

Bestemmingsplan 'Woningbouw Sprinkstraat-Laatbank Margraten'

Gemeente Eijsden-Margraten
Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Woningbouw Sprinkstraat-Laatbank Margraten'

Gemeente Eijsden-Margraten
Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P03376_3
IMRO:	NL.IMRO.1903.BPKOM1010-VG01
Datum:	10 juni 2021
Contactpersoon opdrachtgever:	ME
Projectteam BRO:	HLe / FSi
Concept:	19 augustus 2020
Ontwerp:	december 2020
Vaststelling:	1 juni 2021
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, woningen, Margraten, Eijsden-Margraten.
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 14
Beknopte inhoud:	Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van zes appartementen en zes grondgebonden woningen aan de Laatbank en een woning in de voormalige koeienstal aan de Sprinkstraat te Margraten (gemeente Eijsden-Margraten).

BRO
Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	9
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014	13
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	14
3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie	15
3.3 Regionaal beleid	17
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	17
3.4 Gemeentelijk beleid	19
3.4.1 Strategische Visie Eijsden-Margraten	19
3.4.2 Lokale woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025	20
3.4.3 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Margraten'	22
3.4.4 Vigerend bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten'	24
4. ONDERZOEK	25
4.1 Economische uitvoerbaarheid	25
4.2 Milieuaspecten	25
4.2.1 Bodem	25
4.2.2 Geluidhinder	26
4.2.3 Luchtkwaliteit	27
4.2.4 Externe veiligheid	28
4.2.5 Milieuzonering	34
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	36
4.4 Leidingen en infrastructuur	38
4.5 Ecologie	38
4.6 Verkeer en parkeren	41
4.7 Waterhuishouding	43

5. JURIDISCHE ASPECTEN	46
5.1 Planonderdelen	46
5.2 Toelichting op de verbeelding	46
5.3 Toelichting op de planregels	47
5.3.1 Inleidende regels	47
5.3.2 Bestemmingsregels	47
5.3.3 Algemene regels	48
5.3.4 Overgangs- en slotregels	49

6. HANDHAVING	50
----------------------	-----------

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
--	-----------

8. PROCEDURE	53
---------------------	-----------

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Ladderonderbouwing

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Quicksan ecologische waarden

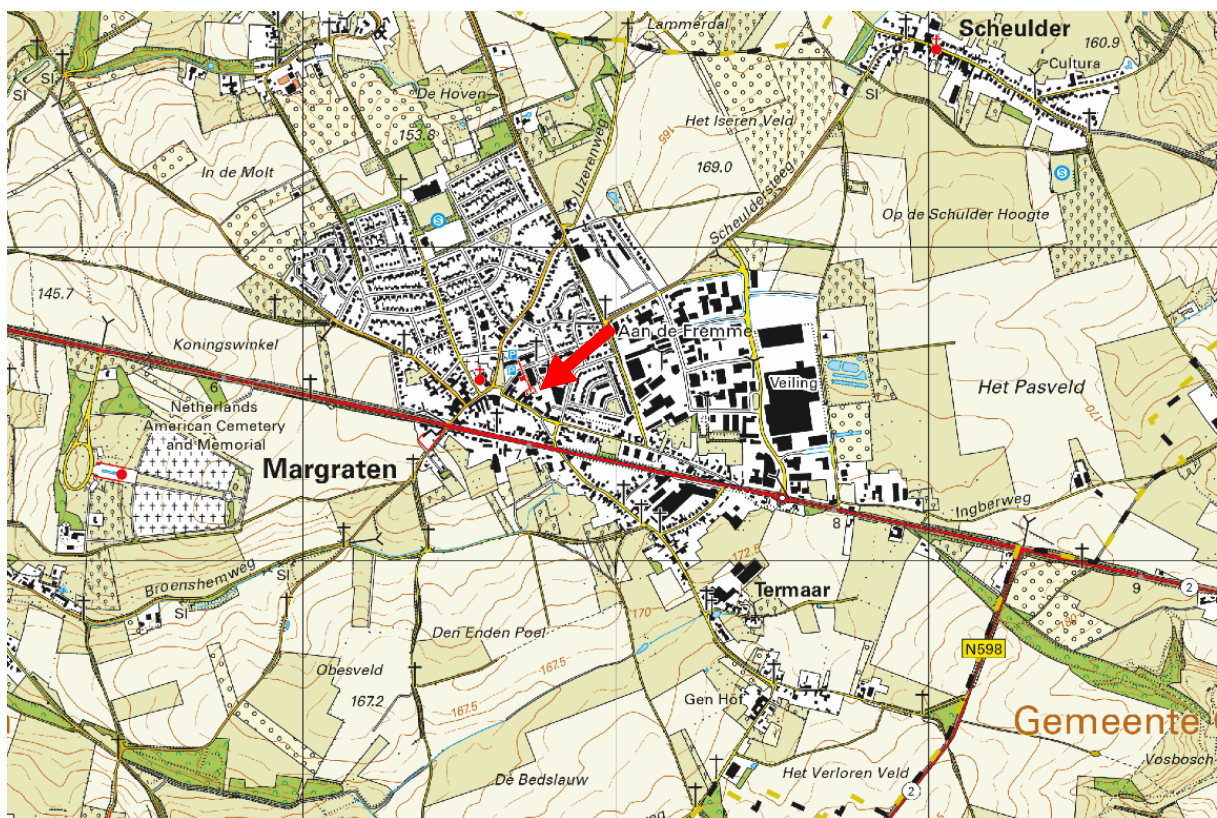
Bijlage 5: Aeries-berekening

Bijlage 6: Infiltratieonderzoek

Bijlage 7: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het voornemen bestaat om op het achterterrein behorende bij Sprinkstraat 11a en 13 Margraten nabij het parkeerterrein aan de Laatbank, kadastraal bekend als Margraten sectie A nrs. 7019, 7020 en 6357 ged., een twaalfstal levensloopbestendige nieuwbouwwoningen voor senioren te realiseren in de vorm van zes appartementen en zes grondgebonden woningen. Daarnaast bestaat het voornemen om in een voormalige koeienschuur behorende bij Sprinkstraat 15, kadastraal bekend als Margraten sectie A nrs. 7016, 7017 en 7018, een woning te realiseren. Dit naast de bestaande woning in het pand aan de Sprinkstraat 15.



Figuur 1 Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied (rode pijl)

De beoogde woningbouwontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kern Margraten', zoals dat door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten op 3 juli 2007 is vastgesteld. Ingevolge dit bestemmingsplan is het toevoegen van woningen niet toegestaan.

De realisatie van de nieuwe woningen kan mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan. Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom de beoogde realisatie van de woningen juridisch-planologisch geregeld. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels. Deze toelichting vergezelt het plan.

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

In hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel, het besluitprofiel en de ruimtelijke & stedenbouwkundige effecten toegelicht. Vervolgens worden de hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de handhaving van het planweergegeven. In hoofdstuk 7 volgt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en tot slot vindt in hoofdstuk 8 de procedure aangegeven.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen in de kern Margraten. Margraten ligt centraal op het Plateau van Margraten in het Zuid-Limburgse heuvelland ongeveer 10 kilometer ten oosten van Maastricht en circa 4,5 kilometer ten zuiden van Valkenburg. Tot 31 december 2010 maakte Margraten deel uit van de voormalige gemeente Margraten. Per 1 januari 2011 is Margraten opgegaan in de gemeente Eijsden-Margraten.

Margraten is wereldwijd bekend door de aanwezigheid van de Amerikaanse begraafplaats dat ten zuidwesten van de dorpskern is gelegen. De dorpskern zelf is gelegen aan de noordzijde van de Rijksweg N278 tussen Maastricht en Vaals.



Figuur 2 Luchtfoto van de kern Margraten

De ontwikkellocatie ligt in het centrum van Margraten aan de achterzijde van de Sprinkstraat 11a t/m 13 nabij het parkeerterrein aan de Laatbank op de percelen kadastraal bekend als Margraten sectie A nrs. 7019, 7020, 6357 (ged.) en 6926 (ged.). Het perceel aan de Sprinkstraat 15, dat in dit bestemmingsplan wordt meegenomen, is kadastraal bekend als Margraten sectie A nrs. 7016, 7017 en 7018.

voor senioren. De betreffende woningen worden georiënteerd naar het parkeerterrein aan de achterzijde van de supermarkt die gelegen is ten westen van de planlocatie aan het Amerikaplein. De ontsluiting van deze nieuwbouwwoningen zal eveneens plaatsvinden via het Amerikaplein.

Het appartementencomplex wordt uitgevoerd in 3 bouwlagen met een hoogte van 9 à 10 meter. De grondgebonden woningen bestaan uit één bouwlaag van maximaal 4 meter hoog met een optionele dakopbouw van één bouwlaag die is georiënteerd op de Laatbank.

Daarnaast worden ten behoeve van deze woningen op eigen terrein 14 parkeerplaatsen en 3 extra parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangelegd.

Hierna volgt een impressie van de beoogde nieuwbouw. De tweede verdieping is optioneel.



Figuur 4 Impressie grondgebonden woningen (Croonenburo5, voorlopig ontwerp d.d. 22 juni 2020)



Figuur 5 Impressie appartementencomplex (Croonenburo5, voorlopig ontwerp d.d. 22 juni 2020)



Figuur 6 Impressie woning Sprinkstraat 15 (Croonenburo5, voorlopig ontwerp d.d. 22 juni 2020)

Naast voornoemde nieuwbouwontwikkeling wordt de voormalige koeienschuur behorende bij het pand Sprinkstraat 15 en gelegen aan de linkerzijde van de poort omgebouwd tot een reguliere grondgebonden woning. De reeds bestaande woning aan de Sprinkstraat 15 maakt eveneens onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

Deze woning zal in beginsel gebruikt worden als een zorgwoning en wordt ook levensloopbestendig uitgevoerd met een slaap- en badkamer op de begane grond. Achter de poort is een binnenplaats gelegen waar een garage ten behoeve van de stalling van twee auto's wordt gerealiseerd.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De beoogde transformatie van het plangebied zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De vervallen bebouwing op het achterterrein wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw die qua schaal-grootte aansluit op de omliggende bebouwing.

Door deze schuren te slopen en te vervangen door appartementen en grondgebonden woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk verbeterd. Bovendien krijgt het parkeerplein achter de supermarkt aan het Amerikaplein meer een pleinfunctie dan alleen het achter de supermarkt kunnen parkeren. Functioneel gezien betreft het hier levensloopbestendige woningen voor senioren die gunstig (op loopafstand) zijn gelegen van de (winkel)voorzieningen.

Het plan voorziet aan de zijde van de Sprinkstraat in het toevoegen van een woning in de voormalige koeienschuur behorende bij het woonhuis aan de Sprinkstraat 15. Het stedenbouwkundige beeld, zijnde historische boerderijbebouwing aan die zijde van de Sprinkstraat, blijft verder ongewijzigd.

Het plan heeft, zowel op korte als op (middel)lange termijn, dan ook geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving. Binnen onderhavig bestemmingsplan worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor de woningbouw geborgd, zodat ook bij de daadwerkelijke realisatie van de woningen sprake blijft van een kwalitatieve invulling.

Het bouwplan is als schetsplan in het kader van vooroverleg welstand voorgelegd aan de monumentencommissie.

De monumentencommissie heeft op 22 juni 2020 een advies afgeven. De monumentencommissie stemt in met de stedenbouwkundige opzet en de architectuur van het plan onder de voorwaarde dat bij de verdere planuitwerking nog op een aantal zaken nader wordt ingegaan. In het kader van de omgevingsvergunning van het bouwplan zal een volledig uitgewerkt plan aan de monumentencommissie worden voorgelegd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 heeft het Rijk vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld.

De NOVI omvat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale overheid richt zijn in de NOVI zich op 21 verschillende nationale belangen:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;

2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Afweging

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en in de jaren daarna hebben nog diverse wijzigingen plaatsgevonden.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaerwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor sloop en nieuw te bouwen woningen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Afweging

De onderhavige bouwontwikkeling ziet op de realisering van in totaal dertien woningen en daardoor is sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een Laddertoets uitgevoerd.²

Daaruit volgt dat het toevoegen van woningen in kwantitatieve zin mogelijk is in bepaalde segmenten zoals woningen voor ouderen en starters. Door woningen voor ouderen te realiseren (levensloop bestendig grondgebonden en appartementen beiden in het betaalbare koopsegment wordt enerzijds een kwalitatieve impuls gegeven, de juiste woningen voor de juiste doelgroep. en anderzijds kan ook de doorstroming op gang gebracht worden zodat er weer woningen beschikbaar komen voor starters.

De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

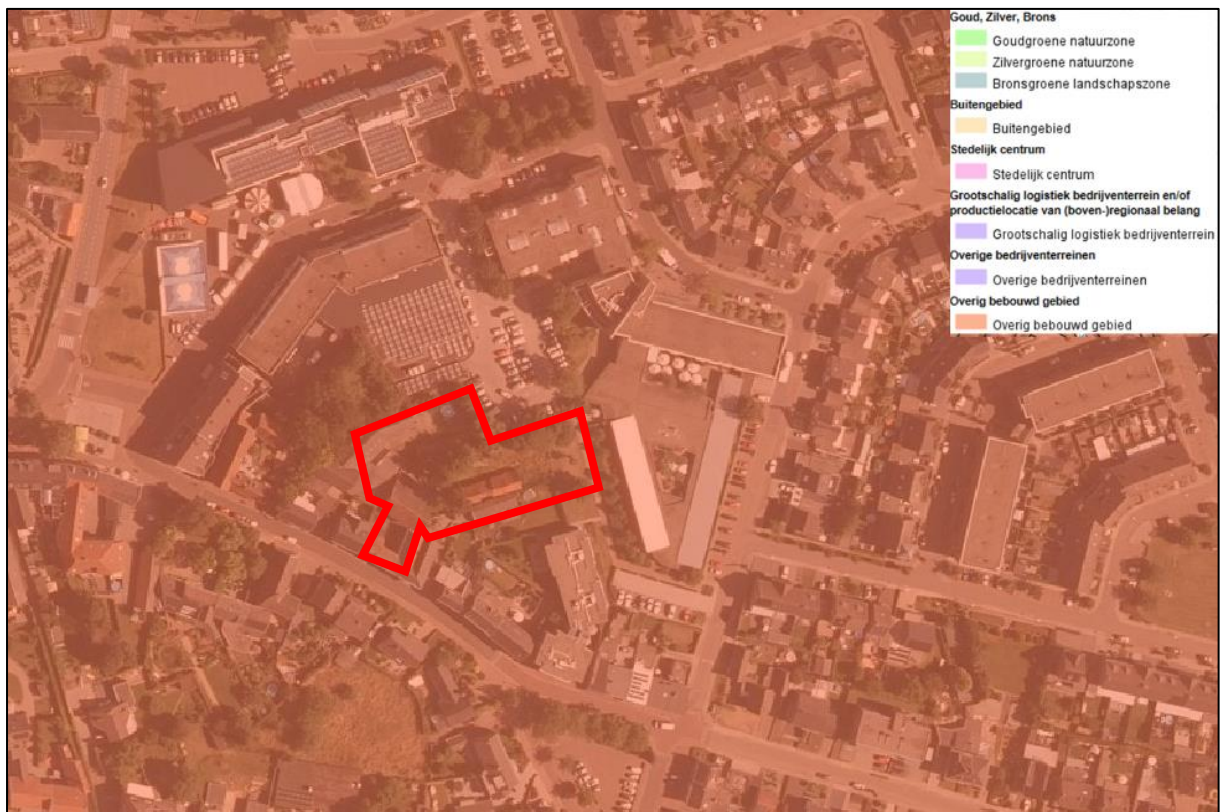
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2014

Op 12 december is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 richt zich op de vraag wat er nodig is om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in Limburg te verbeteren. Samen met de inspanningen op andere terreinen moet dat leiden tot een leef- en vestigingsklimaat van een voortreffelijke kwaliteit. In het POL2014 worden de ambities, opgaven en aanpak voor de thema's benoemd waarop de provincie een rol heeft of wil vervullen. In het POL2014 is onderscheid gemaakt in acht soorten gebieden, elk met eigen herkenbare kernkwaliteiten. Voor de verschillende zones liggen er heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden.

Volgens de kaart 'Zonering Limburg' ligt het plangebied in de zone 'overig bebouwd gebied'. Dit gebied betreft gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De accenten liggen binnen deze zone op: (1) transformatie regionale woningvoorraad, (2) bereikbaarheid, (3) balans voorzieningen en detailhandel, (4) stedelijk groen en water en tot slot (5) de kwaliteit van de leefomgeving.

² BRO, Ladderonderbouwing Sprinkstraat-Laatzak te Margraten, projectnr. P03376, d.d. 27 oktober 2020



Figuur 7 Uitsnede kaart POL2014 met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

Afweging

De ontwikkeling past in de zone 'overig bebouwd gebied'. Daarnaast draagt het initiatief bij aan de transformatie van de regionale woningvoorraad. Het plan voorziet namelijk in de realisatie van twaalf levensloopbestendige woningen voor senioren. De beoogde ontwikkeling is dan ook in lijn met de principes, zoals beschreven in het Provinciaal Omgevingsplan 2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Afweging

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Volgens artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording te bevatten van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

Afweging milieubeschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening blijkt dat het plangebied is gelegen binnen 'uitsluitingsgebieden windturbines'. Het onderhavige plan ziet niet op de realisering van windturbines en deze aanduiding staat de onderhavige planvorming dan ook niet in de weg.

Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er hiermee geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

In de periode 7 september 2020 tot en met 18 oktober 2020 heeft de provincie Limburg een ontwerp provinciale omgevingsvisie ter inzage gelegd: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg.' Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven over hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan door ontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt na vaststelling van deze Omgevingsvisie, het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014).'

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

De vaststelling van deze omgevingsvisie is beoogd in het eerste kwartaal van 2021.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: 1 januari 2022. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

Hoofdopgaven

In de provinciale omgevingsvisie Limburg zijn een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt daarnaast een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

Inhoud

De Omgevingsvisie Limburg bestaat uit twee delen:

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

Wonen en leefomgeving

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen. Vanuit de wetgeving is de rol van de provincie op dit terrein beperkt. Daarom opereert de provincie, met betrekking tot dit thema, vanuit een agenderende, stimulerende, meesturende en verbindende rol. De POVI is hierbij een op hoofdlijnen richtinggevend kader. Aangezien de toekomst onderhevig zal zijn aan veranderingen, en elke specifieke regio voor een andere aanpak vraagt zijn meer gerichte uitwerkingen in provinciale, regionale en/of gemeentelijke programma's, agenda's en instrumenten noodzakelijk.

Op het gebied van wonen wordt er specifiek gekeken naar welke behoeften er zijn. De grootste opgave op korte- en middellange termijn zit in het toekomstgeschikt maken van de verouderde en niet-courante bestaande woningvoorraad. Uitgangspunten zijn dat deze woningen in eerste instantie levensloopbestendig dienen te worden gemaakt, en daarna ook verduurzaamd. Getalsmatig zijn er voldoende woningen, kwalitatief gezien zijn dit echter niet overal de juiste woningen en de juiste plannen. Met name in de middenhuur en sociale huur is er een steeds diverser wordende groep mensen aangewezen op nieuwe woon(zorg)concepten. Verder is er ook speciale aandacht voor de betaalbaarheid van woningen, aangezien kansen voor sommige doelgroepen afnemen door de stijgende prijzen.

Een belangrijk instrument om de kwaliteit van het bebouwde gebied op orde te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt de ruimte in bebouwd gebied optimaal benut. Uitgangspunt hierbij is dat leegstaand vastgoed wordt hergebruikt en herbestemd wordt. Wonen is in principe

alleen toegestaan in daarvoor bestemde woongebieden, hierop kunnen – tijdelijke – uitzonderingen worden gemaakt in de vorm van een flexibele schil.

Afweging

De onderhavige nieuwbouwwoningen zijn levensloopbestendig en bestemd voor de oudere doelgroep. Zoals ook volgt uit de Ladderonderbouwing is er behoefte aan woningen voor ouderen en tegelijkertijd bevordert dit de doorstroming zodat starters een kans hebben op de woningmarkt.

De onderhavige ontwikkeling past dan ook binnen de Provinciale Omgevingsvisie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van de woonsfeer 'landelijk'.

Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder:

- Om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan deprogrammering dient compensatie plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking.

Recentelijke ontwikkelingen

Op 29 september 2020 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de motie “Stop de bouwstop” aangenomen. In deze motie worden burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten opgedragen per direct te stoppen met het opleggen van compenserende maatregelen als bedoeld in beleidsafspraken VI van de “Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg” (SVWZL) aan alle woningbouwinitiatieven. De raad is van oordeel dat momenteel onvoldoende aan de woonbehoefte in onze gemeente tegemoet gekomen wordt gelet op de huidige woningmarktsituatie en het opleggen van compenserende maatregelen als voornoemd eerder remmend dan stimulerend werkt om de noodzakelijke woningbouwplannen hiervoor snel gerealiseerd te krijgen.

Tevens heeft de gemeenteraad in deze raadsmotie burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten opgedragen, om in de eerstvolgende raadsvergadering na aanpassing van artikel 2.4.2 lid 6 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 door Provinciale Staten, een voorstel aan hen voor te leggen, waaruit blijkt dat de plicht tot het opleggen van compenserende maatregelen als voornoemd uit de huidige SVWZL van Eijsden-Margraten wordt gehaald. Concreet betekent dit dat burgemeester en wethouders de gemeenteraad moeten voorstellen om Beleidsafspraken VI van de SVWZL vervallen te laten verklaren.

Door Provinciale Staten is bij besluit van 5 oktober 2020 de Omgevingsverordening Limburg 2014 gewijzigd vastgesteld, waarmee artikel 2.4.2 lid 6 is komen te vervallen. Door het vervallen verklaren van dit artikellid is er voor de Limburgse gemeenten geen plicht meer om compenserende maatregelen nader te motiveren in het ruimtelijke besluit dat betrekking heeft op woningbouwplannen die leiden tot een woningtoename. Naar aanleiding van deze wijziging van de provinciale verordening, hebben burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten op 20 oktober 2020 besloten een voorstel voor de gemeenteraadsvergadering van 15 december 2020 voor te bereiden, waarin haar gemeenteraad wordt voorgesteld om Beleidsafspraken VI van de SVWZL vervallen te laten verklaren.

In afwachting van dit raadsbesluit en om invulling te geven aan de raadsopdracht om per direct te stoppen met het opleggen van compenserende maatregelen, zoals opgelegd in de aangenomen raadsmotie als voornoemd, hebben burgemeester en wethouders tevens besloten om tussentijds geen compenserende maatregelen meer op te leggen als voornoemd, aan alle woningbouwplannen die op 29 september 2020 bij haar in behandeling waren of na deze datum voor behandeling worden ontvangen en waarover op 29 september 2020 nog geen planologisch besluit is genomen. Hiermee wordt geanticipeerd op het komende raadsbesluit en op de ontwikkelingen rondom de SVWZL op Zuid-Limburgse schaal.

In opdracht van de Zuid-Limburgse gemeente is de SVWZL in juni 2020 geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie hebben de Zuid-Limburgse gemeenten besloten om de beleidsafspraken van de huidige SVWZL te actualiseren. In navolging van het provinciale beleid hieromtrent hebben diverse Zuid-Limburgse gemeenteraden inmiddels besloten om geen compensatie als voornoemd meer toe te passen op woningbouwplannen, in afwachting op een nieuwe structuurvisie wonen Zuid-Limburg. Vanwege het te doorlopen proces hieromtrent, zullen de Zuid-Limburgse gemeenteraden niet eerder dan

het 1e kwartaal 2021 een besluit over een gezamenlijke geactualiseerde structuurvisie wonen kunnen nemen.

De gemeente Eijsden-Margraten neemt ook deel aan dit gezamenlijke actualisatieproces. Echter vanwege de raadsmotie "Stop de bouwstop" en de gewijzigde Omgevingsverordening Limburg 2014 als voornoemd, wil de gemeenteraad van Eijsden-Margraten uit oogpunt van zorgvuldigheid en rechtszekerheid tussentijds zijn beleid ten aanzien van deze compensatie aanpassen, in afwachting op een raadsvoorstel tot een algehele herziening van een structuurvisie voor het Zuid Limburgse woonbeleid in 2021.

Afweging

Binnen voorliggend bestemmingsplan is sprake van twaalf nieuw te bouwen levensloopbestendige koopwoningen voor senioren in het goedkope/middensegment en één extrawoning (met een zorgcomponent) in een bestaand woonpand. Uit de Ladderonderbouwning (zie paragraaf 3.1.3) volgt dat er behoefte is aan woningen voor ouderen en doorstroming voor starters. Daarnaast leidt deze ontwikkeling tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waarbij een rommelig niet meer in gebruik zijnde achter-terrein wordt omgevormd naar een locatie met woningen / appartementen die zeer geschikt zijn voor ouderen en midden in het centrum van de dorpskern Margraten nabij alle voorzieningen komen te liggen.

Het onderhavige woningbouwplan past dan ook binnen de kaders van Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Eijsden-Margraten

De Strategische Visie 2022 'Vernieuwen door Verbinden' is een overkoepelende gemeentelijke beleidsvisie. De visie is in 2013 in overleg met bewoners, ondernemers en andere (regionale) betrokkenen tot stand is gekomen. In de visie zijn 5 ambities en 8 thema's benoemd.

De vijf ambities zijn:

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

De ambities geven richting aan de keuzes binnen de onderstaande 8 thema's:

1. Dienstverlening, goed geregeld;
2. Vitale kernen;
3. Zorg en welzijn, goed voor 'mekaar';
4. Landschappelijk verantwoord ondernemen;

5. Uniek (im)materieel cultureel erfgoed;
6. Betere bereikbaarheid;
7. Meer met de Maas;
8. Samenwerken in de regio en euregio.

Voor het plangebied is het thema 'Vitale kernen' van belang. In dit thema zijn uitspraken over de leefbaarheid van de kerkdorpen binnen de gemeente gedaan. De gemeente kiest ervoor:

- niet zelf het initiatief te nemen maar ondersteuning te bieden van leefbaarheidsinitiatieven in de eigen woonomgeving
- kwaliteit van de voorzieningen boven kwantiteit te laten gaan: liever verspreid van goede kwaliteit dan versnipperd aanbod waarvan de kwaliteit en continuïteit niet gewaarborgd kunnen worden.
- te streven naar een gevarieerde bevolking zodat draagvlak voor voorzieningen blijft bestaan.
- de woningvoorraad te verbeteren en aan te passen aan de bestaande voorraad om aantrekkelijk wonen voor jong en oud mogelijk te maken

Afweging

Transformatie van bestaande gebouwen is een van de mogelijkheden om de doelstellingen binnen het thema 'Vitale kernen' te bereiken. Een kerngerichte benadering waarbij sloop, nieuwbouw en functieverandering van bestaande bebouwing hand in hand gaan met investeringen in de woonomgeving wordt als wenselijk gezien. Onderhavige woningbouwontwikkeling draagt bij aan deze doelen aangezien sprake is van de sloop van vervallen bebouwing waarvoor in de plaats twaalf kwalitatief hoogwaardige en levensloopbestendige nieuwbouwwoningen voor senioren worden gerealiseerd en een voormalige koeienstal omgebouwd wordt tot een levensloopbestendig woonhuis. De onderhavige ontwikkeling past derhalve binnen de uitgangspunten van deze strategische visie.

3.4.2 Lokale woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025

De Lokale Woonvisie "Samen bouwen aan de toekomst" is het resultaat van een uitgebreid proces dat is doorlopen met betrokkenheid van de inwoners, stakeholders, experts, commissie- en raadsleden. De Lokale Woonvisie heeft vier functies:

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

Om de woonambities (vastgestelde binnen het gemeentelijke bestuursakkoord "Anders durven doen 2018-2022") binnen de gemeente te bereiken wordt er aandacht besteed aan de navolgende doelgroepen en thema's:

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

De gemeente Eijsden-Margaten gaat overschakelen van een 'bouwvisie' naar een 'transformatievisie'. De groei van de woningvoorraad voor eigen additionele behoefte is de komende jaren weliswaar groeiende maar de woonvraag wijzigt (o.a. meer 1-2 persoonshuishoudens). Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding en vraaggericht gaat voor op aanbodsturing. Met uitzondering van de in uitvoering zijnde plancapaciteit, is bijkomende nieuwbouw op nieuwe locaties ondergeschikt aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Afweging

De lokale woonvisie voorziet qua beleid hoofdzakelijk geënt op het kwalitatief afstemmen van de woningvoorraad op de verwachte woonbehoefte. Binnen de woonvisie is bepaald dat er ingezet moet worden op woningen voor onder andere de doelgroep 'senioren' en 'bijzondere doelgroepen' in zowel het huur- als het koopsegment. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van twaalf levensloopbestendige woningen voor senioren en een levensloopbestendige woning in een voormalige koeienschuur die in beginsel als zorgwoning in gebruik zal worden genomen. Daarnaast ziet deze ontwikkeling op de transformatie van een rommelig achterterrein met sterk verouderde en vervallen bebouwing.

Het beoogde planvoornemen is dan ook in overeenstemming van de uitgangspunten binnen de lokale woonvisie.

3.4.3 Vigerend bestemmingsplan 'Kern Margraten'

Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kern Margraten', zoals vastgesteld op 3 juli 2007. In dit bestemmingsplan is aan nagenoeg het volledige plangebied de bestemming 'Dorpsvoorzieningen, geconcentreerd' toegekend met daarbinnen bouwvlakken ten behoeve van de bestaande bebouwing (woonhuizen en bijbehorende bijgebouwen). Ter plaatse waar de beoogde parkeerplaatsen worden gerealiseerd gelden de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'.

Daarnaast geldt voor het gedeelte met de bestemming 'Dorpsvoorzieningen, geconcentreerd' tevens de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarden'.



Figuur 8 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

Bestemming 'Dorpsvoorzieningen, geconcentreerd'

De als 'Dorpsvoorzieningen, geconcentreerd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- horecabedrijf;

- verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- maatschappelijke doeleinden;
- museum;
- kleinschalige kantoren (met een vloeroppervlak van maximaal 150 m²);
- wonen, inclusief aan huis gebonden beroepen;
- consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes;
- verkeersvoorzieningen;
- informatie en telecommunicatie doeleinden.

De bestemming gaat uit van bestaande woningen ten tijde van de terinzagelegging van dit bestemmingsplan. Het toevoegen van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast wordt de beoogde nieuwbouw deels buiten bestaande bouwvlakken gebouwd en ook dit is niet toegestaan ingevolge het vigerende bestemmingsplan.

Bestemming 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen (zoals groensingels, plantsoenen en speelplekken);
- verkeersdoeleinden (zoals wegen, voet- en fietspaden);
- infiltratievoorzieningen (zoals wateropvangbuffers);
- geluidwerende voorzieningen (zoals geluidswallen), met de daarbij behorende andere voorzieningen.
- Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangeduide:
- leidingzone ondergrondse leidingen,

Binnen deze bestemming wordt een deel van de parkeerplaats gerealiseerd, maar parkeren is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Bestemming 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bewegend en stilstaand verkeer met de daarbij behorende voorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- groenvoorzieningen, ter aankleding van niet direct voor bewegend en stilstaand verkeer noodzakelijke gronden, zoals berm en/of middenbermen;
- infiltratievoorzieningen, zoals wateropvangbuffers;
- geluidwerende voorzieningen.
- Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de op de plankaart aangeduide:
- beschermingszone watergang;
- leidingzone ondergrondse leidingen,

Binnen deze bestemming worden parkeerplaatsen gerealiseerd en dit is ook toegestaan binnen deze bestemming.

Dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarden'

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten) en patronen (beplantings- en routepatronen).

De nieuwbouw heeft weliswaar geen cultuurhistorische waarde, maar moet wel aansluiten op de achterkanten van de panden die aan de Sprinkstraat zijn gelegen. Deze panden hebben wel cultuurhistorische waarde. Derhalve wordt de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarden' gehandhaafd.

Bij de verbouw van de koeienstal naar levensloopbestendig woonhuis is alleen sprake van een inpan-dige wijziging, maar de gevel van het pand aan de Sprinkstraat 15 maakt wel onderdeel uit van het straatbeeld. De dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarden' wordt ook hier gehandhaafd.

3.4.4 Vigerend bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten'

Het plangebied is tevens gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten', zoals vastgesteld op 25 september 2018. Met ingang van 29 november 2014 is de woningwet gewijzigd. Door deze wetswijziging is het per 1 juli 2018 niet meer mogelijk om steden-bouwkundige voorschriften, zoals parkeervoorschriften, op te nemen in de gemeentelijke bouwveror-dening.

Dit betekent dat vanaf deze datum bij het verlenen van een omgevingsvergunning, wanneer er geen regels in het bestemmingsplan zijn opgenomen, niet meer getoetst kan worden aan de gemeentelijke parkeernormen op basis van de bouwverordening. Hierdoor kan niet gewaarborgd worden dat bij een bouwplan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Gelet hierop is het paraplubestemmingsplan Parkeren opgesteld en voor 1 juli 2018 in procedure gebracht door het als ontwerpbestemmingsplan vanaf 28 juni 2018 gedurende 6 weken ter inzage te leggen.

Om tot één uniforme regeling te komen als het gaat om parkeren is er voor gekozen om een zoge-naamd paraplubestemmingsplan op te stellen. In dit bestemmingsplan is opgenomen dat bij het verle-nen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van de gebruiksregels voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid. Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid zal gebruik worden gemaakt van en dient voldaan te worden aan de parkeercijfers uit de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgenera-tie' van het nationale kennisplatform verkeer en vervoer.

Voor de doorwerking van het 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' op onderhavig plangebied wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

4. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer, duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/ of conclusies zijn.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op twaalf nieuwbouwwoningen en de realisering van een levensloopbestendige woning in een voormalige koeienstal. Met de realisering van de twaalf nieuwbouwwoningen is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wro. Na sloop van de bebouwing zal het terrein bouwrijp moeten worden gemaakt. Tevens dient een wateraansluiting en aansluiting op de bestaande riolering te worden gerealiseerd. De werkzaamheden zullen waar mogelijk door c.q. in opdracht van de initiatiefnemer plaatsvinden. Daar waar werkzaamheden door de gemeente noodzakelijk zijn, zullen de kosten hiervan conform artikel 6.2.1a Bro in een anterieure overeenkomst worden geborgd. Tevens wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten behoeve van deze ontwikkeling heeft een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden.³ Hierna wordt volstaan met de conclusie uit het rapport. Het bodemonderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd en voor verdere informatie wordt dan ook verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

Conclusie

Resumerend kan gesteld worden, dat de locatie grotendeels geschikt is voor de bestemming wonen.

Uitzondering betreffen de sterke verontreiniging met zware metalen en asbest. Er dient een sanering plaats te vinden zowel nabij boring 3 (zware metalen) als druppelzone 1 (boring 101 t/m 104, i.v.m. asbest) waarbij de terugsaneerwaarde de klasse wonen (nieuwe bestemming) zal zijn.

Vervolgens zal dan in het kader van de omgevingsvergunning het nader bodemonderzoek, saneringsplan en daadwerkelijke sanering dienen plaats te vinden.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 1 en het Besluit geluidhinder (Bgh) artikel 1.2 betreffen de te realiseren woningen een geluidsgevoelige functie. Nabij het plangebied liggen wegen met een onderzoekszone van 200 meter conform de Wgh (Rijksweg N278). In dat kader is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin onder andere het aspect wegverkeerslawaaï is meegenomen.⁴ De volledige onderzoeksrapportage is in de bijlagen opgenomen. Hieronder wordt volstaan met een korte samenvatting.

Conclusie

De gevelbelasting is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties aan het nieuwbouwplan opgelegd. Ter plaatse van de nieuwe woning die in het pand aan de Sprinkstraat 15 wordt gerealiseerd is sprake van een verhoogde gevelbelasting. Om te zorgen voor een acceptabel won- en leefklimaat kunnen gevelmaatregelen worden getroffen die waarborgen dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie gelijk is aan tenminste 28 dB (Gevelbelasting zonder aftrek minus 33 dB binnenwaarde).

³ Aelmans, Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek Sprinkstraat 11a, 13, 15 en 17, Rapportnummer E197210.008/SBI, d.d. 25 augustus 2020

⁴ K+ Adviesgroep, BP Sprinkstraat Margraten Akoestisch onderzoek, Rapportnummer Rm190469aaA6, d.d. 3 december 2020

4.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijnstof en NO2. Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van in totaal dertien woningen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Ingevolge de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} 25 µg/m³ en voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de NSL-monitoringstool (monitoringsronde 2019) is de concentratie PM 2,5 ter plaatse lager dan 20 µg/m³ en de concentratie PM 10 lager dan 35 µg/m³. De concentratie NO₂ is eveneens lager dan 35µg/m³.

Uit de NSL-monitoringstool volgt dan ook dat de luchtkwaliteit ter plaatse de toevoeging van woningen niet in de weg staat. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is conform het Bevi een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Op de navolgende afbeelding volgt een uitsnede van de Risicokaart Nederland met daarop de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 9 Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (blauwe pijl)

Risicovolle bedrijvigheid

Op een afstand van respectievelijk 1,4 en 1,6 kilometer zijn propaantanks gelegen met een inhoud van respectievelijk 4.990 en 8.000 liter.

De afstanden van een opslagtank met propaan, het vulpunt van een opslagtank met propaan en de opstelplaats van de tankwagen ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden geregeld in artikel 3.28 Activiteitenbesluit, waarin tabel 3.28 is opgenomen.

	Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar	Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar
Opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter	10 meter	20 meter
Opslagtank met propaan groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter	15 meter	25 meter

Tabel 3.28 veiligheidsafstanden Activiteitenbesluit

Op basis van deze tabel kan worden geconcludeerd, dat gelet op de ruime afstand tussen plangebied en propaantank, geen sprake is van een belemmering inzake externe veiligheid.

Voor het overige zijn er ingevolge de risicokaart binnen een omtrek van 2 kilometer een tweetal risicovolle inrichtingen gelegen, namelijk een fruitveiling (Aan de Fremme 23) en een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen (Aan de Fremme 28). In beide gevallen is geen sprake van een risicocontour.

Gezien de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot en de aard van de dichtstbij gelegen risicovolle inrichtingen, bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen voor het initiatief.

Risicovol transport over wegen

Het pand is gelegen op een afstand van circa 120 meter van de N278. De N278 is een provinciale weg, die Maastricht via Cadier en Keer en Margraten met Aken verbindt. Over deze weg vindt op kleine schaal transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg maakt geen deel uit van het Basisnet.

Er heeft in het verleden een provinciaal onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheidssituatie van de provinciale wegen binnen de provincie Limburg. Op 21 september 2010 is een rapport uitgebracht waarin deze externe veiligheidssituatie voor de provinciale wegen binnen Limburg is beschreven ("Externe veiligheid provinciale wegen", kenmerk D01011.000093). In het rapport zijn de risicorelevante provinciale wegen nader onderzocht.

Uit het rapport blijkt dat de provinciale wegen binnen het grondgebied Eijsden-Margraten geen plaatsgebonden risico kennen. Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico voor de risicorelevante wegen binnen Limburg, op enkele uitzonderingen na (Noord-Limburg), niet meer dan 0,1 maal van de oriënterende waarde bedraagt.

Op 17 december 2019 heeft de gemeente Eijsden-Margraten het uitvoeringsbeleid externe veiligheid vastgesteld.

Als onderbouwing voor het uitvoeringsbeleid is door de RUD Zuid-Limburg een onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de N278.

Middels het voorgeschreven rekenpakket RBM II zijn de omgevingsveiligheidsrisico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N278 berekend. Berekeningen zijn uitgevoerd voor de huidige en de toekomstige situatie.

Uit onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's over de N278 in het kader van het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Eijsden-Margraten volgt dat:

- geen sprake is van een plaatsgebonden risico PR 10-6;
- geen plasbrandaandachtsgebieden (PAG) geldt;
- het groepsrisico in de huidige situatie lager is dan de oriëntatiewaarde, maar iets hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
- het groepsrisico in de toekomstige situatie lager is dan de oriëntatiewaarde, zelfs lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Uit het vastgestelde beleid volgt dat, gelet op het feit dat voor de provinciale weg het groepsrisico kleiner is dan 0,1 van de oriënterende waarde, een standaard verantwoording afdoende is. Onder het kopje 'verantwoording groepsrisico' is een standaard verantwoording opgenomen.

Risicovol transport over spoorwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. De dichtstbijzijnde spoorweg is gelegen op ongeveer 5 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Gezien deze afstand vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorweg geen belemmering.

Risicovol transport over waterwegen

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen transport plaats over waterwegen. De Maas, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, ligt op een afstand van ruim 8,5 km van het besluitgebied en vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Risicovol transport buisleiding

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Binnen een afstand van 2 kilometer van het plangebied zijn twee ondergrondse buisleidingen gelegen.

Naam	Beheerder	Diameter (inch)	Werkdruk (bar)	Inventarisatieafstand (m)	Afstand tot plangebied (m)
	Defensie Pijpleiding Organisatie	10,75	80	160	650
Z-504-01	Gasunie	12,76	40	140	1300

Gezien de grote tussenliggende afstand ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze leidingen. De ligging ten opzichte van de leidingen vormt hierdoor geen belemmering.

Verantwoording groepsrisico

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	<p>Over de N278 worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd. De risico's zijn met name gelegen in ongelukken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - met brandbaar gas (BLEVE⁵); - met giftige gassen en vloeistoffen (toxisch scenario). <p>Het besluitgebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze weg .</p> <p>De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is echter zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden.</p>
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	<p>Door de ligging binnen het invloedsgebied van het transport van toxische vloeistoffen en brandbare gassen wordt hierna alleen ingegaan op een toxisch scenario in de vorm van een toxische gaswolk en het ontstaan van een BLEVE.</p> <p><u>Toxische gifwolk</u> Bij een toxische wolk zullen de aanwezige personen in eerste instantie worden gewaarschuwd met de instructie schuilen waarbij het advies luidt ramen en deuren gesloten houden en de ventilatie afschakelen. Nieuwe bouwwerken zijn veelal goed geïsoleerd, waardoor deze woningen voor ten minste 4 uur na het incident, een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen. De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd.</p> <p><u>BLEVE</u></p>

⁵ BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof)

	<p>Bij een BLEVE komt de lading van de tankwagen vrij en tot ontbranding, hetgeen tot een enorme explosie met vuurbal leidt. Bij een explosie ontstaat er overdruk (luchtdruk, piekbelasting) die ervoor zorgt dat het gebouw ernstig wordt beschadigd. Daarnaast ontstaat er een vuurbelasting op de omgeving. Het gebouw wordt matig tot zwaar beschadigd vanwege het incident met een brandbaar gas. Ten gevolge van een incident kunnen dodelijke slachtoffers vallen. De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen. De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd.</p> <p><u>Algemeen</u></p> <p>Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten.</p> <p>Opgemerkt wordt dat de kans op een dergelijk ongeval dusdanig klein is dat het verwaarloosbaar wordt geacht. Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid transport over de weg geen belemmeringen voor de besluitvorming.</p>
--	--

Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.5 Milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

De beoogde woningen vormen geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse niet-woonfuncties gelegen zoals detailhandel, kantoren, horeca en andere kleinschalige bedrijven in maximaal milieucategorie 2. De richtafstand tussen deze functies en woningen bedraagt ingevolge voornoemde brochure 10 of 30 meter in het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Al deze functies zijn gelegen op een afstand van meer dan 30 meter van de beoogde woningbouw met uitzondering van de supermarkt aan het Amerikaplein, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt, en de afstand tussen woningen en deze supermarkt minder dan 10 meter bedraagt. Daarnaast is aan de voorzijde van de beoogde woningen een parkeerplaats ten behoeve van de supermarkt gelegen met een richtafstand van 30 meter. De beoogde woningen worden op kortere afstand dan deze richtafstand gebouwd.

Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin naast het aspect wegverkeerslawaaai (paragraaf 4.2.2) tevens onderzoek is verricht naar de omliggende functie in relatie tot het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.⁶

De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage toegevoegd en samenvattend is daarin het navolgende naar voren gekomen.

Conclusie

Er is nader onderzoek verricht naar de nabij gelegen Plus supermarkt en de glasbakcontainer.

Plus supermarkt

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting voldoet aan de richtwaarden van stap 2 van de VNG en de geluideisen uit het Activiteitenbesluit. Het nieuwbouwplan beperkt de Plus supermarkt niet in haar vergunde geluidruimte.

Glasbakcontainer

Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting bij het ledigen van de container de piekgeluiden plaatselijk hoger zijn dan wenselijk. Aangezien de frequentie hiervan beperkt zal zijn tot 1 à 2 maal per week en het om laad- en los activiteiten gaat worden geen eisen gesteld aan de piekgeluiden en om die reden zijn dergelijke pieken toelaatbaar.

Op grond van het bovenstaande kan worden gesteld dat het nieuwbouwplan qua geluid akoestisch inpasbaar is er zal sprake zijn van een goed/acceptabel woon- en leefklimaat.

⁶ K+ Adviesgroep, BP Sprinkstraat Margraten Akoestisch onderzoek, Rapportnummer Rm190469aaA6, d.d. 3 december 2020

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

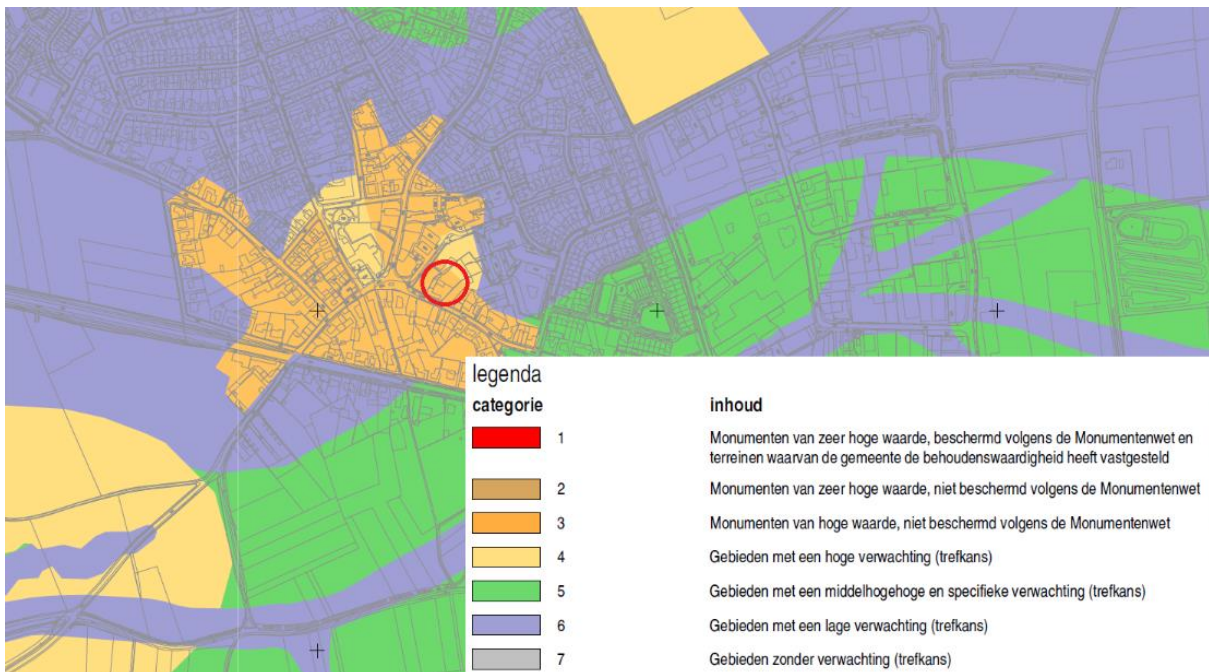
In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. Ingevolge de 'Archeologische monumenten- en verwachtingskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten' heeft het plangebied een drietal archeologische waarden:

- Monumenten van hoge waarde (verwachtingswaarde 3): Voor het vergraven / bebouwen met een oppervlakte van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 50 cm geldt een onderzoeksplicht.
- Gebieden met een hoge verwachting / trefkans (verwachtingswaarde 4): Voor het vergraven / bebouwen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 50 cm geldt een onderzoeksplicht.
- Gebieden met een lage verwachting / trefkans (verwachtingswaarde 6): Voor het vergraven / bebouwen met een oppervlakte van meer dan 25.000 m² en een diepte van meer dan 50 cm geldt een onderzoeksplicht.



Figuur 10 Uitsnede Archeologische monumenten- en verwachtingskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten met globale aanduiding plangebied (rood omcirkeld)

Het bouwplan is zodanig van opzet dat het terrein diverse niveaus kent en dat tijdens de bouw lagere niveaus worden opgehoogd. De diepte van 50 cm zal dan ook niet gehaald worden, waardoor nader onderzoek niet nodig is.

In het thans vigerende bestemmingsplan 'Kern Margraten' uit 2007 is nog geen archeologische waarde opgenomen. Gelet op de Erfgoedverordening uit 2013 moeten archeologische waarden in een bestemmingsplan opgenomen worden. Derhalve is in dit bestemmingsplan per genoemde waarde een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Cultuurhistorie

Binnen of direct buiten het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen. Wel geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarden'.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg wordt de locatie eveneens aangemerkt als een matig veranderde oude stads- of dorpskern (1810) waarbij de wegenstructuur en het bebouwingspatroon nog herkenbaar zijn.

Het beleid is binnen de dubbelbestemming "cultuurhistorische waarden" gericht op behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van verdere versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie. Daarom wordt bij de beoordeling van ontwikkelingen binnen dit gebied advies ingewonnen bij een commissie van deskundigen

(monumentencommissie). Deze beoordeelt of voldoende rekening wordt gehouden met de aangrenzende cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld en de schoonheid en de ruimtelijke structurele samenhang van de straatwanden aan de Pastoor Brouwersstraat, Kerkplein en Sprinkstraat. Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten. Het plan maakt onderdeel uit van de straatwand van de Sprinkstraat.

Aan het plangebied is derhalve de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' toegekend.

Conclusie

Het definitieve ontwerp wordt voorgelegd aan de monumentencommissie. Vanuit het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' bestaan er in beginsel geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland zijn in of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuur-netwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het POL welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden

(voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Wet Natuurbescherming (Wnb) van toepassing. De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Vanaf 1 januari 2017 moet, onder de Wet Natuurbescherming, bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming,

geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebieden zijn het 'Geuldal' en het gebied 'Bemelerberg en Schiepersberg', op circa 1,9 kilometer respectievelijk ten noordoosten en ten noordwesten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Wel dient in het kader van voorliggend bestemmingsplan aangetoond te worden dat er geen negatieve effecten worden voorzien in het kader van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH_3) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de recente uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de recente uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan heeft een stikstofdepositie berekening plaatsgevonden voor de aanleg- en gebruiksfase⁷. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De berekening is als bijlage toegevoegd.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 760 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

⁷ Geonius, Notitie stikstofberekening Sprinkstraat, perceel A 6793, in Margraten, rapportnummer EA200087.R01.V.1.0, d.d. 17 augustus 2020

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming heeft een quickscan flora en fauna plaatsgevonden.⁸ Deze rapportage is als bijlage toegevoegd en hieruit is het navolgende naar voren gekomen.

- Terplekke van de ingreep- en onderzoekslocatie komen geen broedvogels voor met jaarrond beschermde nesten. Effecten op broedvogels treden dan ook niet op.
- In de bebouwing zijn geen geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig en/of te verwachten voor vleermuizen. Primaire jachtgebieden en vliegroutes zijn eveneens niet aanwezig. Effecten op vleermuizen zijn dan ook op geheel voorhand uit te sluiten.
- Op een van de bakstenen pilaren van de te slopen schuur groeit één steenbreekvaren. Door het verplaatsen van dit deel, naar een schaduwrijke plek en uit de zonkant, blijft deze bijzondere varensoort behouden voor de locatie. Vanuit de Wet natuurbescherming is dit niet noodzakelijk, omdat de soort niet beschermd is.
- Effecten op andere beschermde soorten amfibieën, vissen, libellen, dagvlinders, overige ongewervelden en grondgebonden zoogdieren treden in het geheel niet op. Omdat deze niet aanwezig zijn en of te verwachten zijn, vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied.
- De beoogde renovatie en herinrichting kan derhalve wel leiden tot verstoring van broedende vogels als de werkzaamheden in de zomerperiode opgestart worden. Het advies hierin is dan ook om de werkzaamheden zoveel als mogelijk buitend e kwetsbare broedperiode (buiten half maart en half juli) uit te voeren.

In het kader van de Wet natuurbescherming kan geconcludeerd worden dat er voorts geen knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen. Nader soortgericht onderzoek op locatie wordt niet noodzakelijk geacht, evenals het doorlopen van een procedure tot ontheffing Wet natuurbescherming.

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn enkele bomen aanwezig. Het plangebied bevindt zich echter binnen de bebouwde kom. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is zodoende niet aan de orde.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisering van twaalf levensloopbestendige woningen in de vorm van zes appartementen en zes grondgebonden woningen. Daarnaast wordt een levensloopbestendige woning in een voormalige koeienschuur gerealiseerd.

De verkeersgeneratie is berekend op basis van de CROW-rekentool (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 318). Hierbij is uitgegaan van een globale berekening voor 13 woningen in het

⁸ Ecolybrium, Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Sprinkstraat 15, Margraten, kenmerk 20-724, d.d. 2 september 2020

woonmilieutype 'Centrum-dorps'. Het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning bedraagt 6,3 per weekdagemaal. De verkeersgeneratie bedraagt dan 81,9 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze toename van kan volledig worden opgevangen binnen de bestaande wegenstructuur en zal niet tot knelpunten leiden.

De twaalf woningen aan het Amerikaplein worden ontsloten via het Amerikaplein en de woning aan de Sprinkstraat wordt direct ontsloten aan de Sprinkstraat.

Parkeren

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 10 augustus 2018 met als doel om in een parkeerregeling te voorzien nu per 1 juli 2018 de parkeerregeling in de Bouwverordening is komen te vervallen.

De gemeente is bezig met de voorbereiding om nieuw parkeerbeleid op te stellen. Tot de vaststelling van het nieuwe gemeentelijk parkeerbeleid worden de kencijfers conform de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd. Om dit te waarborgen in de vigerende plannen is voornoemd parapluplan opgesteld. Met een paraplubestemmingsplan is het mogelijk om in één keer de onderliggende bestemmingsplannen gedeeltelijk te herzien, zodat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen of afwijkend gebruik de aanvraag omgevingsvergunning getoetst kan worden aan het bestemmingsplan als het gaat om het onderdeel parkeren. Daar waar de parkeerregeling al juist vertaald is in geldende bestemmingsplannen is een herziening niet noodzakelijk.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft in het principebesluit van 3 februari 2020 de volgende uitspraak gedaan over het aantal benodigde parkeerplaatsen.

'Uitgaande van de CROW-kencijfers behorende bij dit bestemmingsplan dient voor de nieuwe woning aan de kant van de Sprinkstraat te worden voorzien in (afgerond) 2 parkeerplaatsen. Hieraan wordt voldaan. Wel dienen deze zo gesitueerd te worden dat deze beide gelijktijdig gebruikt kunnen worden (niet achter elkaar situeren).

Wat betreft de 6 grondgebonden senioren woningen en de 6 senioren appartementen dient te worden voorzien in 17 parkeerplaatsen. Ook hier wordt aan voldaan. Wel dient hiervoor de bestaande parkeerplaats (openbare ruimte) achter de supermarkt aangepast te worden. Uitgangspunt is dat de bestaande rijbreedtes tussen de parkeervakken gerespecteerd dienen te worden en de ruimte inclusief bijbehorende manoeuvreerruimte voor het laden en lossen aan de achterkant van de supermarkt door vrachtauto's. Gelet hierop wordt de ontwikkelaar verzocht om een plan voor het parkeren inclusief bijbehorende openbare ruimte uit te werken op basis van inmeetgegevens en deze aan de gemeente ter beoordeling voor te leggen.'

Ten behoeve van de onderhavige woningbouwontwikkeling worden 14 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd en 3 extra parkeerplaatsen worden toegevoegd aan het huidige openbare parkeerterrein.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.

4.7 Waterhuishouding

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Zo konden zij, vooruitlopend op de fusie in 2017 (tot Waterschap Limburg), alvast invulling geven aan gezamenlijk waterbeheer. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone. Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

Hemel- en afvalwater

Het afvalwater binnen het plangebied wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Het regenwater dat afstroomt van de daken en verhardingen wordt binnen het plangebied opgevangen en geïnfiltreerd.

Het regenwater zal in géén geval afgegeven mogen worden op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzoek verricht naar de waterdoorlatendheid van de ondergrond en de infiltratiemogelijkheden.⁹

Op 1 april 2019 zijn de nieuwe beleidsregels Keur Waterschap Limburg 2019 in werking getreden. In deze beleidsregels is vastgesteld dat de bergings- / infiltratievoorziening minimaal gedimensioneerd dient te worden op een neerslaggebeurtenis met een herhalingstijd van een in de 100 jaar gebaseerd op het gemiddelde klimaatscenario 2050. Voor de regio Zuid-Limburg geldt bij maatwerk een buiduur van twee uur, zijnde 80 mm. De totaal te verwerken hoeveelheid hemelwater, vanwege de beoogde ontwikkeling, komt derhalve uit op circa 107,9 m³.

Uit de gemeten doorlatendheid blijkt dat infiltratie van neerslagwater tot de mogelijkheden behoort ter hoogte van de Sprinkstraat 15-17 te Margraten. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond is vrij goed. Het infiltreren zou middels een wadi of grindkoffers direct in de ondiepe ondergrond moeten kunnen plaatsvinden.

Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd en voor nadere informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage.

⁹ Aelmans, onderzoek naar de waterdoorlatendheid ondergrond Sprinkstraat 15-17 te Margraten, rapportnummer E200146.004.R1/RKR, d.d. 7 september 2020

Overleg waterbeheerder

Waterschap Limburg heeft aangegeven dat plannen waarbij de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² bedraagt, niet hoeven te worden voorgelegd aan het watertoetsloket. Aangezien de toename van de hoeveelheid verhard oppervlak minder zal bedragen dan 2.000 m² en er voor het overige geen Waterschapsbelangen in het geding zijn, hoeft het bestemmingsplan niet aan het Waterschap te worden voorgelegd.

Conclusie

Als gevolg van de realisatie van de woningen treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het onderhavige bestemmingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Omdat het thans vigerende bestemmingsplan is vastgesteld vóór de inwerkingtreding van de huidige Wet ruimtelijke ordening en daardoor niet voldoet aan de huidige standaarden is aansluiting gezocht bij meer recentere bestemmingsplannen voor woningbouw binnen de gemeente Eijsden-Margraten.

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500.

Opgenomen is een woonbestemming met daarin een bouwvlak waar de nieuwe woningen, alsmede verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Door middel van aanduidingen zijn aanvullende bouwregels, waaronder het maximum aantal woningen en maximum bouwhoogte en goothoogte, opgenomen. Daarnaast is een bouwaanduiding opgenomen voor het woningtype.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolledige vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden

en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

'Wonen'

Het totale plangebied is bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn 6 gestapelde en 6 grondgebonden woningen toegestaan. Daarnaast is voor de locatie Sprinkstraat 15 opgenomen dat ter plaatse twee woningen zijn toegestaan, een en ander om de toevoeging van een woning in een voormalige koeienschuur mogelijk te maken. De hoofdbebouwing moet plaatsvinden binnen het bouwvlak en voldoen aan de bouw- en maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen. Bij de gestapelde woningen is tevens een aanduiding opgenomen ten behoeve van het realiseren van bijgebouwen. Binnen deze bestemming zijn tevens parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterbergende voorzieningen toegestaan.

'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 6'

De voor 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Bij elke waarde is aangegeven wanneer een onderzoek moet worden verricht.

'Waarde – Cultuurhistorie'

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' uit het vigerende bestemmingsplan wordt overgenomen en is van toepassing binnen het gehele plangebied.

5.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn nadere bepalingen opgenomen omtrent maatvoeringen en bebouwingspercentages.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In het artikel Overige regels zijn de overige zaken geregeld die niet elders kunnen worden ondergebracht, te weten voorrangregels en verwijzingen naar geldende wet- en regelgeving.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan wordt géén inspraakprocedure gevolgd. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. Gezien de ligging binnen het stedelijk gebied en het gestelde in de Interim Belangenstaat van de provincie Limburg zijn er met plan ook geen provinciale belangen gemoeid en is vooroverleg met de provincie dan ook niet noodzakelijk.

Overleg met het Waterschap is, conform het Toepassingsbereik Watertoets ook niet nodig, aangezien er geen Waterschapsbelangen in het geding zijn en er gezien de bestaande situatie, geen toename van meer dan 2000 m² verhard oppervlak plaatsvindt.

Zienswijzen

Op de voorbereiding van het besluit omtrent de aanpassingen is de in artikel 3.8 Wro geregelde procedure van toepassing, dat wil zeggen dat het ontwerp gedurende zes weken ter inzage dient te liggen, waarbinnen eenieder zijn zienswijze kenbaar heeft kunnen maken.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Woningbouw Sprinkstraat-Laatabank Margraten' heeft van 4 maart 2021 t/m 14 april 2021 voor eenieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Er zijn in deze periode twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De Nota van zienswijzen is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

