Bestemmingsplan

Molenweg 5 te Bemelen

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

Molenweg 5 te Bemelen

Projectnummer 0464178
Revisie 0.1
Datum 28-11-2023

Auteur(s)

VJ

Opdrachtgever

initiatiefnemer

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
28-11-2023	Vastgesteld	PK	PK

anteagroup

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Planologisch regiem	6
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**9**
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**13**
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**21**
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	21
4.3	Luchtkwaliteit	21
4.4	Externe veiligheid	22
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.6	Geur	23
4.7	Spuitzone	24
4.8	Kabels en leidingen	25
4.9	Water	25
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.11	Natuur	26
4.12	Verkeer en parkeren	28
4.13	Milieueffectrapportage	28
Hoofdstuk 5	**Juridische planopzet**	**29**
5.1	Inleiding	29
5.2	Opbouw van de regels	29
5.3	Bestemmingen	29
Hoofdstuk 6	**Uitvoerbaarheid**	**31**
6.1	Financiële haalbaarheid	31
6.2	Procedure	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is in bezit van het pand met bijbehorende garage en berging Molenweg 5 te Bemelen. Dit pand is vóór 1950 gerealiseerd en is al decennia lang in gebruik als zomerhuis[1].

In verband met de aan- en verkoop van het zomerhuis aan de Molenweg 5 is gebleken dat dit zomerhuis niet als zodanig bestemd is. Ter plaatse geldt op basis van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009 inclusief 1e herziening" de bestemming "Agrarisch met waarden", waardoor bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een zomerhuis ontbreken.

Onderzoek heeft aan het licht gebracht dat in 1982 geen gevolg is gegeven aan de opdracht van Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg om dit pand van een passende positieve bestemming te voorzien en niet zoals toen het geval was onder het overgangsrecht te brengen.

De gemeente voorziet met voorliggend plan in een passend juridisch-planologisch kader.

1.2 Begrenzing plangebied

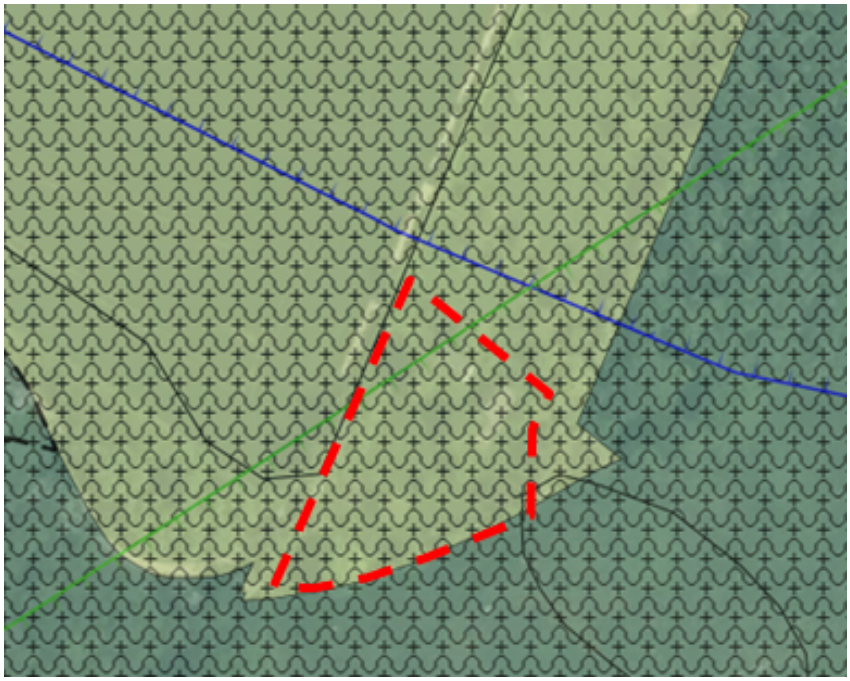
Het plangebied ligt aan de Molenweg 5 te Bemelen, gelegen in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten. De planlocatie ligt op circa 350 meter ten noordoosten van de bebouwde kom van Bemelen. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.

Ligging planlocatie (StreetSmart)

1.3 Planologisch regiem

1.3.1 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” inclusief “Buitengebied 2009, 1e herziening”. In de afbeelding is een uitsnede van geldend bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied 2009” inclusief "Buitengebied 2009, 1e herziening” en aanduiding plangebied exclusief gronden waar de spuitvrije zone wordt opgelegd (rood)

Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Op de tot 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd. Tevens mogen de gronden niet worden gebruikt ten behoeve van recreatieve bewoning. Daarnaast gelden (op delen van het plangebied) de dubbelbestemmingen:

- waarde – archeologie;
- waarde – ecologie;
- waarde – landschapselement;
- waarde - onderaardse gangenstelsel;
- waterstaat – erosie;

en de gebiedsaanduidingen:

- milieuzone – bodembeschermingsgebied;
- milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied;
- vrijwaringszone – straalpad.

Het zomerhuis is in het geldende bestemmingsplan niet als zodanig bestemd en valt momenteel onder het overgangsrecht.

1.3.2 Overgangsrecht

Het gebruik van de panden is in het "Algemeen bestemmingplan Bemelen" onder het overgangsrecht gebracht. Vervolgens hebben de panden en de bijbehorende gronden respectievelijk in het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" en in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" een agrarische bestemming met waarden (landschappelijke) gekregen. Op grond van vaste jurisprudentie mogen gebouwen en het gebruik daarvan maar één keer onder het overgangsrecht worden gebracht. Dit betekent dat het pand en het gebruik ervan sinds het bestemmingsplan "Buitengebied 1996" in strijd zijn met de vigerende bestemming.

Uit onderzoek blijkt dat:

- In 1981 is de voormalige gemeente Bemelen gestart met de opmaak van het "Algemeen bestemmingsplan Bemelen". In het ontwerpbestemmingsplan hebben de panden met bijbehorende gronden de bestemming 'Agrarisch gebied met hoge landschappelijke en/of natuurlijke waarde' gekregen. De toenmalige eigenaar heeft hier een zienswijze tegen ingediend met het verzoek de panden een recreatieve bestemming te geven (Recreatieve doeleinden II) net zoals andere recreatiewoningen in en rondom Bemelen.
- De gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten heeft zich bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 7 juni 1982 op het standpunt gesteld dat het bestaande gebruik als zomerhuis en bijbehorende garage/berging door middel van het overgangsrecht kon worden voortgezet en er derhalve geen aanleiding was om de agrarische bestemming ter plaatse te wijzigen in een recreatieve bestemming.
- Tegen de vaststelling van het "Algemeen bestemmingsplan Bemelen" heeft de toenmalig eigenaar van het pand bezwaar ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg. Gedeputeerde Staten hebben het bezwaarschrift gegrond verklaard omdat niet bleek dat te verwachten was, dat het gebruik als zomerhuis binnen de planperiode van het bestemmingsplan (10 jaar) zou worden beëindigd. Gedeputeerde Staten hebben dan ook verzocht om het bestemmingsplan aan te passen, dat wil zeggen een passende positieve bestemming aan de panden te geven. Deze aanpassing van het bestemmingsplan is echter niet doorgevoerd.

Op basis van vorenstaande wordt met voorliggend bestemmingsplan alsnog medewerking verleend aan het juridisch-planologisch inpassen van de recreatiewoning met bijbehorende garage/berging. Daarnaast voorziet het plan in een voorgenomen 16 m2 verbindingszone tussen de twee gebouwtjes ten behoeve van sanitaire voorzieningen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de situatie ter plaatse van het plangebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische en milieu-hygiënische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. De financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure van het initiatief komen in hoofdstuk 6 aan de orde.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Het zomerhuis met bijbehorende garage/berging is gelegen aan de Molenweg 5 te Bemelen. De gronden behorend bij het zomerhuis zijn kadastraal bekend in sectie F perceelnummer 574. De omgeving aan de zuidzijde bestaat uit natuurgebied, dat deel uitmaakt van Natura 2000-gebied "Bemelerberg & Schiepersberg". Aan de oost-, west- en noordzijde van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig.

Luchtfoto plangebied (StreetSmart)

Naast het zomerhuis met bijbehorende garage/berging is er geen andere bebouwing aanwezig in het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied is een in- en uitrit aanwezig. Rondom de panden is een relatief klein deel verhard als terras/erfverharding. Hierdoor is op eigen terrein voldoende ruimte voor parkeren. Het overige deel van het plangebied is geheel onbebouwd en onverhard. Het plangebied is landschappelijk ingepast door volwassen bomen en struikgewas. Het zomerhuis is daardoor nagenoeg niet zichtbaar vanuit de omgeving.

Obliekfoto plangebied (Streetsmart)

Aangezien het pand gerealiseerd is voor 1950, is het pand toe aan grootschalig onderhoud. In de afgelopen decennia is uitsluitend het hoog nodige onderhoud gepleegd. Groot onderhoud is niet uitgevoerd, omdat - door het ontbreken van passende planologische rechten - er geen basis was om te gaan investeren in het pand.

Het is wenselijk om het pand - nu het pand een passende juridisch-planologische status krijgt - aan te passen naar de wensen en eisen van deze tijd. Het is daarbij gewenst om de planologische mogelijkheden zodanig vorm te geven, dateventuele wijzigingen van het pand in de toekomst passend zijn binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Hoewel de bebouwing zelf niet gelegen is binnen een zilver- of goudgroene natuurzone, is de afstand tot bronsgroen minimaal 9 en tot goudgroen minimaal 17 meter. Voor de planologische inpassing is het denkbaar om aan te sluiten bij de regeling voor zomerhuizen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009'. Echter, gezien de korte afstand tot Natura2000 gebied / goudgroene natuurzone en bronsgroene landschapszone, bieden de regels behorende bij de bestemming 'Recreatie –Verblijfsrecreatie' van het 'Buitengebied Margraten 2009' te ruime bouw- en ontwikkelmogelijkheden. Omdat er gezocht diende te worden naar een passende kwaliteitsverbetering van het zomerhuis met zijn zeer beperkte oppervlakte van 32m2 waarin ook nog eens sanitaire voorzieningen ontbraken, is er gekozen voor een uitbreiding van 16m2 die tussen de bestaande bebouwing gesitueerd wordt. Hierdoor is de impact op de omgeving minimaal.

Wel vraagt het positief bestemmen van de locatie om een zeer strikte en beperkende regeling

die de huidige situatie vastlegt (na 16m2 uitbreiding) zonder verdere uitbreidings- of ontwikkelmogelijkheden. Om de bouwmogelijkheden beter te laten aansluiten bij de ligging van het pand in het landschap is in dit geval - afwijkend van de bestemmingsplanregeling voor zomerhuizen van het geldend bestemmingsplan - vastgelegd om géén drie verdiepingen mogelijk te maken. De maximale goothoogte en nokhoogte worden gelijk gesteld aan de bestaande bebouwing en daarom vastgelegd op respectievelijk 3,5 meter en 5,6 meter.

Ook volgt het bouwvlak strak de begrenzing van de bestaande bebouwing (na uitbreiding) en wordt de verblijfsrecreatieve bestemming zo beperkt mogelijk gehouden, zijnde gelijk aan het bouwvlak. Hierdoor is er in de toekomst geen ruimte meer voor uitbreidings- of ontwikkelmogelijkheden.

Gezien de ruime afstand van het perceel tot omwonenden, te weten circa 350 meter tot de dichtstbijzijnde woning in Bemelen, is het niet aannemelijk dat een eventuele verbouwing en uitbreiding van het zomerhuis zal leiden tot een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Dit zou dus geen belemmering moeten vormen voor een eventuele uitbreiding van het zomerhuis.

In de huidige situatie is het perceel goed landschappelijk ingepast waardoor het nagenoeg niet zichtbaar is vanaf de openbare weg. Zie het GKM-beleid in paragraaf 3.3. en het landschapsplan in Bijlage 2 Landschappelijke Inpassing van de regels voor de te nemen landschapsmaatregelen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter kan worden benut. Provincies en gemeenten krijgen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Toetsing

De SVIR laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Van strijdigheid met de hoofddoelen van de SVIR is geen sprake.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de ladder) vastgesteld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen en is erop gericht het leeuwendeel van de nieuwe stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden binnen het bestaand stedelijk gebied.

Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6. lid 2 Bro gewijzigd en komen te luiden als volgt :

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en dat eerst als dat niet mogelijk is wordt gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Toetsing

Dit plan voorziet in het juridisch-planologisch inpassen van de feitelijke situatie. In dit geval is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is het doorlopen van de 'ladder' niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2015 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) vastgesteld. In het POL staan de fysieke elementen van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen 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 de klimaatverandering.

De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit en meer schaarste te creëren. 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. De regionale visies richten zich onder andere op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit.

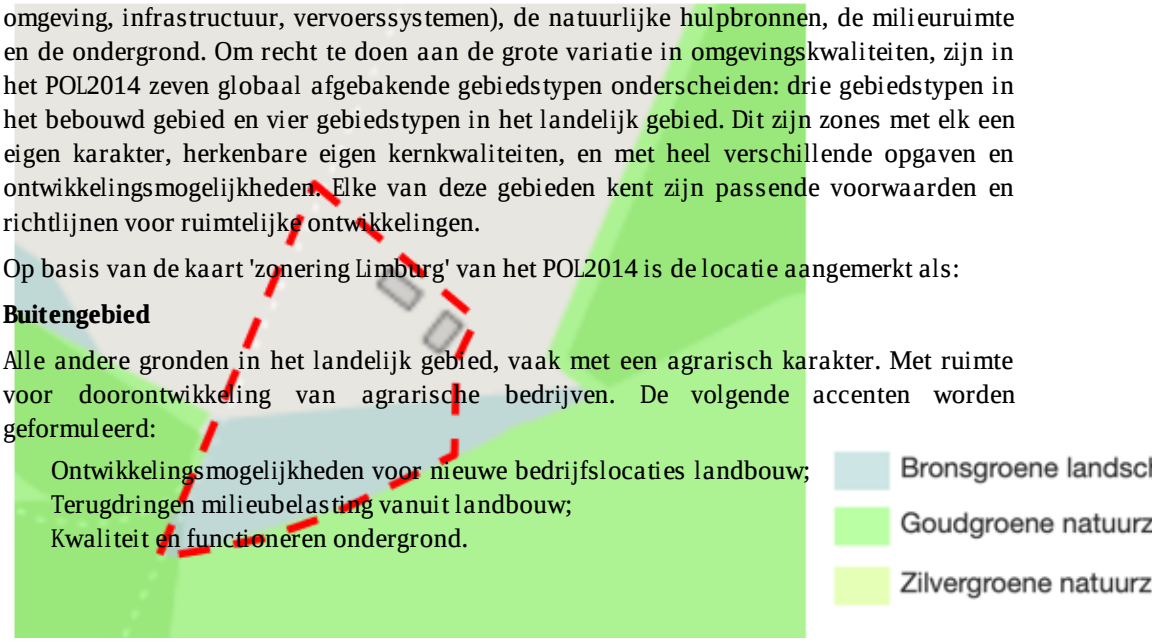
Kwaliteit staat dus centraal in het POL2014. Het uitgangspunt is om de grote diversiteit in de aard en kenmerken van de omgeving te koesteren, onder het motto 'meer stad, meer land': een nadrukkelijke keuze voor hoogwaardige steden in een waardevol landschap. Het beleid is gericht op het bieden van ruimte voor de verweving van functies, op het bieden van inspiratie door kwaliteitsbewustzijn en op het gebruikmaken van de grensoverschrijdende context van de provincie. Kwaliteit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de voorraden: de ruimte (steden en dorpen, natuur, landschap), de voorzieningen (gebouwde omgeving, infrastructuur, vervoerssystemen), de natuurlijke hulpbronnen, de milieuruimte en de ondergrond. Om recht te doen aan de grote variatie in omgevingskwaliteiten, zijn in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden: drie gebiedstypen in het bebouwd gebied en vier gebiedstypen in het landelijk gebied. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Elke van deze gebieden kent zijn passende voorwaarden en richtlijnen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op basis van de kaart 'zonering Limburg' van het POL2014 is de locatie aangemerkt als:

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.



3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

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 Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor het plangebied van het voorliggend plan zijn de volgende regels van toepassing:

2.5 Bewoning van recreatieverblijven

Artikel 2.5.1 Verbod wijzigen bestemming

Het is niet toegestaan de bestemming van recreatieverblijven te wijzigen naar een bestemming die wonen mogelijk maakt.

Artikel 2.5.2 Verbod wonen in recreatieverblijven

Een ruimtelijk plan bevat geen bepalingen die het wonen in recreatieverblijven mogelijk maken.

2.7 Bronsgroene landschapszone

Artikel 2.7.2 Bronsgroene landschapszone

De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in de Bronsgroene landschapszone, bevat een beschrijving van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten (groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf), de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Ligging plangebied t.o.v. bronsgroene landschapszone & goud- en zilvergroene natuurzones (Omgevingsverordening Limburg)

Toetsing

In dit geval wordt de bebouwing juridisch-planologisch ingepast. Deze

juridisch-planologische inpassing is niet in strijd met de accenten vanuit het POL. Conform artikel 2.5 worden de recreatieverblijven niet gebruikt voor reguliere bewoning. Dit is geborgd in het begrip 'zomerhuis' in de regels waarbij is bepaald dat het pand dient als recreatieverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben. De maximum aaneengesloten verblijfsduur van gebruikers bedraagt 6 weken, zonder dat dit mag leiden tot permanente/reguliere bewoning.

Daarnaast is het zuidelijk deel van het projectgebied aangemerkt als bronsgroene landschapszone. De kernkwaliteiten worden door het bestemmen van de feitelijke situatie niet aangetast, waardoor dit plan onder het overgangsrecht valt van de verordening (art. 10.1.3 sub 6). Voor de uitbreiding zijn de kernkwaliteiten wel van toepassing. De kernkwaliteiten in de Bronsgroene landschapszone zijn het groene karakter, het visueel-ruimtelijk karakter, het cultuurhistorisch erfgoed en het reliëf. Er is vanwege omvang en situering geen substantiële negatieve invloed op de aanwezig kernkwaliteiten.

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:

1. Dienstverlening is onze tweede natuur
2. Burgerkracht
3. Buitengewone buiten (be-)leven
4. Aantrekkelijk wonen
5. Ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn

Hieruit komen een aantal thema's voort, waarvan 'Landschappelijk verantwoord ondernemen' van belang is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Thema: Landschappelijk verantwoord ondernemen.

Keuze: Behoud en waar mogelijk versterking van natuur, landschap en streekeigen landbouw in combinatie met de uitbouw van hoogwaardig toerisme als nieuwe economische trekker.

De unieke combinatie van water, verschillende landschappen, verschillende soorten natuur, dorpse tradities en een rijkdom aan monumenten biedt kansen voor het versterken van de toeristische sector in onze gemeente. Dat wil de gemeente verder faciliteren. Het biedt economische kansen, een duidelijke profilering van de eigen identiteit van de kernen en de regio. Denk aan het stimuleren van hoogwaardig toerisme (meer stille, schone recreanten verwelkomen en een aangenaam verblijf faciliteren), het aangaan van de dialoog met boeren (bedrijfsontwikkeling in samenhang met het landschap) en het verbinden van (im) materieel cultureel erfgoed, landschap en burgerschap. Dit kan, maar onder één voorwaarde: ons landschap moet mooi en leefbaar blijven. Dat is het unique selling point, het groene podium voor bedrijvigheid.

Op de loer liggen vervuiling, verrommeling en verschraling van het landschap (zoals het verdwijnen van kleine landschapselementen). Verstening, leegstand en verpaupering van bedrijfspanden en –terreinen hebben ook een negatief effect op het landschap. De hoogwaardige kwaliteit van buitengebied en dorpsgezicht vraagt om helder beleid en daadkracht.

Bebouwing buitengebied: De gemeente stelt duidelijke kaders op voor de dorpsranden van

de bestaande kernen en het buitengebied. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn het in stand houden van authentieke dorpsgezichten, de balans tussen groen en rode dorpsranden en ruimte voor functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied, waarbij overigens het uitgangspunt is dat geen verdere verstening mag optreden, behoudens bestaande rechten.

Toetsing

Dit plan voorziet in het juridisch-planologisch inpassen van een solitair zomerhuis in het buitengebied van Bemelen. Deze juridisch-planologische inpassing is niet in strijd met de uitgangspunten en doelen vanuit de Strategische Visie 2022. De bestaande rechten worden verankerd met dit plan. De bestaande landschappelijke situatie, met kleinschalige landschapselementen, waarmee de bebouwing grotendeels uit het zicht is, draagt bij aan een mooi en leefbaar landschap.

3.3.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' (LKM) vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' (GKM). Hierin is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied of in het gebied buiten de rode contouren (waarvan in casu sprake is) het verlies van omgevingskwaliteit op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd.

In het GKM zijn de diverse mogelijke ontwikkelingen opgedeeld in acht modules.

Toetsing:

Het plan valt in het GKM-beleid onder module 2 (gebiedseigen recreatie en toerisme).

In dit geval wordt het zomerhuis juridisch-planologisch ingepast. Deze juridisch-planologische inpassing is niet in strijd met de accenten vanuit het POL. Vanwege de uitbreiding is het GKM-beleid van toepassing.

In het kader van module 2 van het GKM-beleid is sprake van maatwerk. Voor de gebiedseigen recreatie en toerisme ontwikkelingen geldt het bereiken van een groen karakter en voldoende ruimtelijk kwaliteit van de ontwikkeling en de directe omgeving als uitgangspunt. Er dient altijd een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Omdat de ontwikkeling, zijnde de verbindingsstrook (met sanitaire voorzieningen) tussen de twee reeds bestaande objecten, zelf geen nieuw groen met zich meebrengt dient dit via de realisatie van nieuw groen te worden gecompenseerd waarbij de oppervlakten rood respectievelijk groen zich verhouden als 1:5. Inclusief inpassing levert de ontwikkeling circa 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood en grijs. Het groen wordt daarbij passend bestemd en beschermd. Een landschappelijk inpassing is het uitgangspunt. Het zuidelijk deel van het projectgebied is aangemerkt als bronsgroene landschapszone (volgens de Omgevingsverordening Limburg). Verder is het projectgebied geheel omgeven door matig onderhouden gemengde hagen (meidoorn, sleedoorn) met veelvuldig kale plekken door (dode) bomen en overwoekering door braamstruiken, bestaat het uit grasland met veldbloemen, en staan er o.a. hoogstam perenbomen, pruimenbomen, walnotenbomen, en rode beuk. Gelet op de beperkte uitbreiding van de bebouwing en de al landschappelijk ingepaste situatie, gaat beoogd plan samen met behoud van bestaande landschapselementen en kan het extensief beheer van het grasland in het overig deel van het perceel behouden blijven. Ter compensatie zal het projectgebied 2 maal per jaar schapenbegrazing hebben, zullen de hagen langs de west- en zuidzijde van het projectgebied (gezamenlijke lengte >130 meter) worden hersteld, c.q. opnieuw worden aangelegd, zullen de dode sparrenbomen (t.g.v. de letterzetter) worden gerooid en elders op het terrein vervangen worden door hoogstam appel- en perenbomen.

Concluderend worden de kernkwaliteiten niet aangetast, noch door het bestemmen van feitelijke situatie, noch door de voorziene uitbreiding met een 16m^2 grote sanitaire verbindingsstrook tussen de beide objecten, en levert de ontwikkeling Inclusief inpassing meer dan 5 keer zoveel nieuw groen op als nieuw rood.

De Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2023 heeft in haar vergadering van 27 oktober 2023 een positief advies afgegeven t.a.v. het ingediende landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 1)

3.3.3 Manifest Buitengewoon Buitengebied

Op 21 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten besloten tot de richtinggevende uitspraken over de toekomstige beleidskoers voor het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten van het Manifest Buitengewoon Buitengebied. De richtinggevende uitspraken vormen de beleidsrichting en daarmee de toetsingsbasis voor de besluitvorming over ontwikkelingen en initiatieven in het buitengebied van de gemeente.

Hieronder worden deze richtinggevende uitspraken uiteengezet en gemotiveerd aangeven op welke wijze onderhavige ontwikkeling zich daartoe verhoudt.

Natuur en Landschap

1. Het versterken van de kwaliteit van ons landschap

a. We streven een uitbreiding van ons groenblauwe landschappelijke raamwerk na met meer authentiek landschapselementen en betere ecologische verbindingen, zodat ons kleinschalig landschap verder versterk wordt.

Het ruimtelijk beleid is gericht op het versterken van de ruimtelijke structuur van landelijke gebieden door het benutten en verder verstevigen van de daar aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Gelet op de beperkte uitbreiding van de bebouwing en de al landschappelijk ingepaste situatie, gaat beoogd plan samen met behoud van bestaande landschapselementen en kan het extensief beheer van het grasland in het overig deel van het perceel behouden blijven. Verder heeft de Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2023 in haar vergadering van 27 oktober 2023 een positief advies afgegeven t.a.v. het ingediende landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 1)

2. De juiste functie, op de juiste manier, op de juiste plaats

a. We maken in principe per saldo geen nieuwe bouwlocaties in het buitengebied.

Er wordt geen nieuwe bouwlocatie toegevoegd.

Vrijkomende agrarische bebouwing. Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing hanteren wij de volgende volgorde:

I. Hergebruik van de gebouwen t.b.v. een agrarische functie

Onderhavige ontwikkeling ziet op het wijzigen van de bestemming van de bestaande bebouwing van 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Dit aspect is dan ook niet van toepassing op het voornemen.

Hergebruik ten behoeve van een andere functie, bijv. toerisme en recreatie, zorg en wonen, in de vanuit de cultuurhistorie als waardevol te bepalen gebouwen (bijv. monumenten/beeldbepalende panden/karakteristieke bebouwing) en sloop van de overtollige, landschap ontsierende gebouwen.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het wijzigen van de bestemming van de bestaande

bebouwing van 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Dit aspect is dan ook niet van toepassing op het voornemen.

Voor locaties die niet geschikt zijn voor hergebruik onderzoeken we de mogelijkheid tot sloop.

Dit aspect is niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Landbouw

Op de locatie Molenweg 5-7 te Bemelen vinden al ruim 40 jaren geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats. Onderhavige ontwikkeling ziet op het wijzigen van de bestemming van de bestaande bebouwing van 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Dit aspect is dan ook niet van toepassing op het voornemen.

Toerisme en recreatie

Onderhavige ontwikkeling ziet op het wijzigen van de bestemming van de bestaande bebouwing van 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. De principes van Green Destination (ontwikkelingen zijn geënt op kwaliteit, kleinschalig, duurzaam, authentiek en milieu en klimaatvriendelijk handelen) zijn op het project van toepassing.

Wonen

1. Wonen in het buitengebied staan wij in principe niet toe. Wonen in ons buitengebied blijft in principe beperkt tot bestaande kernen, gehuchten, lintbebouwing en solitaire woningen (zowel bedrijfswoningen bij agrarische bebouwing als in het verleden toegestane burgerwoningen). Doorkijken/onbebouwde gedeelten in de gehuchten en in de lintbebouwing dienen in principe in stand te blijven, omdat juist deze doorkijken zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en het beeld bepalen van ons buitengebied.

Het wijzigen van de bestemming van de bestaande bebouwing van 'Agrarisch met waarden' naar de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Conform artikel 2.5 van het POL 2014 worden recreatieverblijven niet gebruikt voor reguliere bewoning. Dit is geborgd in het begrip 'zomerhuis' in de regels waarbij is bepaald dat het pand dient als recreatieverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben. De maximum aaneengesloten verblijfsduur van gebruikers bedraagt 6 weken, zonder dat dit mag leiden tot permanente/ reguliere bewoning.

Wij streven een goed woon- en leefklimaat na voor onze bewoners.

Rekening houdend met het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling in overeenstemming is met het Manifest Buitengewoon Buitengebied.

3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

-
-

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

•

•

4.1 Bodem

Kader

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Toetsing

Het initiatief betreft het planologisch inpassen van het bestaande zomerhuis. Gelet op de aard van het (historische) gebruik van de betreffende gronden mag er op voorhand van uit worden gegaan dat de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik. Nader onderzoek ten behoeve van de bodemkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2 Geluid

Kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Toetsing

Het zomerhuis is geen gevoelig object in de zin van de Wgh. De aspecten rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai worden buiten beschouwing gelaten. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt opgemerkt dat de Molenweg/Haagwilderweg een (zeer) lage verkeersintensiteit heeft. Tevens zijn er geen industrieterrein of spoorwegen in de nabijheid aanwezig. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid vanuit de Wgh geen belemmering vormt voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Kader

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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). 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).

Toetsing

Het plan voorziet niet in 'gevoelige bestemmingen' of in nieuwe ontwikkelingen die effect hebben op de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

Kader

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen als op het transport ervan. Het uitgangspunt is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron, waarbij de 10^{-6}/jaar contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde (verder: OW) die bij de verantwoording moet worden betrokken.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing

Het zomerhuis wordt aangemerkt als kwetsbaar object. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Wel is ten noorden van de locatie een gasleiding van Gasunie Grid Services (Z-500-07) aanwezig. Op basis van de diameter van 324 mm en werkdruk van maximaal 40 bar bedraagt het invloedsgebied van de buisleiding 140 meter. Het zomerhuis is op ruim 160 meter afstand van de buisleiding gelegen. Het berekenen of nader verantwoorden van het groepsrisico is niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van functies en voorzieningen dient te worden geanalyseerd op hun invloed op de ontwikkeling. Indien milieubelastende functies in het projectgebied mogelijk worden gemaakt, dient ook de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. De milieuhinder die bedrijven en andere functies veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van vier factoren (geluid, geur, stof en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Om de gewenste scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies te waarborgen, wordt in de VNG-brochure een lijst met richtafstanden per milieucategorie aangehouden. Dit betreft de noodzakelijke afstand tussen de grens van de bestemming van de milieubelastende functie en de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in 'rustige woonwijk' en een 'gemengd gebied'.

Toetsing

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied waar nauwelijks sprake is van functiemenging, waardoor voor de toetsing uit wordt gegaan van omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Het solitaire zomerhuis is qua milieubelasting vergelijkbaar met een reguliere woonfunctie. Een woonfunctie brengt in het kader van milieuzonering geen milieubelasting met zich mee.

Het dichtstbijzijnde milieubelastende bedrijf/inrichting betreft de paardenhouderij aan de Oude Akerstraat 51. De paardenhouderij is in de VNG-brochure vergelijkbaar met 'Paardenfokkerij' die behoort tot milieucategorie 3.1. Hiervoor geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter tot gevoelige objecten in de omgeving. Het zomerhuis ligt op ruim 380 meter. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Geur

Kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dienen voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) de volgende afstanden tot geurgevoelige objecten aangehouden te worden:

ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Een 'geurgevoelig object' is gedefinieerd als: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

Toetsing

Een gebouw, bestemd voor (langdurig) verblijf, wordt over het algemeen aangemerkt als geurgevoelig object. Het zomerhuis wordt in dit geval aangemerkt als geurgevoelig.

De paardenhouderij aan de Oude Akerstraat 51 is de meest nabijgelegen veehouderij. Het zomerhuis ligt op ruim 380 meter, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de afstand van 100 meter. Overige (intensieve) veehouderijen zijn op ruimere afstand gelegen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Spuitzone

Kader

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.

Toetsing

In dit geval verbiedt het geldend bestemmingsplan niet dat op de gronden rondom de percelen van het zomerhuis driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen (gewasbeschermingsmiddelen) gebruikt mogen worden. Om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object (zomerhuis) te garanderen is gewaarborgd dat binnen de 50 meter zone geen driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen (gewasbeschermingsmiddelen) gebruikt mogen worden. Dit is verankerd in de regels en verbeelding. De eigenaren van de agrarische gronden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze planologisch beperking.

4.8 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied is wel in een straalpad gelegen. Ter waarborg van een goede verbinding mogen binnen de vrijwaringszone van het straalpad geen bouwwerken met een bouwhoogte van meer dan 20 meter boven maaiveld gerealiseerd worden.

4.9 Water

Kader

Beleidskader Waterschap Limburg

Water in beweging - Visie Limburgs waterbeheer 2020

Sinds 2017 zijn de verschillende waterschappen in Limburg gefuseerd in 'Waterschap Limburg'. Het projectgebied valt van origine onder het beheer van het waterschap Roer en Overmaas. De besturen van de Limburgse waterschappen Roer en Overmaas en Peel en Maasvallei hebben in een gezamenlijkevergadering een visie op waterbeheer in 2020 vastgesteld. Zij schetsen in het document welke (water)opgaven Limburg wachten en wat dit vraagt van het waterbeheer. Het waterschapswerk in 2020 draait nog steeds om de kerntaken van het integraal waterbeheer, namelijk veilige dijken, droge voeten, schoon water en voldoende water, zowel in de grond als in de beken en rivieren. De belangrijkste doelstellingen zijn:

Hoogwaterbescherming Maas op orde: door primaire waterkeringen te versterken;
Bescherming tegen wateroverlast vanuit het regionale systeem, grote wateroverlastproblemen oplossen en risico's beheersen;
Voldoende grond- en oppervlaktewater door een robuuster watersysteem te realiseren;
Natuurlijk watersysteem: door maatregelen aan emissies, riooloverstorten en rwzi's en beekherstel goede ecologische toestand realiseren;
Duurzaam stedelijk waterbeheer: door stedelijk gebied gefaseerd waterrobuust in te richten, groen in te zetten tegen hittestress en het scheiden van waterstromen;
Optimalisatie van de waterketen: door energieverbruik van rwzi's te reduceren tot energieneutraal en het effluent te verminderen.

Waterbeheerplan Limburgse Waterschappen

In het waterbeheerplan van Waterschap Limburg staat beschreven hoe ze zorgt voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. Het plan heeft een doorlooptijd van 2016 tot en met 2021.

Toetsing

In voorliggend plan wordt de bestaande situatie juridisch-planologisch vastgelegd. Wel dient ervoor gezorgd te worden dat het hemelwater geborgen kan worden op eigen terrein. Hiervoor zijn voldoende mogelijkheden aanwezig (ook na de voorgenomen uitbreiding met een sanitaire verbindingszone van 16m2 waardoor het totale dakoppervlak 100 m^2 zal zijn) omdat de grootte van het perceel waarop de bebouwing is gelegen is met 2389 m2 ruim voldoende is om opname in de bodem te garanderen. Hierbij wordt rekening gehouden met de norm 80 mm/m2

Het plangebied ligt in het grondwaterschermingsgebied op basis van het POL 2014. De bescherming hiervan is vastgelegd in de regels van dit plan.

Nadere waterhuishoudkundige maatregelen zijn niet aan de orde.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren is het van belang om inzicht te hebben in het mogelijk aanwezige archeologisch erfgoed. De gemeente Eijsden-Margraten heeft in dit kader archeologische verwachtingskaarten en een archeologische beleidskaart laten opstellen, die onderdeel zijn van de Erfgoedverordening Gemeente Eijsden-Margraten 2013. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. De verwachtingskaarten zijn omgezet naar eèin beleidskaart, waarop gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden, zijn samengevoegd. Binnen het grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten is een aantal terreinen met een monumentale status aanwezig en bevinden zich diverse gebieden van archeologische waarde. Daarnaast kunnen drie archeologische verwachtingszones worden onderscheiden. Ook kunnen gebieden worden aangemerkt waarvoor geen archeologische verwachting geldt.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categoriee"n:

– categorie 1: monumenten van zeer hoge waarde, beschermd volgens de Monumentenwet en terreinen waarvan de gemeente de behoudenswaardigheid heeft vastgesteld;

– categorie 2: monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens Monumentenwet;

– categorie 3: monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens Monumentenwet;

– categorie 4: gebieden met een hoge verwachting (trefkans);

– categorie 5: gebieden met een middelhoge en specifieke verwachting (trefkans);

– categorie 6: gebieden met een lage verwachting (trefkans);

– categorie 7: gebieden zonder verwachting (trefkans).

Toetsing

In het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is – daar waar noodzakelijk – de dubbelbestemming ten aanzien van archeologie opgenomen. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Het plangebied valt onder categorie 4. Voor categorie 4 geldt volgens de 'Regels archeologie Eijsden-Margraten 2022 (als bedoeld in artikel 21 van de Erfgoedverordening 2022)' dat ook al zouden de werkzaamheden dieper gaan dan de in het derde lid genoemde criteria (zijnde 0.30 meter onder het maaiveld voor categorie 4), de verbodsbepaling op het verstoren van de bodem niet van toepassing is indien het totaal te vergraven en/of totaal te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m2.

4.11 Natuur

Kader

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

Toetsing

Beschermde gebieden

Gronden die behoren tot een Natura 2000-gebied of tot een Goudgroene/Zilvergroene natuurzone grenzen direct aan het plangebied. Een deel van het plangebied is aangemerkt als Bronsgroene landschapszone. Hierna is een afbeelding weergegeven met de beschermde natuurgebieden.

Ligging projectgebied t.o.v. beschermde natuurgebieden (POL2014)

In dit geval wordt het bestaande zomerhuis juridisch-planologisch ingepast. Voor een toetsing aan de beschermde gebieden vanuit het POL2014 wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2. Deze juridisch-planologische inpassing is niet in strijd met de accenten vanuit het POL, ook niet na de voorgenomen geringe uitbreiding met een verbindingszone van 16m2 tussen de bestaande bebouwing. Ook zorgt het niet voor een significante aantasting van de doelstellingen voor het Natura2000-gebied. Met de AERIUS Calculatorwerd berekend dat er zowel tijdens de realisatiefase als tijdens de gebruiksfase geen effecten op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden zijn te verwachten (zie bijlage 2 bij de toelichting).

Beschermde soorten

In ruimtelijke plannen is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten. In voorliggend plan wordt de bestaande situatie alsmede een geringe uitbreiding van de bebouwing met een 16m2 grote verbindingszone tussen de bestaande bebouwing juridisch-planologisch vastgelegd. Ten einde de invloed van de voorgenomen bouwwerkzaamheden (op onverhard terrein met aansluiting op de bestaande bebouwing) op de aanwezige flora en fauna in en rondom het Plangebied vast te leggen, werd een 'quickscan flora en fauna' uitgevoerd. Deze quickscan had als conclusie dat kan worden uitgesloten dat de voorgenomen bouwwerkzaamheden een negatieve invloed hebben op beschermde soorten vanuit de Wet natuurbescherming (zie bijlage 3 bij de toelichting).

4.12 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. De ontsluiting van het plangebied wijzigt niet en vindt plaats op de Molenweg. Gelet op het al bestaande gebruik en de beperkte verkeersintensiteit op de Molenweg, levert dit vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op. Parkeren ten behoeve van het zomerhuis vindt plaats op het eigen terrein. Gezien het huidige gebruik levert dit vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op.

4.13 Milieueffectrapportage

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie of een bestemmingsplan. Het centrale onderdeel van een m.e.r. is het milieueffectrapport (MER) waarin de milieueffecten voor een aantal aspecten voor een of meerdere alternatieven geanalyseerd en beoordeeld worden ten opzichte van de referentiesituatie. Deze m.e.r.-procedure is van toepassing bij activiteiten waarvan reeds vaststaat dat er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen optreden.

In voorliggend plan wordt de bestaande situatie juridisch-planologisch vastgelegd. Van nadelige milieugevolgen is daarom geen sprake, ook niet door de voorgenomen geringe uitbreiding van de bebouwing met een 16m2 grote verbindingszone tussen de bestaande bebouwing. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het bestemmingsplan. 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 Opbouw van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken op basis van de vereisten uit de SVBP2012.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden.
In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd.
In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn de anti-dubbeltelregel en algemene afwijkingsregels.
In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

5.3 Bestemmingen

Het zomerhuis met bijbehorende gronden is bestemd als '**Recreatie - Verblijfsrecreatie**' met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-5'. Ter plaatse is één zomerhuis toegestaan en de daarbij behorende voorzieningen.

Een 'zomerhuis' is gedefinieerd als:

een gebouw, in de vorm van een kleine zelfstandig gebouwde eenheid, dat dient als recreatieverblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben. De maximum aaneengesloten verblijfsduur van gebruikers bedraagt 6 weken, zonder dat dit mag leiden tot permanente/reguliere bewoning. Onder recreatieverblijf wordt niet verstaan verblijf, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. Een zomerhuis betreft een zelfstandige functie op een afzonderlijk bouwperceel.

Toegestaan is een zomerhuis en de daarbij behorende andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen. Voor gebouwen geldt dat het bouwvlak geheel mag worden bebouwd en er niet buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. De dakhelling mag ten hoogste 60° bedragen. De maximale goothoogte en nokhoogte worden gelijk gesteld aan de bestaande bebouwing en daarom vastgelegd op respectievelijk 3,5 meter en 5,6 meter.

De hoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2.50 meter en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 4.00 meter. Voor zover bestaande maten en

hellingen afwijken van de bepalingen hiervoor, mogen de bestaande maten en hellingen gehandhaafd worden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit plan aangetoond. Een plan 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 haalbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een plan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De initiatiefnemer heeft voldoende middelen ter beschikking de voorgestelde ontwikkeling te realiseren.

6.2 Procedure

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging van 6 weken kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Eindnoten

1. conform art. 1.116 van BP Buitengebied 2009, geconsolideerde versie