



Ruimtelijke onderbouwing

Bruisterbosch 1-3

gemeente Eijsden-Margraten



Ruimtelijke onderbouwing

Bruisterbosch 1-3

Gemeente Eijsden-Margraten

IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.OMGBUI1036-VG01
Rapportnummer:	M20199.01.002/PSO
Opdrachtgever:	de heer J.B. graaf v. Marchant u. Ansembourg
Opsteller:	mr. P.H.J Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	4 augustus 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

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



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

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	8
2.3	Ruimtelijke effecten	9
3	Planologisch-juridische status.....	11
3.1	Geldende bestemmingsplannen.....	11
3.1.1	Geldende bestemmingen	11
3.1.2	Bestemming 'Agrarisch met waarden'.....	11
3.1.3	Strijdigheid planontwikkeling	12
3.2	Principemedewerking en voorwaarden	13
4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid.....	15
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	16
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	17
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.2.4	Conclusie provinciaal beleid	19
4.3	Regionaal beleid	19
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	19
4.3.2	Conclusie	20
4.4	Gemeentelijk beleid	21
4.4.1	Strategische Visie 2022.....	21
4.4.2	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'	21
5	Milieutechnische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Geluid	26
5.3	Milieuzonering.....	27
5.4	Luchtkwaliteit	28
5.5	Externe veiligheid	30

6	Overige ruimtelijke aspecten	33
6.1	Archeologie.....	33
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	33
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	33
6.1.3	Cultuurhistorisch erfgoed	34
6.2	Kabels en leidingen.....	34
6.3	Verkeer en parkeren.....	34
6.3.1	Verkeersstructuur.....	35
6.3.2	Parkeren	35
6.4	Waterhuishouding	35
6.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	35
6.4.2	Provinciaal beleid	35
6.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	36
6.5	Natuur en landschap	37
6.5.1	Kernkwaliteiten	37
6.5.2	Natura2000.....	38
6.5.3	Inpassingsplan	39
6.6	Flora en fauna.....	40
6.6.1	Algemeen.....	40
6.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	40
6.6.3	Conclusie flora en fauna	41
6.7	Duurzaamheid	41
7	Uitvoerbaarheid.....	43
7.1	Grondexploitatie.....	43
7.1.1	Algemeen.....	43
7.1.2	Exploitatieplan.....	43
7.2	Planschade.....	44
8	Afweging van belangen en conclusie	45
	Bijlagen	47

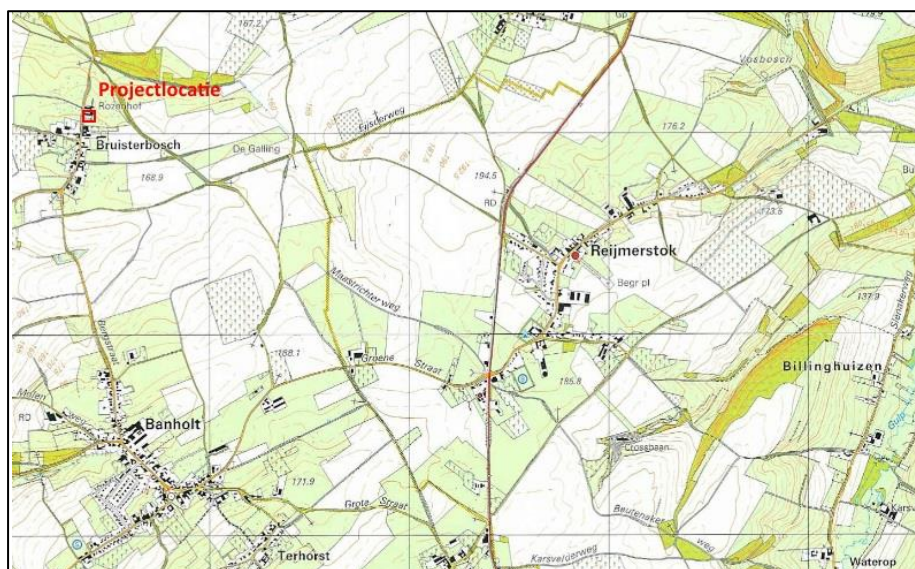
1 Inleiding

Voor de locatie Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid, plaatselijk bekend als de Roosenhof, heeft de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten op 23 april 2013 een postzegelbestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzagt in een herontwikkeling van de monumentale carréboerderij, waarbij het agrarisch bedrijf werd uitgeplaatst en binnen de carré een recreatieve functie werd voorzien.

Echter, anders dan in 2013 lijkt de markt voor vakantieappartementen inmiddels verzadigd. In het heuvelland hebben meerdere carréhoeves een recreatieve invulling gekregen, waardoor het unieke van het concept niet meer aan de orde is.

De initiatiefnemer heeft de plannen bijgesteld aan de marktomstandigheden en beoogd ter plekke van de monumentale hoeve 24 woonzorgappartementen voor mensen met een intensieve zorgvraag te realiseren.

De gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan blijven overeind, zodat de zorgwoningen ook voor korte perioden kunnen worden verhuurd.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

Voor dit gewijzigde voornemen heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten in 2015 medewerking verleend.

Omdat het beoogde voornemen niet rechtstreeks is toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid', dient te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door een ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

2 Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

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

2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen te Bruisterbosch en kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie N, nummers 655 en 656 (gedeeltelijk).



Luchtfoto met
aanduiding
projectlocatie

Bruisterbosch is een buurtschap dat behoort bij Sint Geertruid, in de gemeente Eijsden-Margraten. Het buurtschap ligt op ongeveer 168 meter hoogte en heeft een zestigtal inwoners. In het buurtschap staan 25 hoeves en woningen. Bruisterbosch ligt op het Plateau van Margraten, dat vrijwel geheel bestaat uit agrarisch gebied. Het gebied wordt doorsneden door enkele holle wegen, terwijl er ook enkele stukjes bos aanwezig zijn. Het landschap is cultuurhistorisch van grote waarde.

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





Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde ontwikkeling

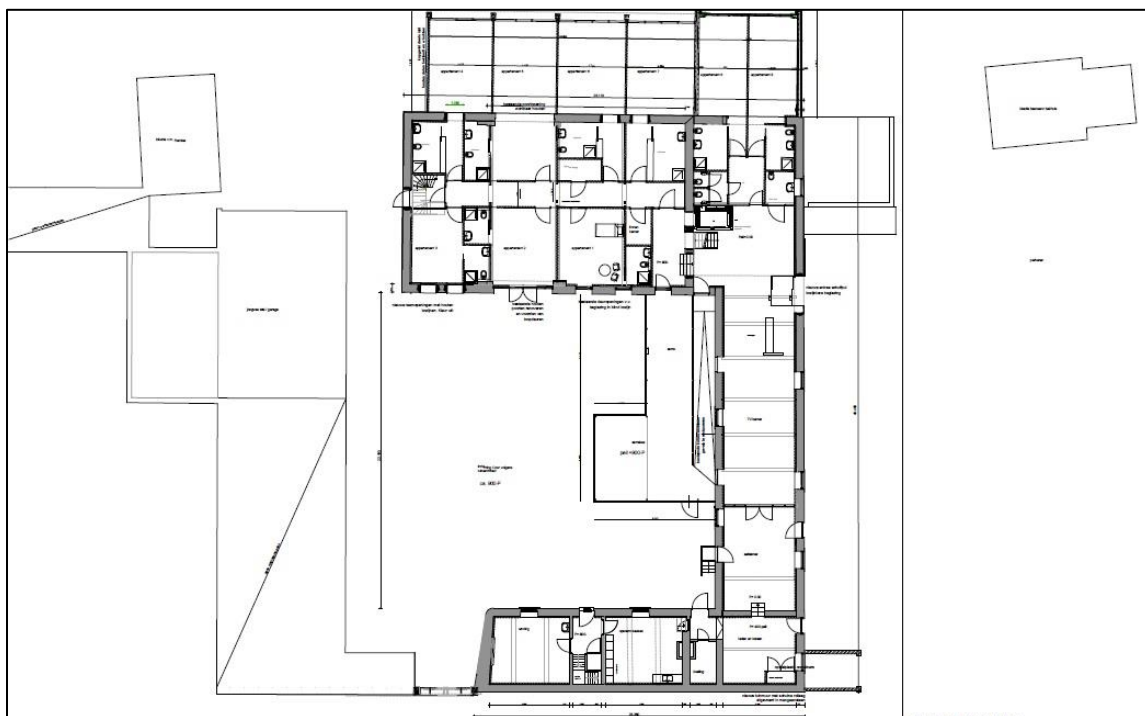
De initiatiefnemer beoogt ter plekke van de monumentale hoeve 24 woonzorgappartementen voor mensen met een intensieve zorgvraag te realiseren, zoals onder andere mensen met dementie die steeds verder achteruit gaan in hun functioneren. Op een bepaald moment volstaat mantelzorg niet meer en is de patiënt aangewezen op professionele zorg. De Roosenhof beoogt deze professionele zorg te geven. Dit kan zowel langdurig zijn als tijdelijk, in de vorm van een zorgvakantie. De woonzorgappartementen betreffen geen zelfstandige wooneenheden, maar zorgwoningen. De bewoners/patiënten worden verzorgd door verplegend personeel. De maaltijden worden in een centrale keuken bereid.

De beoogde ontwikkeling past niet volledig binnen de in 2013 vastgestelde partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor de locatie Bruisterbosch 1-3. Dit bestemmingsplan voorzag in een herontwikkeling van de monumentale carréboerderij, waarbij het agrarisch bedrijf werd uitgeplaatst en binnen de carré een recreatieve functie werd voorzien.

De gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan conform de bestemmingen 'Wonen' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' blijven ongewijzigd van kracht. Middels voorliggend project wordt enkel afgeweken van het vigerende bestemmingsplan voor de zorgcomponent. Middels voorliggend project wordt het daarbij mogelijk om de zorgwoningen voor een langere of een kortere periode te

verhuren. De zorgcomponent is daarbij maatgevend. Het vakantieappartement dat gerealiseerd wordt in het bakhuis staat ten dienste van de zorgwoningen en kan naar behoefte worden gebruikt. Relaties van de cliënten kunnen hier bijvoorbeeld overnachten. Het zowel langdurig als kort kunnen verhuren van de zorgwoningen aan zorgbehoevenden of mantelzorgers die bij de zorgbehoevenden wensen te verblijven is belangrijk, omdat de zorgwoningen ook zijn bedoeld voor respijtzorg.

Het bouwplan van architect Michel Rompelberg wordt aan de hand van navolgende afbeelding inzichtelijk gemaakt.



2.3 Ruimtelijke effecten

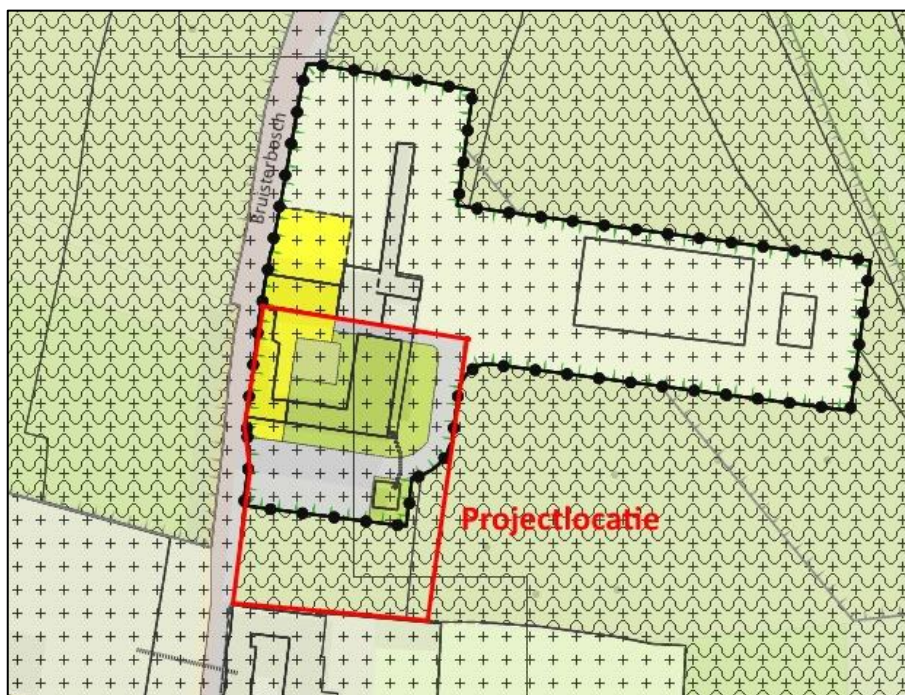
De Rijksmonumentale status van de Roosenhof, alsmede de status 'beschermd dorpsgezicht' van de kern 'Bruisterbosch' betekent dat beperkingen worden gesteld aan het wijzigen van de buitenkant van gebouwen. De adviesrol van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeentelijke Monumentencommissie waarborgen dat maximaal rekening wordt gehouden met de historische waarde van het complex en de omgeving.

De bouwkundige wijzigingen aan het monument zijn hoofdzakelijk voorzien aan de achterzijde en op de binnenplaats. Aan de achterzijde van de Roosenhof zijn appartementen voorzien, in een aanbouw met een oppervlakte van 180 m² tegen de monumentale schuur. Op de binnenplaats is een serre voorzien. Deze niet-inpandige verbouwingen zijn vanaf de weg Bruisterbosch niet zichtbaar. De ruimtelijke effecten als gevolg van het beoogde bouwplan worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3 Planologisch-juridische status

3.1 Geldende bestemmingsplannen

Ter plekke van de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid' en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 inclusief 1e herziening'.



Uitsnede verbeelding
met aanduiding
projectlocatie

3.1.1 Geldende bestemmingen

De projectlocatie, voor zover gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid' is bestemd voor 'Wonen', 'Recreatie-Verblijfsrecreatie', 'Tuin' en 'Verkeer'.

Een kleiner deel van de projectlocatie ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 inclusief 1e herziening'. Dit deel is bestemd tot 'Agrarisch met waarden'.

Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde –Archeologie', 'Waarde-Beschermde dorpsgezicht', 'Waarde –Cultuurhistorie' en 'Waarde – Landschapselement'. Tevens zijn twee gebiedsaanduidingen van toepassing: 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

3.1.2 Bestemming 'Agrarisch met waarden'

Aan de zuidzijde van de projectlocatie vigeert de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor:

- agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg

- van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- c. instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
 - d. bescherming van aangrenzend natuurgebied.

Ondergeschikt is een aantal overige functies toegestaan, zoals bijvoorbeeld ontsluiting van de afzonderlijke percelen en recreatief medegebruik.

3.1.3 Strijdigheid planontwikkeling

Het realiseren van de beoogde zorgwoningen is niet rechtstreeks toegestaan op basis van de geldende bestemmingen. In onderstaand overzicht wordt de strijdigheid van de diverse geldende bestemmingen met de beoogde functie beschreven.

Bestemming 'Wonen'

De bestemmingen 'Wonen' ter plaatse van de bestaande bebouwing voorziet niet in het beoogde gebruik als woonzorglocatie.

Bestemming 'Recreatie-verblijfsrecreatie'

De bestemmingen 'Recreatie-verblijfsrecreatie' ter plaatse van de bestaande bebouwing voorziet niet in het beoogde gebruik als woonzorglocatie. Tevens zijn een aanbouw op de binnenplaats en aan de achterzijde van de Roosenhof beoogd. Ook het bouwen van deze gebouwen is niet rechtstreeks vergunbaar op basis van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'.

Bestemming 'Tuin'

De bestemming 'Tuin' op de binnenplaats wordt ook in de beoogde situatie gebruikt als tuin. De tuin zal echter ook een functie hebben in het bieden van dagbesteding voor cliënten.

Bestemming 'Verkeer'

Ook de gronden met de bestemming 'Verkeer' blijven in de beoogde situatie in gebruik als toegangsweg en parkeergelegenheid. De toegangsweg zal in de beoogde situatie alleen worden gebruikt ten behoeve van de woonzorgfunctie. Het verkeer ten behoeve van de agrarische activiteiten wordt ontsloten via de bestaande ingang aan de Hoebesweg. Hierdoor worden gevaarlijke situaties zoveel mogelijk voorkomen.

Bestemming 'Agrarisch met waarden'

De bestemming 'Agrarisch met waarden' laat in hoofdzaak agrarisch gebruik toe, evenals de instandhouding en ontwikkeling van de landschapskarakteristiek. De initiatiefnemer beoogt ter plekke van deze bestemming een groentetuin aan te leggen, waar groente wordt geteeld voor gebruik in de eigen keuken. Ook deze groentetuin heeft een zorgfunctie door het bieden van dagbesteding aan cliënten. Het agrarisch gebruik blijft behouden, maar wordt aangevuld met het bieden van dagbesteding. Tevens wordt afgeweken van de bouwregels, omdat ter plaatse van de groentetuin wandelpaadjes in de vorm van een doelmatige verkaveling zijn beoogd. Het gebruik als groentetuin impliceert ook dat teeltondersteunende voorzieningen aanwezig zijn.

3.2 Principemedewerking en voorwaarden

De beoogde ontwikkeling is met verzoek om medewerking schriftelijk voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Middels brief d.d. 29 januari 2015, bijgevoegd als **bijlage 1**, is kenbaar gemaakt dat het college bij besloten heeft om principemedewerking te verlenen ten aanzien van de beoogde woonzorgfunctie.

Voorts is in een bijlage bij genoemde brief van de gemeente een uiteenzetting gegeven van de diverse, aan het principebesluit ten grondslag liggende, overwegingen. Dit betreft overwegingen ten aanzien van onder andere de (te bereiken) ruimtelijke kwaliteit, bodemkwaliteit en milieuzonering.

De diverse overwegingen zijn nader uitgewerkt in de verschillende daartoe relevante hoofdstukken en paragrafen van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Strategische Visie 2022' en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

4.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

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

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

Gelet op het vorenstaande zijn bij de ontwikkeling van de Roosenhof geen Rijksverantwoordelijkheden of Rijksbeleidsdoeleinden in het geding. Het Rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor het voornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zoneringen 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'.

Bronsgroene landschapszone

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



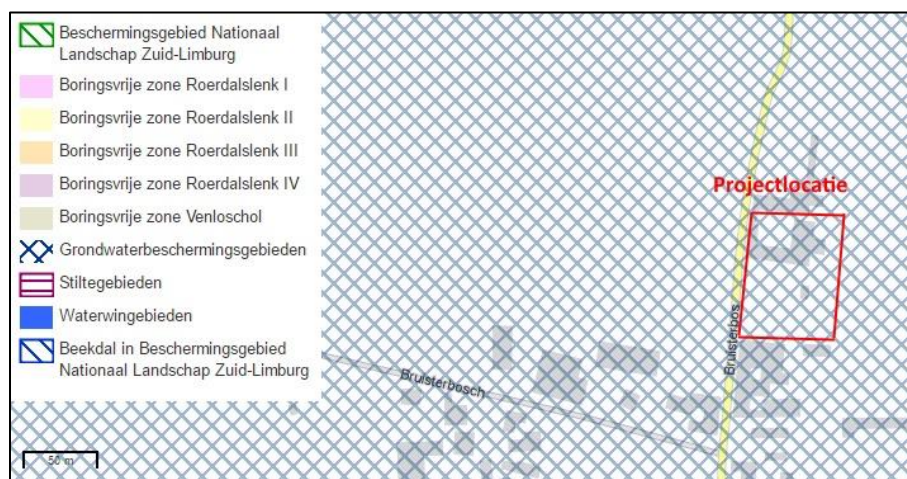
Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging
projectlocatie

Buitengebied

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

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden' Omgevings-
verordening Limburg
2014 met ligging
projectlocatie

De projectlocatie is gelegen binnen de beschermingsgebieden 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en een grondwaterbeschermingsgebied.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

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

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

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 6.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Grondwaterbeschermingsgebied

De projectlocatie is tevens gelegen binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied 'Heer-Vroendaal'.

In grondwaterbeschermingsgebieden is het beleid van de provincie gericht op het stimuleren van activiteiten die in overeenstemming zijn met de bescherming van de grondwaterkwaliteit, zoals de uitbreiding van natuur, bosaanplant, extensieve recreatie en extensieve of biologische landbouw.

De monumentale Roosenhof wordt beperkt uitgebreid voor een nieuwe economische drager. Het beoogde bouwplan voor 24 zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de Roosenhof is in overeenstemming met het beleid voor de van toepassing zijnde beschermingsgebieden.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van

verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

Invulling van de ladder voor duurzame verstedelijking impliceert het volgende:

- a. Het realiseren van 24 zorgwoningen voor dementerende ouderen wordt beschouwd als een 'stedelijke ontwikkeling'. De behoefte aan deze ontwikkeling is actueel, gelet op de vergrijzing van Zuid-Limburg.
- b. De behoefte kan binnen het bestaand bebouwd gebied worden opgevangen, door de verbouwing van de monumentale Roosenhof. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- c. Aan de derde trede wordt niet toegekomen.

4.2.4 Conclusie provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

Eén van de grootste opgaven is een gevolg van de ontwikkelingen in het (scheiden van) wonen en zorg. De vergrijzing in Zuid-Limburg heeft het effect dat er steeds meer ouderen afhankelijk worden van zorg. De organisatie en financiering van de zorgsector is sinds 1 januari 2015 drastisch veranderd door de decentralisatie van de zorgsector. Dit heeft tot gevolg dat mensen met een zorgvraag deze zelfstandig moeten regelen. In de praktijk betekent dit dat mensen genoodzaakt worden thuis te blijven wonen, of zelf naar geschikte huisvesting op zoek moeten gaan. Het doel van deze beleidswijziging is kostenbesparing in de zorg. Dit houdt in dat de betrokken doelgroepen, ouderen, gehandicapten en GGZ-patiënten, minder kunnen doorstromen naar een intramurale voorziening.

De groep zorgbehoevenden, waarvoor vroeg of laat aangepaste huisvesting noodzakelijk wordt, bestaat uit ruim 80% ouderen. Vanwege een vergrijzende bevolking, waar iedere Zuid-Limburgse gemeente mee te maken krijgt, zal het aantal zorgbehoevenden toenemen en zal de vraag naar zorggeschikte huisvesting stijgen. Volgens prognoses stijgt het aantal ouderen (ouder dan 75 jaar) van 58.000 in 2015 naar 86.250 in 2030. Gemeenten dienen op deze ontwikkeling tijdig te anticiperen om aan de verwachte woonbehoefte voor deze doelgroep te kunnen voldoen. Deze doelgroep wordt ook nog eens steeds ouder. Daarnaast wordt verwacht dat ook mensen, die vanwege hun medische indicatie in aanmerking komen voor intramurale zorg, deze niet direct kunnen krijgen. Vanwege het rijksbeleid zijn diverse zorginstellingen gesloten, waardoor het aanbod is gedaald. Daarnaast worden bewoners van intramurale instellingen gemiddeld ouder waardoor doorstroming ook vertraagd. De druk om de resterende instellingen voor zware zorg te behouden zal hierdoor toenemen.

De combinatie wonen en zorg vormt dan ook één van de belangrijkste Zuid-Limburgse woningmarktvraagstukken. De twee probleemorzaken (vergrijzing en decentralisaties) betekenen concreet dat nieuwe woon-zorg-alternatieven nodig zijn:

1. er dienen kwalitatief voldoende woningen te zijn om mensen met een lichte zorgvraag te kunnen huisvesten (Zorgzwaartepakket (ZZP) 1 en 2);
2. er dienen kwalitatief voldoende zorggeschikte woningen te zijn om mensen effectief langer thuis te laten wonen met een zwaardere zorgvraag (met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt);
3. er dient voldoende (kwantitatief) aanbod zorgwoningen te zijn voor de categorie extramurale zorgvragers met een op basis van de huidige indicatietoewijzing vanaf VV ZZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt (verzorgd geclusterd wonen);
4. er dient ook voldoende aanbod aan intramurale zorglocaties te zijn voor mensen met een zwaardere zorgindicatie (ZZP 5 en hoger). Hoewel de bezetting van zorgvastgoed als gevolg van extramuralisering tijdelijk daalt, zal deze bezetting in de toekomst toenemen vanwege de vergrijzing en de vergroting van het aantal institutionele huishoudens met een grote zorgvraag;
5. de vraag naar zorggeschikte woningen zal ook gevolgen hebben op de (stijgende) vraag naar huurwoningen.

4.3.2 Conclusie

Het onderhavige initiatief voorziet in de vraag naar zorglocaties voor mensen met een zwaardere zorgindicatie. In dit geval zorgzwaartepakket 3 of hoger. Dit betreft intensieve zorg voor mensen die veel bescherming nodig hebben. Voor zorgwoningen vanaf ZZP 3 of een zorgprofiel dat hiermee in overeenstemming is, geldt dat de realisatie van deze zorgwoningen niet hoeft te worden gecompenseerd op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Bij de eerstvolgende wijziging van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten' wordt de bestemming van de projectlocatie gewijzigd naar 'Gemengd', waarbij naast de woonfunctie zowel de zorgcomponent als de recreatieve verhuur planologisch worden vastgelegd.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie 2022

Op 22 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden) vastgesteld. Deze visie bevat 5 ambities en 8 thema's die recht doen aan de eigenheid van de gemeente en de gemeenschappen.

Onderhavig voornemen is aan deze strategische visie getoetst. Voor wat betreft bebouwing in het buitengebied (hoofdstuk 4. Thema: Landschappelijk verantwoord ondernemen) geeft deze visie als uitgangspunt aan dat er ruimte voor functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied mogelijk moet zijn, waarbij geen verdere versterking mag optreden, behoudens de bestaande rechten. Met onderhavig voornemen is er geen sprake van een nieuwe 'rode' ontwikkeling en vindt er geen uitbreiding van versterking van het buitengebied plaats.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Strategische Visie 2022.

4.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Dit kwaliteitsmenu is van toepassing op de gebieden buiten de zogenaamde rode contouren.

Voor het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint-Geertruid' is reeds een positief advies gegeven door de Kwaliteitscommissie. Voorliggende onderbouwing maakt een andere invulling van een deel van de monumentale bebouwing mogelijk, evenals een uitbreiding aan de achterzijde van de monumentale schuur. De landschappelijk inpassing en kwaliteitsverbetering van de oorspronkelijke plannen voorziet in een forse aanplant. Door de aanpassingen aan de achterzijde dient de te realiseren landschappelijk inpassing beperkt te worden aangepast, ter plaatse van de binnenplaats en de beoogde groentetuin. In paragraaf 6.6.3 wordt nader ingegaan op de landschappelijke inpassing.

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

In augustus 2007 is door milieukundig en geotechnisch adviesbureau Arnicon B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plekke van een deel van het plangebied. De aanleiding van het verkennend bodemonderzoek was de beëindiging van de pacht van de gebroeders Theunissen, waardoor de eindsituatie/nulsituatie moest worden bepaald.

Voor de bestemmingsplanwijziging van de locatie Bruisterbosch 1-3 is door Arnicon B.V. een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem. Dit onderzoek dateert van 29 juni 2012. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de aanwezige fundatie/ en verhardingsmaterialen ontgraven en afgevoerd worden, teneinde de onderzoekslocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Tevens dient ter plaatse van twee deelgebieden nader onderzoek naar de aanwezige verontreinigingen te worden uitgevoerd. Dit om de omvang van de aangetoonde verontreinigingen volledig in beeld te brengen om deze vervolgens te saneren. Er wordt geadviseerd om na uitvoering van deze werkzaamheden de bodemkwaliteit nogmaals te onderzoeken en vast te leggen. Op basis van de dan verkregen resultaten kan worden beoordeeld of de bodem ter plaatse voldoet aan het toekomstig gebruik.

Door Aelmans ECO BV is op 20 april 2016 een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plekke van de projectlocatie. Dit onderzoek vormt een aanvulling op de bodemonderzoeken zoals uitgevoerd door Arnicon.

Het verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek van Aelmans ECO BV, met rapportnummer E166463.002/HWO, is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Op basis van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken ten aanzien van de diverse locaties:

Stallen/schuur

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters 1 en 2 blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden.

Op basis van voornoemde bevindingen kunnen we concluderen dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen en/of belemmeringen verbonden zijn aan de beoogde bestemmingsplanwijziging van dit terreingedeelte. De eventueel hierbij vrijkomende grond kan op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Bakhuis

De boringen 7 t/m 10 zijn rondom het bakhuis geplaatst. De bovengrond van voornoemde boringen is analytisch onderzocht in grondmengmonster 3. Uit de analyseresultaten van onderhavig grondmengmonster blijkt, dat de concentraties cadmium, kwik en zink de achtergrondwaarden overschrijden doch niet de maximale waarde voor de klasse wonen. Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan deze grond als klasse wonen grond bestempeld worden.

Weiland

De boringen 11 t/m 13 zijn geplaatst in het weiland ten zuiden van de bebouwing. Tijdens het plaatsen van deze boringen zijn visueel geen verontreinigingen aangetroffen. De boven- en ondergrond van voornoemde boringen zijn analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 4 en 5.

Uit de analyseresultaten van voornoemde grondmengmonsters blijkt, dat in de bovengrond licht verhoogde concentraties cadmium en zink worden aangetroffen welke de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de maximale waarden voor de klasse wonen. Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 5 blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden.

Ondanks de aangetroffen marginale overschrijdingen in grondmengmonster 4, kan de boven- en ondergrond als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Toekomstige kelder

De boringen 14, 15 en 16 zijn geplaatst ter hoogte van de huidige mestvaalt alwaar men voornemens is een kelder te realiseren. De visuele schone leemgrond tot een diepte van 3,5 m-mv is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 6 en 7. De licht puinhoudende bovengrond is analytisch onderzocht in 2012 door Arnicon.

Uit de analyseresultaten van de voornoemde grondmengmonsters blijkt, dat behoudens een marginaal verhoogde concentratie nikkel geen verdere overschrijdingen worden aangetroffen. De aangetroffen concentratie nikkel overschrijdt weliswaar de achtergrondwaarde doch niet de maximale waarde voor de klasse wonen.

Ondanks voornoemde licht verhoogde concentratie nikkel kan de uitkomende grond op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Inkadering verontreiniging met zink ter plaatse van boring 6

In 2007 is door Arnicon een sterk verhoogde concentratie zink in de leemgrond aangetroffen ter plaatse van boring 6 in een leemlaag. Hiertoe zijn een 8-tal aanvullende boringen geplaatst rondom de oude boring 6.

Tijdens het plaatsen van deze aanvullende boringen is bij boring 17 een afwijkende oliegeur geconstateerd en zijn tevens zinkassen aangetroffen. Deze laag (0,0-0,15 m-mv) is analytisch onderzocht in monster 8 en blijkt sterk verontreinigd te zijn met diverse zware metalen. Daarnaast wordt tevens een verhoogde concentratie minerale olie aangetroffen.

Vornoemde verontreiniging bevindt zich vrij oppervlakkig. Daar middels grondmonster 12 analytisch is aangetoond dat zowel de verontreiniging met zware metalen en minerale olie niet meer worden aangetroffen.

Middels het plaatsen van de aanvullende boringen en analyses is gebleken dat de bovengrond van boring 23 nog sterk verontreinigd is (concentraties zink zijn echter beduidend lager dan in eerste instantie is aangetroffen ter plaatse van boring 17). Voor het overige worden geen overschrijdingen van de interventiewaarden meer aangetroffen.

Vorenstaande betekent dat ter plaatse van het terrein rondom boring 17 en 23 een gebied van enkele vierkante meters sterk verontreinigd is met diverse zware metalen. Vornoemde sterke verontreinigingen zijn waarschijnlijk te wijten aan de aangetroffen bijmengingen met sintels/slakken.

Gezien de alhier geplande bouwplannen, dient men vornoemde grond te saneren. Daar de omvang beduidend minder dan 25 m³ grond betreft, is er in het kader van de Wet Bodembescherming geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Vorenstaande betekent dat het indienen van een zogenaamde BUS-melding/saneringsplan kan worden uitgesloten en uitsluitend een plan van aanpak dient te worden opgesteld dat aan het bevoegd gezag (gemeente Eijsden-Margraten) dient te worden voorgelegd ter goedkeuring.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van vornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie zijn er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek. De aangetroffen verontreinigingen zijn zowel horizontaal als verticaal afdoende in beeld gebracht.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van onderhavig terrein middels onderhavig onderzoek en de eerder door Arnicon uitgevoerde bodemonderzoeken afdoende in beeld is gebracht.

Naar aanleiding van vornoemde bevindingen kunnen we concluderen dat de semi-verharde top laag ter plaatse van de binnenplaats en rondom de bebouwing veelal sterk verontreinigd is met diverse zware metalen. Daar vornoemde lagen veelal een mengsel van puin/baksteenresten betreffen, zijn deze lagen door Arnicon niet als grond bestempeld, waardoor deze niet onder de Wbb vallen.

Gezien de aangetroffen verontreinigingen in voornoemde lagen adviseren wij u om voornoemd materiaal tijdig te ontgraven teneinde te voorkomen dat dit materiaal onnodig vermengd wordt met de leemgrond. Gezien de gevoeligheid adviseren wij u om voornoemde graafwerkzaamheden onder (milieukundige) begeleiding uit te laten voeren.

Voorafgaande aan het verwijderen van de sterk verontreinigde grond ter plaatse van de boringen 17 en 23 dient een plan van aanpak ingediend te worden. Na goedkeuring dient deze grond onder milieukundige begeleiding gesaneerd te worden.

Voor het overige zijn er geen verontreinigingen aangetroffen welke vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen c.q. beperkingen opleveren voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en het hiermee gepaard gaande toekomstige gebruik.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem, na sanering van de aangetroffen verontreinigingen, geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.2 Geluid

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

Bij de beoogde ontwikkeling spelen alleen de aspecten wegverkeerslawaaï en industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

De projectlocatie is gelegen aan Bruisterbosch. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaaï, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd. Ondanks dat een dergelijk binnenniveau alleen voor burgerwoningen geldt, is gegarandeerd dat in de te realiseren zorgwoningen een goed woon- en leefklimaat heerst.

Industrielawaai

Het aspect industrielawaai speelt een rol, omdat de zorgwoningen binnen de richtafstand van 30 meter van de agrarische bedrijfsactiviteiten van de Roosenhof zijn beoogd.

Echter, het beoogde woonzorgcomplex maakt onderdeel uit van de inrichting, waartoe ook het uit de oude hoeve geplaatste agrarisch bedrijf behoort. Omdat beide bedrijfsactiviteiten vanuit organisatorisch, functioneel en technisch oogpunt als één inrichting opereren, is het woonzorgcomplex aan te merken als niet geluidgevoelig.

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

5.3 Milieuzonering

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

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

Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' geldt voor een woonzorgcomplex (verpleeghuis) een grootste richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het beoogde woonzorgcomplex en de dichtstbijzijnde woning van derden bedraagt meer dan 50 meter. Voor wat betreft milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde bedrijfsvoering. Omgekeerd liggen bedrijven van derden op meer dan 50 meter afstand verwijderd, hetgeen betekent dat de beoogde bedrijfsvoering ook geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen bedrijven.

Het beoogde woonzorgcomplex maakt onderdeel uit van de inrichting, waartoe ook het uit de oude hoeve geplaatste agrarisch bedrijf behoort. Omdat beide bedrijfsactiviteiten vanuit organisatorisch, functioneel en technisch oogpunt als één inrichting opereren, is het woonzorgcomplex aan te merken als niet geurgevoelig en niet geluidgevoelig.

Spuitsirkels chemische bestrijdingsmiddelen

Contact met chemische gewasbeschermingsmiddelen is slecht voor de gezondheid van de mens. Dit contact kan plaatsvinden via opname door de huid dan wel inademing. Teneinde te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen boomgaarden en woonpercelen.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een risicozone voor woon- en verblijfsgebieden aangehouden van 50 meter vanaf de perceelsgrens.

De in een straal van 50 meter rond het bedrijf gelegen landbouwgronden zijn allen in eigendom en gebruik bij initiatiefneemster ten behoeve van haar agrarische bedrijfsvoering. Op deze landbouwgronden zijn deels hoogstamfruitbomen aanwezig. Daarnaast is binnen het agrarisch bedrijf sprake van een biologische bedrijfsvoering. Het bedrijf is daartoe Skal-gecertificeerd. Binnen die biologische bedrijfsvoering mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen worden toegepast. Dit is planologisch verankerd in het besluitvlak behorend bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing: rondom de gevels van de gevoelige bestemmingen is een zone van 50 meter opgenomen. Binnen deze zone is het verboden opwaarts of zijwaarts gerichte bespuitingen van (fruit)bomen uit te voeren. Hierdoor is gewaarborgd dat een goed leefklimaat geldt in de te realiseren zorgwoningen.



Opbouw spuitvrije zone
rond de beoogde
ontwikkeling

In bovenstaande afbeelding is de spuitzone geprojecteerd over het bouwplan en het landschappelijk inpassingsplan. Omdat zowel ter plekke van het bouwplan, het inpassingsplan en de spuitvrije zone wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan, vormen deze perceeldelen gezamenlijk het besluitvlak. De opbouw van het besluitvlak is ter verduidelijking opgenomen in **bijlage 3**.

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

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Het is niet aannemelijk dat voorliggende planontwikkeling vanwege de kleinschaligheid daarvan leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit met meer dan 3%. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Ook zal het plan niet leiden tot een zodanige toename van het aantal verkeersbewegingen, dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

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

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

Groepsrisico

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

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Uit bestudering van de risicokaart volgt dat de projectlocatie niet binnen de risicozone(s) van een Bevi-inrichting en/of een anderszins risicovol bedrijf of activiteit is gesitueerd. Kortom, er zijn geen

risicovolle bedrijven/activiteiten die voor wat het aspect externe veiligheid betreft een belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het plangebied gelegen provinciale weg (N278) bevindt zich op een afstand van circa 1,8 kilometer en is daarnaast niet aangewezen als een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Het vorenstaande betekent dat met de N278 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico. Kortom, de N278 vormt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Het onderhavige plan ligt ruimschoots buiten de risicozones en/of het invloedsgebied van de in de omgeving gelegen transportleidingen. De transportleidingen vormen voor wat het aspect externe veiligheid betreft dan ook geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed is. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 1.000 meter rondom de projectlocatie

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

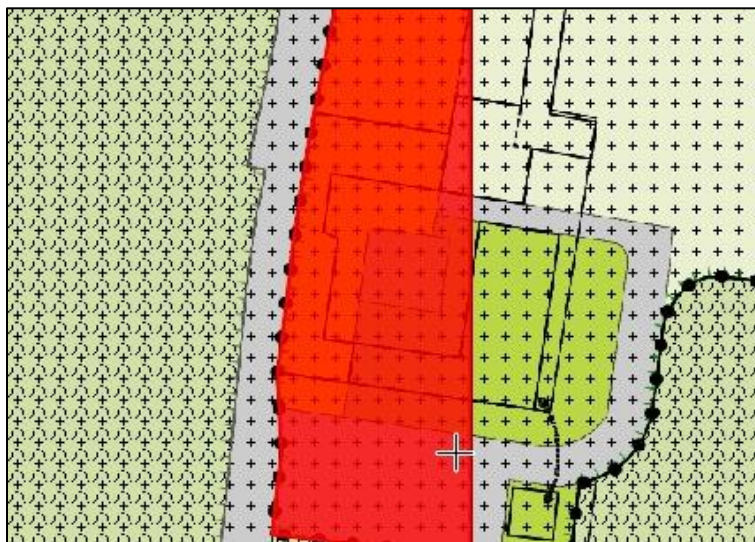
6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarmee zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Eijsden-Margraten heeft nog geen archeologische verwachtingenkaart voor haar gehele grondgebied. Wel is in het bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid' een dubbelbestemming opgenomen voor de gebieden met een archeologische verwachtingswaarde. Deze dubbelbestemming ligt slechts ten dele over de projectlocatie. In onderstaande figuur is het deel van het perceel waarop de dubbelbestemming van toepassing is, met rode kleur aangegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 Sint Geertruid', waarop met rode kleur de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie' is weergegeven

De grens van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' loopt door de bestaande bebouwing van de Roosenhof. Binnen de dubbelbestemming vinden als gevolg van voorliggend bestemmingsplan bouwwerkzaamheden plaats. Deze bouwwerkzaamheden vinden echter voor het overgrote deel plaats binnen de bestaande bebouwing. Alleen op de binnenplaats is een serre/serrekas beoogd en direct zuidelijk van de bestaande bebouwing is een kelder beoogd, met een kantoor, wasruimte en berging.

Met name als gevolg van het realiseren van de kelder zal bodemverstoring plaatsvinden. De kelder is beoogd in een omvang van circa 24 meter bij 6 meter, met een diepte van circa 3 meter. De te roeren oppervlakte betreft dan ook circa 144 m². Ter plekke van de beoogde kelder bevindt zich momenteel een mestkelder. De werkelijke oppervlakte aan bodemverstoring is dan ook minder. De te roeren oppervlakte is in elk geval kleiner dan de ondergrens van 0,25 hectare te verstoren oppervlakte, zoals opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Hoewel er geen noodzaak is voor archeologisch onderzoek, is de initiatiefnemer verplicht verdere graafwerkzaamheden te staken indien eventuele archeologische vondsten aan het licht komen. Eventuele archeologische vondsten dienen gemeld te worden bij de gemeente Eijsden-Margraten.

6.1.3 Cultuurhistorisch erfgoed

Aan de projectlocatie is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-cultuurhistorie' toegekend. Deze dubbelbestemming is opgenomen vanwege de Rijksmonumentale status van de Roosenhof. Vanwege de ligging in het beschermde dorpsgezicht Bruisterbosch, is tevens de dubbelbestemming 'Waarde-Beschermde dorpsgezicht' opgenomen. Vanwege de Rijksmonumentale status dient de gemeente Eijsden-Margraten advies te vragen aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en aan de gemeentelijke Monumentencommissie.

Hiermee wordt gewaarborgd dat het bouwplan rekening houdt met de monumentale status en de ligging in het beschermde dorpsgezicht.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect Archeologie en Cultuurhistorisch Erfgoed geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling

6.2 Kabels en leidingen

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

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

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

Als gevolg van de realisatie van 24 zorgwoningen ter plaatse van de projectlocatie, zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Gelet op het feit dat Bruisterbosch aan een 'sluiproute' ligt tussen Margraten en de kernen Sint Geertruid, Banholt en Eckelrade, bestaat het overgrote deel van het verkeer uit doorgaand verkeer. De toename aan bestemmingsverkeer als gevolg van de zorgwoningen, heeft dan ook geen significante gevolgen voor de verkeersstructuur. Hierbij speelt mee dat de Roosenhof op enige afstand van het buurtschap ligt en de cliënten en bezoekers hoofdzakelijk vanuit de richting Margraten zullen komen. Vanuit Margraten is de Roosenhof immers het beste bereikbaar vanaf de A2 - N278.

Vanuit oogpunt van veiligheid wordt de bestaande ontsluiting verbreed. Deze ontsluiting direct ten zuiden van de Roosenhof zal alleen worden gebruikt voor verkeer ten behoeve van het woonzorgcomplex. De afwikkeling van het verkeer ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering vindt plaats via de bestaande ontsluiting aan de Hoebesweg. Vanaf deze ontsluiting wordt een toegangsweg naar het agrarisch bedrijf gerealiseerd. Deze toegangsweg wordt uitgevoerd in halverharding, zodat deze zo min mogelijk opvalt in het landschap.

6.3.2 Parkeren

De voor de ontwikkeling benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een parkeerplaats gerealiseerd met ruimte voor 16 parkeerplaatsen. Deze 16 parkeerplaatsen waren reeds in het geldende bestemmingsplan voorzien.

Ten behoeve van de 24 zorgwoningen wordt uitgegaan van 0,5 voertuig per zorgwoning. De zorgbehoevenden beschikken immers niet over eigen vervoer, maar zijn voor vervoer aangewezen op mantelzorgers of een taxibedrijf. Zodoende dient te worden voorzien in 12 parkeerplaatsen. Voor de bedrijfsleider, verplegend en verzorgend personeel zijn 4 parkeerplekken beschikbaar. De beoogde ontwikkeling voorziet dan ook in voldoende parkeerruimte op eigen terrein, waardoor van (openbare) parkeerproblemen geen sprake zal zijn.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg

belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

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

6.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling naar verwachting van invloed is op de waterhuishouding. Daarom dient het waterschap Roer en Overmaas betrokken te worden bij de voorbereiding van het plan. Voorliggend project is op 6 juni 2016 aangemeld via de digitale watertoets.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Eijsden-Margraten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen de projectlocatie zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater dakverhardingen

Het hemelwater dat valt op de bestaande dakverharding is niet direct aangesloten op de riolering, maar vloeit via de hemelwaterafvoeren af naar de straatkolken. Dit betreft de bestaande situatie en

wordt niet gewijzigd. De toename aan dakverharding bevindt zich aan de achterzijde van de monumentale hoeve en op de binnenplaats. Aan de achterzijde worden zorgappartementen gebouwd met een oppervlakte van circa 180 m². Op de binnenplaats is een serre beoogd van circa 90 m². In totaal neemt de oppervlakte aan dakverharding toe met circa 280 m².

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuwe (dak)verhardingen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ($t = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

Vorenstaande kengetallen impliceren bij het genoemde oppervlak aan (dak)verhardingen navolgende hoeveelheden hemelwater:

- $t = 25$: $280 \text{ m}^2 * 35\text{mm} = 9,8 \text{ m}^3$
- $t = 100$: $280 \text{ m}^2 * 45\text{mm} = 12,6 \text{ m}^3$

Het hemelwater van de nieuwe dakverhardingen zal worden geleid naar een infiltratievoorziening. De locatie van de infiltratievoorziening dient nog nader bepaald te worden. Mogelijk worden twee voorzieningen gerealiseerd; één ter plekke van de binnenplaats en één achter de nieuwbouw, aan de achterzijde van de Roosenhof. Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t = 25$ nogmaals een bui van $t = 25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van ($2 \times 12,6 =$) circa 25 m³. De infiltratievoorziening zal op deze inhoud worden gebaseerd.

In de bestaande situatie is geen sprake van wateroverlast. Gelet op de solitaire ligging van de Roosenhof en het feit dat de oppervlakte aan dakverharding slechts beperkt toeneemt ten opzichte van de bestaande bebouwingsmassa, zal hier ook in de toekomst geen sprake van zijn.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling. Naar aanleiding van de digitale watertoets heeft het waterschap op 16 juni 2016 kenbaar gemaakt dat het project naar verwachting geen of slechts een zeer geringe invloed op de waterhuishouding zal hebben. De stukken met betrekking tot de watertoets zijn bijgevoegd als **bijlage 4**.

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied deels gelegen in de 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 3.2.1).

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.



Uitsnede kaart 'Natuur'
POL2014 met aanduiding
projectlocatie

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

De nieuwbouw bij de monumentale hoeve vindt plaats aan de achterzijde, in de vorm van een aanbouw. Hierdoor is sprake van maximale clustering van de bebouwing. Delen van de nieuwbouw worden zelfs ondergronds gerealiseerd. Van een inbreuk op het open buitengebied is dan ook geen sprake. Het schaalcontrast van zeer open naar besloten wordt niet aangetast.

Het groene karakter

Het groene karakter van het Nationaal Landschap wordt niet aangetast. Er is immers sprake van een bestaande monumentale bouwmassa, welke beperkt wordt uitgebreid.

Reliëf en ondergrond

De beoogde nieuwbouw bij de bestaande monumentale hoeve wordt gerealiseerd met respect voor het bestaande reliëf. Een ophoging van het bestaande maaiveld is niet beoogd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

De Roosenhof betreft een Rijksmonumentale kasteelhoeve. Het realiseren van woonzorgappartementen is belangrijk voor de instandhouding van het monument. De restauratie en verbouwing gebeurt met respect voor het monument. De nieuwbouw wordt zodanig vormgegeven, dat de oorspronkelijke bebouwing herkenbaar blijft. De planontwikkeling gebeurt dan ook met respect voor het cultuurhistorisch erfgoed.

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het 'Savelsbos'. De uitlopers van dit Natura 2000-gebied liggen op circa 2.000 meter van de projectlocatie.

Het Savelsbos is een relatief smalle bosstrook gelegen ten zuidoosten van Maastricht tussen Eijsden, Gronsveld, Cadier en Keer en Sint Geertruid. Het bos is gelegen op een helling van maasterras. Door de grote verschillen in hoogte en bodemtypen komen er diverse bijzondere vegetaties voor. Op de hogere delen van het Savelsbos staan beuken-eikenbossen. Lager op de hellingen komt eiken-haagbeukenbos voor. De ondergroei is bijzonder gevarieerd en er komen opvallend veel soorten bosplanten voor, waaronder zeldzame planten zoals de zwartblauwe rapunzel, gele anemoon en amandelwolfsmelk. Binnen het bosgebied liggen enkele kleine graslandenclaves met hun eigen specifieke natuurwaarden (kalkgraslanden).

Gelet op de aanzienlijke afstand tussen het Natura 2000-gebied en de projectlocatie, zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot gevolgen voor het Savelsbos.

6.5.3 Inpassingsplan

Voor het geldende bestemmingsplan 'Bruisterbosch 1-3 te Sint Geertruid' is een landschapsplan opgesteld. Omdat voor de realisatie van de woonzorgappartementen een alternatieve inrichting van de binnenplaats en de parkeerplaats/groentetuin is vereist, dient het bestaande landschapsplan op onderdelen te worden herzien. Vandaar dat tuin- en landschapsarchitect Guido Paumen een aangepast inpassingsplan heeft opgesteld, dat specifiek ziet op de terreininrichting rondom de Roosenhof. De terreininrichting gaat ook in op de toe te passen verharding voor de wegen, terrassen en binnenplaats. Het inpassingsplan is bijgevoegd in **bijlage 5**.



Uitsnede
terreininrichting
Roosenhof

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

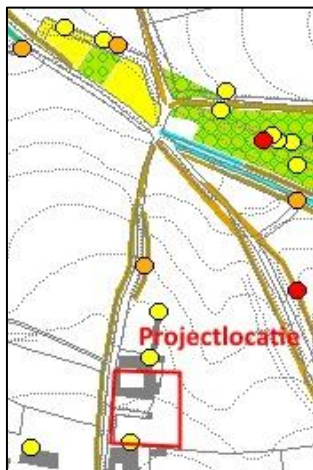
Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.



Kaart met aanduiding natuurgegevens provincie

Ter plekke van de bestaande bebouwing van de Roosenhof is in 2009 een broedende ekster en een zwarte roodstaart waargenomen. In de nabijheid van de projectlocatie zijn tevens een broedende zwarte ekster, geelgors en een koekoek aangetroffen.

De broedende zwarte roodstaart is aangetroffen direct noordelijk van de projectlocatie, ter plekke van de intern te realiseren bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Zwarte roodstaarten broeden in allerlei holten in stenige substraten: van rotsen tot ontluchtingsgaten in spouwmuren. Deze vogels hebben een sterke voorkeur voor warme en droge plaatsen. In stedelijke gebieden vormen alle gebouwen, schuttingen en tuinen een prima alternatief voor de natuurlijke habitat. In de ogen van een zwarte roodstaart is een huis precies een rots en een ventilatiekanaal is een uitstekende kloof om in te broeden.

De zwarte roodstaart is weliswaar een schaarse soort, maar staat niet op de rode lijst. Door de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, wordt voorkomen dat broedvogels worden verstoord.

Voor wat betreft vegetatie blijkt dat ter plekke van de lange tuinmuur langs Bruisterbosch specifieke muurvegetatie aanwezig is. Langs de weg Bruisterbosch komt tevens holle-weg-vegetatie voor. Het weiland aan de overzijde van de weg Bruisterbosch is aangeduid als droog grasland, waar langs de randen aandachtsoorten voorkomen.

Omdat de provinciale natuurgegevens ter plekke van de projectlocatie gedateerd zijn, is volledigheidshalve een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is bijgevoegd in **bijlage 6**. Uit de quickscan volgt dat binnen de projectlocatie geen beschermde flora en fauna aanwezig is. De ecooloog kan echter niet uitsluiten dat de oude schuren worden gebruikt als zomerverblijfplaats voor bepaalde vleermuissoorten. Teneinde te voorkomen dat eventueel aanwezige vleermuissoorten worden verstoord door de verbouwwerkzaamheden, is een advies opgesteld. Indien dit advies wordt gevolgd, is nader onderzoek of een eventuele ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk. De initiatiefnemer zal bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening houden met het advies.

6.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens is het onwaarschijnlijk dat ter plekke van de projectlocatie beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Wel dient de initiatiefnemer rekening te houden met de geschiktheid van de locatie als zomerverblijf voor bepaalde vleermuissoorten. Door het advies van de ecooloog op te volgen, zoals verwoord in de quickscan flora en fauna, wordt voorkomen dat een verstoring van beschermde vleermuissoorten optreedt.

6.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk bruikbare materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt.

Tevens is voor onderhavig project relevant dat een bestaand monumentaal gebouw wordt aangepast en uitgebreid voor het realiseren van zorgwoningen. Het geven van een nieuwe functie aan een bestaand gebouw is vanuit oogpunt van duurzaamheid te prefereren boven nieuwbouw.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de ontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

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

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

Aangezien de beoogde ontwikkeling niet voorziet in het realiseren van één of meer nieuwe woningen, is het sluiten van een anterieure overeenkomst niet noodzakelijk. De te realiseren zorgwoningen betreffen immers geen zelfstandige woningen.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

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

8 Afweging van belangen en conclusie

Het realiseren van 24 zorgwoningen ter plaatse van de monumentale hoeve 'De Roosenhof' is strijdig met de ter plaatse geldende bestemmingsplannen. De gemeente Eijsden-Margraten heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van het bouwplan door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de

Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

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

- het bouwplan is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- het bouwplan past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de beoogde ontwikkeling treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan, namelijk het realiseren van 24 zorgwoningen ter plaatse van de Roosenhof, niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1. Principemedewerking college van b&w gemeente Eijsden-Margraten;
2. Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek (Aelmans Eco BV);
3. Opbouw besluitvlak;
4. Stukken digitale watertoets;
5. Terreininrichting Roosenhof (Guido Paumen tuin- en landschapsarchitect Bnt);
6. Quicksan flora en fauna Roosenhof Bruisterbosch (Ecoplanning, 24 november 2016).

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

