



project:

**bestemmingsplan
Eckelrade**

**toelichting en
voorschriften**

status:

vastgesteld door de raad

datum:

16 december 2008

projectnummer:

Margraten PS0003

auteur:

Joop van Kempen



Inhoud

Voraf:

hoofdlijnen van beleid m.b.t. de kleine kernen

1. Planologische onderwerpen	1
2. Bescherming cultuurhistorische waarden	1
3. Een goed woonklimaat	3
4. Behoud voorzieningenniveau	3
5. Afzonderlijke bestemmingen	4
6. Dynamiek	4
7. Herinrichting	4

Hoofdstuk 1:

een nieuw bestemmingsplan

1. De noodzaak van een nieuw plan	5
2. Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen	5
3. De plangrens	6
4. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen	7
5. Het bestemmingsplan Eckelrade	8

Hoofdstuk 2:

bodem

1. Geomorfologie	9
2. Bodemtypologie	10
3. Bodembeschermingsgebied	10
4. Bodemverontreiniging	10

Hoofdstuk 3:

water

1. Grondwatersysteem	11
2. Grondwaterbeschermingsgebied	11
3. Oppervlaktewatersysteem	12
4. Ecosysteem	12
5. Regen- en afvalwatersysteem	12
6. Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater	12

Hoofdstuk 4:

natuur

1. Ecologische structuur	13
2. Aanwezigheid groen	13
3. Fauna	14
4. Gebiedsbescherming	14



Hoofdstuk 5:

landschap

1. Landschapsbeeld	15
2. Openheid versus kleinschaligheid	16
3. Uitzichtpunten	17
4. Nationaal Landschap Heuvelland	18

Hoofdstuk 6:

cultuurhistorie

1. Eckelrade van oudsher verdeeld	19
2. De latere ruimtelijke ontwikkelingen	21
3. Archeologische waarden	21
4. Historische bouwkunst	22
5. Historische geografie	22
6. Cultuurhistorische kernkwaliteiten	23

Hoofdstuk 7:

infrastructuur

1. Wegverbindingen	24
2. Parkeervoorzieningen	25
3. Leidingen en nutsvoorzieningen	26
4. Watergangen	27
5. Milieu-aspecten: wegverkeerslawaaï	27

Hoofdstuk 8:

structuur van Eckelrade

1. Ligging op plateau, doorsneden door droogdal	28
2. Plein aan centraal kruispunt	29
3. Aangrenzend buitengebied mede bepalend	29
4. De identiteit van Eckelrade	29
5. Het belang van de historische bebouwing zichtbaar in het bestemmingsplan	30
6. Doorkijk naar de komende 10 jaar	30



Hoofdstuk 9:

wonen

1. De woningbouw tot op heden	31
2. De woningbehoefte	31
3. Ruimte voor nieuwbouw	32
4. Het belang van de bestaande voorraad	33
5. Inbreidingslocaties	34
6. De woningbouw in het bestemmingsplan	33
7. De bestaande woningvoorraad geregeld	35
8. Specifieke aandachtsvelden	36
9. Noodzakelijk bodemonderzoek	38
10. Luchtkwaliteit	39
11. Externe veiligheid	40

Hoofdstuk 10:

voorzieningen

1. Basispakket aan voorzieningen aanwezig	41
2. De uitkomst van de bedrijfsbezoeken	43
3. Veranderende draagvlakken en behoeften	44
4. Nieuwe ontwikkelingen	44
5. Enkele aandachtspunten	45
6. Wonen, welzijn en zorg	45
7. Invloed op de omgeving	46

Hoofdstuk 11:

toerisme en recreatie

1. Historisch bebouwingspatroon drager van toeristisch-recreatieve kwaliteit	47
2. Groen- en sportvoorzieningen beperkt in omvang	48
3. De meerwaarde voor toerisme en recreatie: een uitnodiging tot nadere kennismaking	48
4. Bebouwde kom ook van belang voor nieuwe ontwikkelingen op het platteland	49
5. Groen- en speelvoorzieningen gehandhaafd	51
6. Effecten op de omgeving	51



Hoofdstuk 12:

agrarische bedrijven

1. Groot aantal agrarische bedrijvigheid aanwezig	52
2. De uitkomst van de bedrijfsbezoeken	52
3. De regeling van de agrarische bedrijfsdoeleinden	53
4. Nieuwe mogelijkheden voor het agrarisch bedrijfsperceel	54
5. De overige agrarische gronden	55
6. Effecten op de omgeving	56

Hoofdstuk 13:

overige bedrijven

1. Verspreide overige bedrijvigheid	57
2. De uitkomst van de bedrijfsbezoeken	57
3. Een redelijke uitbreidingsmogelijkheid	58
4. Nieuwe werkgelegenheid in opmars	59
5. Hinder voor de omgeving beperkt	60

Hoofdstuk 14:

handhaving

1. Notitie illegale bedrijvigheid	61
2. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen	63
3. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan	63

Hoofdstuk 15:

economische uitvoerbaarheid

bestemmingsplan

1. Exploitatieopzet	65
---------------------	----



Hoofdstuk 16:**Het wettelijk kader**

- | | |
|---------------------------|----|
| 1. De te volgen procedure | 65 |
|---------------------------|----|

Hoofdstuk 17:**Vooroverleg**

- | | |
|--|----|
| 1. Het vooroverleg met diensten van
rijk en provincie | 66 |
| 2. Uitkomsten vooroverleg | 66 |

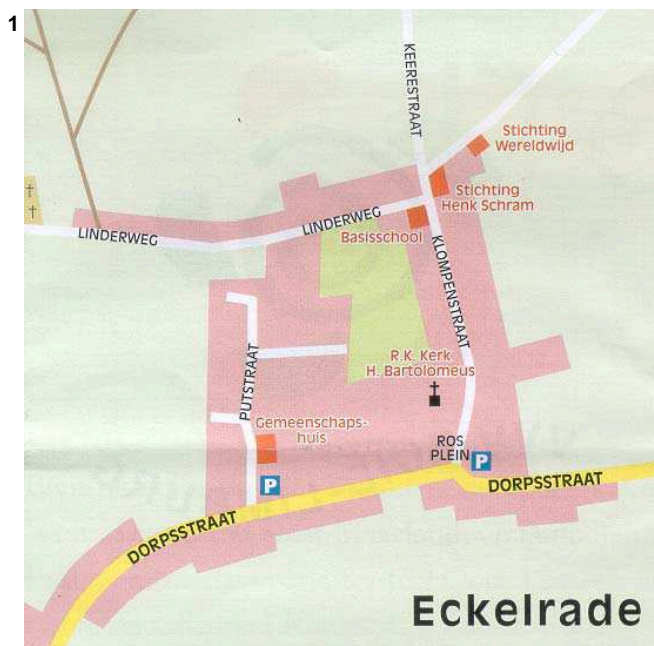
Hoofdstuk 18:**Inspraak**

- | | |
|------------------------|----|
| 1. Inspraakverslag | 67 |
| 2. Uitkomsten inspraak | 67 |

Bijlagen:

1. Planologisch kader
2. Startnotitie Eckelrade (losse bijlage)
3. Reacties vooroverleg
4. Overleg artikel 10 Bro (losse bijlage)
5. Overleg artikel 10 Bro, 1^e wijziging (losse bijlage)
6. Eindverslag van de inspraak voorontwerp
bestemmingsplan Eckelrade
(losse bijlage)
7. Bodemonderzoeken (losse bijlagen)





1 straatnamenkaart
Eckelrade



Vooraf: hoofdlijnen van beleid m.b.t. de kleine kernen



Rijksbeleid:

- Nota Ruimte,
Ruimte voor Ontwikkeling
- Structuurschema
Groene Ruimte 2
- Een wereld en een wil,
Nationaal
Milieubeleidsplan 4
- Anders omgaan met water,
Waterbeleid 21^e eeuw
- Belvedere
- Nota Wonen:
Mensen, Wensen, Wonen

Provinciaal beleid:

- Provinciaal Omgevings-
plan Limburg (POL):
Ruimte voor Limburg
- diverse uitwerkingen
en herzieningen POL

1. Planologische onderwerpen.

De kleine kernen van de gemeente Margraten kennen een min of meer gelijklopende problematiek, als het gaat om een goede en samenhangende ruimtelijke ordening:

- behoud van het eigen karakter en de relatie met de ontstaansgeschiedenis, alsmede de daaruit voortkomende cultuurhistorische waarden;
- realisering van een goed woonklimaat;
- behoud van een passend voorzieningenniveau (leefbaarheid);
- inpassing van bestaande bedrijvigheid in de woonomgeving.

Het planologisch kader op Rijks- en provinciaal niveau is, voor zover relevant, in bijlage 1. opgenomen.

2. Bescherming cultuurhistorische waarden.

In alle kernen is de cultuurhistorie nog tastbaar aanwezig. Behoud van de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende nederzittingsstructuur en ruimtelijke kwaliteit staan hoog in het vaandel. Dynamiek in het gebruik is daarbij een noodzaak.

- 1 zicht op kerk
vanaf Putstraat
- 2 planologisch kader op
Rijksniveau
- 3 planologisch kader op
provinciaal niveau



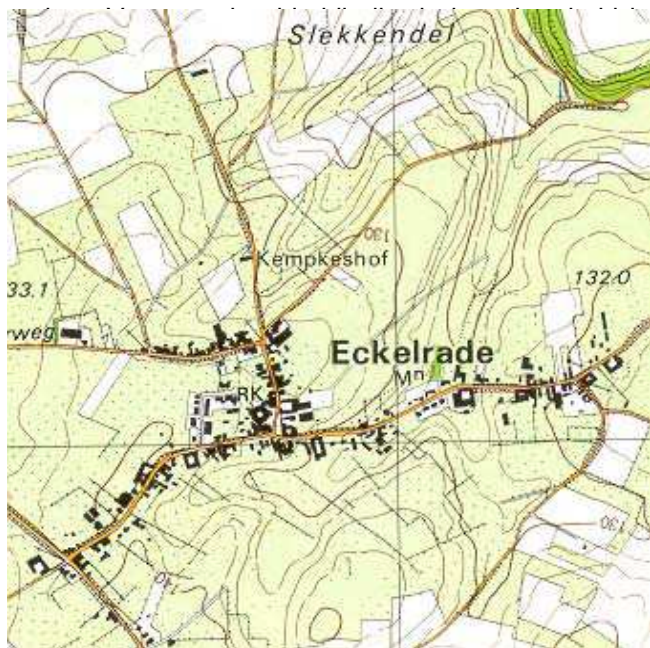
De bescherming van cultuurhistorische waarden is van Rijkswege geregeld door aanwijzing tot Beschermd Dorpsgezicht en/of Rijksmonument. Aanvullend hierop zijn ook van gemeentewege Beschermd Dorpsgezichten en monumenten aangewezen. Het met een Beschermd Dorpsgezicht gepaard gaande beleid is vertaald in de dubbelbestemming “beschermd dorpsgezicht”, als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het plangebied. Het beleid met betrekking tot overige verspreide cultuurhistorisch waardevolle zaken wordt grotendeels met dit Rijksbeleid gelijk gesteld door een zogenaamde dubbelbestemming “cultuurhistorische waarden”.

De dubbelbestemming “beschermd dorpsgezicht” en de dubbelbestemming “cultuurhistorische waarden” vallen in de beoogde uniforme regeling nooit samen. Er kunnen zich twee situaties voordoen:

- er zijn een Beschermd Dorpsgezicht en daarbuiten nog de nodige cultuurhistorisch waardevolle elementen. Deze situatie wordt vertaald in de dubbelbestemming “beschermd dorpsgezicht” en de dubbelbestemming “cultuurhistorische waarden” (beide dubbelbestemmingen lijken op elkaar; de regeling voor zaken van beperkte waarde is in de dubbelbestemming “cultuurhistorische waarden” iets soepeler);
- er is geen Beschermd Dorpsgezicht maar wel een aantal verspreide elementen met cultuurhistorische waarden. Deze situatie is vervat in de dubbelbestemming “cultuurhistorische waarden”, met weer de complete regeling zoals vervat in de bestemming “beschermd dorpsgezicht” en de nodige versoepelingen voor zaken van beperkte cultuurhistorische waarde.

Bij de van Rijkswege vastgelegde Beschermd Dorpsgezichten en monumenten gaat vorm voor functie. Derhalve zijn in de onderliggende bestemmingen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om functieverandering, noodzakelijk voor de instandhouding van de betreffende cultuurhistorische waarden, mogelijk te





3. Een goed woonklimaat.

Ver- en nieuwbouw worden in een voor alle kernen uniform, adequaat regime (veel rechtstreekse bouw-titels) geregeld. Het woonklimaat mogelijk verstorende zaken, zoals verkeer, bedrijven, agrarische bedrijven en nutsvoorzieningen, zijn afzonderlijk bestemd en daarbij onderworpen aan milieu-afstemming.

4. Behoud voorzieningenniveau.

Het woonklimaat in de kleine kernen is sterk afhankelijk van het beschikbare voorzieningenniveau. Ten minste behoud van dit niveau is noodzakelijk. De bestaande situaties in de kleine kernen geven aanleiding tot het hanteren van twee modellen. Grotere voorzieningenconcentraties wordt een hoog dynamische regeling meegegeven in de vorm van een verzamelbestemming "centrum, concentratiegebied". Deze bestemming stimuleert concentratie van voorzieningen; onderlinge uitwisseling en wijziging in woondoeleinden is vrij. Verspreide voorzieningen krijgen een toegesneden bestemming om de beoogde verbeteringen te kunnen sturen en in het verleden (onbedoeld) ontstane ad hoc-ontwikkelingen niet verder in omvang te

- 1 topografische kaart
- 2 Dorpsstraat
- 3 idem
- 4 idem



laten toenemen. De regeling van deze voorzieningen is laag dynamisch van karakter.

Wanneer een grotere voorzieningenconcentratie ontbreekt, kan een beheersgebied aangewezen worden. In de toekomst is alleen binnen dit gebied nog nieuwvestiging van voorzieningen mogelijk. Aldus wordt toch gepoogd tot een zekere mate van concentratie van de voorzieningen te komen. Ontbreekt het zicht op een dergelijke concentratie, dan worden de verspreid aanwezige voorzieningen slechts van een toegesneden bestemming voorzien.

5. Afzonderlijke bestemmingen.

Alles wat niet onder wonen of dorpsvoorzieningen valt te brengen, krijgt een eigen bestemmingsregeling. Daarbij wordt in principe teruggegrepen op standaard bestemmingen, zoals maatschappelijk, bedrijf en agrarisch-bedrijf. In de meeste gevallen dient zich daarbij de noodzaak aan om de bestemming toe te snijden op het huidige gebruik, met name wanneer het niet gewenst is de afwijking met de bestaande woonomgeving te laten toenemen.

6. Dynamiek.

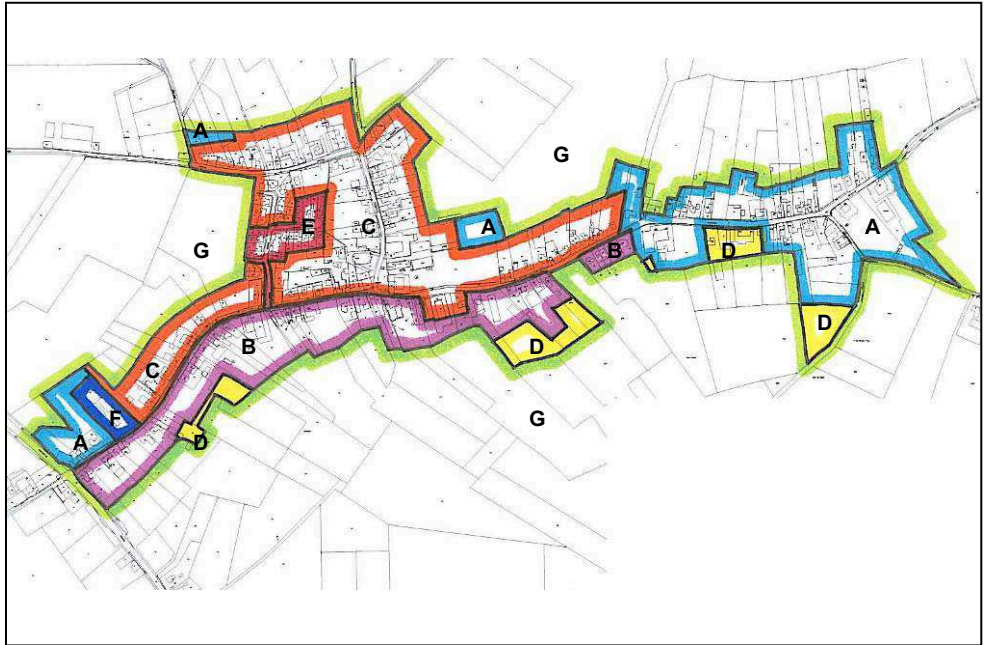
De meest tastbare dynamiek in de kleine kernen bestaat uit het voor woondoeleinden gebruiken van andere bestemmingen, die daarbij komen te vervallen en de groei van de sector recreatie en toerisme in samenhang met de plattelandsvernieuwing (dus niet als onderdeel van de centrum-/dorpsvoorzieningen). Daartoe strekken steeds de nodige vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

7. Herinrichting.

Uitgangspunt is een goede, verkeersveilige bereikbaarheid in de kernen. Daarnaast vragen het woonklimaat en de toeristisch-recreatieve potenties om versterking van de verblijfsfunctie van de openbare ruimte, zeker nabij de voorzieningen. Herinrichting van het openbare gebied kan daartoe in de kleine kernen noodzakelijk zijn. Binnen de bestemming verkeer wordt daartoe de ruimte geboden.



Hoofdstuk 1: een nieuw bestemmingsplan



1. De noodzaak van een nieuw plan.

De thans geldende bestemmingsplannen voor Eckelrade, inclusief de uitbreiding aan de Putstraat, dateren uit de eind zeventiger/begin tachtiger jaren en zijn daarmee verouderd. Om binnen de gehele kern adequaat te kunnen toetsen wat er gebouwd en verbouwd mag worden en wat er op de onbebouwde gronden is toegestaan, wenst de gemeente te beschikken over een actuele planologische regeling. Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van deze planherziening de in de kaders I en II genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Margraten geheel of gedeeltelijk van kracht.

2. Nieuwe ontwikkelingen in de samenleving en maatschappelijke veranderingen.

Een toenemend belang van de bestaande woningvoorraad tegenover nieuwbouw, de instandhouding van de voorzieningen, een nieuwe functie voor vrijkomende (agrarische) bebouwing en het behoud van de leefbaarheid zijn nieuwe vraagstukken, die op Eckelrade afkomen. Dit bestemmingsplan moet juridisch en planologisch zodanig ingericht worden, dat op die vraagstukken en daaruit voortvloeiende veranderingen in vraag en aanbod ingespeeld kan worden.

Geldende Bestemmingsplannen I:

- A buitengebied Gronsveld,
(vastgesteld 24-02-1976)
(goedgekeurd 23-01-1978)
wijziging,
(vastgesteld 27-10-1981)
(goedgekeurd 18-08-1981)
- B Eckelrade (St. Geertruid)
(vastgesteld 04-10-1976)
(goedgekeurd 14-11-1977)

- 1 overzicht geldende bestemmingsplannen
- 2 lijst geldende bestemmingsplannen



1	Geldende Bestemmingsplannen II:
	C Eckelrade (Gronsveld), (vastgesteld 26-10-1976) (goedgekeurd 06-03-1978)
	D Algemeen bestemmingsplan St. Geertruid, (vastgesteld 16-08-1977) (goedgekeurd 24-10-1978)
	1 ^e herziening (vastgesteld 22-04-1980) (goedgekeurd 30-06-1981)
	E Eckelrade (Gronsveld) wijziging 1, (vastgesteld 11-06-1981) (goedgekeurd 04-08-1981)
	F wijziging buitengebied Gronsveld (vastgesteld 21-06-1983) (goedgekeurd 24-07-1984)
	G Buitengebied 1996, (vastgesteld 21-07-1998) (goedgekeurd 02-03-1999)
	Herziening 2001, (vastgesteld 12-03-2002) (goedgekeurd 29-10-2002)
	Herziening 2003, (vastgesteld 06-07-2004) (goedgekeurd 22-05-2005)

1 lijst geldende bestemmingsplannen I

In studie is nog de mogelijkheid om in de toekomstige woningbehoefte te kunnen voorzien. Deze is onmogelijk in te vullen binnen de contour om Eckelrade. Enerzijds vanwege het ontbreken van de fysieke ruimte, anderzijds ook door de aanwezige geurhinder (stankcirkels). Op korte termijn zal hiervoor een afzonderlijke planvorming opgestart worden.

In dit bestemmingsplan Eckelrade is dan ook geen uitbreidingslocatie voor woningbouw opgenomen. Het betreft een beheersplan met een conserverend karakter, dat voorziet in regeling van de bestaande situatie, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien, alleen een vigerende woningbouwmogelijkheid (locatie Dorpsstraat 33) wordt gecontinueerd.

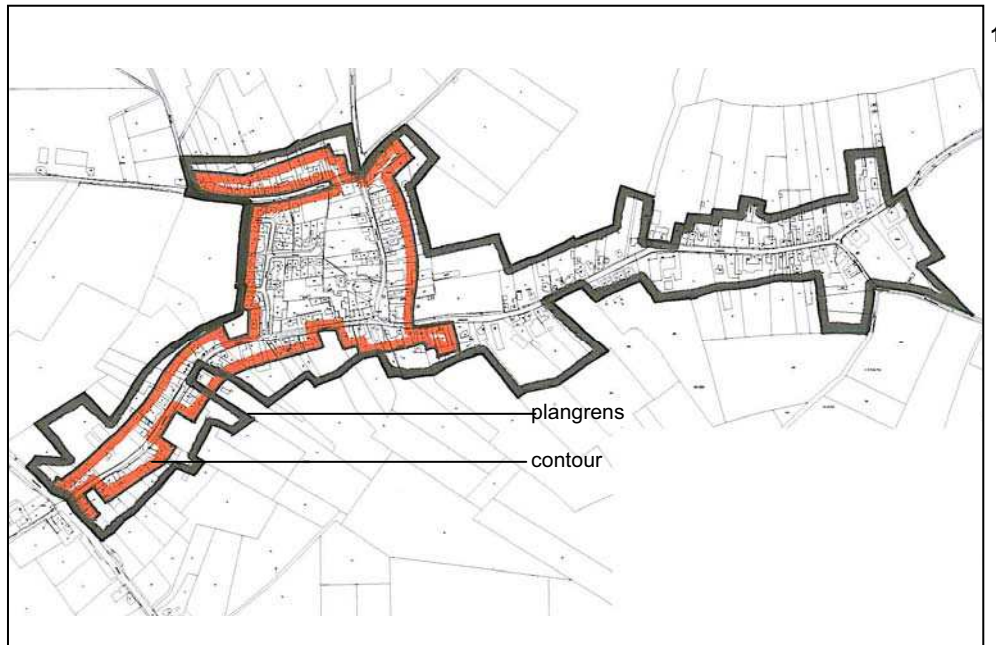
3. De plangrens.

De begrenzing van het plangebied sluit aan op de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied 1996 en de herzieningen daarvan uit 2001 en 2003, maar wijkt daardoor op een aantal plaatsen af van de door de provincie Limburg vastgestelde contour om Eckelrade.

Met een deel van deze afwijking hebben Gedeputeerde Staten (GS) ingestemd, door middel van goedkeuring van het bestemmingsplan Buitengebied 1996. Aan het grootste gedeelte hebben GS in eerste instantie hun goedkeuring onthouden. Met GS zijn nadien afspraken gemaakt over aanpassing van de begrenzingen. Een en ander is reeds vastgelegd in de eerste en tweede herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, die op 29 oktober 2002 respectievelijk 22 februari 2005 door Gedeputeerde Staten zijn goedgekeurd.

Weliswaar is door de provincie een deel van de kern buiten de contour gelaten, als zijnde buitengebied, in de ogen van de gemeente Margraten en in de beleving van de bewoners van Eckelrade is sprake van één dorp/kern met een aaneensluitende lintbebouwing die doorloopt van Dorpsstraat 1 en 2 aan de westzijde tot en met Dorpsstraat 121 respectievelijk 154 aan de oostzijde.





1

Aan weerszijden van het centrale deel van de kern (rond aansluiting Klompenstraat/Rosplein) is sprake van een uitloper met lintbebouwing. Tussen beide uitlopers bestaat qua bebouwingsstructuur, bebouwingsdichtheid en doorzichten nauwelijks onderscheid. De gemeente Margraten wenst voor beide uitlopers dan ook dezelfde bouwmogelijkheden, zoals die voor de gehele kern en alle overige vergelijkbare kleine kernen binnen de gemeente gelden, te hanteren.



2

De agrarische bedrijven dorpsstraat 32 en 83, waarvan de percelen grotendeels in het buitengebied zijn gelegen maken geen deel uit van het plangebied. Omwille van het gebruiksgemak (perceel geregeld binnen één bestemmingsplan) zijn/worden deze geheel in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 opgenomen.

1 plangrens en contour

2 Putstraat

4. Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Maatschappelijke veranderingen blijken een grote invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van kernen als Eckelrade te hebben. Zaken als:

- veranderingen in de bevolkingssamenstelling (stagnerende groei, vergrijzing/ontgroening);





- behoefte aan kwaliteit in de leefomgeving;
- behoefte aan door de overheid geregelde (sociale) veiligheid;
- meer vrije tijd en toenemende vraag naar recreatieve voorzieningen;
- toenemend autogebruik;
- toenemend milieubesef,

en de mate waarin hierop ingespeeld kan worden bepalen in hoge mate de leefbaarheid van de kern. In tegenstelling tot vroeger, toen groeifactoren de ruimtelijke ontwikkeling bepaalden, ligt nu de nadruk op verandering en vernieuwing.

Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn: beheer van het bestaande, duurzaamheid, kwaliteit en behoud van de leefbaarheid.

5. Het bestemmingsplan Eckelrade.

De genoemde maatschappelijke veranderingen hebben consequenties voor de inhoud van het bestemmingsplan Eckelrade. Het ten gevolge van de veranderingen gevoerde beleid zal in de voorschriften vertaald worden. Het gaat daarbij om:

- het vastleggen van het beleid m.b.t. de maatschappelijke veranderingen in de doeleindenomschrijving en de beschrijving in hoofdlijnen;
- de daarop ingerichte regeling voor het gebruik van bebouwing en gronden;
- de formulering van nadere eisen, vrijstellingen en/of wijzigingen.

Inzet is de nodige flexibiliteit inbouwen om ook in de toekomst op zich aandienende maatschappelijke veranderingen in te kunnen blijven spelen. Tegelijkertijd is ernaar gestreefd het aantal procedures zo veel als mogelijk te beperken. Derhalve zijn in het plan een aantal afwegingsmomenten (vrijstelling, wijziging) ingebouwd, omgeven met bij de afweging te betrekken criteria.

Voor de beschrijving van de bestaande toestand wordt tevens verwezen naar de "Startnotitie Eckelrade" (bureau fgm van ekert, 1999), hoofdstuk 2 t/m 4.



Hoofdstuk 2: bodem



1. Geomorfologie.

De oorspronkelijke delen van Eckelrade zijn gelegen op 2 plateauterrassen aan weerszijden van een droogdal. De plateauterrassen bestaan uit rivierafzettingen die door het steeds verder insnijden van de rivier hoog boven de huidige riviervlakte uitsteken. Door hun uitgestrektheid en de flauw ontwikkelde terraswanden hebben ze een plateau-achtig uiterlijk. Door de wind is hierop een (zandige) lösslaag afgezet (8E6). De plateauterrassen gaan via afbraakwanden over in het daartussen gelegen droogdal. De afbraakwanden zijn ontstaan door insnijding van beken en/of sneeuwmeltwater en door de wind al dan niet bedekt met löss (13/12A2). De droogdalen hebben hun vorm grotendeels te danken aan de eroderende werking van sneeuwmeltwater. Door de wind zijn de droogdalen vaak bedekt met dekzand of löss (15/14S3).

Qua reliëf is sprake van een vrij vlak hooggelegen plateauterras, dat via de afbraakwanden met zeer korte, steile hellingen overgaat in de droogdalen. Deze zijn matig diep (5-30 m diep) en hebben lange flauwe hellingen. De hoogtelijnen rond Eckelrade onderschrijven het geschetste reliëf.

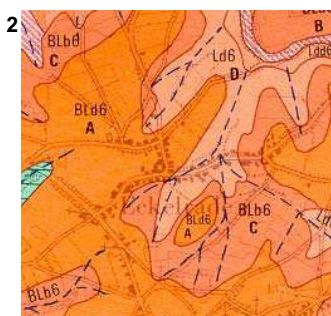
- 1 geomorfologische kaart
- 2 Dorpsstraat





2. Bodemtypologie.

De bodem onder Eckelrade bestaat grotendeels uit brikgronden. Dit betreft zowel radebrikgronden (BLd6) als bergbrikgronden (BLb6) met siltige leem. Rond het droogdal, centraal in de kern, worden ook leemgronden, in de vorm van ooivaaggronden met roest beginnend dieper dan 80 cm (Ld6) met siltige leem in situ, aangetroffen.



De radebrikgronden zijn voornamelijk vlak of bijna vlak met een hellingklasse van <2% (A). De bergbrikgronden zijn matig hellend, met een hellingklasse van 5-8% (C). De ooivaaggronden zijn vrij steil, binnen de hellingklasse 8-16%.



3. Bodembeschermingsgebied.

Het gebied rond Eckelrade, alsmede de kern zelf maken deel uit van het bodembeschermingsgebied Mergelland, waarbinnen gestreefd wordt naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap, die voldoet aan de eisen die de daarvan afhankelijke biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Op het bodembeschermingsgebied is de beschermingsregeling, zoals opgenomen in de Provinciale milieueverordening (PMV), van toepassing.

4. Bodemverontreiniging.

In de gemeente Margraten is een Bodembeheerplan met bodemkwaliteitskaart vastgesteld. In Eckelrade zijn een viertal bodemzones van toepassing, te weten 'bebouwing voor 1945', 'bebouwing 1945-1970', 'bebouwing 1970-heden' en 'landelijk gebied'. Alleen bij de bodemzone 'bebouwing voor 1945' dient een historisch bodemonderzoek conform de NVN 5725 uitgevoerd te worden, bij de andere bodemzones kan worden volstaan met het invullen van een checklist. In het kader van bestemmingswijzigingen en vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient per afzonderlijk ruimtelijk plan het aspect bodem beoordeeld te worden.

- 1 Dorpsstraat
- 2 bodemkaart
- 3 bodembeschermings-
gebied (geelwit)

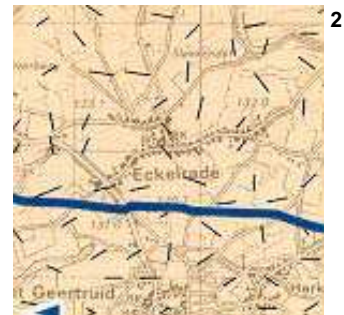


Hoofdstuk 3: water



1. Grondwatersysteem.

De gesteentelagen onder de gemeente Margraten hellen naar het noordwesten, overeenkomstig het bodemoppervlak. Ondergronds stroomt het water dan ook in noord-westelijke richting naar de Maas. De belangrijkste grondwatervoerende laag wordt gevormd door de kalksteenafzettingen uit het Krijt. Het kalksteen vormt hier een hydrologische eenheid met de quartaire Maasgrinden, waardoor sprake is van een watervoerende laag. De grondwaterspiegel bevindt zich in de kalksteen. Ten opzichte van het maaiveld vertoont de grondwaterspiegel grote verschillen, onder hoger gelegen delen ligt deze vrij diep. Vanwege de relatief hoge ligging van het gehele gemeentelijk grondgebied is dit geheel aan te merken als infiltratiegebied. Daar waar de watervoerende laag wordt doorsneden door (beek)dalen treedt ook grondwater uit via bronnen en kwelzones.



2. Grondwaterbeschermingsgebied.

Het gebied rond Eckelrade, alsmede de kern zelf zijn gelegen binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied Heer Vroendaal. Hierbinnen is het beschermingsregime van een normale operationele winning aan de orde. I.c. is op dit grondwaterbeschermingsgebied de beschermingsregeling zoals opgenomen in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van toepassing.

1. zijtak grubbe ten noorden van Linderweg
2. grondwaterbeschermingsgebied (ten noorden van blauwe lijn contour)
3. (beek)dalen en laagtes (groenblauw)





3. Oppervlaktewatersysteem.

Eckelrade wordt doorsneden door de Hondsberggrub, een niet permanent watervoerende waterloop. Ten noorden van de kern ligt een zijtak van deze grubbe, die eveneens niet permanent watervoerend is. De Hondsberggrub watert in noordwestelijke richting direct af op de Maas. Primaire wateren, in beheer bij het waterschap, zijn in Eckelrade niet aanwezig.

4. Ecosysteem.

Aan de Hondsberggrub is geen specifiek ecologische functie toegekend. De grubbe is wel aangeduid als dal/laagte. De hieraan grenzende gronden vallen onder het perspectief "ruimte voor veerkrachtige watersystemen". Binnen dit perspectief wordt gestreefd naar het behouden van een bebouwingsarm agrarisch gebied, gecombineerd met een functie voor de ecologische structuur, de waterconservering, het voorkomen van bodemerosie en een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren.

5. Regen- en afvalwatersysteem.

Binnen Eckelrade is sprake van een gemengd riole-ringssysteem. Regen- en afvalwater worden via hetzelfde systeem afgevoerd. In het POL is het streven vastgelegd om te komen tot afkoppeling van verhard oppervlak van het riool op nieuwbouwlocaties binnen, respectievelijk buiten de aangewezen infiltratiegebieden van minimaal 80%, respectievelijk 60%. Voor bestaande bebouwing is een inspanningsverplichting opgenomen gericht op het bereiken van minimaal 20% afkoppeling in 2020. Belangrijke randvoorwaarde hierbij ten aanzien van Eckelrade is de ligging binnen het grondwaterbeschermingsgebied.

6. Gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het oppervlaktewater.

Rondom Eckelrade is slechts sprake van een niet permanent watervoerende grubbe. Het dal waarin deze grubbe is gelegen, vertegenwoordigt een belangrijke landschappelijke waarde en bepaalt mede het toeristisch-recreatief gezicht van Limburg.

1 ruimte voor veerkrachtige watersystemen (lichtgroen)



Hoofdstuk 4: natuur



1. Ecologische structuur.

De bebouwde kom van Eckelrade maakt geen deel uit van de ecologische structuur binnen de gemeente Margraten, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en het bestemmingsplan Buitengebied. Ook het buitengebied om de kern is niet opgenomen in de ecologische structuur. Op grotere afstand van de kern zijn noordelijk en westelijk bestaande bos- en natuurgebieden (uitlopers Savelsbos) en ecologische ontwikkelingszones (hoofddal Hondsborggrub) gelegen. Geen van deze gebieden strekt zich echter uit tot binnen het plangebied.

2. Aanwezigheid groen.

De aanwezigheid van groen binnen het openbaar gebied in Eckelrade is beperkt. Rond het Rosplein en de overige straten is slechts sprake van hier en daar een verspreide boom. Structurele groenvoorzieningen zijn niet aanwezig.

De langgerekte vorm van Eckelrade met veelal lintbebouwing grenzend aan het buitengebied compenseert het nagenoeg ontbreken van groenvoorzieningen. Rond de kern zijn diverse heggen en steilranden, alsmede hoogstamboomgaarden gelegen. De heggen en

- 1 zicht vanaf Dorpsstraat
- 2 ecologische structuur





hoogstamboomgaarden vormen restanten van de vroegere huiskavels met boomgaarden bij de agrarische bedrijven. Zowel aan de noord- als de zuidzijde zijn grote aantallen hoogstamboomgaarden aanwezig. De steilranden maken veelal deel uit van de holle wegen, als de Dorpsstraat, Keerestraat en de Eckelradeweg, voor zover gelegen direct buiten de bebouwde kom.



In de kilometerhokken, waarbinnen Eckelrade is gelegen, komen 2 plantensoorten voor (daslook, witte munt) die vallen onder wettelijke beschermingsregimes of een Rode Lijststatus hebben. Gelet op het huidige gebruik, is het voorkomen binnen het plangebied niet aannemelijk.

3. Fauna.

In en om Eckelrade zijn in de kilometerhokken 11 veelal algemeen voorkomende soorten zoogdieren bekend. Daarnaast zijn ook de eekhoorn, steenmarter en das waargenomen, voornamelijk in het buitengebied ten noorden en zuiden van de kern. Het aangrenzende buitengebied is in potentie geschikt als fourageer- en/of woongebied voor soorten als de das en de hamster. Burchten zijn in de directe omgeving echter niet aangetroffen.

In de kilometerhokken zijn 18 soorten vogels bekend, waaronder 4 soorten met een Rode Lijststatus (boomvalk, koekoek, steenuil en veldleeuwerik). Wat betreft amfibieën en reptielen is sprake van 2, respectievelijk 1 soort vallende onder een wettelijk beschermingsregime of met een Rode Lijststatus (alpenwatersalamander, kleine watersalamander, levendbarende ha- gedis).

4. Gebiedsbescherming.

Het Savelsbos ten oosten van Eckelrade is, als Habitatrictlijngebied, aangeduid als Natura2000-gebied. Het plangebied ligt op korte afstand (ten minste 300 m) van het Savelsbos, in geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is toetsing op negatieve effecten op het beschermde gebied noodzakelijk.

- 1 Dorpsstraat
- 2 Linderweg



Hoofdstuk 5: landschap



1. Landschapsbeeld.

Het beeld van het landschap rond Eckelrade wordt grotendeels bepaald door de ligging op een plateauterras, doorsneden door het droogdal van de Hondsborggrub. Qua plateauterras is sprake van relatief hoog liggend vlak-golvend terrein, met een grote variatie in gebruik als gras- of bouwland, dan wel boomgaard. Ten zuiden en westen van de kern is sprake van een relatief hoge dichtheid aan verticale elementen (bomen en/of bebouwing). Ten noorden en oosten is juist sprake van een relatief lage dichtheid/grote openheid.

Rond de ten noorden van de kern gelegen Hondsborggrub is sprake van een asymmetrisch dal, voornamelijk in gebruik als gras- en bouwland, met een lage dichtheid aan verticale elementen.

Binnen Eckelrade is sprake van een golvend landschapsbeeld, veroorzaakt door de doorsnijding van het plateauterras door het droogdal van de Hondsborggrub. Door de vele erven en tuinen is sprake van een landelijk beeld. Markant element voor de omgeving is de toren van de St. Bartholomeuskerk.

- 1 hoogstamboomgaard
zuidwestzijde Eckelrade
- 2 doorzicht op
hoogstamboomgaard
vanaf Dorpsstraat



1



2



3



2. Openheid versus kleinschaligheid.

Het plateau terras aan de noord- en oostzijde van Eckelrade en het droogdal van de Hondsbeggrub ten noorden van de kern kennen een grote mate van openheid. In deze gebieden zijn relatief weinig kleinschalige landschapselementen aanwezig.

Concentraties van kleinschalige landschapselementen en dan met name in de vorm van hoogstamboomgaarden met hagen bevinden zich ten zuiden en westen van de kern. Deze (restanten van) hoogstamboomgaarden, vormden van oudsher de overgang van de bebouwing naar het aansluitende buitengebied. Bij inpassing van bebouwing aan de rand van de kern, moet bij voorkeur bij deze karakteristiek worden aangesloten, dan wel moet deze zo mogelijk weer teruggebracht worden.

- 1 hoogstamboomgaard
noordzijde Eckelrade
- 2 idem
- 3 hoogstamboomgaarden
of restanten daarvan
(groene bomen)





3. Uitzichtpunten.

Door het aanwezige reliëf is op een aantal locaties sprake van weidse uitzichten over het aangrenzende buitengebied. Dergelijke locaties zijn gelegen aan:

- de Dorpsstraat: uitzicht over aansluitend plateau-terras met doorsnijding door het droogdal van de Hondenberggrub, ter plaatse van nog onbebouwde percelen aan vooral de zuidzijde van de Dorpsstraat;
- Linderweg, Keerestraat: uitzicht over droogdal van de Hondenberggrub ten noorden van de kern.

1 uitzicht over
aangrenzend
buitengebied



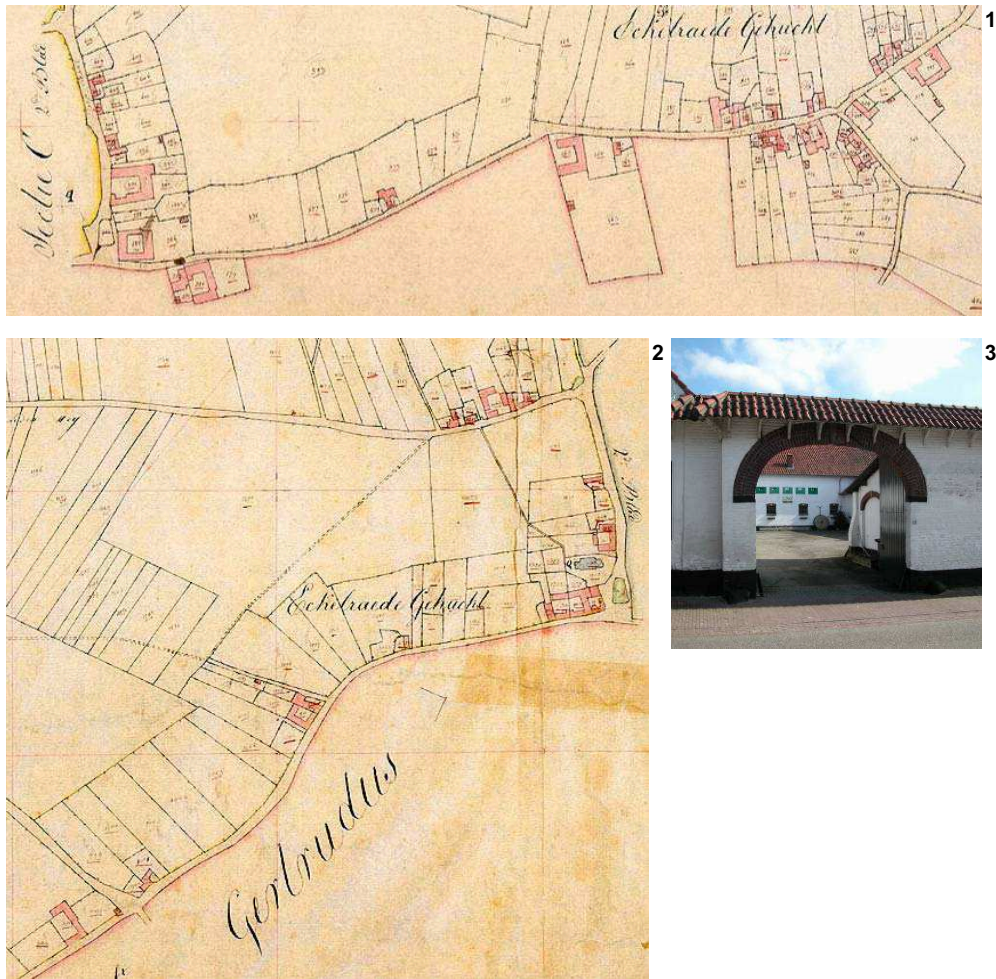
4. Nationaal Landschap Heuvelland.

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Heuvelland betreffen het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en het reliëf. Ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk wanneer de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden. In casu is sprake van een conserverend bestemmingsplan, gericht op beheer van de bestaande situatie. De voorziene ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden blijven beperkt tot bescheiden uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande functies (woningen en (agrarische) bedrijven). Deze hebben geen consequenties voor het schaalcontrast tussen open en gesloten, het groene karakter of het reliëf.

Hetzelfde geldt voor het wederom opnemen van een vigerende woningbouwmogelijkheid (locatie Dorpsstraat 33). Dit betreft een locatie in de lintbebouwing van de Dorpsstraat, die aan de achterzijde grenst aan de uitbreidingslocatie Putstraat. Zowel het zicht op het buitengebied vanuit de kern, als het aanzicht van de kern vanuit het buitengebied zullen nauwelijks veranderen. De eventuele bouw van een woning op deze locatie zal dan ook geen consequenties hebben voor het schaalcontrast tussen open en gesloten, het groene karakter of het reliëf.



Hoofdstuk 6: cultuurhistorie



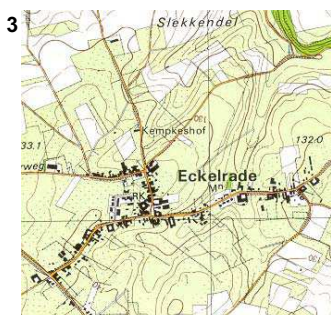
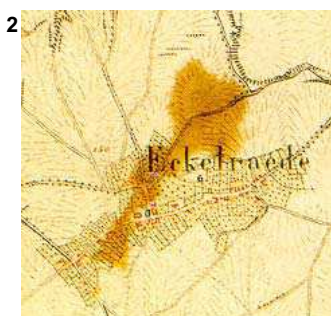
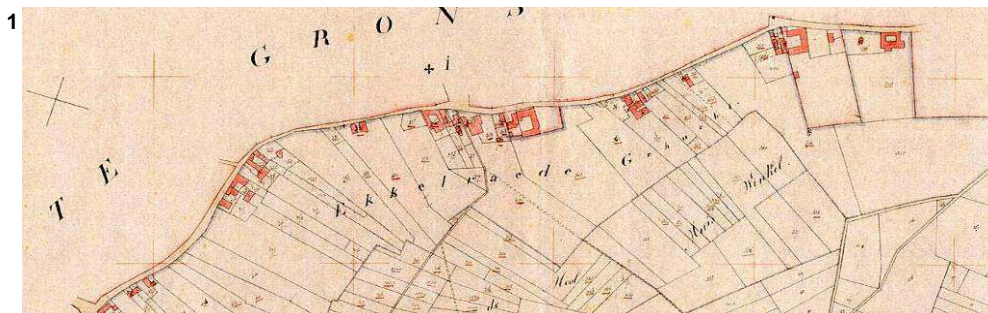
1. Eckelrade van oudsher verdeeld.

De naam Eckelrade wordt voor het eerst genoemd aan het begin van de dertiende eeuw. Ook de oudste delen van de kerk stammen uit die periode. De term 'rade' in de naam van de kern wijst op een ontstaansdatum niet ver voor dit tijdstip, maar een preciezere datering op grond van directe gegevens is niet mogelijk.

Eckelrade vormt de noordgrens van het vroegere territorium van de heerlijkheden Breust en Eijsden. De kern is echter gesticht vanuit een andere heerlijkheid, namelijk Gronsveld, die ook uitbreiding zocht op het plateau. Slechts aan de zuidzijde van de kern hebben ontginningsactiviteiten vanuit Breust en Eijsden plaatsgevonden.

- 1 Kadastraal minuutplan
ca. 1830,
gedeelte voormalige
gemeente Gronsveld
- 2 idem
- 3 Klompenstraat





Ten westen van de kern, bij de Schone Grubbe, lag nog een brede strook grond, behorende tot de minuscule heerlijkheid Ryckholt, dat daar in navolging van de grote burens Eijsden, Breust en Gronsveld ook haar belangen op het plateau wilde veilig stellen.

Dit had tot resultaat dat het belangrijkste deel van de kern, inclusief de kerk, behoorde tot de vrije rijksheerlijkheid, later graafschap Gronsveld. De zuidzijde was Breusters en Eijdsdens grondgebied, terwijl in het westen nog een blok Ryckholter grond lag.

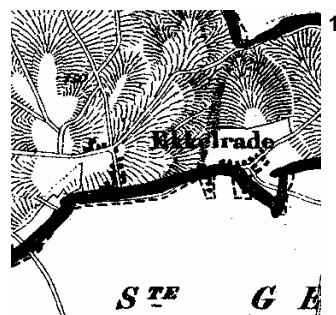
Daarnaast werd het oostelijk deel van de kern met het aangrenzend veld, de zogenaamde Bijbank, door de heer van Gronsveld in leen gehouden van de heren van Valkenburg. Deze verdeling van de kern over zoveel verschillende heren, vormde de basis voor de nodige onrust.

De eeuwenoude structuur werd in 1828 bestendigd toen de gemeente Sint Geertruid ontstond. De zuidkant van de Eckelraadse Dorpsstraat ging tot de nieuwe gemeente behoren, doch de noordzijde bleef bij Gronsveld. Op 1 januari 1982 kwam een einde aan de eeuwenlange deling van de kern, toen Eckelrade in zijn geheel deel ging uitmaken van de nieuwe gemeente Margraten.

- 1 Kadastraal minuutplan
ca. 1830
gedeelte voormalige
gemeente Sint Geertruid
- 2 Grote Historische Atlas
- 3 Topografische atlas
1989

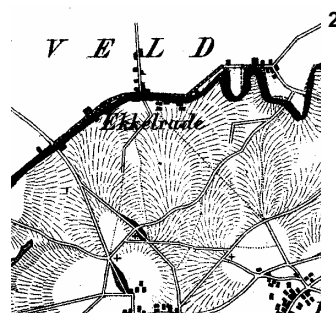


De oudste kern in het noordelijke Gronsvelder deel van de kern aan weerszijden van de kerk bestond bij aanvang (twaalfde eeuw) uit een eenrijige straat met aangrenzend veld. Onafhankelijk hiervan vonden later aan de zuidzijde van de weg vergelijkbare uitbreidingen vanuit Breust en Eijsden plaats. De verkavelingen bestonden uit min of meer strookvormige huiskavels met voortzetting in het veld en een onregelmatige verkaveling erachter.



2. De latere ruimtelijke ontwikkelingen.

Het merendeel van de bebouwing was in eerste instantie gelegen verspreid aan de Dorpsstraat en aan de Klompenstraat en de Linderweg. Tot in de twintigste eeuw is de lintbebouwing langs met name de Dorpsstraat verdicht en uitgebreid. De aanleg van nieuwe straten was niet noodzakelijk. Pas in de zeventiger en tachtiger jaren van de twintigste eeuw vindt de eerste, meer planmatige uitbreiding van Putstraat plaats. Tot op heden heeft geen verdere uitbreiding van het stratenpatroon plaatsgevonden.



3. Archeologische waarden.

Binnen Eckelrade zijn geen archeologische monumenten of terreinen van (zeer) hoge archeologische waarden aanwezig. Vindplaatsen zijn alleen op grotere afstand van de kern in het buitengebied gelegen.

De archeologische verwachtingswaarde binnen Eckelrade is deels "hoog" en deels "middelhoog". Het betreft met name de hoger gelegen delen op het plateauterras. Het lager gelegen droogdal van de Hondenberggrub heeft een lage verwachtingswaarde.

4. Historische bouwkunst.

Historisch waardevolle objecten met een beschermde status zijn binnen de kern Eckelrade aanwezig in de vorm van Rijks- en gemeentelijke monumenten. In bijgaande overzichten zijn de diverse monumenten benoemd naar plaats en aard van de bebouwing.

Behalve de monumenten zijn in Eckelrade nog diverse andere historisch waardevolle objecten aan-

- 1 Gemeente-atlas van Limburg 1866, gedeelte Gronsveld
- 2 idem, gedeelte Sint Geertruid



1

Rijksmonumenten:	
Dorpsstraat 23:	hoeve
Dorpsstraat 51:	hoeve
Dorpsstraat 56:	hoeve
Dorpsstraat 68:	baksteen huis
Dorpsstraat 74:	hoeve
Dorpsstraat 82:	boerderij
Dorpsstraat 83:	hoeve
Dorpsstraat 113:	hoeve
Dorpsstraat 130:	hoeve
Dorpsstraat 136:	hoeve
Dorpsstraat 138:	hoeve
Dorpsstraat 140:	hoeve
Dorpsstraat 148:	vakwerk huis
Dorpsstraat 154:	hoeve
Klompstraat 14:	kerk
Klompstraat 19:	hoeve

wezig. Dit betreft de nog aanwezige boerderijen, al dan niet nog in agrarisch gebruik of verbouwd tot woning, veelal daterend uit de 19^e eeuw, alsmede een tweetal beelden van religieuze aard en een tiental weg-/gevelkruisen. Veel van de nu nog aanwezige agrarische bebouwing stamt uit de 19e eeuw, waaruit kan worden opgemaakt dat Eckelrade destijds een periode van belangrijke economische groei heeft doorgemaakt.

5. Historische geografie.

Het oorspronkelijke stratenpatroon is in Eckelrade nog duidelijk herkenbaar. Van het oorspronkelijke stratenpatroon maken deel uit:

- Dorpsstraat;
- Klompstraat;
- Linderweg.

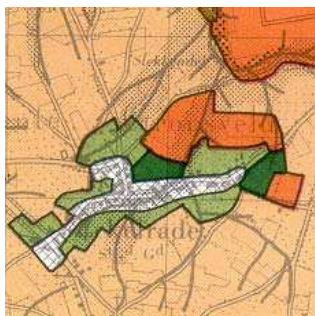
Opmerkelijk is de onregelmatigheid van het verkavelingspatroon. Niet zozeer door verschillen in perceels-grootte, als wel in de vorm en aaneensluiting van de percelen. Hoeken van ca. 90° vormen een minderheid. Percelen met drie of meer dan vier zijden komen in grote getale voor. Een groot deel van de onregelmatigheid is door het reliëf bepaald. De lange zijden van de percelen staan zoveel mogelijk op de grootste helling, zoals die ter plaatse werd aangetroffen. Bepalend is verder geweest de gebogen vorm van de Dorpsstraat, die noodzaakte tot het samenpersen of uitrekken van percelen en zo tot afwijkende perceelsvormen leidde.

In de latere planmatige uitbreiding rond de Putstraat is de hiervoor beschreven verkavelingrichting aan het oorspronkelijke stratenpatroon losgelaten en ingeruild voor een min of meer willekeurige verkavelingrichting.

De lintbebouwing was oorspronkelijk veelal door hoogstamboomgaarden omgeven. Deze hoogstamboomgaarden vormden de overgang van de kern met bebouwing naar het aangrenzende buitengebied.

1 overzicht
Rijksmonumenten





3	
Gemeentelijke monumenten:	
Dorpsstraat 1:	boerderij
Dorpsstraat 15:	melk-fabriek
Dorpsstraat 36:	woonhuis
Dorpsstraat 42:	woonhuis
Dorpsstraat 46:	woon-vleugel
Dorpsstraat 64:	boerderij
Schampeljoensteeg 2:	woonhuis
Schampeljoensteeg 4:	hoeve

Op diverse plaatsen zijn (restanten van) deze hoogstamboomgaarden nog te zien (hoogstamfruitbomen, hagen).

6. Cultuurhistorische kernkwaliteiten.

De cultuurhistorische kernkwaliteiten van Eckelrade bestaan in eerste instantie uit het oorspronkelijke stratenpatroon. Daarnaast maken ook de ensembles van oorspronkelijke (agrarische) bebouwing langs deze straten deel uit van de kernkwaliteiten. Bedoelde ensembles zijn gelegen aan de Dorpsstraat, rond de kruising met de Klompenstraat (Rosplein) en de Dorpsstraat ter hoogte van de kruising met de Schampeljoensteeg. Hier is sprake van een dusdanige concentratie aan rijks- en gemeentelijke monumenten, dat een vorm van afstemming van de tussenliggende bebouwing gewenst is teneinde het dorpsgezicht, bepaald door de aanwezige monumenten, ter plaatse niet te verstoren. Tot slot maken ook de nog aanwezige hoogstamboomgaarden rondom, die de oorspronkelijke overgang naar het buitengebied vormden, deel uit van de kernkwaliteiten.

Ter bescherming en behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden is een dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarden' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft niet alleen betrekking op de aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten, maar, daar waar sprake is van een concentratie van dergelijke monumenten, ook op de tussenliggende/-aangrenzende percelen en panden.

- 1 historische elementen in het landschap, bebouwde kom 1810 (gearceerd) historisch wegenpatroon (bruin en rood)
- 2 het oude cultuurlandschap begin 19^e eeuw bouwland (licht- en donkerbruin) grasland (licht- en donkergroen)
- 3 overzicht gemeentelijke monumenten





1. Wegverbindingen.

Het (inter)nationaal en regionaal verbindend wegennet in de omgeving van Eckelrade wordt gevormd door de A2 en de N278 (Maastricht-Gulpen). Via de Eckelraderweg staat Eckelrade in verbinding met Gronsveld en de daarbij gelegen aansluiting op de A2. De verbinding van Eckelrade met de N278 verloopt via de Honthemmerweg (verlengde van de Dorpsstraat) en Broenshemweg.

1 topografische atlas
wegenstructuur

Op lokaal niveau is Eckelrade via het lokale wegennet verder verbonden met de kernen St. Geertruid (Molenweg), Honthem/Margraten (Honthemmerweg), en Cadier en Keer (Keerestraat).

In het kader van duurzaam veilig is een categorisering van het wegennet gemaakt in en om Eckelrade. Alle wegen zijn aangeduid als erftoegangswegen, zijnde wegen die vallen binnen het verblijfsgebied, waarop binnen de bebouwde kom een maximum snelheid van 30 km/uur en buiten de bebouwde kom van 60 km/uur wordt geadviseerd. Snelheidsremmende maatregelen zijn op deze wegen veelal noodzakelijk. Thans geldt buiten de bebouwde kom nog een maximum snelheid van 80 km/uur.





De langs de kern lopende route Eckelraderweg-Molenweg is aangewezen als ontsluitingsweg, zijnde een voorrangsweg met aanliggende fietspaden met een minimum aan aansluitingen.

Consequentie van voorgaande is dat de gehele kern is aangeduid als 30 km-gebied. Door middel van bebording en de aanleg van enkele plateaus en drempels is/wordt de snelheid binnen Eckelrade beperkt tot de gewenste 30 km/uur.

De kern Eckelrade wordt thans zijdelings (Eckelraderweg-Molenweg) aangedaan door het openbaar vervoer. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is Eckelrade aangeduid als mobiliteitspunt, waarbinnen tenminste 16 reismogelijkheden (vice versa) per dag via openbaar vervoer aanwezig moeten zijn. Dit kan in de vorm van een lijngebonden voorziening of bijvoorbeeld als Collectief Vraagafhankelijk Vervoer (CVV).

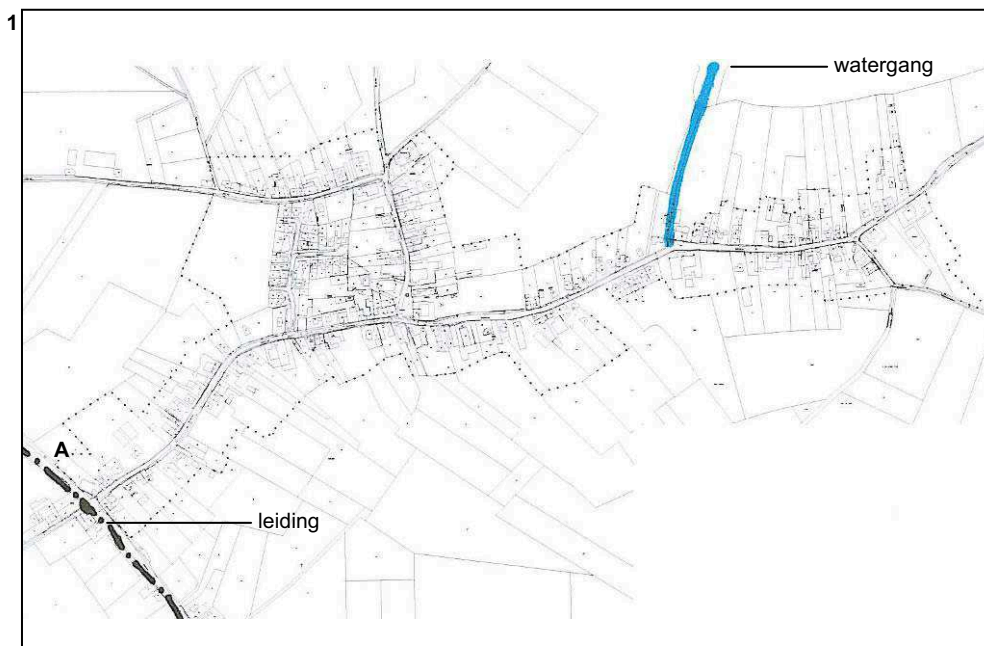
Belangrijke knelpunten in het bestaande wegennet doen zich niet voor. Aandachtspunt is de veiligheidssituatie rond de basisschool.

2. Parkeervoorzieningen.

Het parkeren vindt in Eckelrade grotendeels plaats op eigen terrein of langs de weg. Specifieke parkeervoorzieningen zijn alleen aanwezig op het Rosplein en nabij de harmoniezaal. Daarnaast is langs delen van de Dorpsstraat een langsparkeerstrook aangebracht.

- 1 indicatieve aanduiding inrichting 30 km-gebieden Eckelrade
- 2 legenda





Plaatselijk laat het aantal parkeerplaatsen te wensen over. Dit wordt met name gevoeld rond het kruispunt Klompenstraat-Linderweg, waaraan de basisschool en enkele trainingsinstituten zijn gelegen. Gemiddeld genomen is echter binnen de kern als geheel voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

3. Leidingen en nutsvoorzieningen.

Langs Eckelrade loopt via het tracé Eckelraderweg-Molenweg een leiding in beheer bij Essent:

- A. een hogedruk gasvoedingsleiding (8 bar). Aan weerszijden van deze leiding dient een bebouwingsvrije zone in acht te worden genomen met een breedte van 4 m. Leiding en zone zijn geheel buiten het plangebied gelegen.

Voor het overige zijn in Eckelrade de gebruikelijke leidingen en nutsvoorzieningen (transformatorhuisjes, verdeelkasten e.d.) aanwezig, die de diverse huishoudens van gas, water, elektriciteit e.d. voorzien, alsmede is riolering aanwezig. De diverse leidingen zijn steeds binnen het straatprofiel gelegen.

1 leidingen en
watergangen



4. Watergangen.

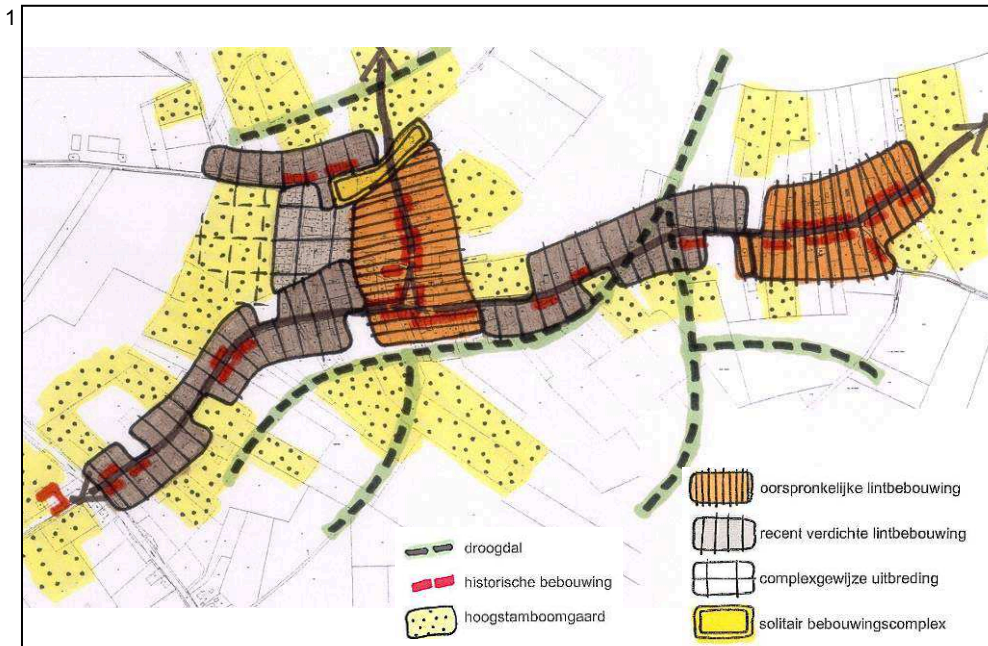
Binnen Eckelrade is 1 primair water (in beheer bij het waterschap) aanwezig, dat om bijzondere bescherming in het bestemmingsplan vraagt. Het betreft het voorste deel van de Hondenberggrub. De Hondenberggrub heeft aan weerszijden een beschermingszone van 5 m breed.

5. Milieu-aspecten: wegverkeerslawaaï.

Bij besluit van 17 december 2002 hebben B en W van Margraten voor de bebouwde kom van Eckelrade een 30 km zone ingesteld. Dit heeft tot gevolg dat de wegen die binnen het plangebied liggen buiten het regime van de Wet geluidhinder zijn komen te vallen. Binnen het plangebied bestaat voor wat dit betreft geen geluidzone meer. Akoestisch onderzoek naar gevelbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï of het aanvragen van hogere grenswaarden zijn derhalve voor deze wegen niet aan de orde. Wegverkeerslawaaï is mogelijk wel aan de orde bij de langs de kern lopende route Eckelraderweg-Molenweg. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies binnen het onderzoeksgebied rond deze wegen (250 m aan weerszijden), is akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

Bij nieuwbouw van woningen en reconstructie van wegen moet altijd getoetst worden aan de wettelijke eisen voor het binnenniveau, te weten 33 dB (in een enkel geval geldt een eis van 43 dB voor het binnenniveau). Dit betekent dat ook voor 30-kilometer wegen een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd, indien de geluidsbelasting mogelijk meer dan 53 dB zal bedragen. De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze belangenafweging moet altijd worden gemaakt bij het wijzigen van het bestemmingsplan of het volgen van een artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) procedure. Bij 30-kilometer moet vooraf duidelijk aanneemelijk kunnen worden gemaakt dat de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan 53 dB. Indien geen twijfel bestaat over het beperkte aantal voertuigbewegingen over de weg (en als gevolg daarvan de lage geluidsbelasting), is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.





1. Ligging op plateau, doorsneden door droogdal.

Eckelrade is ontstaan op de hogere delen van een plateauterras, dat wordt doorsneden door een droogdal (uitloper van de Hondsbeggrub). Aan weerszijden van deze uitloper is in het verleden aan de Dorpsstraat lintbebouwing ontstaan (rond kruising met Klompenstraat en kruising met Schampeljoensteeg). Later is ook het lager gelegen deel van de Dorpsstraat ter plekke van het droogdal opgevuld met lintbebouwing. De aanwezigheid van de doorgaande weg ten westen van de kern (Gronsveld-St. Geertruid) heeft tot gevolg gehad dat de lintbebouwing zich ook in westelijke richting tot aan deze weg heeft uitgebreid.

De sterk oost-west gerichte ontwikkeling van de kern langs de Dorpsstraat is mede bepaald door de ligging van de uitlopers van het droogdal. Zowel aan de zuidzijde (Dorpsstraat) als aan de noordzijde (Linderweg) wordt de kern begrensd door dergelijke lager gelegen uitlopers.



2. Plein aan centraal kruispunt.

Door de ontwikkeling in westelijke richting, is de westelijke oorspronkelijke bebouwingskern, rond de kruising Dorpsstraat-Klompstraat, geworden tot het centrale deel van de kern. Ook de nog aanwezige voorzieningen, de Bartolomeuskerk, de school en tot voor enige jaren een café-zaal, zijn in dit deel van de kern gelegen. De centrale ligging wordt verder gemarkeerd door het hier gelegen Rosplein, dat hoewel bescheiden van omvang, ruimte biedt voor dorpsfestiviteiten als het planten van de mei-den.

3. Aangrenzend buitengebied mede bepalend.

Behalve de oorspronkelijke historische bebouwing, wordt het beeld van de Dorpsstraat ook bepaald door de tot nu toe onbebouwd gebleven percelen. Door een verhoogde of juist verdiepte ligging zijn deze percelen nooit bebouwd. Daar waar sprake is van een verhoogde ligging vormen taluds een groene onderbreking van de bebouwing. De percelen met een verdiepte ligging bieden vaak doorzichten naar het achterliggende buitengebied en de daarin nog ruimschoots aanwezige hoogstamboomgaarden. Deze boomgaarden vormen nog rond een groot deel van de kern de oorspronkelijke overgang naar het buitengebied.

4. De identiteit van Eckelrade.

De ruimtelijke/stedenbouwkundige kwaliteit van de kern is grotendeels gekoppeld aan de Dorpsstraat. Niet verwonderlijk gezien deze straat van west- tot oostgrens van de kern loopt en het grootste deel van de kern omvat. De Dorpsstraat is dan ook de kwalitatieve drager van Eckelrade. Het zwaartepunt hierin bevindt zich rond het kruispunt met de Klompstraat, rond het Rosplein.



- 1 Dorpsstraat,
oostelijk deel
- 2 Klompstraat/Rosplein
- 3 Dorpsstraat,
westelijk deel





Verdere ontwikkelingen zullen steeds in relatie met deze structuur en de hierlangs aanwezige oudere bebouwing en doorzichten worden gezien. De Dorpsstraat bepaalt in belangrijke mate het toekomstige woon- en verblijfsklimaat. Verder kan hiermee de eigen identiteit worden onderstreept en geeft deze een eigen verschijningsvorm aan de kern zelf. De aantrekkelijkheid ervan staat of valt met de uitstraling van deze straat en het Rosplein.

5. Het belang van de historische bebouwing zichtbaar in het bestemmingsplan.

De cultuurhistorische kwaliteit van de oorspronkelijke bebouwingskernen aan de Dorpsstraat (kruising Klompenstraat en kruising Schampeljoensteeg) is niet zodanig, dat deze aanleiding heeft gegeven tot de aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht (niet op rijksniveau, noch op gemeentelijk niveau). De aanwezigheid van een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten in dit gebied is echter wel aanleiding voor het opnemen van een dubbelbestemming "cultuurhistorische waarden".



6. Doorkijk naar de komende 10 jaar.

De geconstateerde vraag naar nieuwe woningen, maakt de ontwikkeling van een nieuwe uitbreidingslocatie noodzakelijk. In studie zijn nog de omvang en situering van een dergelijke locatie. Uitgangspunt daarbij is aansluiting bij/inpassing in de bestaande structuur van Eckelrade.

- 1 boomgaard,
verhoogde ligging
- 2 boomgaard,
verdiepte ligging



Hoofdstuk 9: wonen



1. De woningbouw tot op heden.

In voorgaande hoofdstukken is de ontwikkeling van Eckelrade aangegeven, eindigend bij de meest recent gerealiseerde complex-gewijze woningbouw aan de Putstraat. Dit buiten de oorspronkelijke wegenstructuur gelegen gebied is duidelijk herkenbaar als tijdseigen beeld van woningbouw.

Per 1 januari 2005 telde Eckelrade 213 woningen en waren er 578 inwoners woonachtig. Dit aantal is al enkele jaren min of meer stabiel.

1 overzicht woningbouw-
mogelijkheden

2. De woningbehoefte.

Op dit moment zijn er nauwelijks nog woningbouw-mogelijkheden in Eckelrade. De behoefte was aanvankelijk wel aanwezig. In het Volkshuisvestingsplan Margraten 1996-2010 (ETIL, 1999) wordt voor de periode 1996 t/m 2010 uitgegaan van een behoefte aan:

- 19 vrijstaande (zelfbouw) woningen (66%);
- 0 twee onder één kap woningen (0%);
- 0 appartementen (0%);
- 10 specifieke ouderen woningen (34%).

In totaal werd uitgegaan van een behoefte aan 29 woningen.





Met ingang van 2000 worden door de provincie geen richtcijfers meer gegeven voor de afzonderlijke kernen van de gemeente. Volstaan is met een richtcijfer voor de regio Maastricht en Mergelland van 5676 woningen voor de periode 2000-2009. In de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010 is dit aantal verder onderverdeeld naar de diverse gemeenten en kernen.

Thans geldt de Regionale Woonvisie 2005-2014. Voor de kern Eckelrade betekent de visie, dat over de periode 2005 t/m 2014 34 woningen gebouwd mogen worden. Deze nieuwe woningen kunnen verdeeld worden over harde en zachte plannen binnen de kern. Harde bouwplannen hebben betrekking op directe bouwtitels en ingediende bouwplannen in de kernen. Zachte bouwplannen hebben betrekking op (incidentele) bouwvoornemens en uitbreidingslocaties. Voor Eckelrade is de volgende onderverdeling gemaakt:

2005-2009 hard:	22 woningen
zacht:	3 woningen
2010-2014:	<u>9 woningen</u>
totaal:	34 woningen

3. Ruimte voor nieuwbouw.

Bij de provincie leeft sterk de gedachte om de open ruimte (het buitengebied) te beschermen. Dit moet gebeuren door paal en perk te stellen aan nieuw ruimtebeslag rond de kleine kernen: het contourenbeleid. Alleen indien binnen de getrokken contour onvoldoende mogelijkheden zijn voor realisering van de geplande woningbouw, is een beperkte uitbreiding van de contour bespreekbaar, onder de strikte voorwaarde dat uitbreiding mogelijk is zonder wezenlijke aantasting van het "basiskapitaal". Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden buiten de contour gepaard te gaan met het realiseren van kwaliteit, zowel op de te ontwikkelen plek als in breder verband. Er dient sprake te zijn van een gebiedsgerichte benadering.

Bij de afzonderlijke planvorming voor een mogelijke uitbreidingslocatie bij Eckelrade zal een en ander nader uitgewerkt moeten worden.

1 contour om Eckelrade



4. Het belang van de bestaande voorraad.

De bestaande woningvoorraad is 213 woningen groot. Nieuwbouw tot 2015 kan volgens de Regionale Woonvisie maximaal 34 woningen aan de bestaande woningvoorraad toevoegen. De exacte invulling hiervan wordt in afzonderlijke planvorming gestalte gegeven. Gelet op de cijfers is de rol van nieuwbouw dus beperkt als het erom gaat in de huisvesting van de bevolking van Eckelrade te voorzien. Wanneer de invloed van nieuwbouw wordt afgezet tegen de toename van het percentage personen ouder dan 55, dan is duidelijk dat goede huisvesting grotendeels afhangt van aanpassing van de bestaande voorraad.

Niet elke nieuwe woning heeft in een uitbreidingsplan te worden gerealiseerd. De in Eckelrade aanwezige grootschalige, monumentale bebouwing heeft de mogelijkheid in zich op enig moment, bij functiewijziging, onder voorwaarden verbouwd te worden tot nieuwe woningen.

Met name in de lintbebouwing van Eckelrade is een aantal van deze grotere bouwvolumes aanwezig, die voor deze vorm van inpandig bouwen in aanmerking komen. Of en wanneer dit aan de orde zal zijn, is op dit moment echter moeilijk te voorspellen. Inpandig bouwen wordt tot de invulling van de 'normale' woningbehoefte gerekend.



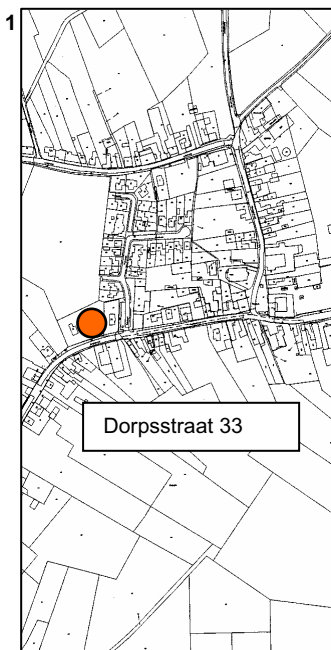
1



2

- 1 woningbouw
Klompenstraat
- 2 woningbouw Putstraat





Voor goede ouderenhuisvesting (de behoefte daaraan binnen Eckelrade is in het gemeentelijk volkshuisvestingsplan reeds onderkend) is de gemeente steeds meer genoodzaakt ook binnen de bestaande woningvoorraad naar oplossingen te zoeken. De bestaande woningvoorraad is veelal gunstig gelegen ten opzichte van de schaars aanwezige voorzieningen en ook de bereikbaarheid (openbaar vervoer) is veelal gegarandeerd. Aanpassing van bestaande woningen heeft daarom in de bestemmingsregeling bijzondere aandacht gekregen.

5. Inbreidingslocaties.

Eckelrade beschikt over slechts een enkele locatie, waar, gelet op de ligging (geen cultuurhistorische waarden of fysieke/-milieuhygiënische beperkingen aanwezig) of op grond van een vigerend bestemmingsplan, in beginsel inbreiding kan plaatsvinden. In concreto betreft dit de locatie Dorpsstraat 33 (1 woning). Deze locatie betreft een vigerende titel, welke in dit plan gehandhaafd wordt.

Als gevolg van het provinciale contourenbeleid zou de locatie aan de Dorpsstraat niet als woningbouwlocatie kunnen worden opgenomen. De gemeente heeft echter besloten de betreffende bouwtitel te handhaven. Doorslaggevend daarbij is, dat naar inzicht van de gemeente het handhaven van de betreffende bouwtitel niet in strijd is met de uitgangspunten van het contourenbeleid, te weten het handhaven c.q. ontwikkelen van de openruimten tussen de stedelijke gebieden.

De betreffende bouwtitel is gelegen te midden van bestaande lintbebouwing. Daarnaast heeft de gemeente in haar overwegingen om tot dit besluit te komen betrokken, dat mede door het in de tijd vooruit schuiven van een uitbreidingslocatie voor woningbouw, er schaarste aan woningbouwlocaties heerst in de kern Eckelrade.

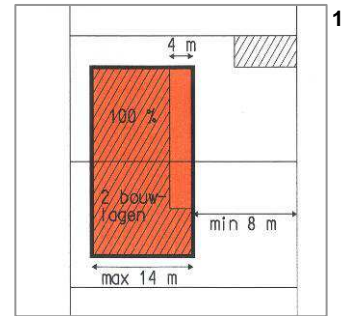
1 ligging
inbreidingslocatie



6. De woningbouw in het bestemmingsplan.

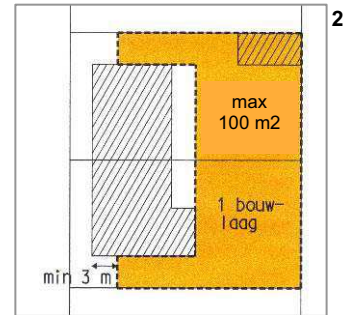
De woningbouwmogelijkheid aan de Dorpsstraat is rechtstreeks voor woondoeleinden bestemd.

Realisering van nieuwe woningen bij bestaande woningen in grotere bouwvolumes (woningsplitsing, inpandig bouwen), kan door middel van een vrijstelling onder voorwaarden mogelijk gemaakt worden.



7. De bestaande woningvoorraad geregeld.

De praktijk van de na-oorlogse woningbouw laat woningen zien met een diepte van 8 m (de oudste) tot 10 m (de meer recente). Deze diepte voldoet vaak niet meer om aan de tegenwoordige behoefte (tuinkamer, nieuwe keuken, telewerkruimte, hobbyruimte, slaapkamer op begane grond e.d.) tegemoet te kunnen komen. Derhalve is uitbreiding nodig, waarbij 4 meter een uitbreidingsmaat is waarbinnen voornoemde behoefte veelal is te realiseren.



Genoemde uitbreiding leidt tot een gemiddelde woningdiepte van (8+4 à 10+4) 12 à 14 meter. Bij een grotere diepte komt het uitgangspunt van voldoende licht- en luchttoetreding in de knel. De gemiddelde woningdiepte is per bouwperceel ingetekend, tenzij de diepte van de betreffende percelen ontoereikend is.

Een afstand van circa 8 meter tussen de (potentiële) achtergevel van de woning (bouwvlak) en het volgende perceel is steeds gehandhaafd als garantie voor een redelijke (achter)tuin. Buiten het bouwvlak is een bijbouwvlak aangeduid, waarbinnen bijgebouwen in 1 bouwlaag tot een maximum oppervlak van 100 m² mogen worden gebouwd.

Bij het vaststellen van de uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande woningen is er bewust voor gekozen om aan de voorzijde geen uitbreiding toe te staan en uitbreidingsmogelijkheden aan de zijkanten zoveel mogelijk te beperken. Dit heeft op de plankaart z'n beslag gekregen middels de opgenomen bouwvlakken en bijbouwvlakken.

- 1 regeling bouwvlak
- 2 regeling bijbouwvlak



Hiervoor is gekozen om het bestaande stedenbouwkundige beeld van Eckelrade, zoals dat mede onder invloed van de vorige bestemmingsplannen tot stand is gekomen, zoveel mogelijk te behouden. De gekozen systematiek moet voorts voorkomen dat de bebouwing van Eckelrade verder aaneengroeit. Een verder aaneengroeien van de bebouwing zou afbreuk doen aan de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van Eckelrade.

In een aantal gevallen is bij de woningen geen bouwvlak ingetekend. Dit betreft met name woningen in grotere, voormalige agrarische bedrijfscomplexen, met veelal monumentale waarde. Van een bouwvlak is hierbij afgezien om de huidige bebouwingskarakteristiek zoveel mogelijk intact te laten. Aanvullende bijgebouwen ontnemen het zicht op de karakteristieke bebouwing en verstoren de afstemming van bebouwing op de omgeving. Daarbij komt dat binnen de monumentale bebouwing vaak reeds een overmaat aan ruimte is, die niet noodzaakt tot het oprichten van bijgebouwen.

8. Specifieke aandachtsvelden.

In maart 2005 is door de Regionale Overlegtafel Wonen, Welzijn, Zorg het Uitvoeringsprogramma WWZ Maastricht en Mergelland 2005-2010 opgesteld. Het beleid inzake wonen, welzijn en zorg is gericht op differentiatie van woningbouw, waarbij nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan de bouw voor specifieke doelgroepen. Er zijn steeds meer mensen met een zorgbehoefte, die willen blijven wonen in hun eigen woonomgeving. Dit betekent dat de capaciteit van intramurale instellingen op termijn zal verminderen en dat mede in het licht van de vergrijzing meer woningen in de reguliere woningmarkt geschikt moeten zijn voor het ontvangen van zorg aan huis.



Voor de gemeente Margraten staat de leefbaarheid van de kernen centraal. Leefbaarheid betekent ook dat er in alle kernen wordt voorzien in up-to-date seniorenwoningen. Gespreide realisatie van woonvormen voor senioren wordt opgepakt door aanpassingen in de bestaande voorraad, op nieuwe locaties en in vrijkomende panden. Door deze aanpak wordt mede de doorstroom op de woningmarkt, ook ten aanzien van de koopkrachtige vraag, bevorderd.

De gemeente Margraten streeft dan ook naar het bevorderen van her-/verbouw of bouw van woningen, zodanig dat daarbij beter aangesloten wordt op de bewoning door ouderen (aanpasbaar bouwen, seniorenlabel).

Bij nieuwbouw of verbouw wordt door de gemeente tevens gestreefd naar het realiseren van woningen volgens de principes van duurzaam en energiebewust bouwen.

Aangaande de woonomgeving wordt daarnaast gestreefd naar de realisering van een integraal toegankelijke en sociaal veilige woonomgeving. De woonomgeving moet voor iedereen op elk moment toegankelijk zijn. Dit vraagt voor de woningen tenminste om een menging van straat- en tuingericht wonen, waarbij blinde gevels voorkomen worden.

Voor de woonomgeving zijn verder van belang:

- verhoogde/drempelvrije kruisingen;
- specifieke toegankelijkheidsmaatregelen ter plekke van voorzieningen;
- een overzichtelijk stratenpatroon;
- een overzichtelijke groenstructuur;
- voldoende en functionerende verlichting.



9. Noodzakelijk bodemonderzoek.

Op basis van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Woningwet is bodemonderzoek vooraf verplicht voor iedere bouwlocatie. Het bodemonderzoek moet duidelijkheid verschaffen over de vraag in hoeverre de bestemming uitvoerbaar is gelet op te verwachten of vastgestelde bodemverontreiniging, eventueel noodzakelijke sanerende maatregelen en daaraan verbonden kosten.

Voor de nog niet gerealiseerde woonbestemming Dorpsstraat 33 heeft een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek is gebleken dat er op de locatie voor deze woonbestemming redelijkerwijs geen bodemverontreiniging valt te verwachten. Het bodemonderzoek is als losse bijlage beschikbaar.

Daarnaast moet bodemonderzoek verricht worden in het geval er sprake is van een bestemmingswijziging. Daarbij is de volgende kanttekening te maken. Bij actualisaties van bestemmingsplannen blijkt regelmatig dat het feitelijke gebruik van een perceel niet meer overeenkomt met de vigerende (oude) bestemming. Vaak wordt de bestemming dan in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Zo ook in dit bestemmingsplan. Voor deze bestemmingswijzigingen is het verlangen van bodemonderzoek alleen redelijk in die gevallen waarbij de feitelijke wijziging van gebruik heeft plaatsgevonden in een periode waarin het gebruikelijk was om bij bestemmingswijzigingen bodemonderzoek te verlangen, in casu vanaf 1 januari 1992.

In Eckelrade is op een vijftal locaties sprake van een wijziging van het feitelijke gebruik na 1 januari 1992: Dorpsstraat 94, Dorpsstraat 96, Dorpsstraat 98, Dorpsstraat 113 en Eijkestraat ong. (achter Klompenstraat 3). Voor deze locaties is historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie daarvan is dat op geen enkele locatie activiteiten hebben plaatsgevonden die het vermoeden wekken dat sprake is van een verdachte locatie. Het bodemonderzoek is als losse bijlage beschikbaar.



Voor het overige wordt in het plan het bestaande, reeds gerealiseerde gebruik opnieuw vastgelegd en van een actuele regeling voorzien. Verder bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wanneer verleende vrijstellingen ex artikel 19 WRO in het plan verwerkt worden, zijn deze feitelijk te zien als de bestaande situatie. In het kader van de vrijstelling is immers al een ruimtelijke ordeningsprocedure gevolgd en zijn de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd en akkoord bevonden. Beoordeling in het kader van de bestemmingsplanprocedure is dan niet meer aan de orde.

10. Luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet luchtkwaliteit (15 november 2007) dient te worden aangetoond dat nieuwe ontwikkelingen niet tot normoverschrijding aangaande de luchtkwaliteit zullen leiden.

In opdracht van de provincie Limburg zijn luchtkwaliteitskaarten vervaardigd, waarop de achtergrondwaarden voor fijn stof (PM_{10}) en NO_2 , onder meer veroorzaakt door Rijks- en provinciale wegen, zijn weergegeven in 2003 en 2010.

Uit de kaarten blijkt, dat in Eckelrade de achtergrondwaarde voor PM_{10} in 2003 tussen de 30 en 35 $\mu g / m^3$ en in 2010 deels tussen 30 en 35 en deels onder de 30 $\mu g / m^3$ ligt. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde per 1 januari 2005, die ligt op 40 $\mu g / m^3$.

De achtergrondwaarde voor NO_2 is zowel in 2003 als 2010 kleiner dan 30 $\mu g / m^3$, waarmee wordt voldaan aan de grenswaarde per 1 januari 2010, die 40 $\mu g / m^3$ bedraagt.

In de nabijheid van de kern Eckelrade bevinden zich geen gemeentelijke wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 5.000 voertuigen per dag, of zijn dergelijke wegen voorzien, die alsnog tot overschrijding van de grenswaarden kunnen leiden. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorziene woningbouw in de kern Eckelrade.



De woningbouw zal daarnaast niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het bestemmingsplan voorziet in slechts 1 rechtstreekse bouwtitel voor een woning. De kern is ingericht als een 30 km-gebied. De woningbouw zal volgens de principes van duurzaam bouwen worden gerealiseerd, waardoor de uitstoot zo beperkt mogelijk blijft.

Conform de Wet Luchtkwaliteit (binnen de Wet Milieubeheer) hoeven voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 1% verhogen geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

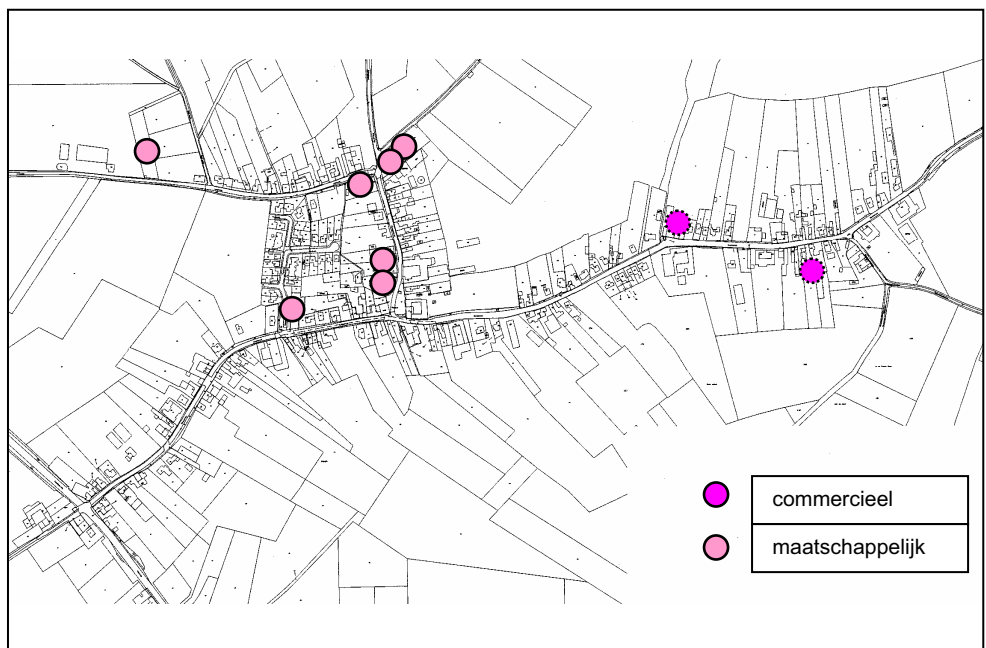
Binnen het plan is sprake van een woningbouwmogelijkheid voor de bouw van één woning in bestaand bebouwd gebied. Uitgaande van het 1% criterium is geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% wordt overschreden als sprake zou zijn van de nieuwbouw van meer dan 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de nieuwbouw van meer dan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (Ministerie van VROM, Handreiking NIBM luchtkwaliteit, concept d.d. 9 november 2007).

11.Externe veiligheid.

Binnen de kern van Eckelrade zijn geen mobiele bronnen aanwezig waarvan externe veiligheidsrisico's te verwachten zijn. Ook zijn geen inrichtingen aanwezig waarbij veiligheidsafstanden gelden. Op korte afstand van de kern van Eckelrade zijn twee inrichtingen aanwezig met een veiligheidsafstand (gasdruk- en regelstation Molenweg en bestrijdingsmiddelenhandel Molenweg). Deze vormen echter geen probleem voor de woningen gelegen in de kern Eckelrade. Daarnaast zijn geen risico veroorzakende transportassen aanwezig.



Hoofdstuk 10: voorzieningen



1. Basispakket aan voorzieningen aanwezig.

Dit bestemmingsplan is een momentopname, maar daarbij valt te constateren dat slechts beperkte basisvoorzieningen, behorende bij een kern van deze omvang, op detailhandels-, horeca- en maatschappelijk gebied aanwezig zijn. Het draagvlak ontbreekt voor een uitgebreider voorzieningenaanbod en ook de ligging nabij grotere kernen met een uitgebreider aanbod (St. Geertruid, Cadier en Keer, Gronsveld) verhindert het ontstaan van een groter aanbod.

De bevolking is voor detailhandel/dienstverlening nagenoeg geheel aangewezen op de nabij gelegen kernen Sint Geertruid (bakker, slager e.d.), Cadier en Keer of Gronsveld. De afstanden tot deze kernen zijn beperkt, waardoor het ontbreken van winkelvoorzieningen wordt geaccepteerd. Daarnaast is het ontbreken van dit soort voorzieningen een zodanig vertrouwd beeld in kernen van deze omvang dat dit geen aanleiding tot opmerkingen geeft.

Ter plaatse van de stroopfabriek aan Dorpsstraat 140 en het agrarisch bedrijf aan Dorpsstraat 83 vindt verkoop van groente en fruit, als ondergeschikte neven-



- 1 aanwezige voorzieningen
- 2 kerk en
voormalige café-zaal





activiteit, plaats. Daarnaast wordt de kern aangedaan door een rijdende winkel in kruidenierswaren.

In de horecasfeer zijn ook geen voorzieningen meer aanwezig. Wekelijks staat er wel een mobiele frituurwagen op het Rosplein. De als gebouw nog aanwezige horecagelegenheid (café-zaal 't Klumpke) gaat gebruikt worden voor maatschappelijke doeleinden.



Op maatschappelijk gebied zijn 3 voorzieningen aanwezig. Centraal in de kern is aan de Klompenstraat de kerk gelegen. Eveneens aan de Klompenstraat is de basisschool gelegen. Aan de Dorpsstraat is tot slot een harmoniezaal gelegen. Daarnaast is even buiten het dorp aan de Linderweg de begraafplaats gelegen.



Bijzondere maatschappelijke voorzieningen betreffen een vormings- en trainingscentrum en een onderwijscentrum voor uitgeprocedeerde asielzoekers, beiden gelegen aan de Klompenstraat. Beide centra functioneren op regionale/provinciale schaal en hebben nauwelijks een functie voor de kern zelf. De aanwezigheid van de centra is ontstaan uit de vroegere functie van de bebouwing, zijnde een klooster.

Een verdere bijzondere maatschappelijke voorziening betreft de voorziening gericht op vrijetijdsbesteding en opvang (inclusief training) voor kinderen en jeugdigen met gedrags- en/of psychiatrische problemen en/of licht verstandelijke beperkingen, die wordt gevestigd in de voormalige café-zaal 't Klumpke.

- 1 basisschool
- 2 harmoniezaal
- 3 onderwijscentrum

Recent is vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend voor het aanwezig zijn van hotel- en horecafiliteiten bij het vormings- en trainingscentrum aan Klompenstraat 1 (Hotel Bloesem). Het plan behelst de verstrekking van logies voor maximaal 30 personen in 14 tweepersoonsskamers en twee éénpersoonsskamers, met de bijbehorende horecafiliteiten. Daarmee wordt beoogd, naast de vormings-, trainings- en begeleidingsactiviteiten, ook de mogelijkheid te kunnen bieden tot ontmoeting en verblijf.





Bij de vrijstelling is aangegeven dat op eigen terrein (perceel sectie C, nr. 712) in de nodige parkeerplaatsen moet worden voorzien.

Voor zaken als een huisarts of tandarts is Eckelrade eveneens aangewezen op de omliggende kernen. Gelet op de korte afstand tot deze kernen vormt dit nauwelijks een bezwaar.

2. De uitkomst van de bedrijfsbezoeken.

Om een goed beeld te krijgen van de continuïteit en toekomstplannen van de aanwezige voorzieningen, zijn bedrijfsbezoeken gehouden. Uit de bezoeken is gebleken dat het merendeel van de voorzieningen zijn activiteiten ter plaatse wil voortzetten. Het vormings- en trainingscentrum onderzoekt de mogelijkheden tot verplaatsing. Het gebouw wordt te groot nu steeds meer cursussen op locatie worden gegeven.

De uitbater van de harmoniezaal wil café en zaal meer commercieel gaan exploiteren. Uitgangspunt daarbij blijft dat de zaal in eerste instantie voor de gemeenschap beschikbaar moet zijn. Gelet op het ontbreken van verdere horecagelegenheden in Eckelrade, moet de zaal daarnaast ook gebruikt kunnen worden voor feesten en dergelijke van derden. Het café moet niet langer alleen als onderdeel van de zaal functioneren, maar door toevoeging van een keuken en terras ook een toeristisch-recreatieve functie krijgen. Daarbij wordt met name gedacht aan een soort van pleisterplaats voor routegebonden recreatie (wandelaars en fietsers).

1 café-zaal 't Klumpke



Omtrent de planvorming heeft thans nog geen besluitvorming plaatsgevonden. De harmoniezaal blijft dan ook vooralsnog onder de bestemming “maatschappelijk”. Ten behoeve van de reeds aanwezige horecafiliteit is bepaald dat deze vooralsnog ondergeschikt aan de maatschappelijke functie moet blijven.

3. Veranderde draagvlakken en behoeften.

De tijd staat niet stil. Dit blijkt enerzijds uit wijziging van de bevolkingsamenstelling, bestedingspatronen en deelname percentages met betrekking tot het gebruik van voorzieningen (onderwijs en cultureel-maatschappelijk). Anderzijds verschuiven de minimumvoorwaarden voor exploitatie of rentabiliteit van voorzieningen. Binnen dit spanningsveld is de eerste prioriteit: handhaving van het bestaande door een positieve bestemming.

4. Nieuwe ontwikkelingen.

Veranderingen op zich, kansen voor toerisme en recreatie en mogelijke plattelandsvernieuwing, allen op bescheiden schaal moeten bijdragen aan de vitaliteit van Eckelrade. De bestemmingsplanregeling draagt daaraan bij door het opnemen van mogelijkheden tot functiewijziging, met name voor grote bouwvolumes met cultuurhistorische waarden, door middel van vrijstelling en/of wijziging.

Een beheersgebied centraal in Eckelrade is niet opgenomen. Er is nauwelijks sprake van een centraal gelegen concentratie van voorzieningen, die als basis kan dienen voor een dergelijk gebied. Om nieuwe ontwikkelingen op het terrein van de voorzieningen echter niet bij voorbaat uit te sluiten, biedt het plan de mogelijkheid de woonfunctie van centraal gelegen woningen (aan Dorpsstraat tussen nrs. 31/42 en 82, Klompenstraat, Putstraat en Linderweg t/m nr. 16), die goed bereikbaar zijn en waarvan het perceel fysiek de nodige ruimte biedt, om te zetten in een voorzieningenfunctie. De bestemming kan daartoe gewijzigd worden in de bestemming “centrum-verspreid”.



De gemeente rekent het tot haar taak bovenstaande visie te verwezenlijken door middel van een adequate planologische regeling. Uitgangspunt daarbij is, dat de bovengrens van nieuwe ontwikkelingen het huidige draagvlak en verzorgingsgebied van Eckelrade niet mag overstijgen. Soms is het daarom nodig dit te onderstrepen door een maximale maat te verbinden aan de voorziening.

In het plan is aan de positief bestemde voorzieningen, waar de perceelsomvang dit toelaat, een beperkte uitbreidingsruimte gegeven om op deze mogelijke ontwikkelingen in de toekomst te kunnen inspelen.

5. Enkele aandachtspunten.

Maatschappelijke voorzieningen en verenigingen onttrekken zich nog aan de getalsmatige wetten van commercie en draagvlak of lijken alleen afhankelijk van vrijwilligersinzet. De intentie van het gemeentebestuur is dit in het belang van de gemeenschap zo te laten. Desondanks moet ook op dit terrein op den duur rekening worden gehouden met een meer zakelijke benadering op het terrein van accommodaties en de exploitatie ervan. Wanneer een en ander opschuift naar een meer commerciële benadering dan verzet zich dit bestemmingsplan, zoals hiervoor reeds aangegeven, daar niet tegen. Wanneer het ertoe leidt dat accommodaties opnieuw gehuisvest moeten worden, treedt de fase van bestemmingsplanherziening in. In het plan is de huidige situatie als uitgangspunt genomen voor de juridische regeling.

6. Wonen, welzijn en zorg.

Het uitvoeringsprogramma Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ) Maastricht en Mergelland 2005-2010 constateert in vervolg op de trend naar een toename in het extramurale woonaanbod, een extramuralisatie van het aanbod van welzijn- en zorgvoorzieningen. Dit leidt tot een decentralisatie en verspreiding van voorzieningen. Om voorzieningen op een efficiënte manier te kunnen aanbieden, wordt gezocht naar verschillende vormen van samenwerking tussen de verschillende zorgaanbieders.

inrichtingen:

aard: categorie:

- vormings-/trainingscentrum,
Klompenstraat 1: 2 (30 m)
- onderwijscentrum,
Klompenstraat 1A: 2 (30 m)
- basisschool,
Klompenstraat 2: 2 (30 m)
- vrijetijdsbesteding/opvang (training),
Klompenstraat 12: 3 (50 m)
- kerk,
Klompenstraat 14: 2 (30 m)
- harmoniezaal,
Dorpsstraat 37: 3 (50 m)
- begraafplaats,
Linderweg: 1 (10 m)

1 overzicht voorzieningen



Het primaat, ook voor wat de locatie betreft, ligt bij de doelgroep zelf. Gemeenten en aanbieders van wonen, welzijn en zorg conformeren zich, binnen hun mogelijkheden, aan de aard en richting van initiatieven en faciliteren deze maximaal, mits de betreffende initiatieven voldoen aan de gangbare normen.

In Eckelrade zijn noch eerstelijnszorg (huisarts, tandarts), noch intramurale zorgvoorzieningen aanwezig. Door middel van een systeem van haal- en brengfuncties worden zorgvragers in kernen als Eckelrade bereikt met een selectie uit de basisfuncties welzijn en typen services. In deze kernen moet op een creatieve wijze worden gezien hoe zorgvragers kunnen worden bediend. Er komt bijvoorbeeld een apotheek aan huis in Eckelrade. Andere voorbeelden zijn het bedienen vanuit een zorgsteunpunt, een gemeenschapshuis of een schoolgebouw.

7. Invloed op de omgeving.

In bijgaand overzicht van de voorzieningen in Eckelrade is per inrichting de categorie conform de staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” weergegeven. Met deze categorie hangen indicatieve afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen (woningbouw) in de omgeving samen. Met behulp van de afstanden kan bepaald worden of nieuwe gevoelige bestemmingen in de omgeving van de inrichting ingepast kunnen worden. Binnen de weergegeven afstanden van de aanwezige voorzieningen zijn geen nieuwe gevoelige bestemmingen voorzien.



Hoofdstuk 11: toerisme en recreatie



1. Historisch bebouwingspatroon drager van toeristisch-recreatieve kwaliteit.

Er gaat voor iedereen doorgaans een behoorlijke aantrekkingskracht uit van een dorpskern, waarvan het oorspronkelijke stratenpatroon nog intact is en grotendeels omgeven met authentieke bebouwing. In Eckelrade is hiervan sprake rond grote delen van de Dorpsstraat, met name rond de kruispunten met Klompenstraat en Schampeljoensteeg. Daarnaast zijn ook potentiële kwaliteiten gelegen in de wisselwerking met het omringende landschap en de daarin aanwezige hoogstamboomgaarden.

Tot de belangrijke componenten, die Eckelrade aantrekkelijk maken, behoren de omgeving van het Rosplein, met kerk, en het oostelijk deel van de Dorpsstraat, de overige rijks- en gemeentelijke monumenten (vooral boerderijen en een enkel woonhuis), alsmede het aanwezige reliëf in het buitengebied met vanaf de Dorpsstraat diverse vergezichten. Een bijzonder element betreft de stroopmakerij aan de Dorpsstraat 140, die op afspraak ook te bezichtigen is.



- 1 aanwezige
toeristisch-recreatieve
voorzieningen
- 2 voormalige melkfabriek





De aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten hebben in het verleden geleid tot het ontstaan van enkele vormen van verblijfsrecreatie. Thans zijn in Eckelrade bij een beperkt aantal woningen vakantiewoningen/-appartementen aanwezig.

2. Groen- en speelvoorzieningen beperkt in omvang.



Groen- en speelvoorzieningen zijn in Eckelrade nauwelijks aanwezig. Als zodanig kunnen worden aangemerkt het speelterrein achter de basisschool, aan de Linderweg. Via een voetpad is dit speelterrein ook bereikbaar vanuit de Putstraat. Door het tekort aan groen in de bebouwde kom zelf zijn de inwoners aangewezen op de uitlopmogelijkheden, die het aangrenzende buitengebied in zich heeft.

Sportvoorzieningen zijn in Eckelrade niet aanwezig. Sportvoorzieningen zijn echter wel aanwezig in de nabijgelegen kernen (Cadier en Keer, St. Geertruid).

3. De meerwaarde voor toerisme en recreatie: een uitnodiging tot nadere kennismaking.

Het eerder beschreven historisch bebouwingspatroon kent een markant punt in het Rosplein. Dit ruimtelijk (centrale ligging) en functioneel (kerk, voormalige café-zaal) middelpunt van de kern heeft een inrichting als parkeerplaats. Een op de verblijfsfunctie afgestemde inrichting ontbreekt nagenoeg. Daarnaast ontbreekt ook de functionele ondersteuning, in de vorm van een horeca- en/of recreatieve voorziening, om dit middelpunt een meerwaarde te geven. Het plein, inclusief een deel van de Klompenstraat, wordt wel gebruikt voor evenementen als het weidefeest.

Ook op andere, vanuit historisch oogpunt interessante punten aan de Dorpsstraat is nergens sprake van verblijfsgebied.

Teneinde de toeristisch-recreatieve potenties vorm te kunnen geven zijn binnen de bestemming maatschappelijk ondergeschikte horeca-activiteiten toegestaan.

- 1 speelvoorziening
Linderweg
- 2 groenvoorziening
Putstraat



Daarnaast worden de mogelijkheden voor realisering van hotel- en horecafaciliteiten bij het vormings- en trainingscentrum, conform de daartoe verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO, thans opgenomen. Bovendien biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid grotere voormalige agrarische bouwvolumes een bestemming te geven ten behoeve van de toeristisch-recreatieve functie van de kern.

4. Bebouwde kom ook van belang voor nieuwe ontwikkelingen op het platteland.

Conform De Lokaal Toeristische Visie 2001 “Groeten uit Margraten” richt Margraten zich op het verstevigen en op onderdelen uitbouwen van het bestaande, relatief kleinschalige toeristisch-recreatief product. Door de ontwikkeling van wandel- en monumentenroutes en kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige horecavoorzieningen, attracties en evenementen wil Margraten tegemoet komen aan de rustzoekende “groene” toerist, die kleinschaligheid en kwaliteit zoekt.

Belangrijke impulsen daarbij zijn een verbetering van de kwaliteit van bestaande verblijfsaccommodaties, het stimuleren van kleinschalige, kwalitatief hoogwaardige verblijfsaccommodaties (verbouwing monumentale boerderijen) en verfraaiing van de dorpskernen.

Momenteel worden meer en meer concrete gedachten neergelegd over de teruglopende agrarische functie van het Heuvelland. De zogenaamde plattelandsvernieuwing rond (voormalige) agrarische bedrijven kan ook beperkte doorwerking hebben voor enkele bedrijven in Eckelrade. Het bestemmingsplan verzet zich daar niet tegen. Boerderijverkoop van eigen producten, logies in diverse vormen en (ambachtelijke) nevenactiviteiten worden dan mogelijk. Vooralsnog vormen de nog in grote getale aanwezige stankcirkels hiervoor in een aantal gevallen wel een probleem. In de toekomst zal dit aantal naar verwachting afnemen en de kansen op toeristisch-recreatief gebied toenemen.





De gemeente Margraten is van mening dat een logiesvorm als kamperen bij de boer, alleen past in het buitengebied. In de bebouwde kom wordt dit uitgesloten. Er worden teveel ongewenste neveneffecten (geluidshinder en verstoring van de privacy) verwacht.

- 1 Schampeljoensteeg,
uitlooptmogelijkheid naar
buitengebied

Conform de Beleidsnotitie Bed and Breakfast, 1^e wijziging, van de gemeente Margraten is bed and breakfast toegestaan bij woningen en agrarische bedrijven. Onder voorwaarden kan binnen de desbetreffende bestemmingen vrijstelling verleend worden voor het uitoefenen van een bed and breakfast. De voorwaarden hebben vooral betrekking op het behoud van aanwezige waarden, het tegengaan van overlast en het tegengaan van het ontstaan van een nieuwe extra woning (geen zelfstandige woning, geen permanente bewoning). Recent is reeds vrijstelling verleend voor een bed and breakfast aan Dorpsstraat 15. Deze is als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.



5. Groen- en speelvoorzieningen gehandhaafd.

De groen- en speelvoorzieningen in de kern worden niet uitgebreid. De uitlopmogelijkheden in het aangrenzende buitengebied compenseren de geringe hoeveelheid groen meer dan voldoende.

6. Effecten op de omgeving.

De aanwezige vakantiewoningen en –appartementen brengen geen effecten op de omgeving met zich mee, anders dan de overige burgerwoningen binnen Eckelrade. De woningen en appartementen vormen dan ook geen beperking voor toekomstige woningbouwontwikkelingen.





1. Groot aantal agrarische bedrijven aanwezig.

De agrarische bedrijven stonden eens aan de basis van de bloei van Eckelrade. Een relatief groot aantal agrarische bedrijven heeft zich tot op heden in Eckelrade weten te handhaven, ondanks het toenemende aantal (milieuhygiënische) belemmeringen.

Binnen Eckelrade is vooral sprake van gemengde bedrijven, met veeteelt en akkerbouw en in enkele gevallen ook nog fruitteelt. Daarnaast zijn ook enkele gespecialiseerde fruitteelt- en overige bedrijven aanwezig. De op diverse plaatsen aanwezige veeteelt brengt binnen Eckelrade de aanwezigheid van relatief veel stankcirkels met zich mee. De nog aanwezige agrarische bedrijven met stankcirkel vormen een beperking voor het bouwen van woningen en andere stankgevoelige functies (vakantieappartementen en/of vakantiewoningen).

2. De uitkomst van de bedrijfsbezoeken.

Om een goed beeld te krijgen van de continuïteit van de (agrarische) bedrijven zijn deze bezocht. Uit de bezoeken is gebleken dat het merendeel van de bedrijven op de huidige voet verder wil gaan. Daarbij is bij ongeveer de helft van de bedrijven uitbreiding aan

- 1 aanwezige
agrarische bedrijven
- 2 agrarisch bedrijf



de orde. Een enkel bedrijf geeft aan over verplaatsing te denken, mede ingegeven door de beperkte ruimtelijke en milieuhygiënische mogelijkheden in de kern. Omschakeling is bij een enkel agrarisch bedrijf aan de orde, waarbij aan bosbouw wordt gedacht.

Beëindiging is mogelijk op niet al te lange termijn aan de orde bij enkele van de agrarische bedrijven. Dit moge blijken uit het feit dat een deel van de bedrijven thans wordt gerund door agrariërs, waarvan de leeftijd reeds (ver) boven de 65 jaar ligt, en een ander deel als nevenberoep wordt uitgeoefend. Enkele agrarische bedrijven geven ook aan te onderzoeken of de realisering van (vakantie)woningen en/of appartementen op het perceel mogelijk is. Een beperkende factor tot op heden is daarbij steeds de aanwezigheid van stankcirkels van in de nabijheid gelegen agrarische bedrijven gebleken.

Enkele agrarische bedrijven zijn recent reeds tot beëindiging over gegaan. Meerdere van de nog actieve agrariërs hebben eveneens aangegeven over beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse in het kader van de ruimte voor ruimte regeling van de provincie Limburg te denken.

3. De regeling van de agrarische bedrijven.

In de bestemming agrarisch bedrijf is het Bouwkavel-op-maat-plus (BOM+) beleid van de provincie Limburg vertaald. Conform dit beleid zijn geen grootscheepse uitbreidingsmogelijkheden voor de aanwezige agrarische bedrijven opgenomen. Op het moment dat dergelijke uitbreidingen aan de orde zijn, zal maatwerk moeten worden verricht, waarbij in samenspraak met de provincie zal worden bepaald wat de uitbreidingsmogelijkheden zijn en welke tegenprestaties op het gebied van landschappelijke inpassing en landschapsbouw in het buitengebied daar tegenover moeten staan. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, zowel op de agrarische bouwkavel als in het buitengebied is daarbij uitgangspunt.



1



2

1 agrarisch bedrijf

2 agrarisch bedrijf



De realiteit in Eckelrade is vooralsnog dat agrarische bedrijven tengevolge van de ligging in de kern moeilijk kunnen uitbreiden. In veel gevallen ontbreekt zowel de fysieke als ook de milieuhygiënische ruimte voor uitbreiding. Bij agrarisch-bedrijf is sprake van twee grenzen: de bestemmingsgrens (die alles, wat in het veld zo te zien bij het bedrijf behoort, begrenst) en de bouwgrens (die het gebied waarop gebouwd mag worden begrenst). De uitbreidingsmogelijkheden hangen nauw met deze grenzen samen:

- binnen bouwgrens: uitbreiding rechtstreeks toegelaten;
- tussen bouw- en bestemmingsgrens: uitbreiding mogelijk via vrijstelling (onder lichte voorwaarden).

Buiten het agrarisch bedrijfsperceel is geen bebouwing voorzien.

Een goede landschappelijke inpassing van de agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken kan zo nodig worden afgedwongen via nadere eisen. Deze vormen eveneens de vertaling van het BOM+ beleid, zoals dat door de provincie wordt gevoerd.

4. Nieuwe mogelijkheden voor het agrarische bedrijfsperceel.

In het kader van de plattelandsontwikkeling/-vernieuwing worden ruimere mogelijkheden geboden om bij de agrarische bedrijven nevenactiviteiten op het gebied van recreatie, zorg en beheer van natuur en landschap te ontplooien (verbreding van de bedrijfsactiviteiten). Een vrijstellingsmogelijkheid daartoe maakt deel uit van de bestemming.

Verblijfsrecreatie (vakantieappartementen of vakantiewoningen) maakt daarvan eveneens deel uit, mits dit niet leidt tot ongewenste neveneffecten op de omliggende woonomgeving. Bij gehele of gedeeltelijke beëindiging van de agrarische bedrijvigheid, wat bij een aantal bedrijven gezien de omvang van de activiteiten en de opvolgingssituatie niet ondenkbeeldig is, kan de agrarische bebouwing benut worden voor woondoeleinden.





Een wijzigingsbevoegdheid daartoe is onder de bestemming agrarisch-bedrijf opgenomen.

5. De overige agrarische gronden.

Aan de overige agrarische gronden is, op grond van het meer kleinschalige verkavelingspatroon en de aanwezigheid van incidentele natuurlijke en landschappelijke waarden in de vorm van kleine landschapselementen (hoogstamboomgaarden, hagen), de bestemming “agrarisch-landschappelijke en/of natuurlijke waarden” toegekend. Binnen deze bestemming is vergroting van het bouwblok van bestaande agrarische bedrijven, via wijziging, mogelijk. De gebruikelijke werkzaamheden zijn, mede ter bescherming van de kleine landschapselementen, aan een aanlegvergunning gebonden.

Agrarische bedrijven:

aard: geurcirkel*:

- fruitteelt
Dorpsstraat 9 (30 m)
- paardenhouderij
Dorpsstraat 32 100 m
- fruitteelt
Dorpsstraat 83 (30 m)
- fruitteelt
Dorpsstraat 88 (30 m)
- gemengd
Dorpsstraat 101 100 m
- veeteelt
Dorpsstraat 122 100 m
- gemengd
Dorpsstraat 142 100 m
- gemengd
Dorpsstraat 150 100 m.
- gemengd
Dorpsstraat 154 100 m

* conform
Wet geurhinder en veehouderij
of
Besluit landbouw milieubeheer
of
(Bedrijven en milieuzonering)

- 1 agrarisch gebied
met kleinschalige
landschapselementen
- 2 overzicht
agrarische bedrijven



1

Agrarische bedrijven:

aard: geurcirkel*:

- gemengd
Klompstraat 3 100 m
- akkerbouw
Klompstraat 8 (30 m)
- gemengd
Klompstraat 19 100 m
- gemengd
Linderweg 4 100 m
- akkerbouw
Linderweg 8 (30 m)
- fruitteelt
Molenweg 4a (30 m)

* conform
Wet geurhinder en veehouderij
of
Besluit landbouw milieubeheer
of
(Bedrijven en milieuzonering)

6. Effecten op de omgeving.

Bijgaande overzichten laten de effecten op de omgeving zien van de aanwezige agrarische bedrijven. Per bedrijf is de straal van de stankcirkel weergegeven. Voor vergunningsplichtige bedrijven wordt de stankcirkel bepaald door de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de meldingsplichtige bedrijven wordt deze bepaald door het Besluit landbouw milieubeheer. De milieucirkels van de fruitteelt- en akkerbouwbedrijven zijn afgeleid van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. De cirkels bedragen 30 m, gemeten vanuit de bedrijfsgebouwen. Deze cirkels zijn echter indicatief. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. Van belang daarbij is dat het bedrijf niet in zijn huidige activiteiten wordt beperkt.

De woningbouwmogelijkheid is niet binnen een stankcirkel gelegen. De aanwezige agrarische bedrijvigheid vormt geen beperking voor de aangegeven woningbouwmogelijkheid.

Er zijn in het buitengebied van Eckelrade enkele agrarische bedrijven gelegen (Dorpsstraat 83, Molenweg 4), waarvan de milieucirkel van 30 m een klein gedeelte van de kern overlapt. Dit betreft, zoals reeds aangegeven, indicatieve cirkels waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken, zolang het bedrijf niet wordt belemmerd.

1 vervolg overzicht
agrarische bedrijven



Hoofdstuk 13: overige bedrijven



1. Verspreide overige bedrijvigheid.

In Eckelrade is slechts op beperkte schaal bedrijvigheid aanwezig. Er zijn 4 bedrijven in Eckelrade gevestigd, verspreid aan de Dorpsstraat. Het betreft veelal ambachtelijke bedrijven, grotendeels eenmanszaken of met slechts enkele personeelsleden. Centraal in de kern is een loonbedrijf gelegen. Nieuwe ontwikkelingen zullen min of meer afhankelijk worden gesteld van de ligging, zodat uitbreiding of veranderingen in de bedrijfsactiviteiten aan regels gebonden zijn. De inzet daarbij is steeds een betere afstemming op de omgeving.

2. De uitkomst van de bedrijfsbezoeken.

Ook de bedrijven in Eckelrade zijn bezocht. Daaruit is naar voren gekomen dat het merendeel van de bedrijven op de huidige voet verder wil gaan. Slechts bij een enkel bedrijf wordt een uitbreiding nagestreefd. Daarnaast denkt een enkel bedrijf op termijn aan verplaatsing, in ruil voor de verbouw van de bedrijfsgebouwen tot woningen.



- 1 aanwezige
overige bedrijven
- 2 ambachtelijke
stroopmakerij
Dorpsstraat





3. Een redelijke uitbreidingsmogelijkheid.

De te regelen bedrijven worden, waar mogelijk en passend binnen het provinciaal en gemeentelijk planologisch beleid, voorzien van een redelijke uitbreidingsmogelijkheid voor een gezonde bedrijfsontwikkeling, conform de tijdens het bedrijfsbezoek geuite wens. Extra ruimte om vanuit milieuoogpunt "schoner" te kunnen werken is daarbij bezien.



Bij bedrijfsbeëindiging kan in de bestaande bedrijfsgebouwen een nieuw bedrijf gevestigd worden, onder de voorwaarde dat milieuhinder (uitwisseling tot milieucategorie 2 mogelijk) en een toename van de parkeerdruk binnen de woonomgeving kunnen worden voorkomen. Nieuwvestiging van categorie 3-bedrijven wordt niet toegestaan, ook niet door middel van vrijstelling. Gelet op het karakter van Eckelrade, bepaald door woningen en enkele voorzieningen in relatief dicht op elkaar staande bebouwing, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten milieutechnische bezwaren niet gewenst.

Gelet op de beperkte schaal van de bedrijven en de aard van de omgeving, behoort wijziging tot woon-doeleinden, na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, tot de mogelijkheden.

De bedrijven worden onder de bestemming "bedrijf" gebracht. Dit geldt ook voor het loonbedrijf. Een specifieke bestemming "agrarisch hulpbedrijf" is hier achterwege gelaten. Het bedrijf is niet in het buitengebied gelegen, vervanging van het bedrijf door een ander bedrijf stuit uit dat oogpunt bezien niet op bezwaren. Binnen de bestemming "bedrijf" is een en ander rechtstreeks mogelijk.

- 1 loonbedrijf Dorpsstraat
- 2 loods taxibedrijf
Dorpsstraat



4. Nieuwe werkgelegenheid in opmars.

Traditionele vormen van werkgelegenheid verdwijnen steeds meer. Zorgverlening en diensten nemen steeds meer de plaats in van de verdwijnende werkgelegenheidsvormen. Binnen de schaal van Eckelrade leidt dit tot weinig spectaculaire veranderingen, maar als die zich voordoen, wordt gekeken of dit valt te bewerkstelligen met zo min mogelijk hinder en een goede inpassing in de woonomgeving.

Daar waar informatica en telecommunicatie het mogelijk maken meer aan huis gebonden werkplekken te realiseren, wordt dit door het gemeentebestuur als een eigentijdse onomkeerbare ontwikkeling gezien. In de bestemmingsplanregeling met betrekking tot de bestemming “wonen” wordt deze nieuwe ontwikkeling gezien als een zaak inherent aan hedendaags wonen. Om het ondergeschikte karakter te bewaken en het karakter van de woonbuurt niet aan te tasten is bepaald, dat de woonfunctie van de woning in overwegende mate moet worden gehandhaafd.

Een vergelijkbare benadering wordt gehanteerd voor kleinschalige bedrijven, waarbij de bedrijfsactiviteiten vooral op locatie plaatsvinden. Binnen de bestemming “wonen” zijn deze activiteiten mogelijk. Mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- per bedrijf mag één bedrijfswagen bij de woning worden gestald;
- er is bij de woning sprake van een beperkte interne opslag (tot ca 25 m²);
- er vinden geen werkzaamheden bij de woning plaats, uitgezonderd de administratie;
- er is slechts incidenteel (1x per maand) sprake van laden en lossen met een vrachtwagen.



1

overige bedrijven:

aard: categorie:

- loods taxibedrijf

Dorpsstraat 18 2 (30 m)

- garagebedrijf

Dorpsstraat 49 2 (30 m)

- loonbedrijf

Dorpsstraat 51 3 (50 m)

- ambachtelijke

stroopmakerij

Dorpsstr. 140 2 (30 m)

5. Hinder voor de omgeving beperkt.

In bijgaand overzicht van de bedrijven in Eckelrade is per inrichting de categorie conform de staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” weergegeven. Met deze categorie hangen indicatieve afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen (woningbouw) in de omgeving samen. Met behulp van de afstanden kan bepaald worden of nieuwe gevoelige bestemmingen in de omgeving van de inrichting ingepast kunnen worden.

Binnen de weergegeven afstanden van de aanwezige bedrijven zijn geen woningbouwmogelijkheden gelegen.

1 overzicht bedrijven



Hoofdstuk 14: handhaving

1. Notitie illegale bedrijvigheid.

In 2003 is door het college van Burgemeester en Wethouders de Notitie illegale bedrijvigheid vastgesteld. In deze notitie is het beleid ten aanzien van illegale bedrijvigheid in de gemeente Margraten vastgelegd. De notitie onderscheidt 4 situaties:

- handhavend optreden: de gemeente Margraten zal in principe handhavend optreden tegen alle illegale bedrijven, die aangevangen zijn na de daarvoor vastgelegde peildata. Voor de kern Eckelrade is dit 1 januari 2003;
- legale bedrijvigheid bestemmen: hobbymatige activiteiten, beroepen en bedrijven aan huis en bedrijven die 'op locatie' hun activiteiten ontplooiën vallen in principe onder de bestemming 'woondoel-einden'. Bestaande bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 worden, indien deze geen overlast veroorzaken, geen gevaar vormen voor de omgeving en qua schaal en omvang passen bij de kern bestemd tot 'bedrijfsdoeleinden'. Bestaande legaal gevestigde bedrijven in milieucategorie 3 zullen waar mogelijk gestimuleerd worden om hun activiteiten te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Dit soort bedrijvigheid past immers in principe niet in een woonkern. Het aanwezige milieucategorie 3 bedrijf zal daarom beperkt positief bestemd worden, in die zin dat het betreffende perceel wel de bestemming bedrijfsdoeleinden krijgt met de aanduiding van het specifieke categorie 3 bedrijf. Als dit bedrijf beëindigd wordt, mag ter plaatse alleen hetzelfde categorie 3 bedrijf of een lichter bedrijf (categorie 1 of 2) gevestigd worden, zoals opgenomen in de bij het bestemmingsplan behorende Lijst van Bedrijfstypen;
- illegale bedrijvigheid bestemmen: illegaal gevestigde en niet passende bedrijven, die kunnen aantonen dat ze voor de peildatum al gestart waren, en waartegen dus niet meer handhavend wordt opgetreden, worden onder persoonsgebonden overgangsrecht gebracht. Dat wil zeggen dat het



1 notitie illegale
bedrijvigheid



betreffende perceel onder de bestemming “bedrijfsdoeleinden” (categorie 1 en 2 bedrijven) wordt gebracht, waarop overgangsrechtelijk de uitoefening van het specifieke categorie 3 bedrijf door rechthebbende wordt toegelaten. Persoonsgebonden overgangsrecht (waarbij alleen de desbetreffende eigenaar/drijver van de inrichting de activiteiten mag voortzetten) is mogelijk als duidelijk is dat het strijdige gebruik ook al op grond van het voorgaande bestemmingsplan verboden was;

- bedrijfsverplaatsing of vrijwillige beëindiging: bedrijven die naar de huidige inzichten niet thuis horen in een woonkern zullen moeten worden gestimuleerd tot het verplaatsen of beëindigen van de activiteiten. Stimulering kan gestalte gegeven worden door het reserveren van ruimte op bedrijventerreinen (Aan de Fremme) voor verplaatsing en door herinvulling van de vrijkomende bedrijfsgebouwen met bijvoorbeeld woningbouw.

2. Duidelijke regelingen voor duidelijke doelen.

Om in de toekomst adequaat handhavend te kunnen optreden zijn duidelijke regelingen voor duidelijke doelen noodzakelijk. De uitgangspunten van het plan moeten op een heldere en goed traceerbare wijze zijn vertaald in de juridische opzet van het plan. Van elk voorschrift moet het oorspronkelijke doel traceerbaar zijn.

Door de in dit plan gemaakte keuze voor een systematische planopzet, uitgesplitst naar diverse aspecten, die corresponderen met de verschillende bestemmingen, kan op eenvoudige wijze de vertaling van toelichting naar beschrijving in hoofdlijnen en bebouwing- en gebruiksvoorschriften worden gevolgd. Het doel van de opgenomen regelingen is steeds duidelijk.



3. Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan.

Na het van kracht worden van dit bestemmingsplan voor de kern Eckelrade moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

- gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsvoorschriften: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- aanlegvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die aanlegvergunningplichtig zijn maar zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (strafrechtelijk via de Wet op de economische delicten, dan wel bestuursrechtelijk) is vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Margraten. Voor het groene spoor (milieu) is dit al vastgelegd in 2005, voor het rode spoor (ruimtelijke ordening en bouw- en woningtoezicht) is dit gebeurd in 2007.

Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en goedkeuring en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.



Hoofdstuk 15: economische uitvoerbaarheid bestemmingsplan

1. Exploitatieopzet.

Het plan voorziet niet in de ontwikkeling van groot-schalige nieuwe locaties of infrastructuur. Enkele kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk maar zullen op particulier initiatief tot stand (moeten) komen. Voor de gemeente Margraten zijn aan het plan dan ook geen verdere kosten verbonden.



Hoofdstuk 16: het wettelijk kader

1. De gevolgde/te volgen procedure.

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld plan, de volgende procedure, te weten:

- watertoets;
- wettelijk vooroverleg;
- inspraak;
- 1^e ter inzage legging (ontwerp);
- vaststelling door de raad;
- 2^e ter inzage legging (vastgesteld plan).

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) omtrent het bestemmingsplan kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt.

Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.



1. Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie.

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werksfeer, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de WRO hebben zijn, conform de provinciale organisatie, bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken via het regulier provinciaal overleg (PCGP).

De nutsbedrijven zijn aangeschreven teneinde hen in de gelegenheid te stellen de afzonderlijke belangen aan te geven. De belangen zijn vervolgens middels de voorschriften beschermd.

In het kader van de watertoets is het concept bestemmingsplan toegezonden aan het watertoetsloket Roer en Overmaas. Het daaruit voortvloeiende wateradvies van de gezamenlijke waterbeheerders is in het bestemmingsplan verwerkt.

2. Uitkomsten vooroverleg.

De in het kader van het vooroverleg ingekomen reacties zijn gebundeld en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Het bestemmingsplan is vervolgens conform dit gemeentelijke standpunt aangepast. Een en ander is vastgelegd in het verslag Overleg artikel 10 Bro en het verslag Overleg artikel 10 Bro, 1^e wijziging. Het eerste verslag was gebaseerd op het concept ambtelijk provinciaal advies. Dit bleek iets af te wijken van het definitief advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, waardoor een wijziging van het verslag noodzakelijk was. De binnengekomen reacties zijn als bijlage 3. bijgevoegd. De verslagen Overleg artikel 10 Bro en de 1^e wijziging daarvan zijn als losse bijlagen beschikbaar.



Hoofdstuk 18: inspraak

1. Inspraakverslag.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor inspraak ter inzage gelegen van 28 februari tot en met 9 april 2008. Binnen die periode is op 25 maart 2008 een informatieavond gehouden. Van de inspraak is door Burgemeester en Wethouders een eindverslag vastgesteld. Dit eindverslag is als losse bijlage beschikbaar.

2. Uitkomsten inspraak.

Naar aanleiding van de inspraak zijn in het bestemmingsplan de volgende wijzigingen aangebracht:

- de bouwvlakken op de locaties Dorpsstraat 61 en Dorpsstraat 119 zijn vergroot;
- de bestaande bebouwing is conform de feitelijke situatie aangevuld op de locaties Dorpsstraat 91, Dorpsstraat 109 en Dorpsstraat 113;
- de omvang van de agrarische bouwkvael is in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie op de locaties Dorpsstraat 101 en Dorpsstraat 122;
- het bestemmingsvlak 'wonen' op de locatie Dorpsstraat 103 is vergroot conform de feitelijke situatie;
- het bestemmingsvlak 'maatschappelijk', inclusief bouwvlak, op de locatie Dorpsstraat 37 is vergroot conform de feitelijke situatie
- aan de voorschriften is een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd ten behoeve van de bouw van één of meerdere compensatiewoningen in het kader van de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg;
- in de voorschriften is opgenomen dat alleen het bestaande aantal woningen binnen de bestemming 'wonen' is toegestaan;
- in de voorschriften is bepaald dat binnen de bestemming 'maatschappelijk' alleen horeca ondergeschikt en inherent aan het toegelaten gebruik is toegestaan.



