegen in het waterwingebied 'Roodborn'. Verder stroomt de Eyserbeek door het plangebied. Aan de zuidzijde, grenzend aan het plan, is de leegloop Wittemerweg gelegen. Tevens bevindt zich in het oostelijk deel van het plangebied een rioolwatertransportleiding en een geurzone van het gemaal van het Waterschapsbedrijf Limburg.

Met waardering constateren wij dat in het plan een groot deel van onze opmerkingen uit het prewateradvies is overgenomen op de verbeelding, in de regels en in de toelichting. In de navolgende tekst worden de opmerkingen van de waterbeheerders aangegeven.

Postbus 185, 6130 AD Sittard • Parklaan 10, 6131 KG Sittard
telefoon 046-4205700 • fax 046-4205701
e-mail info@overmaas.nl • website www.overmaas.nl
Nederlandse Waterschapsbank N.V. 63.67.52.658
btw-nummer NL 6123.61.155.B01

ISO 9001:2008 GECERTIFICEERD



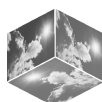
Provincie

Vanwege de ligging in het waterwingebied en bescherming van de drinkwatervoorziening heeft de provincie diverse opmerkingen op het plan. In onderstaande tekst worden de punten aangegeven. Deze zijn besproken in het eerdergenoemde overleg van 19 januari 2010.

- Het aanleggen van een parkeerplaats is in strijd met art 5.28 lid 1 onder f van de Provinciale Milieuvverordening (hierna PMV). Hierover is uitvoerig overleg gevoerd. Omdat het totale plan tot een verbetering van de grondwaterbescherming zal leiden is voorgesteld dat onder voorwaarden de extra parkeerplaatsen zijn toegestaan. De voorwaarden zijn dat er geen vloeistof van het parkeerterrein in de bodem terecht mag komen en dat het parkeerwater rechtstreeks wordt afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterriool. Dit staat niet in het plan vermeld (pagina 37). In het plan moet worden opgenomen dat in samenhang met de andere planonderdelen sprake is van een win-win situatie.
- De artikelen ten aanzien van bestrijdingsmiddelengebruik, bemesting en beweiding worden gemist. Alleen verwijzen naar de regels in de PMV is niet afdoende. In het vooroverleg van 14 mei 2009 is afgesproken, zoals ook aangegeven op pagina 44 in paragraaf 5.4 van de toelichting, dat niet langer meer bemest wordt, geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt en er extensief beweide wordt.
- Op pagina 32 wordt gesproken over licht verontreinigde grond. De KRW schrijft voor dat verspreiding van verontreiniging (met een mogelijke risico voor de drinkwaterwinninggrond) niet is toegestaan rond kwetsbare objecten (o.a. waterwinningen). Niet duidelijk is wat is meegenomen in de doelmatigheidstoets en of nader onderzoek naar verspreiding noodzakelijk is. In het plan duidelijker opnemen wat de consequenties zijn van de aanwezige verontreinigingen voor de drinkwaterfunctie.

Overige (detail)opmerkingen:

- Aan hoofdstuk 1, artikel 1 dient het begrip waterwingebied te worden toegevoegd. Waterwingebied aangeven onder dubbelbestemming in verband met artikel 20.1.
- Hoofdstuk 2 (art 3.2.1): nieuwe bebouwing en uitbreiding van bestaande bouwoppervlak is niet toegestaan conform artikel 5.26 lid a van de PMV.
- Artikel 3.5.1 van de planregels is niet duidelijk. Er staat aangegeven dat a,b,c en d zijn toegestaan. De onder a en b genoemde standplaatsen kamperen en nieuw vestiging is conform de PMV toegestaan. In het plan staat in paragraaf 3.6.1 op pagina 17 dat ontheffing kan worden verleend voor maximaal 15 kampeerplaatsen per locatie. Dit is niet conform artikel 5.28 lid 1g. In dit artikel zijn ten hoogste 10 kampeermiddelen toegestaan.
- In het plan toevoegen in paragraaf 4.3.2: indien dit noodzakelijk is voor de bescherming van het grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening.
- In het plan toevoegen aan par. 4.4.1. 'Ontheffing aanleg kleinschalige recreatieve voorzieningen en Schuilgelegenheden' pagina 19, dat ontheffing alleen is toegestaan indien dit niet in strijd is met de PMV. Nieuwe Bouwwerken zijn niet toegestaan.
- In het plan 4.4.2. pagina 19 aanpassen de zin '..... 1. gebouwen en bouwwerken in beginsel binnen het bouwvlak behorende bij het agrarisch bedrijf worden gerealiseerd.' Bouwwerken niet zijn toegestaan.



- Pagina 20, 4.4.3. toevoegen past binnen de PMV.
- Paragraaf 5.4.1. bouwwerken zijn niet toegestaan op basis van de PMV.
- Paragraaf 5.7.1. vanuit de drinkwaterfunctie is het niet wenselijk om een buffer in het waterwingebied aan te leggen.
- In de toelichting op pagina 41 is aangegeven dat boetseren van het landschap zal gebeuren door aanvoer van grond. Afgraven en daarmee aantasten van de top laag zal (conform overleg) niet gebeuren. Hierop moet artikel 6.5.1. worden aangepast. Het is niet toegestaan de grond af te graven. Ook niet met een vergunning van de gemeente. Enkel ophogen met schone grond is toegestaan.
- Artikel 7.1. pagina 31 Infiltratie van water in de bodem verboden art. 5.26 lid b.
- Artikel 7.2.1 c. bouwwerken zijn niet toegestaan conform PMV.
- Artikel 8. niet duidelijk is welke gronden dit op de kaart zijn.
- Artikel 8. pagina 32 bouwwerken zijn niet toegestaan conform PMV.
- Artikel 8.5 bodemverlaging/ egaliseren is niet toegestaan (conform afspraken overleg).
- Blz. 39 artikel 12.4 afgraven is niet toegestaan conform afspraken in eerdergenoemde overleggen.
- Artikel 14.2/14.3 bouwen is niet toegestaan conform PMV.
- Artikel 18.4 grootschalig kamperen is niet toegestaan conform de PMV artikel 5.28 1g.

Niet alle voornoemde punten kunnen worden opgenomen en/of worden veiliggesteld in het nieuwe bestemmingsplan. Tijdens het overleg op 19 januari 2010 is daarom door de provincie voorgesteld om een privaatrechtelijke overeenkomst tussen betrokken overheden en initiatiefnemer op te stellen. Dit is in de praktijk dikwijls gebruikelijk bij het toepassen van de provinciale regeling 'Bouwkavel Op Maat plus'. Verzocht wordt om een overeenkomst af te sluiten, waarin expliciet wordt ingegaan op het veiligstellen en verbeteren van de drinkwaterbelangen in het plangebied, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Waterleiding Maatschappij Limburg (WML)

Vanwege de ligging in het waterwingebied en de nabijgelegen waterputten heeft het WML op 18 december 2009, onder kenmerk OZ/RH 3969, een brief naar uw gemeente gestuurd. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van deze brief. De waterbeheerders (provincie en waterschap) sluiten zich aan bij de hierin gemaakte opmerkingen. Wij verzoeken u deze te verwerken in het ontwerpbestemmingsplan en de op te stellen overeenkomst.

Waterschapsbedrijf Limburg (WBL)

De rioolwatertransportleiding en de geurzone van het gemaal in het oostelijk deel van het plangebied zijn in de verbeelding opgenomen. Ook zijn de planregels voor deze onderdelen correct beschreven. Het WBL heeft echter nog de volgende aanvullingen:

- In paragraaf 4.2 'Kabels en leidingen', pagina 35, van de plantoelichting, dient bij de beschermingszone 'een breedte van 2 keer 2,5 meter aan weerszijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding', vermeld te worden.
- In paragraaf 5.4 'Overige aandachtspunten', pagina 44, van de plantoelichting zijn geen regels opgenomen voor de dubbelbestemming 'Riool', zoals verwoord in de regels van het recente bestemmingsplan Buitengebied gemeente Gulpen-Wittem.



De volgende bepalingen dienen in de toelichting te worden opgenomen:

1. het bodemniveau te wijzigen;
2. gesloten oppervlakteverhardingen aan te brengen of te rooien;
3. diepwortelende beplanting aan te brengen of te rooien;
4. graafwerkzaamheden uit te voeren anders dan normaal spit- en ploegwerk;
5. te heien of anderszins voorwerpen in de grond te brengen.

Waterschap Roer en Overmaas

De waterschapsbelangen (meanderzone en beschermingszone van de Eyserbeek en de beschermingszone van de leegloop Wittermerweg) zijn correct opgenomen in het bestemmingsplan. Desondanks hebben wij nog diverse punten die meegenomen moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan en in het vervolgtraject.

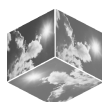
In het bestemmingsplan is het prewateradvies van 13 mei 2009 niet opgenomen. Wij verzoeken u om dit alsnog te doen en ook dit wateradvies op te nemen. Uit de plantoelichting moet duidelijk zijn welke onderdelen van het wateradvies wel of niet gemotiveerd zijn overgenomen en hebben geleid tot eventuele plaanpassing.

Voor het plan zijn een aantal praktische zaken van belang die in het kader van de watervergunning meegenomen dienen te worden. Het betreft onder meer de bereikbaarheid van het bestaande meetpunt bij de Eyserbeek, de aanleg van een nieuwe brug en de aanleg van de golfbaan. Verder zal ook de beplanting langs de Eyserbeek in het kader van het Landinrichtingsplan Mergelland Oost moeten worden meegenomen. Een vergunningaanvraag ingevolge de Waterwet kan, na een vooroverleg met het waterschap, worden ingediend.

Vanuit duurzaam stedelijk waterbeheer zijn voor het plan de volgende aspecten relevant:

- In het kader van het drinkwaterbelang dient het regenwater afkomstig van de parkeerplaatsen met een vloestofdichte vloer aangesloten te worden op het gemeentelijke vuilwaterriool. Bij voorkeur met een bergingsvoorziening zodat het regenwater gedoseerd kan worden afgevoerd naar het riool. Het regenwater mag ter plaatse niet infiltreren in de bodem en/of vrijelijk wegstromen vanwege eventuele bodemverontreiniging.
- Bij de nieuwbouw en gedeeltelijke renovatie van de boerderij dienen geen uitlogbare bouwmaterialen (bijvoorbeeld koper, lood en zink) te worden gebruikt. Het regenwater afkomstig van de daken wordt namelijk opgevangen in een vijver/buffer en zal worden gebruikt voor beregening van de golfbaan.
- Bij de beregening van de golfbaan moet nadrukkelijk gelet worden op de waterkwaliteit om verontreiniging van de bodem in het waterwingebied te voorkomen.
- Uit het locatiebezoek op 14 mei 2009 is gebleken dat het regenwater van de doorgaande weg van Eys naar Witter en de leegloop van de regenwaterbuffer Wittermerweg rechtstreeks via een molgoot verderop in de beek uitmondt. Geadviseerd wordt om dit knelpunt gezamenlijk te onderzoeken en op te lossen.

Behoudens voornoemde opmerkingen geven wij een positief wateradvies voor het bestemmingsplan. Wij verzoeken u de genoemde punten in het ontwerpbestemmingsplan te verwerken en een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer te sluiten om de drinkwaterbelangen veilig te stellen en te verbeteren, voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

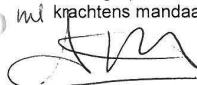


Bij eventuele vragen over dit wateradvies kunt u contact opnemen met de heer Theunissen.

Een afschrift van deze brief is gestuurd naar de Provincie, N.V. Waterleiding Maatschappij Limburg, Waterschapsbedrijf Limburg, adviesbureau Tonnaer te Eindhoven en de heer J.H.C. van der Linden te Eys.

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,



ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

* Het Watertoetsloket Roer en Overmaas is een gezamenlijk initiatief in het kader van de watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas, het Waterschapsbedrijf Limburg, de Provincie Limburg en Rijkswaterstaat Limburg. Dit wateradvies is opgesteld door het Waterschap Roer en Overmaas. De wateradviezen van de Provincie Limburg en van het Waterschapsbedrijf Limburg zijn hierin verwerkt. Zowel het waterschap, het waterschapsbedrijf als de provincie zijn binnen de kaders van hun eigen taak en bevoegdheid verantwoordelijk voor hun deel van het advies. Provincie Limburg heeft het Waterschap Roer en Overmaas gemachtigd tot ondertekening van het wateradvies, voor wat betreft het provinciale wateradvies in het kader van de watertoets.



