

Bestemmingsplan

Putstraat, Eckelrade - Honthem 39

Gemeente Eijsden-Margraten



Bestemmingsplan

Putstraat, Eckelrade – Honthem 39

Gemeente Eijsden-Margraten

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

september 2011

Status:

Vastgesteld 20 september 2011

Projectgegevens:

TOE04-MAGZ0005-01B

REG04-MAGZ0005-01B

TEK04-MAGZ0005-01B

SVB01-MAGZ0005-01A

BYL04-MAGZ0005-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.BPLKOM05001-VG01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	3
1.3	Bij het plan behorende stukken	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	5
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Planbeschrijving	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Het initiatief	19
4.3	Motivering	23
4.4	Locatie Honthem 39, Honthem	26
4.5	Onlosmakelijkheid plan Putstraat, Eckelrade en vervallen woningbouwmogelijkheid Honthem 39	27
4.6	Vertaling naar het bestemmingsplan	27
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	29
5.1	Bodem	29
5.2	Geluid	30
5.3	Luchtkwaliteit	31
5.4	Externe veiligheid	31
5.5	Bedrijven en milieuzonering	32
5.6	Kabels en leidingen	32
5.7	Water	32
5.8	Flora en fauna	35
5.9	Archeologie	37
6	Juridische planopzet	39
6.1	Plansystematiek	39
7	Haalbaarheid	43
7.1	Financieel	43
7.2	Maatschappelijk	43
8	Bronnen	45
8.1	Boeken en rapporten	45
8.2	Websites	45

Bijlagen:

- Landschapsplan Putstraat, Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur, 21 december 2010.
- Verkennend bodemonderzoek Linderweg ong. te Eckelrade, ARCADIS, 16 juli 2009.
- Rapport Akoestisch Onderzoek Putstraat, Eckelrade, Croonen Adviseurs, 22 maart 2011.
- Quickscan Flora en fauna Putstraat, Eckelrade, Croonen Adviseurs (NAT02-MAGZ0005-01A), 23 februari 2011.
- Archeologisch bureauonderzoek Margraten-Eckelrade (L), Linderweg, BILAN, 12 december 2005.
- Notitie opgraving archeologie, RAAP, 9/12 september 2011.
- Adviesaanvraag Kwaliteitscommissie woningbouwplan Putstraat, Kwaliteitscommissie Limburg, 26 januari 2011.
- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Putstraat, Eckelrade – Honthem 39, gemeente Eijsden-Margraten/Croonen Adviseurs (NZW04-MAGZ0005-01A), september 2011.
- Vaststellingsbesluit, gemeenteraad Eijsden-Margraten, 20 september 2011.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

1.1.1 Behoeftte en locatiekeuze

Binnen de gemeente Margraten in het bijzonder binnen de kern Eckelrade bestaat grote behoefte aan woningen voor ouderen en jongeren. De huidige woningvoorraad biedt geen mogelijkheden voor deze doelgroepen. De aanwezige woningen zijn niet geschikt dan wel betaalbaar.

In de bestaande bebouwde kom van Eckelrade zijn geen mogelijkheden om het noodzakelijke aanbod te realiseren. Dit heeft diverse oorzaken, zoals milieuaspecten, eigendomsverhoudingen en stedenbouwkundige aspecten. Gelet hierop is de betreffende locatie aan de westrand van het dorp aangewezen om ruimte te bieden aan de woningbehoefte.

Op grond van stedenbouwkundige en planologische overwegingen is de locatie direct aansluitend aan de laatste uitbreiding aan de Putstraat als meest geschikte locatie voor het nieuwe woongebied naar voren gekomen. De locatie is niet of nauwelijks waarneembaar vanuit het buitengebied en wordt goed ontsloten via de Putstraat. Met het realiseren van deze woningbouwlocatie wordt een substantieel element ter versterking van de leefbaarheid aan de kern toegevoegd.

De vigerende bestemmingsplannen bieden geen mogelijkheden voor woningbouw op de betreffende gronden. Vrijstelling dan wel herziening van deze bestemmingsplannen is dan ook noodzakelijk.

1.1.2 Voortraject

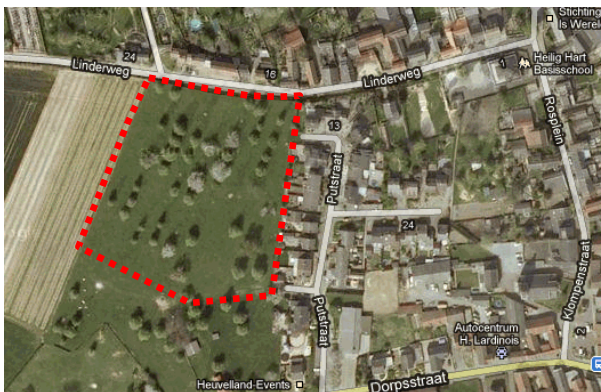
Op 15 september 2009 is voor de betreffende locatie een projectbesluit ex artikel 3.10 lid 1 Wro genomen voor de bouw van 32 woningen met bijbehorende infrastructuur, groenvoorzieningen en waterretentie voorzieningen. Bij besluit d.d. 19 oktober 2009 heeft het ministerie van VROM, op grond van artikel 3.8 lid 6 Wro, de gemeenteraad de reactieve aanwijzing gegeven dat het betreffende projectbesluit niet in stand mag blijven. Bij besluit d.d. 23 oktober 2009 hebben ook Gedeputeerde Staten van Limburg een reactieve aanwijzing gegeven. Het plangebied ligt binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en buiten de Rode Contour voor verstedelijking. Aan initiatieven in het Nationaal Landschap en buiten de Rode Contour zijn voorwaarden verbonden. Met het plan voor de 32 woningen kon niet worden voldaan aan deze voorwaarden.

1.1.3 Voorliggend plan

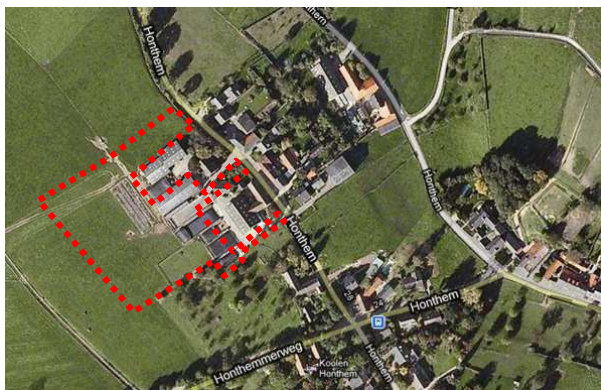
Het voorliggend stedenbouwkundig plan betreft 5 vrije bouw kavels voor vrijstaande woningen (Ruimte-voor-Ruimte-regeling) en maximaal 10 (half)vrijstaande en/of vrijstaand geschakelde woningen (projectmatig te ontwikkelen) direct grenzend aan de Linderweg en de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Putstraat. De 5 Ruimte-voor-Ruimte-kavels waren eerder voorzien aan de Honthem 39 in Honthem. Tevens omvat dit plan het agrarisch perceel dat ter compensatie van de woningbouw landschappelijk wordt ingericht met onder andere hoogstamfruitbomen.

Ook dit plan is gelegen buiten de Rode Contour rond Eckelrade, maar is minder groot-schalig dan het vorige plan en betekent een minder grote belasting voor het omrin-gende landschap. Het stedenbouwkundig plan met de verantwoording is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg en zij heeft per brief d.d. 26 januari 2011 laten weten in te kunnen stemmen met het plan.

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het nieuwe plan voor de 15 woningen juri-disch en planologisch mogelijk te maken. In de toelichting wordt in het bijzonder inge-gaan op de voorwaarden die zijn verbonden aan de ligging in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en buiten de Rode Contour en hoe wordt voldaan aan deze voorwaarden.



Ligging en begrenzing plangebied Putstraat (Bron: google maps 2011)



Ligging en begrenzing plangebied Honthem 39 (Bron: google maps 2011)

1.2 Plangebied

Het plangebied 'Putstraat' ligt aan de rand van de kern Eckelrade ten westen van de laatste uitbreiding aan de Putstraat. De noordelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Linderweg. De achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Putstraat vormen de oostelijke grens. Aan de zuid- en westzijde grenst het plangebied aan het buitengebied van Eijsden-Margraten.

Het plangebied 'Honthem 39' ligt aan de noordwest zijde van de kern Honthem (Margraten) en vormt het laatste deel van het bebouwingslint Honthem. De noordoostelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de weg Honthem en de achterperceelsgrenzen van de bestaande en nieuw te bouwen woningen aan deze weg. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan het buitengebied van Eijsden-Margraten.

De twee locaties zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Om de woningbouwontwikkeling aan de Putstraat mogelijk te maken, is het nodig de bouwmogelijkheid aan Honthem 39 te laten vervallen. Hierop is in paragraaf 4.5 nader ingegaan.

De ligging en begrenzing van de plangebieden zijn weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bestemmingsregels voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de (ruimtelijke) onderbouwing en achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven met welke beleidsaspecten en (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting op en de regels van het bestemmingsplan zijn samengevoegd. De verbeelding is separaat bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders. Het plan en de beleidsmatige verantwoording komen aan bod in hoofdstuk 4 en in hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden de keuzes vanuit milieutechnisch en planologisch oogpunt nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. De financiële en maatschappelijke haalbaarheid worden besproken in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 zijn de geraadpleegde bronnen opgesomd.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel.



Foto's plangebied en omgeving (Bron: gemeente Eijsden-Margraten en Croonen Adviseurs)



Structuur van Eckelrade met aanduiding plangebied (Bron: Bestemmingsplan Eckelrade, Tonnaer, www.ruimtelijkeplannen.nl)

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

2.1 Historische ontwikkeling

Het kerkdorp Eckelrade is ontstaan op de hogere delen van een plateauterras, dat wordt doorsneden door een droogdal (uitloper van de Hondsbeggrub). Aan weerszijden van deze uitloper is in het verleden aan de Dorpsstraat lintbebouwing ontstaan (rond de kruising met de Klompenstraat en de kruising met de Schampeljoensteeg). Later is ook het lager gelegen deel van de Dorpsstraat ter plaatse van het droogdal opgevuld met lintbebouwing. De aanwezigheid van de doorgaande weg ten westen van de kern (N593 Gronsveld-St. Geertruid) heeft tot gevolg gehad dat de lintbebouwing zich ook in westelijke richting tot aan deze weg heeft uitgebreid. De sterk oost-west gerichte ontwikkeling van de kern langs de Dorpsstraat is mede bepaald door de ligging van de uitlopers van het droogdal. Zowel aan de zuidzijde (Dorpstraat) als aan de noordzijde (Linderweg) wordt de kern begrensd door dergelijke lager gelegen uitlopers. De planlocatie ligt in het gebied tussen de Linderweg en Dorpstraat en wordt hiermee eveneens begrensd door de uitlopers van het droogdal.

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De planlocatie ligt in de oksel van de Linderweg en de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Putstraat. Kenmerkend voor de locatie is de verhoogde ligging ten opzichte van de Linderweg. Aan de overzijde van de Linderweg staat individuele (half)vrijstaande (woon)bebouwing met een hoogte van twee (hoge) bouwlagen met een kap. De woningen aan de Putstraat zijn van meer recente datum (jaren '70 en '80 van de vorige eeuw) dan die aan de Linderweg. De (half)vrijstaande woningen hebben een individueel karakter en bestaan afwisselend uit één en twee bouwlagen met een kap.

Groenstructuren ontbreken in Eckelrade. Dit wordt echter ruimschoots gecompenseerd doordat Eckelrade direct aan het buitengebied grenst en er diverse doorkijken en vergezichten naar het buitengebied zijn. Rond de kern zijn diverse heggen en steilranden alsmede hoogstamboomgaarden gelegen. Deze heggen en hoogstamboomgaarden vormen veelal restanten van de vroegere huiskavels met boomgaarden behorende bij agrarische bedrijven. Deze locatie biedt de mogelijkheid tot een afronding van de bestaande structuur en dorpsrand van Eckelrade. De opbouw van de nieuwe kernrand is zodanig van opzet dat die zich op een natuurlijke manier in het landschap voegt. De nieuwe woningen zijn weliswaar zichtbaar vanaf het buitengebied, maar vormen een goede inpassing met voorzijden en een groene afscherming. Er treedt een verbetering op ten opzichte van de bestaande situatie met achterzijde van woningen.

De locatie maakt onderdeel uit van het buitengebied van Eijsden-Margraten en vormt in de huidige situatie een weiland met enkele bomen (de resten van de voormalige boomgaard). Het ten westen van de locatie gelegen buitengebied heeft een open karakter, bestaande uit akkers en weilanden en biedt zicht op het westelijk gelegen natuurgebied. Aan de zuidzijde van de Linderweg is agrarische bedrijfsbebouwing gesitueerd dat enigszins het zicht vanuit het buitengebied op de kern wegneemt. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen. Dit houdt onder andere in dat de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek in stand gehouden en ontwikkeld moeten worden.

3 Beleidskader

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

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren, worden ondersteund. Het accent is hierbij verschoven van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden.

De provincie regelt de verdeling van de ruimte voor wonen en werken over de gemeenten. Daarbij wordt rekening gehouden met uiteenlopende ruimtelijke belangen van bovenlokale aard. In iedere gemeente zal voldoende ruimte worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt ook voor het landelijk gebied. Het provinciaal respectievelijk regionaal ruimtelijke beleid biedt de gemeenten de mogelijkheid om zoveel woningen te kunnen laten bouwen dat nodig is wanneer het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld ('migratiesaldo nul'-benadering).

Voor kernen die in één van de nationale landschappen zijn gelegen, geldt dat per nationaal landschap ruimte wordt geboden voor ten hoogste migratiesaldo nul. De provincie maakt hierover met de betreffende gemeenten afspraken.

In nationale landschappen met een substantieel negatieve natuurlijke bevolkingsontwikkeling waar, ondanks toepassing van het 'migratiesaldo nul principe', de bevolkingsafname niet kan worden gekeerd, kan onder voorwaarden een hoger aantal woningen worden gebouwd dan dat vanuit het 'migratiesaldo nul principe' mogelijk zou zijn. In dergelijke gevallen mag een door de provincie te bepalen en door het rijk te beoordelen beperkt aantal woningen extra worden gebouwd, mits de kernkwaliteiten van het nationaal landschap worden behouden of worden versterkt. Deze uitzonderingsbepaling moet bijdragen aan het behoud van de economische vitaliteit, de leefbaarheid en het draagvlak voor voorzieningen in het nationaal landschap. Daarnaast dienen de plannen te passen binnen de Woonvisie.

3.1.2 Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Nationale landschappen worden gedefinieerd als gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationale kenmerken en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt.

Binnen nationale landschappen is daarom 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid. De landschappelijke kwaliteiten zijn medesturend voor de wijze waarop de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Uitgangspunt is dat de nationale landschappen zich sociaaleconomisch voldoende moeten kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt.



Ligging Nationaal Landschap Zuid-Limburg (Bron: Provincie Limburg)

Eckelrade is gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De relatief grote hoogteverschillen die het Limburgse heuvellandschap kenmerken, zijn uniek in Nederland. De open plateaus worden doorsneden door beken. De besloten hellingen kennen belangrijke natuurwaarden (hellingbossen, bronnen) en cultuurwaarden (onverharde holle wegen en graften). Als kernkwaliteiten van het nationaal landschap Zuid-Limburg worden genoemd:

- het reliëf;
- het groene karakter;
- het schaalcontrast van zeer open (plateaus) naar besloten (hellingen en beekdalen).

In de paragraaf 'POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg' wordt hier nader op ingegaan.

3.1.3 Nota 'Mensen, wensen, wonen'

In deze nota (2000) heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. In de nota wordt de burger centraal gesteld in het woonbeleid. De woonwensen van de burger worden namelijk nog onvoldoende beantwoord. In de nota wordt uitgegaan van meer keuzevrijheid voor burgers, aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid bij beheerste marktwerking. Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijk woonklimaat verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

3.2 Provinciaal beleid

Het nationaal beleid is verder uitgewerkt in het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2.1 POL 2006

Op 22 september 2006 is het POL2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. POL 2006 is zowel streekplan, waterhuishoudingplan, milieubeleidplan als verkeer- en vervoerplan en bevat ook de meer fysieke (ruimtelijke) onderdelen van het economisch- en welzijnsbeleid. POL 2006 is vormgegeven als een plan op hoofdlijnen en voldoet aan de vereisten van een structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In 2008, 2009, 2010 en 2011 is POL 2006 op enkele onderdelen geactualiseerd en aangevuld.

De kwaliteitsregio Limburg wordt gedefinieerd als een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. En een regio die stevig is ingebed in internationaal verband. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling.

Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Een belangrijke beleidsopgave, die hierop aansluit, vormt de bescherming van de natuurlijke kwaliteiten. Daartoe zijn voor de gehele provincie de volgende vier raamwerken in kaart gebracht:

- het kristallen raamwerk;
- het groene raamwerk;
- het blauwe raamwerk;
- het bronzen raamwerk.

Kaart Kristallen Waarden

Het plangebied is gelegen binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied Heer-Vroendaal. Hierbinnen is het beschermingsregime van een normale operationele winning aan de orde. Op dit grondwaterbeschermingsgebied is in dit geval de beschermingsregeling zoals opgenomen in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van toepassing.

Het plangebied maakt tevens onderdeel uit van het Bodembeschermingsgebied Mergelland. Binnen dit beschermingsgebied wordt er gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige, en bijzondere, biotische, abiotische, en cultuurhistorische waarden stellen. In de Provinciale Milieu Verordening zijn enkele voorschriften opgenomen die van belang zijn met betrekking tot woningbouw. Het is mogelijk bij Gedeputeerde Staten van Limburg ontheffing te vragen van een aantal bepalingen.

Het plangebied is niet gelegen in één op de kaarten van het groene en blauwe raamwerk aangegeven beschermingsgebieden. Voor wat betreft het bronzen raamwerk wordt verwezen naar de planmotivering met betrekking tot archeologie (hoofdstuk 'Milieuhygiënische en planologische verantwoording').



- P6a Plattelandskern Noord- en Midden-Limburg
- P6b Plattelandskern Zuid-Limburg

Kaart Perspectieven met aanduiding plangebied (Bron: Provinciaal Omgevingsplan Limburg)

Kaart Perspectieven

Het plangebied is op de kaart 'Perspectieven (2010)' aangegeven als 'P6b Plattelandskern Zuid-Limburg'.

De Plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door het contourenbeleid voor plattelandskernen. Op basis van de 'POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg (2005)' is rondom elke plattelandskern een (verbale) contour vastgelegd. Bij initiatieven voor rode ontwikkelingen buiten deze contour wordt vereist dat dit gepaard moet gaan met de realisatie van extra natuur en landschapsontwikkeling in de POG (P2), in combinatie met een goede landschappelijke inpassing ter plaatse van het initiatief. Binnen de contour is dit vereiste van extra natuur niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing.

POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg (2005)

Het contourenbeleid beoogt enerzijds het behoud en de realisering van landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden en anderzijds het mogelijk maken van noodzakelijk geachte ontwikkelingen van platteland en stedelijke gebieden. Om dit te realiseren zijn in geheel Limburg, met uitzondering van de op de POL-kaart binnen de grens stedelijke dynamiek gelegen gebieden, (verbale) contouren rond de kernen geïntroduceerd.

Binnen de contouren moeten in principe alle 'stedelijke functies' een plaats vinden. Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid. In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plaatse en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden (POG).

Het plangebied is in zijn geheel buiten de contour gelegen waardoor het contourenbeleid van toepassing is. In het hoofdstuk 'Planbeschrijving' wordt hier nader op ingegaan.

POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

De ambities ten aanzien van het Nationaal landschap zijn omschreven in de 'POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Het Nationaal Landschap wordt in samenhang met de stedelijke gebieden ontwikkeld tot een welvarend gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. De maatschappelijke en toeristische voorzieningen staan op een hoog peil terwijl de zorg voor en de versterking van de landschappelijke en ecologische kernkwaliteiten duurzaam is gewaarborgd.

Daartoe zal gezamenlijk gewerkt worden aan behoud, herstel en duurzaam beheer van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten, vooral via inrichtingsprojecten, in samenhang met een toename van de betekenis van de toeristisch recreatieve sector en met behoud van een landbouwsector, die rekening houdt met die kernkwaliteiten en bijdraagt aan de instandhouding ervan. Hiermee dient tevens te worden bewerkstelligd dat het Nationaal Landschap Zuid-Limburg én de omliggende steden een nog aantrekkelijker gebied worden voor de vestiging van bedrijvigheid, voor wonen, werken en recreëren.

De Nota Ruimte geeft als kernkwaliteiten voor het gebied aan:

- het reliëf
- het groene karakter
- de schaalcontrasten; van zeer open (plateaus) naar besloten (hellingen en beekdalen)

De provincie voegt daaraan - gezien de nadruk in het rijksbeleid op het belang van behoud van cultuurhistorie in nationale landschappen – toe:

- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

Reliëf

Aspecten van deze kernkwaliteit zijn onder andere de steilranden en afzettingen. Aan de zijde van de Linderweg is een grondwal aanwezig. Deze blijft met dit plan behouden en beschermd. Hierdoor vindt ook een duidelijke plaatsing van de woningen in het bestaande reliëf plaats. Daarnaast wordt ook door de beperkte omvang van het plangebied en de wijze waarop dit in het landschap wordt ingepast op zo min mogelijke wijze afbreuk gedaan aan het bestaande reliëf.

Groene karakter

Enkele van de belangrijkste gebiedseigen natuurwaarden zijn graslanden, struweel, mantel- en zoomvegetaties en akkers met typisch Zuid-Limburgse akkerflora en -fauna. Met de ontwikkeling van voorliggend plan worden deze natuurwaarden niet aangetast. De haag aan de zijde van de Linderweg blijft behouden en het agrarische perceel aan de westzijde van de woningen wordt ingericht met onder andere hoogstamfruitbomen om het plan landschappelijk in te passen. Er is een quickscan uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen waarden aangetast worden. Het onderzoek wordt nader toegelicht in het hoofdstuk 'milieuhygiënische en planologische verantwoording'. Daarnaast vindt nu de woningrealisatie in Honthem niet plaats, waardoor daar toevoeging van groen plaatsvindt (de bedrijfsbebouwing wordt immers ter plaatse verwijderd).

Schaalcontrasten

Belangrijkste aspecten van deze kernkwaliteit zijn de openheid van de plateaugebieden en de kleinschaligheid van de dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen. Dorpsrand- en erfbeplantingen verzachten de visuele invloed van de bebouwing, versterken het groene karakter en scheppen een besloten sfeer, die refereert aan de historische situatie.

In de huidige situatie vormt de achterzijde van de woningen aan de Putstraat een schril contrast met de hieraan grenzende open ruimte van de weide en het omliggende landschap. Door de realisatie van de woningen en het feit dat hierdoor een duidelijke afscheiding van bebouwing naar landschap plaatsvindt, wordt zowel het open omliggende landschap als de bebouwingsgrens van Eckelrade duidelijk weergegeven. Door de bouw van de woningen wordt de dorpsrand gemarkeerd, waarbij de voorliggende weide, die met hoogstambomen zal worden heringericht, de hardheid van de rand verzacht. Temeer omdat de woningen in de kom van de weide zijn gelegen en zodoende nauwelijks van de straatzijde zichtbaar zullen zijn.

Cultuurhistorische elementen (archeologie, historische bouwkunst, elementen en patronen)

Belangrijkste aspecten van deze kernkwaliteit zijn de archeologische resten en vindplaatsen en onder andere de bewaard gebleven gebouwen, ontginnings- en verkavelingspatronen, heggen en hoogstamboomgaarden. Op dit moment wordt een archeologisch onderzoek uitgevoerd om te kunnen bepalen of er waarden aanwezig zijn en zo ja hoe hiermee kan worden omgegaan. De aanwezige haag aan de zijde van de Linderweg blijft behouden. De voormalige hoogstamboomgaard wordt opnieuw ingericht ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plan.

3.2.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling ‘Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering’ van 2010 is een structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en regelt een partiële herziening van het POL 2006. Deze POL-aanvulling richt zich op een partiële herziening van het POL 2006 op de volgende punten:

- provinciale regie en sturing op woningvoorraadontwikkeling;
- provinciale regie en sturing op ontwikkeling werklocaties;
- selectieve provinciale sturing op verstedelijkingsprocessen;
- ruimte voor nieuwe clusters van bebouwing in landelijk gebied (nee, tenzij);
- het verbinden van nieuwbouw of uitleglocaties met revitalisering en/of herstructurering (woongebieden, werklocaties, glastuinbouw);
- selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen;
- verankeren en overdragen van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

De POL-aanvulling ‘Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering’ is voor wat betreft het aspect ‘Kwaliteitsverbetering’ uitgewerkt in de ‘Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu’.

3.2.3 Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu

Bij realisatie van woningen buiten de Rode Contour (met uitzondering van hergebruik van vrijkomende bebouwing) is het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde. Het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu vormt een uitwerking van het POL 2006 en de POL-aanvulling ‘Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering’.

Essentie hiervan is dat de beoogde ontwikkelingen gepaard moeten gaan met landschappelijke kwaliteitsverbetering, natuurontwikkeling en ontstening. Dit ter compensatie van het door de ontwikkeling optredende verlies aan omgevingskwaliteit. De beoogde ontwikkelingen moeten niet alleen zelf goed ingepast worden in het landschap en de landbouwstructuur, maar bovendien gepaard gaan met een 'compensatie' van het verlies aan omgevingskwaliteiten. Deze kwaliteitsbijdragen dragen bij aan de realisatie van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) of andere door gemeenten aan te geven omgevingskwaliteiten, in Noord- en Midden-Limburg daarnaast aan de afronding van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Naast de realisatie van extra natuur en landschapselementen en het opruimen van ontsierende bouwwerken, worden óók mogelijkheden gezien voor bijdragen aan de realisatie van het gemeentelijke landschapsonwikkelingsplan, recreatieve ontsluiting van de directe dorpsomgeving, herstel van cultuurhistorische waarden en dergelijke. Het Limburgs Kwaliteitsmenu is ook aan de orde voor ontwikkelingen van andere functies buiten de contour, waarvan na weging van alle relevante aspecten geconcludeerd is dat zo'n ontwikkeling buiten de contour aanvaardbaar is. Het Limburgs Kwaliteitsmenu bestaat om die reden uit meerdere modules, ondermeer voor landbouw, toeristisch-recreatieve functies, landgoederen, woningen, bedrijven, uitbreidingen van werklocaties en woongebieden buiten de contouren. Per module wordt in de Beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu uitgewerkt hoe de kwaliteitsbijdrage kan worden bepaald, alsmede de aard van de te realiseren kwaliteitsverbeterende maatregelen. Uitvoering van het Limburgs Kwaliteitsmenu gebeurt door de gemeenten. De Provincie ondersteunt ondermeer in de vorm van jaarlijks te actualiseren normbedragen en bij de organisatie van de monitoring.

3.2.4 Provinciale woonvisie

Gedeputeerde Staten hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie vastgesteld. Doel van deze Woonvisie is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De woonvisie is een uitwerking van het coalitieprogramma 'Investeren in Steden en Dorpen'. De visie behandelt met nadruk de bovenlokale en -regionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context) en op kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. De Woonvisie behandelt de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's.

In Zuid-Limburg wordt ingezet op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave. De omvorming van de woningvoorraad, het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 90 tot 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt, door middel van herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Circa 5% van de verwachte afname van de woningvoorraad in Zuid-Limburg tot 2030 dient in het landelijk gebied geëffectueerd te worden.

Een consequentie hiervan is dat iedere nieuw te bouwen woning in de plattelandskernen in Zuid-Limburg gepaard dient te gaan met het wegnemen van minstens één wooneenheid binnen de kern of de regio. Voor de plattelandskernen in Zuid-Limburg geldt dat er in principe geen ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van uitleglocaties buiten de contour en dat ook zij een bijdrage moeten leveren in de herstructureringsopgave.

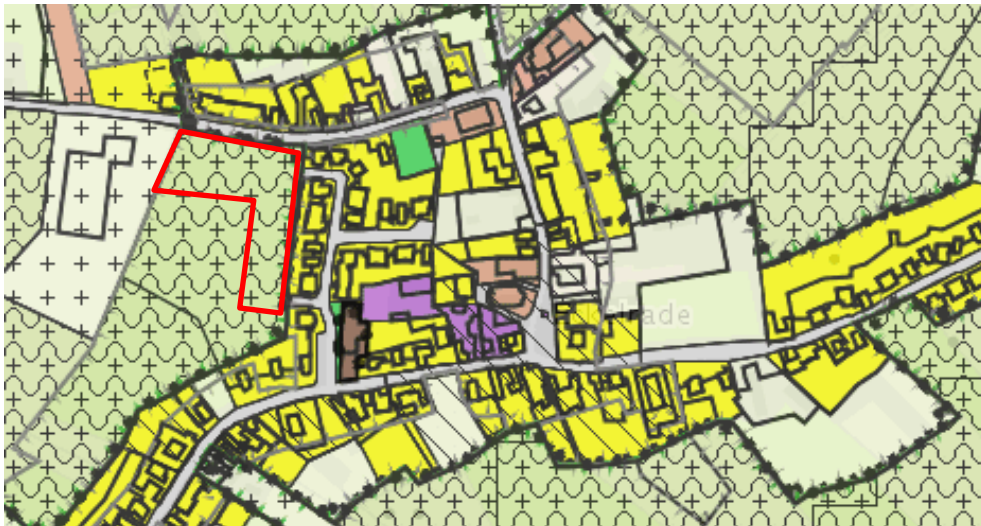
Voor de regio waarin Eckelrade is gelegen, laten de prognoses echter een licht positief saldo bij de woningvoorraadbehoefte zien (netto-toevoeging tot 2020 mogelijk van circa 300 woningen). Ruimte-voor-Ruimte-woningen vallen hier buiten. Hiervoor geldt dat er sprake moet zijn van een kwaliteitsverbetering.

Omdat het hier een toevoeging van 10 woningen betreft (immers, de 5 vrije kavels betreffen een vervanging van reeds planologisch mogelijk gemaakte woningen en vallen buiten de woningbouwcontingentering) wordt geconcludeerd dat het plan passend is binnen het genoemde provinciale Woonvisie. De 10 woningen kunnen namelijk onder de toevoeging van de 300 woningen vallen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland

Momenteel is een nieuwe regionale woonvisie in voorbereiding. Deze nieuwe regionale woonvisie Maastricht Mergelland 2010-2020 zal de opvolger worden van de woonvisie Maastricht-Mergelland 2004-2009. In deze regionale woonvisie zal de provinciale woonvisie 2010-2015 vertaald moeten worden naar concrete afspraken over de kwantitatieve en kwalitatieve opgave van de woningbouw voor de komende 10 jaar. Naar verwachting zal deze visie eind 2^e kwartaal worden vastgesteld. De inzet van de gemeente Eijsden-Margraten is er opgericht dat de woningbouwontwikkeling aan de Putstraat in Eckelrade als concreet woningbouwplan in deze visie wordt opgenomen.



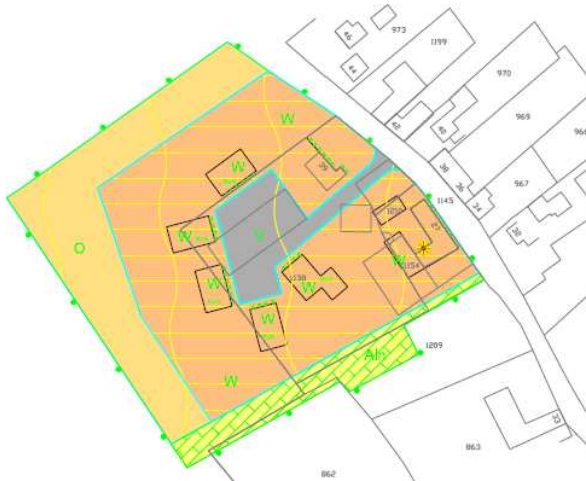
Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' met aanduiding plangebied (Bron: Bestemmingsplan Buitengebied 2009, Tonnaer, www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie 'Putstraat' is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009' (vastgesteld door de raad op 19 mei 2009) en 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' (vastgesteld door de raad op 14 december 2010).

Het gebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden', de dubbelbestemming 'Waterstaat-Erosie' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied', 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'overig-zone hoogstamboomgaarden'. Deze bestemmingsplannen laten woningbouw op de betreffende locatie in zowel functionele zin als fysieke zin niet toe. Daarom dient een herzieningsplan te worden opgesteld. Voorliggend plan voorziet hierin.



Partiële herziening 2007 bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' RvR-locatie Honthem 39
(Bron: gemeente Margraten/BRO)

De planlocatie 'Honthem 39' is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Partiële herziening 2007 bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' RvR-locatie Honthem 39.

Het gebied heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden', 'Woondoeleinden', 'Verkeersdoeleinden' en 'Overgangszone'. Dit bestemmingsplan laat woningbouw op de betreffende locatie toe. Dit is voor wat betreft de Ruimte voor Ruimte woningen niet meer wenselijk. Daarom dient ook voor deze gronden een herzieningsplan te worden opgesteld. Voorliggend plan voorziet hierin.

3.4.2 Kaders woningbouwprogrammering voormalige gemeente Margraten en raadsbesluit

Op 13 juli 2010 heeft de raad van de voormalige gemeente Margraten besloten dat in de gemeente Margraten de komende 10 jaar maximaal 282 woningen gebouwd mogen worden. Het project Putstraat is in deze woningbouwprogrammering opgenomen.

Op 1 januari 2010 bedroeg de totale planvoorraad van woningbouwplannen in de voormalige gemeente Margraten 675 woningen. Dit afgezet tegenover de verwachte demografische ontwikkelingen en de provinciale sturing op het gebied van volkshuisvesting lever een spanningsveld op. Daarom was het noodzakelijk de bandbreedte in de toekomstige woningmarkt te bepalen en een keuze te maken welke bouwplannen binnen deze bandbreedte tot 2020 nog gerealiseerd kunnen worden.

De afweging voor de planvoorraad tot 2020 ziet er als volgt uit.

	Afname	Totaal aantal wooneenheden
Planvoorraad 1 januari 2010		675
Opschonen/actualisatie planvoorraad	83	592
Gereedmeldingen (1/1/2010-1/6/2010)	37	555
Politieke keuzes (Amerikaplein-Heiligerweg)	125	430
Harde plannen – IJzeren planvoorraad (104-39)	65	365

Planvoorraad tot 2020 (Bron: voormalige gemeente Margraten)

De 365 woningen die overblijven bestaan uit een IJzeren planvoorraad van 39 wooneenheden en beïnvloedbare plannen van 326 wooneenheden. De beïnvloedbare plannen zijn vervolgens aan de hand van juridisch-planologische en financiële aspecten afgewogen. Hieruit volgt een rangschikking.

Zoals aangegeven, is er sprake van een zekere bandbreedte in de verdere ontwikkeling van de woningmarkt. Het vertrekpunt voor het bepalen van de bandbreedte is de autonome ontwikkeling, waarbij enkel gekeken wordt naar de behoefte die er in Margraten is. Dit betekent dat samen met de IJzeren planvoorraad er een planningsopgave is van 149 woningen tot 2020. De bovenkant van de bandbreedte wordt bepaald door de autonome demografische ontwikkeling en de eventuele instroom van elders. Margraten heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat en ligt geografisch gezien bijzonder gunstig. Uitgaande van de rangschikking betekent dat samen met de IJzeren planvoorraad dat de planningsopgave 282 woningen bedraagt. Kortom de bandbreedte waarin de gemeente zich de tot 2020 zal moeten gaan bewegen ligt tussen de 149 en 282 woningen. Begonnen wordt met het aantal te bouwen woningen ten behoeve van de autonome demografische ontwikkeling. Al naar gelang de behoefte toeneemt, de markt hierom vraagt of de instroom toeneemt, kan wordt getracht de maximale bandbreedte in te vullen.

Het voorliggende project met de realisatie van 15 woningen valt binnen de woningbouwprogrammering. De 5 Ruimte-voor-Ruimte-woningen vallen binnen de IJzeren planvoorraad (plannen die niet meer geweigerd/tegengehouden kunnen worden). De 10 (half)vrijstaande en/of vrijstaand geschakelde woningen vallen binnen de genoemde bandbreedte van 149 tot 282 woningen.

3.4.3 Landschapsontwikkelingsplan

Het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) 'Buitengewoon Margraten' is een integrale visie op de gewenste ontwikkeling van het landschap, die uitgaat van de bestaande (kern)kwaliteiten. De (visueel-esthetische) kwaliteit van het landschap van de gemeente Margraten wordt bepaald door het aanwezige reliëf, het contrast tussen de open plateaus en de besloten hellingen, de aanwezigheid van gebiedseigen groene landschapselementen en de diversiteit in het ruimtegebruik. Het algemene doel van het landschapsontwikkelingsplan is om deze kwaliteiten en aspecten duurzaam te behouden en waar nodig te versterken en/of nieuw te ontwikkelen.

Het projectgebied is gelegen in het gebied dat in het LOP is aangeduid als streefbeeld 'Termaardergrub en Plateau van Sint Geertruid'. Eén van de onderdelen van dit streefbeeld is het uitbreiden en herstel van hoogstamboomgaarden aan de rand van de kernen. De tegenprestatie van het aanleggen van een hoogstamboomgaard op het bestaande agrarische perceel dat overblijft na de ontwikkeling van de 15 woningen past uitstekend binnen dit streefbeeld.

3.4.4 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen heeft een prominente plaats gekregen binnen het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met onder meer de volgende aspecten rekening gehouden wordt: het materiaalgebruik, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Met betrekking tot het laatste aspect wordt gesteld dat gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd. De gemeente heeft het 'Convenant duurzaam bouwen' voor het gewest Maastricht en Mergelland ondertekend (februari 2001), waarmee zij zich verplicht bij een (bouw)project gehoor te geven aan de duurzaamheidsmaatregelen uit het zogenaamde Basispakket. Het Basispakket Duurzaam Bouwen omvat een selectie van duurzaamheidsmaatregelen die volledig in overeenstemming zijn met de maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Bij de verdere uitwerking van het plan wordt met de principes van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen rekening gehouden.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

4.1 Algemeen

De vraag naar starters- en levensloopbestendige woningen voor jongeren en ouderen uit Eckelrade is sterk aanwezig. Dit is onder meer gebleken uit een inspraak op het eerder gevormde bestemmingsplan (september 2009) voor de kern Eckelrade en de uitkomsten van de bijeenkomsten in het kader van dorpsontwikkelingsplannen. Daarnaast is in een gezamenlijke brief van bewoners van Eckelrade d.d. 10 mei 2008 aan de gemeente verzocht om op korte termijn over te gaan tot woningbouw.

De laatste uitbreidingsplannen in Eckelrade dateren van ongeveer 20 jaar geleden. Op enkele individuele woningen na is er sindsdien niets meer gebouwd. In de bestaande bebouwde kom van Eckelrade zijn geen mogelijkheden om het noodzakelijke aanbod te realiseren. Dit heeft met diverse oorzaken te maken, zoals milieuaspecten, eigendomsverhoudingen en stedenbouwkundige aspecten. Daarom is de betreffende locatie aan de westrand van het dorp aangewezen om ruimte te bieden aan de woningbehoefte.

4.2 Het initiatief

4.2.1 (Beleids)uitgangspunten en locatiekeuze (Beleids)uitgangspunten

In de bestaande kom zijn geen mogelijkheden meer om het noodzakelijk aanbod van 15 woningen te realiseren. Er is derhalve gezocht naar de meest geschikte uitbreidingslocatie. Omdat Eckelrade is gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg dient dan ook rekening te worden gehouden met de voorwaarden die in het beleid rond het Nationaal Landschap zijn opgenomen. Het gaat hierbij om de volgende voorwaarden:

- Grootschalige verstedelijkingslocaties zijn niet toegestaan. Het begrip grootschalig moet worden gerelateerd aan de aanwezige kernkwaliteiten en het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en -volume.
- Er mogen niet meer woningen worden gebouwd dan nodig zijn om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte.
- Nieuwe bebouwing dient allereerst te worden gerealiseerd binnen het bestaand bebouwd gebied en, indien dat niet mogelijk is, aansluitend op het bestaand bebouwd gebied.

Het beleid rond het Nationaal Landschap is uitgewerkt in de ‘POL-herziening op onderdelen Contourenbeleid Limburg’ (2005) en de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu. Eckelrade ligt binnen het gebied dat is aangeduid als ‘Plattelandskernen P6’. Groot-schalige activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen in principe niet thuis in de Plattelandskernen. Er wordt ook een terughoudend groeibeleid gehanteerd (enerzijds door het bundelingsprincipe, anderzijds door het contourenbeleid). Realisatie van stedelijke voorzieningen buiten de Rode Contour is mogelijk. Hierbij wordt de voorwaarden gesteld dat dit gepaard moet gaan met de realisatie van een tegenprestatie in de vorm van extra natuur en landschapsontwikkeling in de POG (P2). Tevens worden de volgende voorwaarden gesteld:

- a De ontwikkeling is op basis van een reguliere planologische afweging toelaatbaar op de betreffende plek.
- b De ontwikkeling vindt plaats aansluitend aan de bestaande of verbale contour of binnen een lint of cluster, met uitzondering van landgoederen (Rood voor Groen).
- c Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het aanwezige basiskapitaal.
- d Ter plekke worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing.
- e De ontwikkeling levert een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband. Bedoelde kwaliteitsverbetering dient –zo mogelijk ingekaderd via een intergemeentelijke/regionale aanpak- gericht te zijn op de realisatie van de PES/POG.
- f Voor zover het Zuid-Limburg betreft gaat het niet om grootschalige ontwikkelingen maar richt zich op het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen.
- g In Noord- en Midden-Limburg geldt – in afwijking van het gestelde onder e - het uitgangspunt dat woningbouwontwikkelingen buiten de verbale contouren voorlopig een bijdrage leveren aan het project Ruimte voor Ruimte. Immers via Ruimte voor Ruimte zijn al kwaliteitsbevorderende maatregelen uitgevoerd (sloop van stallen in het kader van RBV1 en 2). Indien het project Ruimte voor Ruimte is afgerond vervalt dit en kunnen andere kwaliteitsbevorderende maatregelen worden verlangd. (NB: deze regel is niet van toepassing van het betreffende plan.)
- h Gedeputeerde Staten kunnen afwijken van de uitgangspunten genoemd onder e en g. Deze afwijking is mogelijk voor zover het gaat om woningbouwontwikkelingen in de sociale sector of er anderszins door de gemeente kan worden aangetoond dat de bebouwing noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit van de kern c.q. de gemeente te waarborgen. Gedeputeerde Staten zullen voorafgaand de kwaliteitscommissie om advies vragen.

In de paragraaf met de onderbouwing van het plan wordt per punt aangegeven hoe aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Locatiekeuze

Vanuit deze achtergrond is gekozen voor een uitbreidingmogelijkheid in de oksel van de Linderweg en de achterperceelsgrenzen van de woningen aan de Putstraat, direct aansluitend aan de laatste uitbreiding aan de Putstraat. Deze locatie biedt de mogelijkheid tot een afronding van de bestaande structuur en de dorpsrand van Eckelrade en wordt goed en logisch ontsloten vanaf de Putstraat. De bestaande kwaliteiten van de ligging in de kernrand en de resten van de voormalige boomgaard kunnen bijdragen in een kwalitatief goede woonomgeving met een eigen imago.

4.2.2 Stedenbouwkundig plan en landschappelijke inpassing

Bij het stedenbouwkundig ontwerp is gekozen voor een kleinschalige uitbreiding van de bestaande dorpsstructuur met 15 woningen in de stijl, vorm en uitstraling die direct aansluit op die van de Zuid-Limburgse dorpen. Deze stijl kenmerkt zich in Eckelrade met name door het slingerend stratenpatroon van de huidige Dorpsstraat waarlangs lintbebouwing is ontstaan.

De hoofdstructuur van de woningbouwlocatie volgt aan de noordzijde de Linderweg en aan de oostzijde de bestaande woonbebouwing aan de Putstraat. De opbouw van de nieuwe kernrand is zodanig van opzet dat die zich op een natuurlijke manier in het landschap voegt en niet opvalt vanuit het buitengebied. Met dit laatste wordt echter niet bedoeld dat de woningbouwlocatie achter een groengordel wordt verscholen. Een groenstructuur met koppelingen naar de Linderweg (haag met bomen) en het buitengebied (boomgaarden) moet hiervoor zorgen. Ter plaatse wordt gebruik gemaakt van de bestaande kernkwaliteiten en bestaande elementen waarbij een boomgaard ervoor zorgt dat wordt aangesloten bij de bestaande identiteit van het dorp Eckelrade. Ten behoeve van voorliggend plan is een landschapsplan vervaardigd. Een uitsnede van het plan is hierna weergegeven. Het plan is als bijlage opgenomen.

Aan de zijde van de Linderweg worden maximaal 5 kavels gerealiseerd voor vrijstaande woningen. Aan de zijde van de Putstraat is voorzien in maximaal 10 (half)vrijstaande en/of vrijstaand geschakelde woningen. De totale capaciteit van het gebied ligt hiermee op maximaal 15 woningen. De vrijstaande woningen worden in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld. De (half)vrijstaande en/of vrijstaand geschakelde woningen projectmatig.

Aansluitend op de maatvoering van de bestaande woningen aan de Linderweg en Putstraat bestaan de woningen uit twee bouwlagen, afgedekt met een kap. Door de beperkte diepte van de kavels aan de Linderweg worden de woningen aan deze zijde met de langste gevel naar de openbare ruimte gesitueerd. De (half)vrijstaande en/of vrijstaand geschakelde woningen volgen dit beeld. De keuze voor de kaprichting is vrij. De woningen dienen op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd (voor vrijstaande woningen aan beide zijden, voor halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen aan één zijde) om zodoende een zo open mogelijk en ruimtelijk beeld te creëren dat een natuurlijke overgang biedt van het buitengebied naar de kern.

Bijgebouwen mogen wel tot op de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd, echter wel terug gelegen ten opzichte van de voorgevel van de hoofdbebouwing.



Schets stedenbouwkundige verkaveling (Bron: Mulleners Vastgoed)



Landschapsplan Putstraat (Bron: Heukelom Verbeek landschapsarchitectuur)

Qua architectuur wordt aangesloten bij die van de aangrenzende bestaande woningen. Verder zullen de woningen worden gebouwd conform het 'Convenant duurzaam bouwen'.

In de noordoosthoek wordt groen gerealiseerd mede ten behoeve van kabels, leidingen en de afvoer van water. Uit berekening komt naar voren dat een hoeveelheid van 132 m³ water geborgen zal moeten worden (zie paragraaf 5.7 'Water'). Bij de vaststelling van voorliggend plan zal de keuze voor de meest geschikte locatie voor deze berging bekend zijn.

De stedenbouwkundige verkaveling is opgenomen op nevenstaande afbeelding. Opgemerkt dient te worden dat hierin nog geen ruimte is voorzien voor de groenzone met waterbergende functie. Hiertoe worden de vrije kavels iets naar het westen verschoven.

4.2.3 Verkeer en parkeren

De locatie kan goed worden ontsloten via de Putstraat op de Linderweg en Dorpstraat in de richting van de Eckelraderweg (N593) of Honthemeweg. In het plan is voorzien in twee aansluitpunten op de Putstraat.

Voor de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Daarbij dient per woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en de overige 0,8 in het openbaar gebied. In het plan is voldoende ruimte gecreëerd om aan deze behoefte te voldoen. Op alle kavels wordt voorzien in minimaal 1 parkeerplaats (voor de garage) en in het openbaar gebied wordt ruimte geboden voor langsparkeren.

4.3 Motivering

In het nationaal en regionaal beleid is aangegeven dat onder voorwaarden in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en buiten de Rode Contour uitbreiding van stedelijke functies kan plaatsvinden. In de paragraaf met (beleids)uitgangspunten (paragraaf 4.2.1) is benoemd aan welke voorwaarden voorliggende ontwikkeling dient te voldaan. Hierna wordt per voorwaarde toegelicht hoe hieraan wordt voldaan.

4.3.1 Reguliere planologische afweging (a)

De ontwikkeling is op basis van een reguliere planologische afweging toelaatbaar op de betreffende plek. In het hoofdstuk 'Milieuhygiënische en planologische verantwoording' wordt hier nader op ingegaan.

4.3.2 Rode Contour (b)

De planlocatie is gelegen aansluitend aan de bestaande contour van Eckelrade. Binnen het bestaand bebouwd gebied is geen mogelijkheid meer om te voldoen in de woningbouwbehoefte vanwege de omvang van de woningbehoefte, de opbouw van de bestaande woningvoorraad en/of milieuhygiënische aspecten.

Daarbij is rekening gehouden met de in de Regionale Woonvisie genoemde volgorde die moet worden gehanteerd bij het zoeken naar oplossingen voor de woningbouwopgave (zie paragraaf 3.3.1).

Het plan betreft de realisatie van in totaal 15 woningen. Echter, dit betekent in werkelijkheid een toevoeging van 10 woningen aan de woningvoorraad. De 5 vrije kavels in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling worden op deze locatie gerealiseerd in plaats van op de locatie Honthem 39 in Honthem waar deze woningen voorheen waren voorzien (en planologisch mogelijk zijn gemaakt).

De locatie is weliswaar gelegen buiten de Rode Contour, maar sluit naadloos aan bij de bestaande structuur. De opbouw van de nieuwe kernrand is zodanig van opzet dat die zich op een natuurlijke manier in het landschap voegt. De nieuwe woningen zijn weliswaar zichtbaar vanaf het buitengebied, maar vormen een goede inpassing met voorzien en een groene afscherming. Er treedt een verbetering op ten opzichte van de bestaande situatie met achterzijde van woningen.

4.3.3 Basiskapitaal (c)

Voorliggend plan moet in samenhang worden gezien met het wegnemen van de 5 Ruimte-voor-Ruimte-kavels in Honthem. Van een zekere aantasting van het basiskapitaal blijft weliswaar sprake, maar door de grote winst die behaald wordt door vijf nieuwbouwwoningen vanuit Honthem over te hevelen, wordt het aanwezige basiskapitaal per saldo niet onevenredig aangetast. Bovendien heeft deze bouwopgave geen leegstand van bestaande woningen als gevolg. De vraag naar nieuwe woningen in de betreffende categorie is groter dan de bestaande woningvoorraad. In feite betreft voorliggend plan de toevoeging van 10 woningen aan de woningvoorraad.

4.3.4 Landschappelijk, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing (d)

Ter plaatse worden zodanige maatregelen genomen dat er sprake is van een goede landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische inpassing.

Als kernkwaliteiten van het nationaal Landschap Zuid-Limburg worden het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en het reliëf genoemd. Realisering van het landschappelijk inpassingsplan (zie voorgaande afbeelding en bijlage) betekent dat het plangebied op een goede wijze wordt ingepast. Dit uit zich in de groene omranding van het plangebied zelf, in de aanplant van het aangrenzende weiland en door het feit dat de woningen richting het buitengebied zijn geprojecteerd. Het plangebied sluit naadloos aan bij de bestaande woningen aan de rand van de kern en het gebied is niet of nauwelijks waarneembaar vanuit het buitengebied.

Met het plan is verder rekening gehouden met de ligging van de locatie binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied Heer-Vroendaal, het Bodembeschermingsgebied Mergelland en de cultuurhistorische en archeologische verwachtingswaarden ter plaatse. Deze waarden zijn vastgelegd op de verbeelding en in de regels.

4.3.5 Kwaliteitsverbetering (e)/tegenprestatie

In het overleg met de Kwaliteitscommissie Limburg is vastgelegd dat de ontwikkeling geen bijdrage hoeft te leveren aan de verdere ontwikkeling van de kwaliteiten van het gebied in groter verband; op de realisatie van de Provinciale Ecologische Structuur (PES) en/of de Provinciale Ontwikkelingsruimte Groene waarden (POG). De tegenprestatie wordt aangewend in het plangebied zelf door middel van het landschappelijk inpassingsplan en de realisatie van de 5 Ruimte-voor-Ruimte-kavels.

4.3.6 Omvang locatie (f)

Voor zover het Zuid-Limburg betreft gaat het niet om grootschalige ontwikkelingen maar richt het zich op het oplossen van knelpunten, het bieden van kansen en meer ruimte voor maatschappelijk belangrijke ontwikkelingen. Grote winst wordt behaald doordat de bouw van vijf woningen in Honthem geen doorgang zal vinden. Bovendien is de grootte van de ontwikkeling (qua oppervlak en woningbouwaantal) in verhouding tot de bestaande omvang van de kern Eckelrade.

4.3.7 Woningbehoefte (h)

Eind 2009/begin 2010 is door Companen in opdracht van de gemeente een woonbehoefteanalyse 2010-2040 uitgevoerd. Doel daarvan was het inzichtelijk maken van de behoefte aan woningen voor de lange termijn, zowel voor de gemeente in totaal als per kern. Daaruit blijkt dat de kwantitatieve behoefte op korte termijn nog beperkt is en op langere termijn zelfs negatief. Tegelijkertijd beschikt de gemeente nog over een ruime plancapaciteit. Dit dilemma is in een raadsbijeenkomst in februari 2010 met de raad besproken. Daaruit is naar voren gekomen dat de raad meer kaderstelling en regie wenst rondom de woningbouwprogrammering in haar gemeente. Het simpelweg blijven doorbouwen, zonder te kijken naar de mate van afzetmogelijkheden en de kwaliteit ziet men niet als de meest wenselijk te volgen weg. Er bestaat dus behoefte aan een betere aansturing van de woningbouwprogrammering in de negen kernen. Die vraag staat in deze notitie centraal.

Uit de eerder genoemde woonbehoefteanalyse blijkt dat –zeker als er meer dan 10 jaar vooruit wordt gekeken- in alle kernen in beginsel voldoende woningen staan om de eigen woonbehoefte op te vangen. De analyse heeft destijds vooral tot doel gehad het vraagstuk van demografische ontwikkelingen versus de nog beschikbare woningbouwcapaciteit voor het voetlicht te brengen. Een rationele en statistische vertaling van de behoefteprognoses per kern zou er toe leiden dat in een enkele kern nog enkele woningen toegevoegd moeten worden voor de eigen woonbehoefte, terwijl in de meeste kernen er volgens de prognose in kwantitatieve zin voldoende woningen staan. Dit zou betekenen dat de beschikbare plancapaciteit –uitgaande van sec bouwen voor de eigen woonbehoefte van de gemeente- nauwelijks meer hoeft te worden aangesproken. Wel is gebleken dat er een behoefte bestaat aan starterswoningen, waarbij de starter behoefte heeft aan een woning in het middenklassesegment. Dit zijn ook de woningen, die aan de Putstraat in Eckelrade gebouwd zullen worden en waarnaar een duidelijke behoefte bestaat.

4.3.8 Conclusie

Het onderhavige voornemen betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling van 15 woningen en biedt ruimte voor een maatschappelijk belangrijke ontwikkeling, namelijk het waarborgen van de leefbaarheid van de kern Eckelrade. De woningbouwopgave past binnen de regionale Woonvisie en sluit aan bij de wensen/behoefte van de plaatselijke bevolking.

De nieuwe woningen zijn weliswaar waarneembaar vanuit het buitengebied, maar vormen een goede inpassing met voorzijden en een groene afscherming en de locatie wordt goed en logisch ontsloten vanuit de Putstraat. Het plan wordt ondersteund door een groenstructuur, bestaande uit gebiedseigen groenelementen in de vorm van hagen, een boomgaard en houtsingels. De planranden hebben een aparte beplantingsstructuur, waardoor een goede inpassing in de kernrand ontstaat. Deze groenstructuur zal direct na verwerving worden aangelegd, waarna de 'groene kamers' met bebouwing worden ingericht. De bestaande kwaliteiten van de ligging in de kernrand en de resten van de bestaande boomgaard dragen bij in een kwalitatief goede woonomgeving met een eigen imago. Hiermee wordt het bestaande basiskapitaal niet aangetast en is sprake van een goede landschappelijke, natuurlijk en cultuurhistorische inpassing. De ontwikkeling wordt daarmee planologisch toelaatbaar geacht.

4.4 Locatie Honthem 39, Honthem

Om op de locatie Putstraat woningbouw te kunnen realiseren heeft de gemeente bestloten de Ruimte-voor-Ruimte-woningen ter plaatse van Honthem 39 in Honthem te laten vervallen. Hierover zijn afspraken gemaakt en een overeenkomst gesloten met de eigenaar van de betreffende gronden.

De genoemde Ruimte-voor-Ruimte-woningen zijn echter al juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Om de overheveling ook juridisch-planologisch te kunnen vastleggen, is het noodzakelijk het vigerend bestemmingsplan voor de locatie Honthem 39 te weten het bestemmingsplan 'Partiële herziening 2007 bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' RvR-locatie Honthem 39' te herzien. Deze herziening is meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. Ter plaatse is nu de vigerende bestemming van de aangrenzende gronden overgenomen, namelijk 'Agrarische met Waarden' (uit het bestemmingsplan Buitengebied 2009). De bestemming 'Overgangszone' heeft een vertaling gekregen in de bestemming 'Tuin' met de aanduiding 'landschapswaarden' en een deel van de verkeersbestemming tussen het wonen aan de Honthem heeft de bestemming 'Tuin' gekregen.

4.5 Onlosmakelijkheid plan Putstraat, Eckelrade en vervallen woningbouwmogelijkheid Honthem 39

Om de woningbouwontwikkeling aan de Putstraat vanuit woningbouwprogrammatisch oogpunt mogelijk te maken, is het nodig om elders in de gemeente een ongewenste bouwmogelijkheid weg te nemen en deze grotendeels te verplaatsen naar de locatie Putstraat. De locatie waar de woningbouwmogelijkheid wordt weggenomen betreft Honthem 39. In het geldende bestemmingsplan voor Honthem 39 is ter plaatse woningbouw mogelijk.

Zowel de locatie Putstraat als Honthem 39 is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Hiermee zijn beide locaties ‘gekoppeld’. Het vervallen van de woningbouwmogelijkheid Honthem 39 komt ten gunste van een landschappelijke bestemming en inrichting ter plaatse en betreft een compenserende maatregel met betrekking tot de woningbouw op de locatie Putstraat. Het een kan niet los van het ander worden gezien en dient dan ook in het zelfde bestemmingsplan en op het zelfde moment te worden geregeld respectievelijk vastgesteld.

Dit betekent dat woningbouw aan de Putstraat alleen kan plaatsvinden dankzij het wegvallen van nu reeds realiseerbare woningbouw op de locatie Honthem 39.

Mocht woningbouw aan de Putstraat in Eckelrade uiteindelijk niet plaats kunnen vinden, dan dient de bouwmogelijkheid op de locatie Honthem 39 gahandhaafd te blijven.

De relatie tussen beide locaties is essentieel.

4.6 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig ontwerp van woningbouw met bijbehorende openbare ruimte in de vorm van wegen en groen is als volg vertaald.

De straten hebben de bestemming ‘Verkeer’. Binnen deze bestemming kunnen onder andere parkeerplaatsen en groen worden aangelegd.

De woonpercelen hebben de bestemming ‘Wonen’ gekregen. De woonpercelen (vrije kavels) aan de Linderweg hebben de typologie ‘vrij’, dit houdt in dat hier vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. De percelen aan de zijde van Putstraat hebben de typologieën ‘tae’ en ‘vrij’ wat inhoudt dat hier halfvrijstaande en/of vrijstaand geschaalde woningen en vrijstaande woningen mogen worden gebouwd.

Om het groene karakter van de locatie en de overgang naar het buitengebied te waarborgen zijn de woningbouwmogelijkheden ingeperkt. De hoofdgebouwen (de woningen) mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Binnen de bouwvlakken is aangegeven hoeveel woningen er maximaal mogen worden gebouwd en hoe hoog de bebouwing maximaal mag zijn. De woningen dienen op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd (voor vrijstaande woningen aan beide zijden, voor halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen aan één zijde) om zodoende een zo open mogelijk en ruimtelijk beeld te creëren.

Bijgebouwen mogen wel tot op de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd, echter wel terug gelegen ten opzichte van de voorgevel van de hoofdbouw. Op de verbeelding is een zone aangegeven waarbinnen de bijgebouwen gebouwd mogen worden.

De haag aan de zijde van de Linderweg heeft de bestemming 'Tuin' gekregen met de aanduiding 'landschapswaarden'. In deze bestemming is een omgevingsvergunning opgenomen voor werken en werkzaamheden die de haag zouden kunnen schaden.

De groenvoorziening die is voorzien in de noordoosthoek van het plangebied is vastgelegd door middel van de bestemming 'Groen'.

De inrichting van het aangrenzende groene gebied is mogelijk binnen de voorwaarden van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Omdat de ontwikkeling van de woningen onlosmakelijk verbonden zijn met de inrichting van dit perceel is ervoor gekozen het perceel toch mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan. De geldende bestemming 'Agrarisch met Waarden' is overgenomen en op enkele punten aangepast, aansluitend op voorliggend plan.

Vooruitlopend op nader archeologisch onderzoek is, om mogelijke archeologische waarden te beschermen, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Binnen deze bestemming is bepaald dat, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt afgegeven, moet zijn aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad.

Om de bestaande landschappelijke en natuurlijke waarden te beschermen zijn de dubbelbestemming 'Waterstaat - Erosie' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' en 'grondwaterbeschermingsgebied' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Deze regels belemmeren de bouw van de woningen niet, maar beschermen wel de aanwezige waarden.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

In het kader van de eerder gevoerde procedure van het projectbesluit in 2009 zijn reeds alle aspecten belicht en de diverse onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeksresultaten van destijds hebben, waar mogelijk, als basis gediend voor de verantwoording van dit bestemmingsplan. Omdat het stedenbouwkundig ontwerp is gewijzigd en een enkel onderzoek is verouderd, is een aantal onderzoeken geactualiseerd dan wel opnieuw uitgevoerd.

5.1 Bodem

Ter plaatse van het plangebied is in juli 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ARCADIS. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd. Het bodemonderzoek is weliswaar uitgevoerd ten behoeve van het eerdere plan voor de 32 woningen, maar kan ook voor dit plan worden aangehouden, omdat dit onderzoek niet plangebonden is.

Basis voor het verkennend bodemonderzoek was het door Aelmans uitgevoerde historisch bodemonderzoek op de locatie (rapportnr. 05/07125/V/E/LR d.d. 28 december 2005). Hieruit bleek dat voor het verkennend bodemonderzoek de hypothese ‘onverdacht’ kon worden gehanteerd. De bovengrond ter plaatse van de locatie blijkt licht verontreinigd te zijn met cadmium. De gehalten overschrijden de streefwaarde/AW2000, maar de achtergrondgrenswaarde wordt niet overschreden. Er kan zodoende worden geconcludeerd dat er sprake is van gebiedseigen kwaliteit.

De ondergrond bevat geen, ten opzichte van de streefwaarde/AW2000, verhoogde gehalten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande ontwikkeling. De bodem is geschikt voor de beoogde bestemming (woningbouw).

5.2 Geluid

Voor iedere ontwikkeling van geluidsgevoelige bebouwing dient onderzoek te worden gedaan naar de geluidsbelasting van het verkeer op deze gevoelige bebouwing. Dit onderzoek wordt op dit moment uitgevoerd. Wanneer de resultaten bekend zijn, worden deze opgenomen in voorliggende toelichting.

Conclusie

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van woningen in het gebied gelegen tussen de Linderweg en de Dorpsstraat te Eckelrade mogelijk gemaakt.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de voorgenomen realisatie van geluidgevoelige bebouwing in de onderzoekszone van de Linderweg. Daarnaast wordt de geluidgevoelige bebouwing geprojecteerd in de omgeving van de Linderweg en de Dorpsstraat. Deze wegen zijn opgenomen in een 30 km-zone. 30 km-wegen hebben geen onderzoekszone en vallen daarom buiten het regime van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het akoestisch onderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de Linderweg (80 km/uur) op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen. Daarnaast is de geluidbelasting op de gevel de basis voor de berekening van de binnenwaarde conform het Bouwbesluit. Deze binnenwaarde moet met een berekening worden aangetoond.

Conform de Wet geluidhinder

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Linderweg (80 km/uur), de te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 46 dB.

De te projecteren geluidgevoelige bebouwing voldoet hiermee aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er geen akoestische belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen.

Conform de Wet ruimtelijke ordening

Vanwege de wegen welke opgenomen zijn in een 30 km-zone (Linderweg en Dorpsstraat) blijkt dat, vanwege de Linderweg, de te projecteren woningen een maximale geluidbelasting hebben van 44 dB. Vanwege de Dorpsstraat hebben de te projecteren woningen een maximale geluidbelasting van 38 dB.

Vanwege de wegen welke zijn opgenomen in een 30 km-zone voldoet de te projecteren geluidgevoelige bebouwing aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor er sprake is van een acceptabel akoestisch geluidniveau en een goede ruimtelijke ordening in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteits-eisen) in werking getreden. Deze 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De kern van de nieuwe wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen, zoals ook al het geval was onder het Besluit luchtkwaliteit. Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

Het initiatief betreft de realisering van 15 nieuwe woningen. Het aantal woningen ligt hiermee ver onder de genoemde drempel. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

De provincie Limburg heeft een risicokaart waarop alle risicovolle inrichtingen staan afgebeeld. Uit deze kaart valt af te leiden of en zo ja welke risico's aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied. Op de kaart is te zien dat er geen risicovolle inrichtingen en vervoer gevaarlijke stoffen zijn in de omgeving van het plangebied. Ook zijn er geen andere risico's te verwachten.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid worden geen belemmeringen voorzien.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Aan de Linderweg is een loods gesitueerd dat dienst doet als opslag van fruit (appelen, peren etc.). Deze loods ligt op een afstand van 45 meter van de dichtst bij zijnde te bouwen woningen. De milieubepalende factor voor de afstand is geluid vanwege de koeling. Verder zijn er geen milieubeperkingen. Volgens de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering geldt voor bedrijfsbebouwing bij akkerbouw en fruitteelt een milieucategorie 2 met een aan te houden afstand van 30 meter (geluid is hierbij bepalend). De afstand van 45 meter wordt voldoende geacht om voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.

Conclusie

Vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid worden geen belemmeringen voorzien.

5.6 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die in het onderhavige bestemmingsplan een planologische bescherming dienen te krijgen. Ook zijn er geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling.

De nieuwe kabels en leidingen worden via de groenstrook het gebied in geleid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

5.7 Water

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

5.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Roer en Overmaas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende programma's:

- | | |
|----------------|--|
| - plannen | - instrumenten |
| - watersysteem | - bestuur, externe communicatie en belastingen |
| - veiligheid | - bedrijfsvoering |
| - zuiveren | |

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het beheer van het totale watersysteem in het beheersgebied.

Dit houdt in de zorg voor zowel kwaliteit als kwantiteit van de oppervlaktewateren, de waterkeringen langs de Maas en het beheer van de zuiveringsinstallaties. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.7.2 Locatiestudie

De locatie aan de Putstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 138 m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op tientallen meters onder het maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort leem, welke ongeschikt is voor infiltratie. Uit de Wateratlas van waterschap Roer en Overmaas blijkt dat het plangebied in een infiltratiegebied ligt welke eveneens is aangemerkt als grondwaterbeschermingsgebied. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 25 jaar voorkomt (35 mm in 45 minuten).

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²) *	Toekomstige situatie (m ²) *
Dakoppervlakte bebouwing	0	2.105
Terreinverharding	0	1.650
Onverhard terrein	15.560	11.805
Totaal	15.560	15.560

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van 3.755 m² tot gevolg hebben.

5.7.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de verwachte toename van het verhard oppervlak, is de benodigde ruimte voor de bergingsvoorziening bepaald. Hierbij wordt aan de hand van 'het te compenseren oppervlak' x 'de voorgeschreven berging', de benodigde waterberging berekend. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van circa 132 m³ (3.755 m² x 0,035 m per m²) gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de 25 jaar voorkomt. Deze berging kan, gezien het bodemtype niet rechtstreeks plaatsvinden door middel van infiltratie. Aangezien het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden, waarbij de waterbeheerder streeft naar 100% afkoppelen. Tot dit doel is aan de noordoostzijde van het plangebied een groenzone bestemd waar, aan de hand van een infiltratievoorziening de benodigde waterberging wordt gerealiseerd.

De infiltratievoorziening zou kunnen bestaan uit een wadivoorziening in combinatie met een bodemfilter. De wadivoorziening voorziet in de benodigde waterberging voor een neerslagsituatie van $T=25$. Indien wenselijk kan de wadi vergroot worden om bij een extreme neerslagsituatie ($T=100$) tevens voldoende waterbergend vermogen te bieden. Hiervoor dient de waterberging vergroot te worden naar een inhoud van circa 170 m^3 ($3.755 \text{ m}^2 \times 0,045 \text{ m per m}^2$).

Ter versterking van de wadivoorziening is het eveneens mogelijk om aanvullende bergingsvoorzieningen te realiseren binnen het plangebied. Om een indicatie te geven van de mogelijke bergingsvoorzieningen wordt hieronder een drietal methodes beschreven, geschikt voor het afkoppelen van hemelwater:

- Zakputten; een zakput is een betonnen ring voorzien van gaten in de wanden. Het regenwater van het wordt afgevoerd naar de zakput, waarna het water in de bodem weg kan zakken. Vanuit het maaiveld zal van deze maatregel alleen een putdeksel zichtbaar zijn.
- Infiltratiekratten; een infiltratiekrat is een, van zeer goed waterdoorlatend doek, voorziene vierkante box die het hemelwater ter plaatse kan bufferen en infiltreren. De toepassing van een infiltratiekrat vindt plaats op locaties waar een minimum aan ruimte beschikbaar is en wordt geheel ondergronds afgewerkt.
- Infiltratieriool; een infiltratieriool is vergelijkbaar met een normaal riool, echter de wanden van deze buizen zijn voorzien van een open structuur waardoor water kan binnendringen in de grond.



Zakput



Infiltratiekrat



Infiltratieriool

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilde stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Aan de hand van de bovenstaande maatregelen en/of inrichtingsoplossingen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

5.8 Flora en fauna

Door Croonen Adviseurs is in maart 2011 een quickscan flora en fauna opgesteld. Hierna zijn de conclusies en aanbevelingen van deze quickscan weergegeven. De gehele quickscan is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

5.8.1 Conclusies

Beschermde natuurgebieden

Op ongeveer 750 meter ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Savelsbos. Op ongeveer 2,5 km ten noordoosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Bemelerberg & Schiepersberg. Aangezien de ruimtelijke ingrepen op kleine schaal plaatsvinden en vanwege de afstand tot de Natura 2000-gebieden, zal er van enige negatieve externe werking op het Natura 2000-gebied geen sprake zijn. De instandhoudingsdoelen komen door de ruimtelijke ingrepen niet in gevaar.

Op circa 750m ten westen en 1,2 km ten oosten liggen gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Vanwege de afstand tot deze EHS-gebieden en de kleinschaligheid van de werkzaamheden zijn er geen negatieve effecten te verwachten op deze natuurgebieden.

Voor wat betreft de EHS en Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) is er alleen bij directe aantasting sprake van een compensatieverplichting. Het plangebied zelf maakt geen deel uit van de EHS of de POG. Er is van directe aantasting van de EHS of POG dan ook geen sprake.

Er is geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

Beschermde soorten

Tabel 1-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De realisatie van de 15 woningen zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

Tabel 2 en 3-soorten

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel 1: Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/soort	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Broedvogels	Nee	Nee	Nee	
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	
Zoogdieren (grondgebonden)	Nee	Nee	Nee	
Amfibieën	Nee	Nee	Nee	
Reptielen	Nee	Nee	Nee	
Vlinders	Nee	Nee	Nee	
Flora	Nee	Nee	Nee	

Samenvattende conclusie

Beschermde planten- en diersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Nader onderzoek naar specifieke soorten/soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk.

Bij het kappen van bomen dient met rekening te houden met de aanwezigheid van broedende vogels. Dat kan relatief eenvoudig door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

De voorgenomen plannen zijn niet in strijd met de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 en derhalve uitvoerbaar.

5.8.2 Aanbevelingen

Hieronder worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vleermuizen zijn op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd.

Vleermuizen

Vleermuizen maken waarschijnlijk gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring.

Indien gewenst zou tevens bij de uitwerking van het ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Daarnaast wordt erop geattendeerd dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel zijn die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

5.9 Archeologie

Uit 'kaart 1: Historische bouwkunst en archeologie' van de 'Basiskaarten van de Limburgse Cultuurhistorie' van de provincie Limburg blijkt dat er in de omgeving van het projectgebied Rijks- en/of provinciale monumenten gelegen zijn. Terreinen van archeologische betekenis of terreinen van hoge archeologische waarde zijn in de omgeving van het projectgebied volgens de genoemde kaart niet aanwezig. Noch zijn er volgens de kaart te beschermen of beschermde archeologische monumenten in of in de nabijheid van het projectgebied terug te vinden. De archeologische terreinen, aangegeven op kaart 1, vormen slechts een klein deel van de aanwezige waarden. Om meer zicht te krijgen op gebieden waar archeologische vondsten verwacht kunnen worden, is ook 'kaart 2: Indicatieve archeologische waarden' van belang. Hieruit blijkt dat het projectgebied voor wat betreft de indicatieve archeologische waarden valt onder de categorie 'Middel'.

Door BILAN is in december 2005 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd. Het archeologisch bureauonderzoek is weliswaar uitgevoerd ten behoeve van het eerdere plan voor de 32 woningen, maar kan ook voor dit plan worden aangehouden, omdat dit onderzoek niet plangebonden is.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde kent, die te relateren is aan de ligging van het plangebied op een plateau met radebrikgronden. Deze bodems hebben sinds de afzetting van het moedermateriaal de tijd gehad om zich te ontwikkelen en zijn niet verstoord geraakt door natuurlijke processen. Doordat het plangebied altijd een agrarische functie heeft gehad en niet recentelijk (negentiende eeuw of later) bewoond is geweest, zal de bodem naar verwachting ook door antropogene processen weinig verstoord zijn. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een groot aantal, dat voornamelijk dateren uit het Neolithicum. Er zijn echter vondsten gedaan uit het Paleolithicum en Bronstijd en in mindere mate ook uit de Romeinse tijd en Middeleeuwen.

Conclusie

Op basis van de resultaten uit het bureauonderzoek is een vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek aanbevolen. Dit onderzoek is uitgevoerd voor het te ontwikkelen deel van het plangebied. Als bijlage is een notitie van RAAP toegevoegd. De aanwezige resten zijn opgegraven en behoeven in het bestemmingsplan geen nadere bescherming. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is nu uitsluitend opgenomen voor de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Zodoende zijn de mogelijk nog aanwezige waarden beschermd.

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

In het kader van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen en bouw mogelijkheden van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan.

Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (goothoogte, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

In paragraaf 6.2 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel.
- Algemene bouwregels: hierin wordt geregeld dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de planregels, deze afwijkingen als maatgevend gelden. Ook zijn regels voor ondergronds bouwen opgenomen.
- Algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. Ook is de maximale omvang van een ondergeschikte functie geregeld.

- Algemene aanduidingsregels: hierin zijn regels opgenomen voor de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – bodembeschermingsgebied’ ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘veiligheidszone – leiding’.
- Algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen.
- Algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden en op welke wijze burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

6.1.1 Bestemmingen

Agrarisch met waarden

Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek, bescherming van aangrenzend natuurgebied, en voor hoogstamboomgaarden. Ondergeschikt is ook toegestaan ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik en recreatief medegebruik.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erfafscheidingen. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de bouwregels ten behoeve van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen of hagelnetten.

Het gebruik van niet natuurlijke bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken. Ook kan afgeweken worden ten behoeve van bedrijfswegen.

Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Deze kan alleen verleend worden indien de te beschermen waarden niet onevenredig worden aangetast.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, straatmeubilair, zoals straatverlichting en afvalbakken, verhardingen voor in- en uitritten, parkeervoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Met een omgevingsvergunning kan van deze hoogtes afgeweken worden.

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, landschapswaarden ter plaatse van de aanduiding ‘landschapswaarden’ en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mag niet worden gebouwd. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Deze kan alleen verleend worden indien de landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.

Verkeer

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bewegend en stilstaand verkeer.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld.

Wonen

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan huis gebonden beroepen.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bebouwingstypologie, het maximum aantal wooneenheden, en de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangeduid. Bijgebouwen mogen binnen het bouwvlak en de aanduiding ‘bijgebouwen’ worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn maximale bouwhoogtes geregeld. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de bouwregels voor het overschrijden van de zijdelingse bouwgrens.

Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, en voor het huisvesten van ouders of andere familieleden. Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de gebruiksregels om lichte bedrijvigheid toe te staan.

Waarde - Archeologie

De voor ‘Waarde – Archeologie’ aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een archeologisch onderzoek overleggen. Archeologisch onderzoek is niet vereist voor bouwwerken kleiner dan 100 m². Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist. Een omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en werkzaamheden kleiner dan 100 m², of voor een diepte van minder dan 0,40 meter. Indien noodzakelijk kunnen voorwaarden worden verbonden aan een omgevingsvergunning.

Waterstaat – Erosie

De voor 'Waterstaat – Erosie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast, het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem, en de aantasting van het grondwaterpakket.

Het is verboden om graften te egaliseren of te slechten, of om waterbuffers in hun functioneren te belemmeren. Voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist.

7 Haalbaarheid

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

7.1 Financieel

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan waarin een bouwplan is voorzien een exploitatieplan te worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De kosten van de grondexploitatie zijn anderszins verzekerd door de opbrengsten als gevolg van de verkoop van bouwrijpe grond voor € 202,00 / m² (10 kavels aan Mulleners Vastgoed BV en uitgifte 5 vrije sector kavels) en het krediet dat door de Raad op 14 december 2010 beschikbaar is gesteld.

7.2 Maatschappelijk

Voorliggend plan is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg en zij heeft per brief d.d. 26 januari 2011 laten weten in te kunnen stemmen met het plan. Het advies is als bijlage toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening vanaf donderdag 31 maart 2011 tot en met woensdag 11 mei 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen. In deze termijn zijn vijf zienswijzen door personen/instanties ingediend. De zienswijzen zijn in de 'Nota zienswijzen Putstraat, Eckelrade – Honthem 39' samengevat en van een beantwoording voorzien. Deze nota is als bijlage toegevoegd. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van één zienswijze aangepast. Daarnaast heeft er nog een vijftal ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan is op 20 september 2011 vastgesteld door de raad. Het vaststellingsbesluit is als bijlage opgenomen.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Margraten/Arcadis (2009) Projectbesluit Woningbouwlocatie Putstraat
- Gemeente Margraten/Tonnaer (2008) Bestemmingsplan Eckelrade
- Gemeente Margraten/Tonnaer (2009) Bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009 (inclusief herziening 2010)
- Gemeente Margraten/BRO (2008) Partiële herziening 2007 bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' RvR-locatie Honthem 39
- Provincie Limburg (2005-2011) Provinciaal Omgevingsplan Plan en diverse aanvullingen en herzieningen

8.2 Websites

- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.limburg.nl
- www.nederland.risicokaart.nl
- www.maps.google.nl