



Wijzigingsplan

- onderdeel Toelichting -

Bestemmingsplan Buitengebied 2009
- Bruisterbosch 15 te Sint Geertruid

gemeente Eijsden-Margraten

Wijzigingsplan

Bestemmingsplan Buitengebied 2009
- Bruisterbosch 15 te Sint Geertruid

gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.WPLBUI1006-OH01
Rapportnummer:	11-05225-V-M-SV
Dossiernummer:	M18883.01
Opdrachtgever:	de heer J.W.M. Brouwers
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	onherroepelijk
Datum:	30 augustus 2012

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu
is een handelsnaam van Triple A adviseurs B.V.



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Triple-A Adviseurs BV van
toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	8
2.3	Ruimtelijke effecten.....	8
3	Beleid	9
3.1	Regionaal beleid.....	9
3.2	Gemeentelijk beleid	9
3.2.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en herziening.....	9
3.2.2	Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.7.3	10
3.2.3	Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.7.4	13
3.2.4	Conclusie	14
4	Milieutechnische aspecten	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Milieuzonering	16
4.4	Luchtkwaliteit.....	17
4.4.1	Algemeen.....	17
4.4.2	Het besluit NIBM	18
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	18
4.4.4	Conclusie	19
4.5	Externe veiligheid	19
4.5.1	Beleid.....	19
4.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten	20
4.5.3	Conclusie externe veiligheid	21
5	Overige ruimtelijke aspecten	23
5.1	Archeologie	23
5.2	Kabels en leidingen	23
5.3	Verkeer en parkeren	23
5.3.1	Verkeersstructuur.....	24
5.3.2	Parkeren	24
5.4	Waterhuishouding.....	24

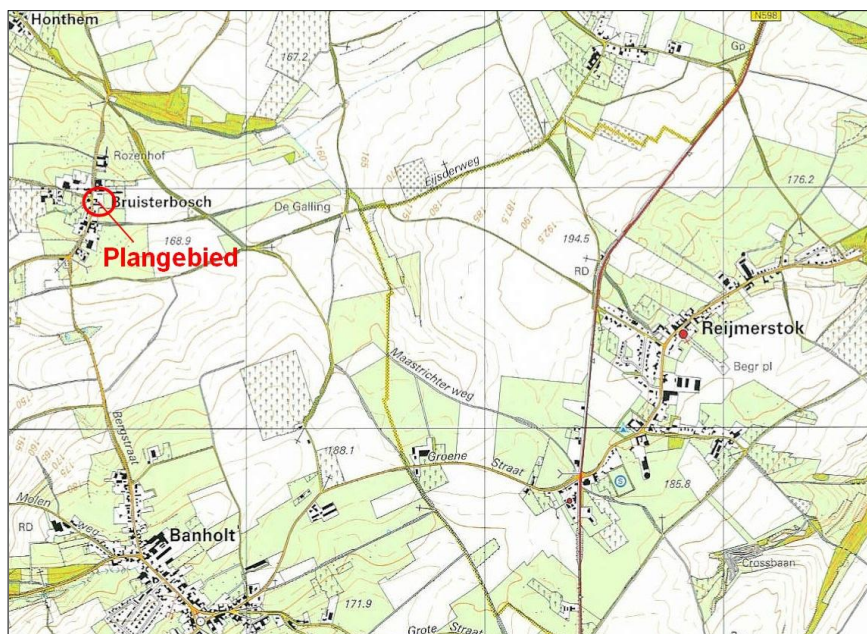
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	24
5.4.2	Provinciaal beleid	24
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	25
5.5	Natuur en landschap	26
5.6	Flora en fauna	26
5.6.1	Algemeen.....	26
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	27
5.6.3	Gebiedsbescherming	27
5.6.4	Conclusie flora en fauna	27
5.7	Duurzaamheid	28
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Grondexploitatie	29
6.1.1	Algemeen.....	29
6.1.2	Exploitatieplan.....	29
6.2	Planschade	29
7	Planstukken	31
7.1	Algemeen	31
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	31
7.2.1	Toelichting	32
7.2.2	Regels	32
7.2.3	Verbeelding	32
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	33
8.1	Inleiding.....	33
8.2	Vooroverleg.....	33
8.3	Inspraak.....	33
8.4	Formele procedure.....	34
8.4.1	Algemeen.....	34
8.4.2	Zienswijzen en vaststelling	34
9	Bijlagen.....	35

1 Inleiding

De erven Brouwers zijn eigenaar van een bedrijfswoning met bijbehorende stallen op de locatie Bruisterbosch 15 te Margraten. Onderhavige locatie staat al geruime tijd te koop bij een plaatselijke makelaar. Ondanks dat verschillende partijen interesse hebben getoond in de locatie, is het niet tot verkoop gekomen vanwege onder andere onduidelijkheid over de (planologische) mogelijkheden van de locatie.

De erven Brouwers hebben, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders van de (toenmalige) gemeente Margraten ingenomen principestandpunt in mei 2007, zodoende besloten voorliggend wijzigingsplan op te laten stellen waarin de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming. De woonbestemming biedt ruimere mogelijkheden voor potentiële kopers dan de vigerende agrarische bestemming. Doel van de bestemmingsplanwijziging is dan ook, naast het gegeven dat het exploiteren van een agrarisch bedrijf op onderhavige locatie vanwege de ligging te midden van voornamelijk (burger)woningen – hetgeen de momenteel vigerende bestemming toestaat – irreëel is, een voorspoedige verkoop van de locatie Bruisterbosch 15 te bewerkstelligen.

De locatie Bruisterbosch 15 is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de (voormalige) gemeente Margraten. De geldende bestemming is op dit moment 'Agrarisch – Bedrijf'. Volgens het bestemmingsplan dient het gebruik van de locatie conform het bestemmingsplan primair te zijn gericht op de agrarische bedrijfsvoering. De locatie en opstallen zijn echter niet meer geschikt voor een hedendaagse agrarische bedrijfsvoering. Verkoop als (potentiële) woonbestemming lijkt, gelet op de plannen van de erven Brouwers, de meest gerede optie. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen Voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' in de bestemming 'Wonen' en in de bestemming 'Agrarisch met waarden'.



Topografische kaart met
aanduiding plangebied

Voorliggend document voorziet in een toelichting op onderhavig wijzigingsplan.

2 Plangebied en planontwikkeling

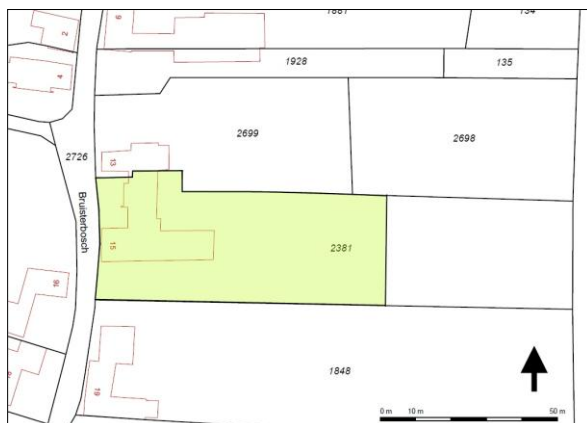
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Bruisterbosch en kadastraal bekend als gemeente Sint Geertruid - sectie A - nummer 2381. Bruisterbosch is een buurtschap dat behoort bij Sint Geertruid, tegenwoordig behorende tot de gemeente Eijsden-Margraten. Het buurtschap ligt op ongeveer 168 m hoogte en heeft een zestigtal inwoners. In het buurtschap staan 25 hoeven en huizen. 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.



Luchtfoto met aanduiding plangebied



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding plangebied

2.2 Beoogde planontwikkeling

Gezien de ligging van het complex in het lint van Bruisterbosch en de milieuhygiënische problemen die een agrarische bedrijfsvoering ter plekke met zich mee kan brengen, is een hervestiging van een agrarisch bedrijf ter plekke onwenselijk.

Langdurige leegstand leidt op den duur tot verloedering van het voormalige agrarische complex. Om deze verloedering tegen te gaan en om het karakteristieke complex te behouden, is een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming een veelal uitgevoerde optie.

De erven Brouwers willen de agrarische bestemming van het object dan ook wijzigen in een woonbestemming. Het doel van de bestemmingsplanwijziging is de verkoop van het object te bespoedigen. Een woonbestemming met mogelijkheden voor het binnen de bestaande bebouwing realiseren van een tweede en derde woning ligt beter in de markt dan een agrarische (bedrijfs)bestemming.

2.3 Ruimtelijke effecten

Aan voorliggend wijzigingsplan ligt geen concreet bouwplan ten grondslag. Zodoende heeft het planvoornemen nauwelijks tot geen ruimtelijke effecten. Weliswaar wordt met de bestemmingswijziging meer mogelijkheden geboden voor de toekomstige eigena(a)r(en), doch onder voorwaarden als gesteld in de regels bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Concreet betekent dit dat voldaan moet worden aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheden 4.7.3 en 4.7.4 van voornoemd bestemmingsplan.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat Bruisterbosch een beschermd dorpsgezicht is. Daartoe zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' planologisch-juridische regels vastgelegd die beperkingen bieden aan het wijzigen van de buitenkant van de gebouwen.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het regionale en gemeentelijke beleid. Het regionale beleid wordt besproken aan de hand van de Regionale Woonvisie Maastricht-Mergelland 2005-2009. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente (Eijsden-)Margraten.

3.1 Regionaal beleid

Het mogelijk maken van extra woningen binnen de gemeente Eijsden-Margraten dient te passen binnen de geldende 'Regionale Woonvisie Maastricht-Mergelland 2005-2009'. Op dit moment is dat de Regionale Woonvisie Maastricht-Mergelland 2005-2009. Met betrekking tot het wijzigen van een bestemming in een woonbestemming vermeldt de woonvisie het volgende:

'Herstructurering in brede zin gaat verder dan alleen sloop van bestaande woningen en vervangende nieuwbouw. Hieronder kan ook woningbouw op inbreidings- en functieveranderingslocaties worden gevat. Ook het inpandig verbouwen (verbouw tot woningen van gebouwen die hun functie verliezen/hebben verloren, bijvoorbeeld leegstaande kloosters, schoolgebouwen, bedrijfsgebouwen en leegstaande ruimte boven winkels) valt hieronder. Vanwege het wegvallen van de regeling inpandig bouwen (destijds gericht op "contingentsvrij bouwen") wordt deze categorie niet apart meer onderscheiden. Woningen die via inpandig bouwen worden gerealiseerd, maken integraal onderdeel uit van de nieuwbouwprogrammering.

Onderhavig bouwplan is gebaseerd op een principeverzoek van december 2006. Het college van burgemeester en wethouders van de (voormalige) gemeente Margraten heeft een positief principestandpunt ingenomen op 21 mei 2007. Deze principetoezegging is bij brief van 11 februari 2009 verlengd tot 21 mei 2011.

Op basis van de principetoezegging van 21 mei 2007, is onderhavig bouwplan opgenomen in het woningbouwprogramma van de huidige gemeente Eijsden-Margraten.

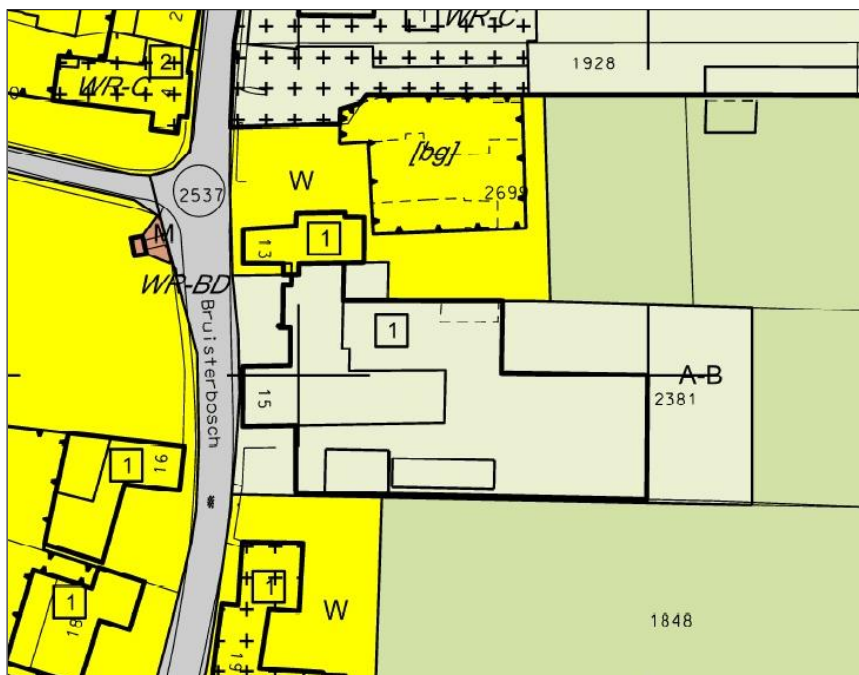
3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en herziening

Ter plekke van het plangebied is momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' vastgesteld op 19 mei 2009 en de herziening van dit bestemmingsplan, vastgesteld op 14 december 2010, van kracht.

De locatie Bruisterbosch 15 heeft de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf'. Aangezien deze bestemming niet meer overeenkomt met het feitelijke gebruik alsmede het feit dat een (volwaardige) agrarische bedrijfsbestemming op onderhavige locatie niet reëel is vanwege milieutechnische belemmeringen, hebben de initiatiefnemers ervoor gekozen de bestemming te wijzigen in een woonbestemming. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Het achterste gedeelte van het perceel wordt gewijzigd in de

bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ook hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan.



Uitsnede vigerende
verbeelding

3.2.2 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.7.3

Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- de agrarische functie geheel is komen te vervallen;

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds enkele jaren geleden beëindigd. Na afronding van de gevraagde bestemmingswijziging zullen cliënten tevens overgaan tot schriftelijke intrekking van de ter plekke vigerende milieuvergunning c.q. melding.

- het betreft karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, respectievelijk handhaving van de bestaande bebouwing noodzakelijk is voor of ondersteunend is aan handhaving van de stedenbouwkundige structuur, dan wel een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht wordt. In dat laatste geval dient de initiatiefnemer tot wijziging aan te tonen welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de woonfunctie. De overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;

De locatie Bruisterbosch 15 is gelegen in een beschermd dorpsgezicht, zoals tevens planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' met de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. De als beschermd dorpsgezicht aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang.

Daarnaast kan met de gevraagde bestemmingswijziging een groot deel van het ter plekke vigerende (momenteel nog onbenutte) bouwvlak (circa 460 m²) alsmede bestemmingsvlak (circa 1.200 m²), dat indringt in het omliggende buitengebied, komen te vervallen. Daarmee wordt potentiële nieuwe (storende) bebouwing voorkomen. Door de hoogstamboomgaard, aan de achterzijde van de locatie, door te trekken ter plaatse van het te vervallen bestemmingsvlak en bouwvlak, wordt een duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst tot stand gebracht.

- de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;

De momenteel bestaande bebouwing wordt met de gevraagde bestemmingswijziging door cliënten niet aangetast. Het is vervolgens aan de koper(s) van de locatie om binnen de planologische kaders eventuele (sloop- en) nieuwbouw te plegen, waarbij de ligging in het beschermde dorpsgezicht een belangrijk gegeven is.

- De wijziging niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;

In de Nota Ruimte zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg de navolgende kernkwaliteiten geformuleerd: 'het reliëf', 'het groene karakter' en 'de schaalcontrasten' (van open naar besloten). De provincie Limburg heeft daar 'de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen' aan toegevoegd. Onderhavig planvoornemen leidt niet tot aantasting van voornoemde kernkwaliteiten.

- De toename van het aantal woningen past binnen het woningbouwprogramma behorende bij de Regionale Woonvisie, of een daarvoor in de plaats tredend beleidskader;

In paragraaf 3.1 is reeds aangegeven dat dit wijzigingsplan past binnen de geldende Regionale Woonvisie 2005-2009.

- Er sprake is van inpandig bouwen, i.c. de woningen en bijgebouwen zijn gelegen binnen de bestaande hoofdbebouwing (de voormalige bedrijfswoning met aangebouwde of inpandige bedrijfsruimte);

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de planologisch-juridische vereisten voor het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Binnen de bestaande bebouwing kunnen nog twee (extra) woningen worden opgericht, naast de tot burgerwoning om te vormen bedrijfswoning.

- De totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden;

De totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in de te realiseren woningen zal gegarandeerd worden in de hiervoor uit te werken bouwplannen. Zulks zal tevens nader worden toegelicht in paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting.

- Uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is een bodemonderzoek verricht om te kunnen beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan.

- De effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets);

In paragraaf 5.4.3 wordt nader ingegaan op de waterhuishouding.

- Er sprake is van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit,

De wijziging in een woonbestemming heeft tot gevolg dat het agrarisch bouwvlak verdwijnt. Aan de achterkant van de kavel is een hoogstamfruitboomgaard aangelegd, wat tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering heeft geleid.

Met dien verstande dat:

- a. De bouwmassa niet mag toenemen, wat tot uitdrukking zal worden gebracht door een op de functie afgestemd bouwvlak;

Onderhavig planvoornemen gaat niet gepaard met een concreet bouwplan. Weliswaar is het vast te leggen planologisch-juridische bouwvlak. Binnen het bouwvlak biedt dit wijzigingsplan de mogelijkheid voor het realiseren van 2 woningen bij de bestaande bedrijfswoning.

- b. Per agrarisch bedrijfscomplex binnen de hoofdbebouwing, zijnde dat deel van de bebouwing waarin ook reeds de bestaande bedrijfswoning is gelegen, meerdere woningen of 1 woning in combinatie met verblijfsrecreatie, wellness, culturele, educatieve en/of sociale doeleinden mogen worden gerealiseerd;

De bestaande bedrijfswoning blijft behouden, alleen binnen het bouwvlak van de aan de weg gelegen schuur wordt de mogelijkheid geboden nog twee woningen te realiseren.

- c. Indien meerdere woningen worden gerealiseerd, voorafgaand aan de realisatie, het oppervlak aan bijgebouwen teruggebracht is tot ten hoogste 100 m² per woning, uitgezonderd bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden met een groter oppervlak, welke geheel behouden mogen worden;

Aan deze voorwaarde wordt, voor zover van toepassing, voldaan.

- d. Indien sprake is van de stalling van kampeermiddelen, de desbetreffende aanduiding gehandhaafd blijft binnen de bestemming 'Wonen';

Er is in casu geen sprake van de stalling van kampeermiddelen.

- e. Bij wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 24 respectievelijk artikel 25 van deze regels.

Artikel 24 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' betreft de bestemming 'Wonen'. Artikel 25 betreft de bestemming 'Wonen-Cultuur en ontspanning'. Bij wijziging in de bestemming 'Wonen' zal worden voldaan aan de eisen als vermeld in artikel 24.

3.2.3 Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.7.4

Het college van burgemeester en wethouders heeft kenbaar gemaakt in casu het achterste deel van de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' gewijzigd met worden in de bestemming 'Agrarisch met Waarden'. Hiertoe is in het vigerende bestemmingsplan voor het college van burgemeester en wethouders een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, mits:

- 1. De verandering van de vorm van de bouwka­vel van het agrarische bedrijf is noodzakelijk vanwege bedrijfseconomische omstandigheden dan wel andere bedrijfsomstandigheden van het desbetreffende agrarische bedrijf.*

Bij voorliggende bestemmingswijziging is in die zin sprake van een vormverandering van de bouwka­vel, dat deze volledig wordt opgeheven en gewijzigd wordt in deels de bestemming 'Wonen' en – op verzoek van de gemeente – deels de bestemming 'Agrarisch met Waarden'.

Bedrijfseconomische omstandigheden hebben ertoe geleid dat het agrarische bedrijf ter plekke is beëindigd en herstart niet (meer) opportuun is.

- 2. De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden.*

In casu wordt feitelijk een deel van de agrarische bedrijfsbestemming 'terug gegeven' aan het buitengebied. Er zal derhalve geen aantasting zijn van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en visueel landschappelijke waarden. Sterker, ter plekke is sprake van een hoogstamboomgaard die cliënten hebben hersteld. Feitelijk is derhalve enkel sprake van een versterking van voornoemde waarden.

- 3. Uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.*

Ten behoeve van de bestemmingswijziging(en) zijn de noodzakelijke onderzoeken verricht door daartoe gespecialiseerde bureaus, waarop in hoofdstuk 4 en 5 van voorliggende toelichting nader is ingegaan.

- 4. De effecten op de waterhuishouding zijn in beeld gebracht (watertoets).*

In paragraaf 5.4 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op het aspect water.

- 5. Er is voldaan aan de eisen gesteld in de POL-uitwerking BOM+.*

In casu is feitelijk geen sprake van een vormverandering van de agrarische bouwka­vel en voortzetting van een agrarische bedrijf ter plekke, waardoor de POL-uitwerking BOM+ niet van toepassing is.

Voorts is een tweetal (overige) voorwaarden gesteld aan de bestemmingswijziging van 'Agrarisch – Bedrijf' in 'Agrarisch met Waarden':

- *De oppervlakte van de bouwkel van het agrarische bedrijf na de wijziging mag in beginsel niet meer bedragen van 1,5 hectare. De oppervlakte mag groter zijn indien door toepassing van de POL-uitwerking BOM+ de omgevingskwaliteit ten minste evenredig wordt vergroot*

Omdat in casu geen sprake is van een vormverandering van het agrarische bedrijf alsmede geen sprake is van voortzetting van een agrarische bedrijfsvoering ter plekke, is deze voorwaarde niet van toepassing.

- *Bij wijziging wordt voor het overige voldaan aan het bepaalde in artikel 3 [red.: 'Agrarisch'], respectievelijk 6 [red.: 'Agrarisch met Waarden'] van deze regels [red.: 'bestemmingsplan Buitengebied 2009'].*

Voor het 'in te leveren' deel van de agrarische bouwkel aan de Bruisterbosch 15 zullen middels het op te stellen wijzigingsplan in juridisch opzicht de regels conform artikel 6 (bestemming 'Agrarisch met Waarden') van toepassing worden verklaard.

3.2.4 Conclusie

Met de door de initiatiefnemers gevraagde bestemmingswijziging kan, voor zover deze expliciet van toepassing zijn voor de wijziging, worden voldaan aan de genoemde voorwaarden. Het uiteindelijk door de koper(s) van de locatie geven van een concrete invulling dient daarbij eveneens aan (de specifiekere) voorwaarden te voldoen. Een concreet (bouw)plan van de toekomstige eigena(a)r(en) zal moeten worden voorgelegd aan uw gemeente voor het verkrijgen van de vereiste omgevingsvergunning(en).

4 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.

4.1 Bodem

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

Door Aelmans ECO B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plekke van het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 1**. Uit bestudering van de rapportage van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat ondanks enkele verhoogde concentraties in de bovengrond, deze vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen vormt voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Uitzondering hierop vormen de aangetroffen lichte verontreinigingen in de fundatielaag ter hoogte van een tweetal boringen. Deze fundatielaag dient te zijner tijd verwijderd te worden naar een daartoe vergunde verwerker. Daarnaast dient men er rekening mee te houden dat de bovengrond ter plekke van de huidige moestuin eveneens licht verontreinigd is. Indien deze grond ontgraven gaat worden, kan deze niet worden herschikt binnen de onderzoekslocatie.

Er zijn geen aanleidingen voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

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

4.2 Geluid

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

Voor onderhavige planontwikkeling is sprake van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai. Het aspect industrielawaai wordt nader uitgewerkt in paragraaf 4.3 'Milieuzonering'.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Onderhavig plangebied is gelegen in Bruisterbosch. Voor Bruisterbosch 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 wegverkeerslawaai, 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.

In de principetoezegging van 28 oktober 2008 is door de toenmalige gemeente Margraten wel aangegeven dat vanuit de ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of de geluidbelasting op woningen nabij een 30 km/u weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. In de onderhavige situatie dient de afstand tussen de as van de weg en de woning minimaal 9 meter te bedragen voor een geluidbelasting lager dan 48 dB. In dat geval hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Wordt binnen 9 meter van de wegas gebouwd, dan zal naar alle waarschijnlijkheid de voorkeursgrenswaarde worden overschreden en dient een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai te worden ingesteld.

In opdracht van Aelmans ROM is in juni 2011 door Bureau Geluid een akoestisch onderzoek gevelbelasting/wering uitgevoerd voor de locatie Bruisterbosch 27 (kenmerk 20114176). Deze locatie ligt op circa 100 meter van het plangebied. Het bouwplan op de locatie Bruisterbosch 27 bestond onder andere uit het intern realiseren van een woning binnen een oude boerderij, direct grenzend aan de weg Bruisterbosch.

Uit het voor die locatie verrichte akoestisch onderzoek volgt dat de gevelbelasting van deze woning ten hoogste 58 dB L-den bedraagt. Aangezien de ingevoerde verkeersgegevens, het prognosejaar en de afstand tot de wegas gelijk zijn voor de locatie Bruisterbosch 15, is aannemelijk dat ook voor de twee te realiseren woningen binnen onderhavig plangebied de gevelbelasting ten hoogste 58 dB L-den zal bedragen. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal dan ook een nader onderzoek naar de karakteristieke gevelwering noodzakelijk zijn.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid, in dit stadium van het planvoornemen, geen belemmering voor de nu voorliggende bestemmingswijziging.

4.3 Milieuzonering

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

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

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

Voorliggend wijzigingsplan maakt het mogelijk dat bij de bestaande bedrijfswoning twee (burger)woningen worden gebouwd binnen het bestaande bouwvlak. Deze nieuwe woningen dienen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven gesitueerd te worden.

Ten noorden van het plangebied ligt op 37 meter het agrarisch bedrijf van de familie Hochstenbach, op de locatie Bruisterbosch 9. Dit is een agrarisch bedrijf met enkele zoogkoeien en paarden dat valt onder de werkingssfeer van Besluit landbouw milieubeheer. Volgens dit besluit heeft het bedrijf een stankcirkel van 100 meter. Dit betekent dat binnen deze cirkel het aantal woningen niet mag toenemen. Het onderhavige plangebied bevindt zich binnen deze cirkel.

Op 5 april 2011 heeft de Raad van de gemeente Eijsden-Margraten, naast de Verordening geurhinder en veehouderij, ook de bijbehorende gebiedsvisie vastgelegd. Deze geeft aan dat in een gebied zoals Bruisterbosch geen geurhinder wordt ervaren als de afstand groter is dan 25 meter. Dit betekent dat nieuwe woningen op een afstand van 25 meter van een veehouderij met koeien en paarden acceptabel zijn voor wat betreft het woongenot. Het bedrijf van de familie Hochstenbach vormt hierdoor geen belemmering voor onderhavig plan.

In het kader van de milieuzonering dient tevens bekeken te worden of het plan van de initiatiefnemers geen belemmeringen vormt voor nabijgelegen inrichtingen. Het bedrijf van Hochstenbach heeft een erg lang bouwvlak, waardoor de te realiseren woningen op de locatie Bruisterbosch 15 mogelijk vanaf een bepaald punt maatgevend worden. De inrichting van Hochstenbach heeft namelijk het recht een bepaalde hoeveelheid geluid te produceren (geluidruimte). De nieuwe woningen mogen deze rechten niet beperken.

Door middel van een akoestisch onderzoek is onderzocht of de planologische functiewijziging van de locatie Bruisterbosch 15 gevolgen heeft voor geluidruimte van het agrarisch bedrijf van Hochstenbach. Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat het planvoornemen geen beperkingen biedt voor de geluidruimte van het agrarisch bedrijf. Het betreffende akoestische onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 2**.

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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.

4.4.2 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 fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Aangezien dit wijzigingsplan alleen ziet op het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming waarbij het mogelijk wordt binnen het bouwvlak twee woningen te bouwen, wordt niet in betekenende mate bijgedragen aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende 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 1853 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

4.4.3 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 is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

4.4.4 Conclusie

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

4.5 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.

4.5.1 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.

4.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

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

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bronnen gelegen. De planontwikkeling zorgt dan ook niet voor een onaanvaardbaar risico in het kader van de externe veiligheid.

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.

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

De dichtstbijzijnde transportroute voor gevaarlijke stoffen betreft de Rijksweg A2. Deze transportroute ligt op circa 6.000 meter afstand van het plangebied.

Het vorenstaande betekent dat geen rekening hoeft te worden gehouden met transportroutes bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

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.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Ingevolge de Risicokaart ligt in de directe omgeving van het plangebied een transportleiding voor gevaarlijke stoffen. Dit betreft een aardgasleiding op circa 950 meter afstand, namelijk de A-520-KR-195 met een diameter van 610 mm en een ontwerpdruk van 66,2 bar.

De PR 10^{-6} -risicocontour op de leiding bedraagt 150 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

Voor wat betreft het groepsrisico wordt, op basis van de grote afstand (circa 950 meter), geconcludeerd dat het plangebied niet is gelegen binnen de 1% letaliteitsgrens en de 100% letaliteitsgrens.

4.5.3 Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen. Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 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.

5.1 Archeologie

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

In deze bepalingen wordt de noodzaak voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek gekoppeld aan het 'verstoren' van de bodem. Dit wijzigingsplan ziet echter op het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming en niet een concreet bouwplan met (extra) bodemverstoring. Binnen de woonbestemming wordt de mogelijkheid gecreëerd voor het oprichten van twee woningen binnen het bestaande bouwvlak. Het al dan niet gebruik maken van deze mogelijkheid wordt overgelaten aan toekomstige eigenaren. Aangezien voorliggend wijzigingsplan geen bodemversturende activiteiten tot gevolg heeft, behoeft geen archeologisch onderzoek te worden verricht.

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

5.2 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, omdat reeds de huidige locatie is aangesloten op de gebruikelijke nutsvoorzieningen binnen het plangebied aanwezig zijn. De wijziging van de vigerende bestemming heeft daarop geen invloed.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Onderhavig wijzigingsplan maakt het mogelijk op de locatie Bruisterbosch 15 binnen het bestaande bouwvlak twee woningen op te richten, met behoud van de bestaande bedrijfswoning. Indien een toekomstige eigenaar daadwerkelijk gebruik maakt van de mogelijkheid om twee woningen op te richten, zal sprake zijn van een zeer lichte 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 voor een tweetal extra woningen heeft dan ook geen significante gevolgen voor de verkeersstructuur.

5.3.2 Parkeren

Onderhavig wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor het aspect parkeren. Indien de extra woningen worden gerealiseerd kunnen de hiervoor, gelet op de grootte van het plangebied, benodigde parkeerplaatsen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

5.4.1 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.

5.4.2 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

behoefte van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 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.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Uit het stroomschema volgt dat het plan de watertoets niet hoeft te doorlopen, omdat het wijzigingsplan alleen ziet op een interne functiewijziging.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Per gemeente zijn waterkaarten opgesteld door het waterschap waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Op de kaarten van de gemeente Eijsden-Margraten van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het infiltratiegebied en grondwaterbeschermingsgebied, zoals ook aangegeven op de provinciale kristallen waardenkaart.

Aangezien voorliggend wijzigingsplan enkel betrekking heeft op een interne functiewijziging, komen de belangen van waterschap Roer en Overmaas niet in het gedrang. Ook van wateroverlast voor derden zal geen sprake zijn.

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling 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 het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de (dak)verhardingen zal conform de bestaande situatie worden afgevoerd. Er vindt geen uitbreiding plaats van het totaal oppervlak aan verharding.

Samenvattend

Bij onderhavig plan voor bestemmingswijziging vindt geen uitbreiding van verharding plaats. Het plangebied is gelegen in het 'infiltratiegebied Zuid-Limburg', het 'freatisch grondwaterbeschermingsgebied Heer-Vroendaal' én het 'bodembeschermingsgebied Mergelland'.

Aangezien voorliggend wijzigingsplan echter enkel opgesteld is ten behoeve van een bestemmingsplanwijziging primair voor een in pandige functiewijziging, heeft het plan géén invloed op grond- en oppervlaktewater. Tevens levert de afvoer van afval- en regenwater geen problemen op. Er bestaan geen knelpunten tussen voorgenomen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot het waterbeheer.

Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de huidige bebouwing aanwezig blijft. Indien de bestaande schuren en stallen worden afgebroken en nieuwbouw hiervoor in de plaats komt, moet de hemelwaterafvoer gescheiden worden van het riool en geldt het principe van vasthouden, bergen en afvoeren.

5.5 Natuur en landschap

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 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.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Deze functiewijziging heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezige beschermde flora en fauna.

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

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

Uit de kaart met provinciale natuurgegevens van de provincie Limburg blijkt dat in de nabijheid van het plangebied in 2009 een zwarte kraai is aangetroffen. Kraaiachtigen zijn uitgesproken generalisten als het gaat om voedselkeuze en leefgebied. Dit houdt in dat ze omnivoor zijn en zich snel kunnen aanpassen aan verschillende soorten leefgebieden. De zwarte kraai is weliswaar een schaarse soort, maar staat niet op de rode lijst.



Aanwezige natuurgegevens met aanduiding plangebied

Voor wat betreft vegetatie zijn geen meldingen van beschermde flora bekend. Het wijzigingsplan heeft dan ook geen nadelige invloed op de aanwezige flora en fauna.

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde natura-2000 gebied betreft het gebied Noorbeemden & Hoogbos. Dit gebied ligt op circa 4.000 meter. Het planvoornemen heeft geen invloed op dit Natura-2000 gebied.

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Aangezien dit wijzigingsplan enkel ziet op het wijzigen van een agrarische functie in een woonfunctie en de mogelijkheid biedt voor het realiseren van twee woningen binnen het bestaande bouwvlak, maar niet gepaard gaat met een concreet bouwplan, zullen de schadelijke effecten nihil zijn.

5.7 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 de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig wijzigingsplan komt het aspect duurzaamheid pas aan de orde bij de eventuele realisatie van de twee woningen binnen het bestaande bouwvlak. Bij de beoordeling van de bouwvergunningaanvraag hiervoor zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 Uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de planontwikkeling 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.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 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.

6.1.2 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.

Aangezien in casu de mogelijkheid wordt gecreëerd voor het intern realiseren van twee woningen, dient een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst te worden opgesteld.

6.2 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 zal een planschadeovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling.

7 Planstukken

Het wijzigingsplan ‘Bestemmingsplan Buitengebied 2009 – Bruisterbosch 15 te Sint Geertruid’ van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket ‘RO Standaarden 2008’ ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende ‘Regeling standaarden ruimtelijke ordening’.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte ‘analoge verbeelding’ voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte ‘digitale verbeelding’ voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend wijzigingsplan hoort bij het moederplan bestemmingsplan ‘Buitengebied, eerste herziening 2010, zoals vastgesteld op 14 december 2010. Gelet op de overgangsregeling Wro dient het wijzigingsplan digitaal te worden gepubliceerd.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Voorliggend wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het plan.

7.2.2 Regels

De regels bij voorliggend wijzigingsplan zijn de op de locatie betrekking hebbende regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening'.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp wijzigingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. Gedurende de door de gemeente gestelde termijn zijn geen reacties binnengekomen.

8.3 Inspraak

De inspraakverordening van de gemeente Eijsden-Margraten biedt in artikel 2, lid 3 sub a de mogelijkheid geen inspraak te verlenen bij ondergeschikte herzieningen van eerder vastgestelde beleidsvoornemens.

Voorliggend wijzigingsplan kan gezien worden als een ondergeschikte herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', inclusief de herziening.

Met de gemeente Eijsden-Margraten is dan ook overleg gevoerd over het achterwege laten van het publiceren van een voorontwerp-wijzigingsplan.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

Voor de te doorlopen procedure met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is dit voorgeschreven in artikel 44 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de herziening daarvan. Dit artikel geeft het navolgende aan:

'Bij het wijzigen van het plan ingevolge de in deze regels opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, worden de procedureregels van artikel 3.6, vijfde lid, van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen en indien van toepassing wordt daaraan voorafgaand de inspraakprocedure als bedoeld in de gemeentelijke Inspraakverordening gevolgd.'

Inmiddels is artikel 3.6, vijfde lid Wro vervallen. Hiervoor in de plaats is thans artikel 3.9a Wro bepalend.

8.4.2 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 12 april 2012 tot en met 23 mei 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

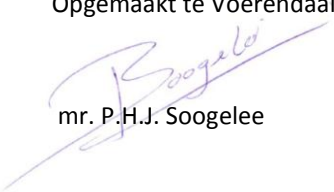
Voorliggend wijzigingsplan is d.d. 10 juli 2012 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Betreffend vaststellingsbesluit is bijgevoegd als **bijlage 3**.

9 Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek (Aelmans ECO B.V.);
2. Akoestisch onderzoek Aelmans ROM).
3. Vaststellingsbesluit d.d. 10-7-2012.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Voerendaal op 30 augustus 2012,



mr. P.H.J. Soogele

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

