

Wijzigingsplan

Karreweg fase II Sint Geertruid

Gemeente Eijsden-Margraten



Wijzigingsplan

Karreweg fase II Sint Geertruid

Gemeente Eijsden-Margraten

Toelichting

Regels

Verbeelding

1:1000

Datum:

22 september 2021

Projectgegevens:

TOE01-0455831-02A

REG01-0455831-02A

TEK01-0455831-02A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.WPLKOM09002-VG01

Datum vrijgave

22-09-2021

Opsteller(s)

R. Dekker

Projectleider

M. Fransen

Vrijgave



croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburos.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Het initiatief	5
2.3	Vertaling naar wijzigingsplan	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	18
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Bedrijven en milieuzonering	21
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Spuitzones	24
4.7	Water	25
4.8	Natuur	26
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.10	Duurzaamheid	29
4.11	Verkeer en parkeren	30
4.12	Kabels en leidingen	31
4.13	Besluit milieueffectrapportage	31
5	Juridische planopzet	34
5.1	Opbouw	34
5.2	Wijziging	34
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	34
6	Haalbaarheid	35
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek, Antea Group, 14 november 2019
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer, CroonenBuro5, 26 augustus 2019
- Bijlage 3: Flora en fauna-inspectie, Faunaconsult, 30 oktober 2019
- Bijlage 4: Stikstofonderzoek, Antea Group, 17 november 2020
- Bijlage 5: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



Globale ligging plangebied in Sint Geertruid

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Eijsden-Margraten is voornemens om fase II van de woningbouwlocatie 'Karreweg' in Sint Geertruid te realiseren. De locatie is gelegen aan de noordzijde van de kern en sluit aan op eerste fase van de nieuwbouwlocatie 'Karreweg'. De gronden zijn momenteel onbebouwd en tijdelijk ingezaaid met gras en beplant met bomen.

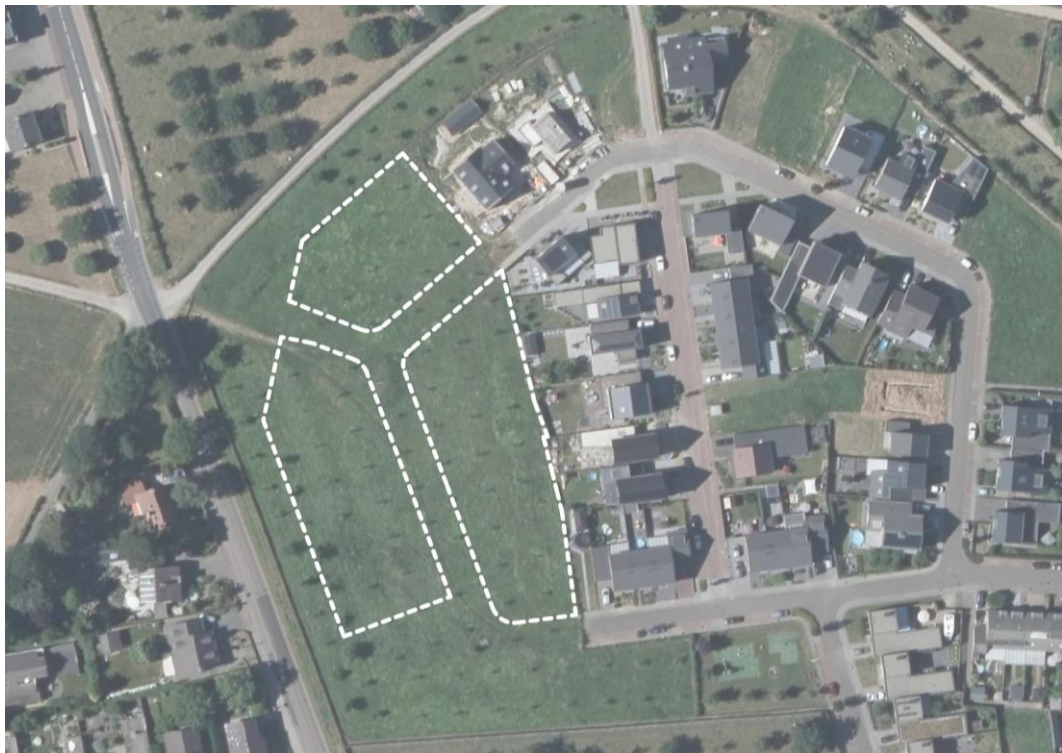
Het plan voorziet in de realisatie van in totaal 19 grondgebonden woningen, waarvan 2 vrijstaande woningen, 4 levensloopbestendige woningen, 5 sociale huurwoningen en 8 starterswoningen.

De gewenste ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Sint Geertruid - 2013' niet bij recht mogelijk. Echter is de ontwikkeling van fase II van de woningbouwlocatie Karreweg mogelijk door middel van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Door middel van het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is reeds voorgesorteerd op de ontwikkeling van het gebied. Het doel van het voorliggende wijzigingsplan is een passende juridisch-planologisch kader te scheppen op basis waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan is gelegen aan de noordzijde van Sint Geertruid. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Karreweg en in het oosten door de woningen uit fase I van het nieuwbouwproject Karreweg. Ten zuiden is het perceel Burgemeester Wolfsstraat 1 gelegen en ten westen de Burgemeester Wolfsstraat.

De ligging van het plangebied is weergegeven op de volgende afbeelding. Hierna volgt de begrenzing van het plangebied.



Begrenzing van het plangebied

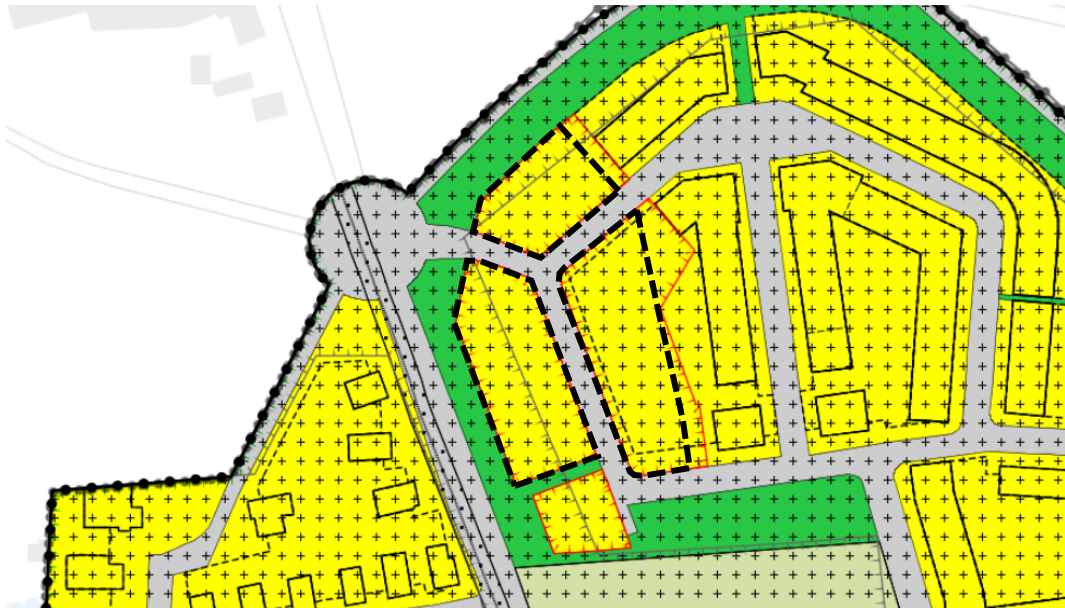
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Sint Geertruid - 2013' van kracht. Dit bestemmingsplan is op 5 februari 2013 is vastgesteld. Voor de locatie geldt de bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Tevens gelden ook de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', 'overig – rode contour' en 'wro-zone – wijzigingsgebied'. In onderstaande afbeelding is de uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen.

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

Voor gronden aangewezen met de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om binnen de gronden van het wijzigingsgebied een bouwvlak toe te voegen. In artikel 13.6 van de regels van het bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013' zijn voorwaarden opgenomen waar de wijziging aan moet voldoen.

Dit wijzigingsplan voorziet in de invulling van de wijzigingsbevoegdheid om bouwvlakken toe te voegen ter realisering van de woningen. In paragraaf 3.3 van dit plan wordt nader ingegaan op deze voorwaarden.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten, waaronder het plangebied, is een paraplubestemmingsplan parkeren vastgesteld. In dit parapluplan zijn regels gesteld over parkeren.

1.4 Bij het plan behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Woningbouwlocatie Karreweg ligt aan de noordzijde van de kern Sint Geertruid. Het gebied wordt begrensd door de Karreweg en het buitengebied van Eijsden-Margraten in het noorden, de achter- of zijtuinen van de woningen uit fase I in het oosten, het perceel Burgemeester Wolfsstraat 1 in het zuiden en de Burgemeester Wolfsstraat in het westen. De Burgemeester Wolfsstraat betreft de doorgaande route door Sint Geertruid tussen de kernen Mheer en Eckelrade/Gronsveld.

In het plangebied is momenteel een grasveld aanwezig. Op dit grasveld zijn een aantal jaar geleden bomen aangeplant en zijn zitvoorzieningen geplaatst. Het gebied is omheind met afwisselend afrastering of hagen. Tussen het plangebied en het perceel Burgemeester Wolfsstraat 1 is een hoge haag aanwezig. Het plangebied is te bereiken via De Laathof en de Karreweg. Daarnaast is de locatie toegankelijk voor wandelaars en honden-uitlaters. Het gebied kent een lichte glooiing, waarbij het maaiveld afloopt richting het zuiden. Het plangebied is ten opzichte van de Burgemeester Wolfsstraat enkele meters hoger gelegen.

Hierna worden een aantal foto's van de bestaande situatie en de omgeving weergegeven.



Bestaande situatie plangebied, gezien vanaf de Karreweg (boven) en De Laathof (onder)

2.2 Het initiatief

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het gebied Karreweg, aan de noordzijde van de kern Sint Geertruid, aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. De eerste fase van de woningbouwlocatie is juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van het bestemmingsplan 'Sint Geertruid', zoals op 18 december 2001 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten. De ontwikkellocatie is gedurende de jaren steeds verder ontwikkeld, waarbij de kavels nagenoeg volledig zijn uitgegeven. In het bestemmingsplan 'Sint Geertruid' is reeds voorgesorteerd om fase II van de Karreweg. De betreffende gronden waren in dit bestemmingsplan bestemd als 'Woondoeleinden uit te werken'. In het vigerende bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013', zoals vastgesteld op 5 februari 2013, is deze uitwerkingsbevoegdheid omgezet naar een wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om onder voorwaarden nieuwe woningen te realiseren. In paragraaf 3.3.4 is nader ingegaan op deze voorwaarden. In het bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013' is de situering van de infrastructuur van het toekomstige woongebied al wel vastgelegd.

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van in totaal 19 grondgebonden woningen. Het gaat om een totaal van 2 vrijstaande woningen, 4 levensloopbestendige woningen, 5 sociale huurwoningen en 8 starterswoningen. Dit wijzigingsplan voorziet in enige mate van flexibiliteit, waardoor de situering van de woningen in een later stadium nader te bepalen is. Onderstaande afbeelding betreft een impressie van de verkaveling en geen definitieve invulling. Ook is de getoonde wegstructuur (rotonde) indicatief.



De vrijstaande en starterswoningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de goot- en bouwhoogte, dat bij het merendeel van de woningbouwlocatie Karreweg geldt. Voor de sociale woningen en de levensloopbestendige woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 7 meter. Dit om het

maximaal bouwvolume in dit plandeel enigszins te beperken. In het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In paragraaf 4.10 is hier nader op ingegaan.

Het plangebied sluit aan op de nog te realiseren erfonthoudingsweg. De weg sluit zowel in het noorden van het plangebied, als in het zuiden van het plangebied aan op De Laathof. De Laathof wordt in de toekomstige situatie aangesloten op de Burgemeester Wolfsstraat, waardoor een nieuwe verbinding met de wijk ontstaat.

2.3 Vertaling naar wijzigingsplan

Het voorliggend wijzigingsplan sluit aan op het vigerend bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013'. De percelen zijn reeds bestemd als 'Wonen' en worden door middel van onderhavig wijzigingsplan voorzien van een bouwvlak. De woningen mogen worden gerealiseerd waar op de verbeelding een bouwvlak is opgenomen.

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet.

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijk verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Relevantie initiatief

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Naast het Barro heeft het Rijk een tweede besluit genomen om het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de ladder is het bereiken van

een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikel toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

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

Relevantie initiatief

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een flexibele juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van 19 woningen. Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee dus 'ladderplichtig'.

Aantonen behoefte

Op 23 april 2019 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Woonvisie Eijsden-Margraten "Samen bouwen aan de toekomst" 2019 vastgesteld. Uit de woonvisie blijkt dat de gemeente Eijsden-Margraten een woningbouwbehoefte heeft van 246 woningen tot het jaar 2025. Momenteel zijn er onvoldoende plannen en initiatieven om te voorzien in deze behoefte. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte aan woningen.

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van in totaal 19 grondgebonden woningen. Het gaat specifiek om de realisatie van 2 vrijstaande woningen, 4 levensloopbestendige woningen, 5 sociale huurwoningen en 8 starterswoningen. Uit de woonvisie van de gemeente Eijsden-Margraten (zie paragraaf 3.3.2) blijkt dat er een grote behoefte is aan zowel levensloopbestendige woningen als sociale huurwoningen en starterswoningen. Daarnaast zorgt de toevoeging van vrijstaande woningen voor doorstroming in de kern Sint Geertruid. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan woningen.

Ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

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

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

De 19 woningen die in deze laddertoets worden onderbouwd, passen binnen het bestaand stedelijk gebied. In het vigerende bestemmingsplan ‘Sint Geertruid – 2013’ is de aanduiding ‘rode contour’ opgenomen. Deze aanduiding geeft weer waar het bestaand stedelijk gebied loopt. Geconcludeerd kan worden dat alle percelen geheel of grotendeels vallen binnen deze contour.

Conclusie

Aangetoond is dat de ontwikkeling van de 19 woningen in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.3 Conclusie rijksbeleid

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Het POL2014 geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar. In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg. Het POL is een omgevingsplan, dat focust op de fysieke aspecten van het leef- en vestigingsklimaat.

Belangrijke uitdagingen voor de provincie Limburg zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto ‘meer stad, meer land’, in het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen, sluiten hierop aan.

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Visie Zuid-Limburg

De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt in sterke mate bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden (vergelijkbaar met de dichtheid in de Randstad) en het daartussen gelegen unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Dit heuvellandschap geeft samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen ruim 600.000 mensen, meer dan de helft van alle inwoners in Limburg. Het maakt onderdeel uit van een Europese regio met een rijk palet van economische topsectoren.

Tegelijkertijd is Zuid-Limburg in economisch opzicht te typeren als een 'tussenregio', tussen de metropoolregio's Randstad, Vlaamse Ruit en Ruhrgebied. Er zijn relatief weinig bereikbare banen binnen de landsgrenzen en daarmee is sprake van een beperkte veerkracht van de regionale en lokale economie. Daarbij kampt Zuid-Limburg met leegstandsproblematiek op het gebied van woningbouw, kantoren, verblijfsrecreatie, bedrijventerreinen en detailhandel: er is van alles teveel, en dat vraagt om een heldere visie en bovenal sturing.

In de onderstaande afbeelding is de kaart 'zonering Limburg' van het POL2014 ter plaatse van het plangebied weergegeven. Tevens wordt aansluitend ingegaan op de voor het plangebied relevante aspecten.



Uitsnede 'zonering Limburg' van het POL2014 ter plaatse van het plangebied (provincie Limburg)

Buitengebied

Alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De volgende accenten worden geformuleerd:

- Ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw
- Terugdringen milieubelasting vanuit landbouw
- Kwaliteit en functioneren ondergrond

Conclusie

Het plangebied is op basis van de zonering Limburg aangemerkt als 'Buitengebied'. In het POL 2014 is aangegeven dat de precieze begrenzing van het (bestaand) bebouwd gebied gebeurt op gemeentelijk niveau. De regionale visies en afspraken bieden daarbij een belangrijk kader om uitspraken te doen over de zonering en daaraan gekoppelde principes. Die regionale visies krijgen vertaling in

gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen. Uiteraard kunnen gemeenten ervoor kiezen om gebruik te maken van in het verleden gehanteerde begrenzings zoals rode contouren. Opgemerkt wordt dat met dit plan bouwmogelijkheden worden toegevoegd ter plaatse van de geldende woonbestemming. Geconcludeerd kan worden dat dit plan niet in strijd is met de ambities van het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Watervoorverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan zijn enkel de regels voor duurzame verstedelijking relevant.

Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. In de Omgevingsverordening zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Wel zijn regels opgenomen ten aanzien van duurzame verstedelijking. Het POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', wordt voor de toepassing van POL2014 aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied (met bijbehorende percelen) van steden en plattelandskernen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)

In de POL 2014 is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Door de Provincie zijn hier twee aanvullende treden bijgevoegd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen:

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

Trede 1 is reeds behandeld in paragraaf 3.1.2, de ontwikkeling voldoet aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. De type woningen die het voorliggend bestemmingsplan beoogd, levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen en starterswoningen, zijn niet geschikt voor het benutten van (leegstaande) monumentale en beeldbepalende bebouwingen. Het benoemde in trede 2 is daarom niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Voorliggende

toelichting behorende bij het wijzigingsplan Karreweg fase II bevat de verantwoording die wordt gevraagd in trede 3. De ontwikkeling is in lijn met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Limburg.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het initiatief is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie 2022

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

Er zijn vijf ambities beschreven:

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

Hieruit komen een achttal thema's voort:

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

Ambitie 'Aantrekkelijk wonen'

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

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

Conclusie

Het plan voorziet in de realisatie van 19 grondgebonden woningen, waaronder 4 levensloopbestendige woningen, 5 sociale huurwoningen, 8 starterswoningen en 2 vrijstaande woningen in de kern Sint Geertruid. De woningen sluiten aan op fase I van de nieuwbouwwijk Karreweg. Het plan zorgt daarmee voor een stedenbouwkundige afronding van de woonwijk. Geconcludeerd kan worden dat dit plan past binnen de uitgangspunten van de Strategische Visie 2022.

3.3.2 Woonbeleid

Woonvisie 2019 - 2025

In de Woonvisie 2019 – 2025, vastgesteld door de gemeenteraad Eijsden-Margraten op 23 april 2019, is de nieuwe visie op de woningmarkt beschreven. De Lokale Woonvisie “Samen bouwen aan de toekomst” is het resultaat van een uitgebreid proces dat is doorlopen met betrokkenheid van de inwoners, stakeholders, experts, commissie- en raadsleden.

De Lokale Woonvisie heeft vier functies:

- het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader betreft;
- het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten ten aanzien van relevante doelgroepen;
- het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning);
- het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

Onze woonambities, zoals ook vertaald is in het vastgestelde gemeentelijke bestuursakkoord “Anders durven doen 2018-2022”, zijn geformuleerd in speerpunten van beleid. Daarbij viseert het beleid op relevante doelgroepen en thema’s. Concreet betreft het:

1. De doelgroep starters waarvoor de gemeente meer toegang wil creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad, met als doel dat het aantal koopwoningen voor starters te verhogen. Als dit (financieel) onmogelijk blijkt dat zullen deze woningen worden gerealiseerd via nieuwe capaciteit waarvoor gecompenseerd wordt om een bijdrage te kunnen leveren aan het transformeren van de woning- en/of planvoorraad.
2. De doelgroep oudere doorstromers waarvoor woningen gerealiseerd worden binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is.
3. Het bieden van goede faciliterende mogelijkheden om de woningen voor de doelgroep langer thuiswoners levensloopbestendig te maken en voor de doelgroep die niet meer langer kan thuis wonen geclusterde woonzorgvormen creëren binnen het bestaand vastgoed, passend binnen het gemeentelijke woonzorgbeleid.
4. Het realiseren van voldoende kwalitatief aanbod van betaalbare huurwoningen voor de bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten), bij voorkeur binnen het bestaand vastgoed binnen de kernen en waar nodig en mogelijk deze realiseren via bijzondere (tijdelijke) huisvesting.
5. Het invulling geven aan de stimulerende, faciliterende en waar mogelijk sturende rol ten aanzien van de verduurzaming van de woningvoorraad.
6. De instandhouding van leefbare kernen waarbij de gemeente goede burgerwooninitiatieven zo veel mogelijk faciliteert.

Toetsing aan Woonvisie 2019-2025

Door middel van onderhavig initiatief worden 19 grondgebonden woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Eijsden-Margraten. De woningbouwontwikkeling Karreweg fase II voorziet

voornamelijk in de bouw van woningen voor de behoefte van verschillende doelgroepen. Het programma bestaat uit 8 starterswoningen, 5 sociale levensloopbestendige huurwoningen, 4 levensloopbestendige koopwoningen (middensegment) en 2 woningbouwkwartalen (vrije sector). Met dit programma wordt beoogd invulling te geven aan de prioritaire doelgroepen zoals vastgelegd is in de lokale woonvisie “Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025”.

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

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. Deze structuurvisie is van toepassing op woningbouwplannen die voorzien in een toename van de woningvoorraad en waarvoor een juridische grondslag (planologisch besluit of vergunning) om deze woningen te bouwen ontbreekt, oftewel ook van invloed zijn op (een toename van) de plancapaciteit. Doordat een juridische grondslag ontbreekt om de 19 geplande woningen te bouwen, leidt het plan tot een toename van zowel de woningvoorraad als plancapaciteit binnen Eijsden-Margraten. Dit betekent dat in beginsel compenserende voorwaarden op het plan van toepassing zijn als bedoeld in Beleidsafspraken VI van de SVWZL.

Deze compensatie kan inhouden:

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

Beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021”

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021” vastgesteld. Op grond van deze beleidsregel kan onthefing worden verleend van beleidsafspraken VI van de SVWZL, indien het betreffende woningbouwplan voldoet aan de 3 criteria van de betreffende beleidsregel. Deze 3 criteria zijn:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

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

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

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

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

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

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

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

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

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

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

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

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

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

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

Toetsing aan Beleidsregel “Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021”

Verwijzend naar *criteria 1 en 2* van de beleidsregel kan worden geconcludeerd dat de 19 woningen worden gerealiseerd binnen de bebouwingscontour van Sint Geertruid, waardoor er geen sprake is van een uitbreidingsplan. De woningen zijn met name bestemd voor de doelgroepen starters en ouderen. Deze woningen passen binnen de uitgangspunten van de onderhavige beleidsregel. Door woningen voor deze doelgroepen te realiseren wordt een bijdrage geleverd aan de verbetering van de leefbaarheid van Sint Geertruid, omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan een aantoonbare woonbehoefte van zowel jongeren als ouderen binnen deze kern. In Sint-Geertruid is immers een aanwijsbaar tekort aan woningen voor beide doelgroepen en de aanmeldingen voor deze woningen blijkt groot.

De planrealisatie is geen gevolg van een herstructurering van leegstaand (waardevol) vastgoed of door herbestemming van een zogenaamde “rotte plek” binnen de betreffende kern. Echter met dit plan wordt wel een zichtbare stedenbouwkundige afronding gerealiseerd van het (oorspronkelijke) plan “Karreweg”. In het verleden was de onderhavige planlocatie, waarvoor nu een wijzigingsbevoegdheid geldt, planologisch voorzien van directe woningbouwtitels. Deze zijn bij de actualisatie van het bestemmingsplan “Sint Geertruid” in 2013 omgezet van directe naar indirecte woningbouwtitels. De reden hiervoor was dat de planlocatie “Karreweg fase 1” in 2013 nog voorzien was van ruim voldoende onbenutte plancapaciteit en dat vanwege de toen nog heersende woningmarktsituatie verwacht werd dat de eerste tien jaar (tot de volgende planherziening) geen of onvoldoende behoefte zou zijn om direct woningbouwmogelijkheden voor “Karreweg fase 2” in

stand te houden. Vanwege de huidige woningmarktsituatie is dit standpunt achterhaald. In fase 1 is nog slecht één bouwkvavel voorhanden en veel ouderen en jongeren hebben reeds hun interesse getoond voor een woning in het beoogde “Karreweg fase 2”. Op basis van voorgaande overwegingen is er sprake dat het plan een maatschappelijke meerwaarde heeft voor Sint Geertruid.

Verwijzend naar het *derde criterium* van de beleidsregel kan worden meegedeeld dat het plan ter afstemming aan de subregio Maastricht en Heuvelland is voorgelegd en dat de subregio in januari 2021 heeft ingestemd met het plan.

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

3.3.3 Bestemmingsplan ‘Sint Geertruid – 2013’

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

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

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

Motivering

Het wijzigingsplan voorziet in de realisatie van in totaal 19 grondgebonden woningen. Uit de woonvisie blijkt dat de gemeente Eijsden-Margraten een woningbouwbehoefte heeft van 246 woningen tot het jaar 2025. Momenteel zijn er onvoldoende plannen en initiatieven om te voorzien in deze behoefte. Uit paragraaf 3.1.2 en 3.3.2 blijkt tevens dat het plan voorziet in een kwalitatieve behoefte.

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

3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk beleid.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Onderzoek

Door Antea Group is in november 2019 een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies en aanbevelingen zijn hierna weergegeven.

Toetsing Wet bodembescherming

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

PFAS

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

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

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

De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' wordt aanvaard, vanwege de plaatselijk aangetoonde verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen (DDE) in de grond en vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten aan enkele zware metalen in de grond. De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten gehalten kleiner zijn dan de betreffende interventiewaarde.

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

4.1.3 Conclusie plangebied

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

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Conform de Wet geluidhinder (verder Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van geluidgevoelige bebouwing die binnen de zone van een bron is gelegen of een nieuwe weg met bijbehorende zone wordt aangelegd. Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk worden gemaakt of de geluidsinvloed van de omliggende wegen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wgh. Een uitzondering hierop geldt voor wegen in een 30 km-zone.

4.2.2 Onderzoek

Industrielawaai

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

Railverkeerslawaai

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

Wegverkeerlawaai

In het kader van de geluidbelasting op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) vanwege omliggende wegen is door CroonenBuro5 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het rapport akoestisch onderzoek 'Woningbouwlocatie Karreweg fase II, Sint Geertruid d.d. 12 augustus 2019. De rapportage is bijgevoegd als bijlage van deze toelichting. Hieronder zijn de samenvatting en de conclusies van het onderzoek opgenomen.

De nieuw te bouwen woningen liggen binnen de zone van de Burgemeester Wolfsstraat en de Buitenend. Op De Laathof/ De Munckhof geldt een maximumsnelheid van 30 km/u en heeft in de zin van de Wet geluidhinder geen geluidzone. Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is deze weg ook in het onderzoek betrokken.

Burgemeester Wolfsstraat

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Burgemeester Wolfsstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de gevel(s) van 7 woningen. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 52 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en overschrijdt daarmee niet de maximaal toelaatbare hogere waarde.

Buitenend

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Buitenend de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Buitenend bedraagt ten hoogste 10 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh.

De Laathof/ De Munckhof

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op De Laathof/ De Munckhof ten hoogste 50 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. De geluidbelasting ligt daarmee boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB zoals opgesteld in de Wet geluidhinder (hoewel formeel niet voor 30 km/u-wegen van toepassing).

Hogere grenswaarde

Maatregelen om de geluidbelasting ter plaats van het plangebied terug te brengen zijn niet mogelijk en/of doelmatig. Het bevoegd gezag dient daarom hogere waarden vast te stellen voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. In tabel 5.1. van het akoestisch onderzoek zijn de hogere waarden weergegeven. Een overzicht van de cumulatieve geluidbelastingen per toetspunt is opgenomen in de bijlage van het akoestisch rapport. In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van een hogere waarde voor 7 woningen op basis van het destijds voorliggende stedenbouwkundig plan. Inmiddels is het stedenbouwkundig plan aangepast, waardoor de hogere waarde benodigd is voor 8 woningen. Gelet op het bouwvlak dat is aangehouden in het onderzoek, is het onderzoek ook representatief voor de aanvraag hogere waarden met betrekking tot 8 woningen.

Cumulatie

Indien een geluidgevoelige bestemming waarvoor normaliter een hogere grenswaarde wordt vastgesteld in de zone van meerdere geluidbronnen is gelegen, dient inzichtelijk gemaakt te worden hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. Het bevoegd gezag dient in dat geval een oordeel te vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toets aan een grenswaarde is niet aan de orde. Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de gecumuleerde geluidbelasting kan het advies uit het Reken- en meetvoorschrift als leidraad worden gehanteerd. Hierin is opgenomen dat voor een eerste indruk van de aanvaardbaarheid van de geluidsituatie, de gecumuleerde geluidbelasting kan worden vergeleken met de voor die bronsoort van toepassing zijnde normering. De grenswaarden conform de Wgh zijn op het gecumuleerde geluidniveau echter formeel niet van toepassing.

In de bijlage van het akoestisch onderzoek is per toetspunt de cumulatieve geluidbelasting opgenomen. Uit de berekening blijkt dat er geen significante toename is ten opzichte van de berekeningen per weg. De geluidbelasting (excl. aftrek ex art. 110 Wgh) is de basis voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat, de berekening van geluidbeperkende maatregelen en kunnen dienen als basis voor de berekening van de geluidwering van de gevels.

Geluidwering aan de gevel

Voor alle woningen waarvoor het bevoegd gezag een hogere waarde vaststelt, dient met behulp van een gevelgeluidweringsonderzoek te worden onderzocht of deze woningen aan de wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau kunnen voldoen. De wettelijke grondslag hiervoor is terug te vinden in het Bouwbesluit.

4.2.3 Conclusie plangebied

Om het initiatief mogelijk te maken dient een voor het aspect geluid waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden een beluit hogere waarden vastgesteld te worden. Na het vaststellen van het besluit hogere waarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor het vaststellen van het wijzigingsplan 'Karreweg fase II Sint Geertruid'.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;

- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekenende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een samenwerkingsprogramma van de Rijksoverheid en lokale overheden. NSL heeft als doel de luchtkwaliteit te bevorderen ten behoeve van de volksgezondheid. Het NSL bevat maatregelen waarmee wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan Europese grenswaarden, waarbij rekening wordt gehouden met de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen waarover binnen de looptijd van het NSL (sinds 2009) een besluit wordt genomen. Om overheden inzicht te geven in de actuele luchtkwaliteit is de NSL-monitoringstool ontwikkeld.

4.3.2 Onderzoek

Gevoelige bestemming

Het bestemmingsplan voorziet niet in ‘gevoelige bestemmingen’.

Niet in betekenende mate

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een woningbouwlocatie van 19 woningen en heeft met de Burgemeester Wolfsstraat en De Laathof/ De Munckhof één of twee ontsluitingswegen. In paragraaf 4.10 wordt een berekening naar het extra verkeer uitgevoerd. Door het realiseren van de woningen is sprake van maximaal 137 verkeersbewegingen per etmaal (weekdaggemiddelde)

In de onderstaande tabel is weergegeven dat door het realiseren van de woningen de toename van het extra verkeer voor de concentratie stikstofdioxide 0,10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en voor de concentratie fijnstof 0,02 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt en daarmee ruimschoots voldoet aan de grens voor 'niet in betekende mate', waardoor nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet benodigd is.

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

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	137
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,10
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,02
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Achtergrondwaarden

In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' dient de luchtkwaliteit te worden beschouwd. Uit de landelijke Monitoringstool blijkt dat de jaargemiddelde concentraties van de relevante stoffen NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) in dit gebied onder respectievelijk 15 en 17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ liggen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke maximale grenswaarden (van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Verder is de heersende jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} (de fijnere fractie van fijn stof) hier beneden 11 microgram/ m^3 . Hiermee wordt ruim voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarde van 25 microgram/ m^3 . Naar verwachting nemen deze concentraties in de toekomst verder af door nationale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de realisatie van het bestemmingsplan.

4.3.3 Conclusie plangebied

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

4.4.2 Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

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

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

4.4.3 Onderzoek

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

In de (directe) omgeving van het plangebied is één bedrijf gelegen, namelijk een garagebedrijf, inclusief een benzinepomp (zonder LPG) ter plaatse van het perceel Burgemeester Wolfsstraat 6. Het bedrijf valt op basis van de VNG-brochure in milieucategorie 2. De indicatieve afstand bedraagt bij milieucategorie 2 bedrijven 30 meter. Het plangebied is op circa 100 meter van het bedrijf gelegen. Geconcludeerd kan worden dat het garagebedrijf niet belemmerd wordt in diens uitbreidingsmogelijkheden en ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.4.4 Conclusie plangebied

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

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

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

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.5.2 Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, het Barro, de effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz.

4.5.3 Onderzoek

Risicovolle inrichtingen

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

Buisleiding

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

Vervoer van gevaarlijke stoffen

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

4.5.4 Conclusie plangebied

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

4.6 Spuitzones

4.6.1 Algemeen

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

Er zijn geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden. Een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, wordt in de rechtspraak niet onredelijk geacht. De rechtspraak heeft inmiddels laten zien dat een kortere afstand ook aanvaardbaar kan zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

4.6.2 Toetsing

Het plangebied ligt aan de noord- en aan de zuidzijde binnen 50 meter van agrarische gronden waar teelt – en daarmee het gebruik van bestrijdingsmiddelen – niet zijn uitgesloten.

Dit wijzigingsplan voorziet in de invulling van de wijzigingsbevoegdheid, waarmee bouwvlakken worden toegevoegd. De opzet van het plan en daarmee de bestemmingsgrenzen blijven ongewijzigd. De gevoelige bestemmingen (de woonbestemmingen) worden niet op een kortere afstand gesitueerd ten opzichte van de gronden waar driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen (gewasbeschermingsmiddelen) gebruikt mogen worden.

Echter ontstaat door middel van de wijzigingsplan de mogelijkheid voor het bouwen van woningen en worden daarmee de gronden feitelijk in gebruik genomen voor het wonen.

De gemeente heeft 'Beleidsnotitie spuitzones chemische bestrijdingsmiddelen bij ruimtelijke ontwikkelingen' in 2013 vastgesteld. Op basis van dit beleid wordt een kortere afstand aanvaardbaar geacht al dan niet onder voorwaarde van maatregelen.

Middels een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat de woningen binnen de 50 meter-zone pas gebouwd/gebruikt mogen worden indien de maatregelen zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden. Het realiseren van een haag is gelet op de groenstroken tussen de agrarische gronden en het plangebied mogelijk. Dit aspect staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan daarmee niet in de weg.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden het aspect 'spuitzones' niet leidt tot belemmeringen voor de realisatie van de woningen, mits wordt voldaan aan de maatregelen conform het gemeentelijk beleid.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

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

4.7.2 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Limburg, een fusie van het voormalig Waterschap Peel en Maasvallei en Waterschap Roer en Overmaas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Water in beweging'.

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het op orde brengen en houden van het watersysteem, schade als gevolg van wateroverlast voorkomen en zorg dragen voor veiligheid op het gebied van water.

Eén van de belangrijkste uitdagingen voor het waterbeheer in Limburg is de klimaatverandering en de effecten daarvan. Voor het waterschap wordt robuustheid van het watersysteem de belangrijkste opgave. Hierbij wordt de regel 'ruimte voor water waar het kan, maatregelen waar het moet' gehanteerd. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het waterschap hanteert de acht toetspunten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna is aangegeven op welke manier kan worden voldaan.

1. Circa 10% van het plangebied reserveren voor water.

Het plan voorziet in voldoende mogelijkheden om in de groenvoorziening waterberging aan te leggen. Tevens zijn voor de grondgebonden woningen mogelijkheden om op eigen terrein infiltratievoorzieningen te treffen.

2. Rekening houden met hoogteverschillen in plangebied en omgeving.

In het plan is geen sprake van wateroverlast door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied of andersom.

3. Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand. Input voor ontwerpen van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.

4. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit.

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om bij elk ontwikkelingsscenario gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet toe te passen. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

5. Toepassen voorkeursvolgorde voor de waterkwantiteit.

Hemelwater wordt opgevangen, tijdelijk geborgen, vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem (infiltratie), binnen het plangebied.

6. Toepassen voorkeurstabel afkoppelen.

Er is sprake van bovengronds afkoppelen. Van diepte infiltratie is geen sprake.

7. Infiltratie- en bergingsvoorzieningen normaliter worden plannen gedimensioneerd op 80 mm per twee uur met een beschikbaarheid van de gehele berging binnen 24 uur. In de openbare ruimte en op eigen terrein wordt voldoende opvangcapaciteit (en eventueel duurzame leegloop) gerealiseerd. Op basis van de locatiespecifieke eigenschappen kan, conform uitgangspunten van de gemeente, in dit geval op eigen terrein worden volstaan met 35 mm in plaats 80 mm.

8. Beheer en onderhoud regelen. Waterhuishoudkundige voorzieningen worden zodanig gerealiseerd dat deze bereikbaar zijn voor onderhoud en controle

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om bij elk ontwikkelingsscenario gebruik te maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en geen uitlogbare materialen, zoals lood, koper en zink toe te passen. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.7.3 Conclusie plangebied

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

4.8 Natuur

4.8.1 Algemeen

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

4.8.2 Onderzoek

De Wnb regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bescherming van soorten en de bescherming van houtopstanden.

Beschermde soorten

Door Faunaconsult is een flora- en fauna-inspectie uitgevoerd. Hierin is nagegaan welke effecten het plan heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 4 van deze toelichting.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten, waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel

geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Vogels

In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

De dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is het Natura 2000-gebied Savelsbos en ligt op een afstand van circa 350 meter tot het plangebied.

Antea Group heeft een stikstofberekening uitgevoerd, waarbij onderzocht is of er ten gevolge van het plan sprake is van significant negatieve effecten op een/meerdere Natura-2000 gebied(en). Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 5 van deze toelichting.

De realisatie van het plan geschiedt niet in één kalenderjaar. Daarom is een fasering opgenomen. AERIUS Calculator toont in géén van de fasen (2021 t/m 2025) een bijdrage aan stikstofdepositie op (bijna) overspannen hexagonen in Nederlands Natura-2000 gebied. Daarnaast is het wat betreft Belgisch Natura-2000 gebied niet aannemelijk dat sprake is van een overschrijding van de Vlaamse drempelwaarde. Zodoende kan worden gesteld dat significant negatieve effecten ten gevolge van stikstofdepositie zijn uitgesloten. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming dan ook niet in de weg.

Gelet op de aard van de ontwikkeling, de afstand en het tussengelegen gebied zijn andere nadelige effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000 niet te verwachten.

Goudgroene natuurzone / Natuurnetwerk Nederland

Er bevindt zich geen Goudgroene natuurzone/ Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. Op circa 400 meter ten westen van het plangebied ligt het meest nabijgelegen NNN-gebied. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de beperkte omvang, geen effect op de directe omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

4.8.3 Conclusie plangebied

Geconcludeerd kan worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het initiatief van het realiseren van de woningen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening), zijn gemeenten gehouden de belangen van de archeologische monumentenzorg in hun bestemmingsplan te verankeren.

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft daarbij zowel

het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en inwerkingstreding van de Omgevingswet niet komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen.

Deze erfgoedverordening en de daarin opgenomen beleidscategorieën zijn voor het onderdeel archeologie gebaseerd op de archeologische verwachtingenkaart die in 2012 voor de gemeente is opgesteld door RAAP Archeologisch Adviesbureau.

4.9.2 Onderzoek

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



In het vigerende bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013' is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Op basis van deze dubbelbestemming dient een archeologisch onderzoek te worden verricht indien sprake is van een bebouwingsoppervlakte van meer dan 100 m². Deze dubbelbestemming blijft ongewijzigd van toepassing op het plangebied. Voorafgaand aan het bouwen/bouwrijp maken is archeologisch onderzoek benodigd.

Opgemerkt wordt dat in juni 2000 een 'Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI-1) (RAAP: 2000-1322/MW) is uitgevoerd. Dit onderzoek is destijds uitgevoerd voor zowel de gronden van Karreweg fase I als voor fase II. Het voorliggende briefrapport voldoet niet aan de huidige kwaliteitsnormen die in de Nederlandse archeologie (KNA 4.1) worden gehanteerd en met het advies dat destijds is gegeven kan niet aan de huidige wetenschappelijke vraagstellingen worden voldaan. Daarom kan dit onderzoek niet als voldoende archeologisch onderzoek worden aangemerkt en is nieuw archeologisch onderzoek benodigd (conform de huidige normen).

4.9.3 Cultuurhistorie

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

4.9.4 Onderzoek

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

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

4.9.5 Conclusie plangebied

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

4.10 Duurzaamheid

4.10.1 Algemeen

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

4.10.2 Conclusie plangebied

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

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

De ontwikkeling van het plangebied bestaat uit de realisatie van 19 grondgebonden woningen. Om een inschatting te maken van deze verkeersaantrekkende werking kan er gebruik worden gemaakt van de kencijfers uit de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW. Voor de kernen binnen de gemeente wordt uitgegaan van stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Voor de stedelijke zone wordt uitgegaan van 'rest bebouwde kom'. In het kader van de ontwikkeling is een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld. In dit stedenbouwkundig plan is uitgegaan van bepaalde woningtypen en aantallen. Op basis daarvan is de verkeersgeneratie bepaald in de volgende tabel.

Verkeersgeneratie	Aantal	Gemiddeld kencijfer	Plan (mvt/etmaal)
Sociale woningen	5	5,6	28,0
Starterswoningen*	8	7,8	62,4
Levensloopbestendige woningen**	4	7,4	29,6
Vrijstaande woningen	2	8,2	16,2
Totaal	19		137

* Hierbij is uitgegaan van de categorie: Koop, twee-onder-een-kap

** Hierbij is uitgegaan van de categorie: Koop, huis, tussen/hoek

De ontwikkeling heeft een totale bijdrage van 137 verkeersbewegingen per dag (weekdag). De ontsluiting vindt plaats via de Laathof, die met een ontsluiting direct wordt aangesloten op de Burgemeester Wolfsstraat. Gesteld kan worden dat het aantal verkeersbewegingen geen effect heeft op de verkeerssituatie ter plaatse van de betreffende wegen of andere omliggende wegen.

4.11.2 Parkeren

Toetsingskader

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

De ontwikkeling van het onderhavige wijzigingsplan beschrijft de ontwikkeling van maximaal 19 woningen in Sint Geertruid. De kern Sint Geertruid heeft een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk'. Het plangebied wordt aangeduid als 'rest bebouwde kom', waarbij in het plan wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeerbehoefte.

In dit stedenbouwkundig plan is uitgegaan van bepaalde woningtypen en aantallen. Op basis daarvan is de verkeersgeneratie bepaald in de volgende tabel.

Parkeerbehoefte	Aantal	Gemiddeld kencijfer	Plan (benodigde aantal parkeerplaatsen)
Sociale woningen	5	1,6	8,0
Starterswoningen*	8	2,2	17,6
Levensloopbestendige woningen**	4	2	8,0
Vrijstaande woningen	2	2,3	4,6
Totaal	19		39

* Hierbij is uitgegaan van de categorie: Koop, twee-onder-een-kap

** Hierbij is uitgegaan van de categorie: Koop, huis, tussen/hoek

In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein. Bij 6 woningen (2 vrijstaande, 1 starterswoning en 3 levensloopbestendige woningen) kunnen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Daarnaast worden minimaal 14 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied.

4.11.3 Conclusie plangebied

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

4.12 Kabels en leidingen

4.12.1 Algemeen

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

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

4.12.2 Conclusie plangebied

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

4.13 Besluit milieueffectrapportage

4.13.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings-)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

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

4.13.2 Activiteit en drempelwaarden

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

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in de toevoeging van 19 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 0,6 hectare. De voorgenenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.13.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

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

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

4.13.4 Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan Karreweg fase II voorziet in de ontwikkeling van het plangebied met in totaal 19 grondgebonden woningen. In dit gebied worden in de toekomstige situatie 2 vrijstaande woningen, 4 levensloopbestendige woningen, 8 starterswoningen en 5 sociale huurwoningen gerealiseerd. Tevens is ruimte gereserveerd voor verhardingen, parkeerplaatsen en openbaar groen en waterberging. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het project wordt uitgevoerd op een locatie die in de huidige situatie onbebouwd is, aan de noordzijde van de kern Sint Geertruid. De locatie is gelegen tussen de woningen uit fase I en de woningen aan de overzijde van de Burgemeester Wolfsstraat. Ten zuiden is het perceel Burgemeester Wolfsstraat 1 gelegen. Ten noorden van het plangebied is het buitengebied van Eijsden-Margraten gelegen. De uitbreiding vormt daarmee een afronding van de kern Sint Geertruid.

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

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat de gevels van de eerstelijns bebouwing vanwege de Burgemeester Wolfsstraat niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve zijn geluidbeperkende maatregelen overwogen. Uit de beschouwing blijkt dat er vanwege stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële redenen geen geluidbeperkende maatregelen worden uitgevoerd. Voor de woningen die niet aan de voorkeursgrenswaarde voldoen wordt bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf wordt ontwikkeld naar 19 grondgebonden woningen. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject Karreweg fase II stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

4.13.5 Conclusie

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

5 Juridische planopzet

5.1 Opbouw

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

5.2 Wijziging

Dit wijzigingsplan voorziet in het toevoegen van bouwvlakken ten behoeve van de realisatie van 19 woningen in het plangebied Karreweg fase II te Sint Geertruid. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt dit plan als zodanig onderdeel uit van het “moederplan”. Voor dit wijzigingsplan wordt daarom ook verwezen naar de regels van het bestemmingsplan ‘Sint Geertruid - 2013’, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 5 februari 2013, welke in samenhang van toepassing zijn op dit wijzigingsplan.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

Bestemming ‘Wonen’

De bestemming ‘Wonen’ van het moederplan is van toepassing verklaard. Voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen in combinatie met mantelzorg, aan huis gebonden beroepen, gastouderopvang en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis. De bouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

6 Haalbaarheid

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

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan Karreweg Fase II Sint Geertruid heeft vanaf donderdag 8 april 2021 tot en met woensdag 19 mei 2021 ter inzage gelegen. Dit na voorafgaande publicatie in de Staatscourant, huis-aan-huis blad De Etalage en de gemeentelijke website. Gedurende deze termijn zijn 3 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting op enkele punten aangepast/verduidelijkt en is de maximale bouwhoogte van de vijf sociale huurwoningen verlaagd. Als bijlage 5 bij het bestemmingsplan is de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen gevoegd waarin zienswijzen en de antwoorden daarop terug te vinden zijn.

Ambtshalve wijziging

Afgezien van enkele aanpassingen van de toelichting (zie daarvoor de beantwoording van de zienswijzen) is het bestemmingsplan op één onderdeel gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In het meest westelijk gelegen bouwvlak worden geen 8 maar 9 woningen mogelijk gemaakt. Daarmee komt het totaal aantal woningen op 20. Dit naar aanleiding van een verzoek van de CPO-groep. Zowel vanuit stedenbouwkundig als vanuit volkshuisvestelijk oogpunt bestaan daartegen geen bezwaren. Daarmee wordt tevens tegemoetgekomen aan de hoge vraag naar starterswoningen. Deze voorgestelde wijziging betreft een ondergeschikte wijziging die niet leidt tot een wezenlijk ander plan. Concreet betekent deze wijziging dat de verbeelding wordt gewijzigd (de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 8' wordt gewijzigd naar 'maximum aantal wooneenheden: 9').