



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Eindstraat 35 te Sint Geertruid

gemeente Eijsden-Margraten

Bestemmingsplan

Eindstraat 35 te Sint Geertruid

gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPLKOM09002-ON01
Rapportnummer:	M186000.004/SVE
Opdrachtgever:	de heer en mevrouw Braam-Koene
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	26 mei 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Plangebied	9
2.1.1	Ligging.....	9
2.1.2	Bestaande situatie	10
2.2	Planontwikkeling	12
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	13
3	Planologisch-juridische situatie	15
3.1	Vigerende bestemmingsplannen.....	15
3.1.1	Bestemmingsplan ‘Sint Geertruid – 2013’	15
3.1.2	Parapluplan ‘Parkeren Eijsden-Margraten’	16
3.2	Postzegelbestemmingsplan.....	16
3.2.1	Strijdigheid.....	16
3.2.2	Wijzigingsbevoegdheid	16
3.2.3	Postzegelbestemmingsplan	17
4	Beleid	19
4.1	Rijksbeleid.....	19
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	20
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	21
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	21
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	21
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	22
4.2.3	Provinciaal woonbeleid	24
4.2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	24
4.2.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	25
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	25
4.3	Regionaal beleid	26
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	26
4.3.2	Conclusie regionaal beleid	27

4.4	Gemeentelijk beleid	27
4.4.1	Strategische Visie 2022.....	27
4.4.2	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013	28
4.4.3	Conclusie gemeentelijk beleid	28
5	Milieutechnische aspecten	29
5.1	Bodem	29
5.1.1	Algemeen.....	29
5.1.2	Verricht bodem- en asbestonderzoek	29
5.1.3	Conclusie bodem	30
5.2	Geluid	30
5.2.1	Algemeen.....	30
5.2.2	Wet geluidhinder	30
5.2.3	Conclusie geluid.....	30
5.3	Milieuzonering.....	30
5.3.1	Algemeen.....	30
5.3.2	Bedrijvigheid in de omgeving	31
5.3.3	Conclusie milieuzonering.....	31
5.4	Luchtkwaliteit	31
5.4.1	Algemeen.....	31
5.4.2	Het besluit NIBM	32
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	32
5.4.4	Conclusie	32
5.5	Externe veiligheid	33
5.5.1	Algemeen.....	33
5.5.2	Beleid	33
5.5.3	Risicovolle bronnen	34
5.5.4	Conclusie externe veiligheid	35
6	Overige ruimtelijke aspecten	37
6.1	Archeologie & cultuurhistorie	37
6.1.1	Archeologie.....	37
6.1.2	Cultuurhistorie.....	38
6.1.3	Conclusie archeologie & cultuurhistorie.....	39
6.2	Kabels en leidingen.....	39
6.3	Verkeer en parkeren.....	39
6.3.1	Ontsluiting	39
6.3.2	Verkeersgeneratie	39
6.3.3	Parkeren	40
6.3.4	Conclusie verkeer en parkeren	40

6.4	Waterhuishouding	40
6.4.1	Nationaal waterplan	40
6.4.2	Provinciaal beleid	41
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	41
6.4.4	Afhandeling afval- en hemelwater	42
6.4.5	Conclusie waterhuishouding	43
6.5	Natuurbescherming.....	43
6.5.1	Natuurnetwerk	43
6.5.2	Natura2000.....	43
6.5.3	Flora en fauna	44
6.5.4	Conclusie natuurbescherming	44
6.6	Duurzaamheid	44
7	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Grondexploitatie.....	45
7.1.1	Algemeen.....	45
7.1.2	Exploitatieplan.....	45
7.2	Planschade.....	46
8	Planstukken	47
8.1	Algemeen.....	47
8.2	Opbouw bestemmingsplan	47
8.2.1	Toelichting	48
8.2.2	Regels	48
8.2.3	Verbeelding	49
8.2.4	Toelichting juridische regeling	49
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	51
9.1	Inleiding.....	51
9.2	Vooroverleg	51
9.3	Inspraak	51
9.4	Formele procedure	52
9.4.1	Algemeen.....	52
9.4.2	Zienswijzen	52
	Bijlagen	53

1 Inleiding

Ter plekke van de locatie Eindstraat 35 te Sint Geertruid is sprake van een voormalig agrarische bedrijfslocatie die ook als zodanig is bestemd. De nieuwe eigenaren (hierna: initiatiefnemers) van het adres zijn voornemens om de locatie te gebruiken voor woondoeleinden.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het voor reguliere woondoeleinden gebruiken van een voor agrarische bedrijfsdoeleinden bestemde locatie is strikt gezien niet toegestaan. Dientengevolge is het noodzakelijk om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Het college van burgemeesters en wethouders van Eijsden-Margraten hebben kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan dergelijke bestemmingswijziging ter plekke van de Eindstraat 35 te Sint Geertruid (zie **bijlage 1**).

Ten behoeve van de bestemmingswijziging dient een separaat bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen op basis van een (postzegel)bestemmingsplan.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het de planontwikkeling beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Plangebied

2.1.1 Ligging

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Eindstraat 35. De Eindstraat vormt een bebouwingslint in het zuidoosten van Sint Geertruid.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Kadastraal betreft onderhavig plangebied het perceel gemeente Sint Geertruid – sectie B – nummer 1419.



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding plangebied

2.1.2 Bestaande situatie

Ter plekke van het plangebied is momenteel sprake van niet meer bedrijfsmatig in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen. De bestaande situatie is weergegeven in onderstaande figuur.



Bestaande situatie

Aan de straatzijde is de bedrijfswoning (cijfer 1 in vorenstaande figuur) gelegen met aan de rechterzijde het tuingedeelte en aan de linkerzijde de erfverharding, alwaar de toegang wordt verschaft tot de achtergelegen bebouwing. Achter de bedrijfswoning zijn achtereenvolgens gesitueerd opslagruimten (2), machineberging (3), paardenstallen (4) en caravanstalling (5). Tegen de noordoostelijke perceelsgrens is een drietal gebouwtjes (6) aanwezig voor opslagdoeleinden. Geheel aan de achterzijde van onderhavig plangebied is een paardenbak (7) aangelegd.

Voor een beeld van de bestaande situatie ter plekke van onderhavig plangebied wordt verwezen naar de volgende foto's.



Foto's bestaande situatie

2.2 Planontwikkeling

Het voornemen van initiatiefnemers is om onderhavig plangebied te gaan gebruiken voor woondoeleinden. In het kader van de voorliggende bestemmingswijziging dient daartoe voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te worden gesloopt. De te slopen bebouwing betreft de gebouwtjes in de noordoostelijke perceelsgrens, de bebouwing waar sprake is van caravanstalling, en de paardenstallen. Het totaal te slopen oppervlak aan gebouwen bedraagt daarmee circa 595 m².

Initiatiefnemers wensen om het bestaande bijgebouw aan de achterzijde van het woonhuis aan beide zijden met circa 2 meter uit te breiden, alsook een beperkte ruimte in de opslagruimte te gaan betrekken bij het woonhuis voor bijkeuken, douche en toilet (1).

De achtergelegen te handhaven opslagruimte is beoogd voor het kunnen stallen van een aantal hobbymatig gehouden oldtimers (2). De daaraan aansluitend gelegen, en te handhaven, machineberging is bedoeld als werkplaats voor het kunnen sleutelen aan de eigen oldtimers (3). Een deel van deze machineberging zal voorts worden ingericht voor paardenstalling, voor de eigen op hobbymatige wijze te houden paarden (maximaal 5 stuks). De bestaande paardenbak (4) aan de achterzijde van het perceel blijft gehandhaafd.

In onderstaande figuur wordt vorenstaande schetsmatig gevisualiseerd waarbij de nummers in de figuur corresponderen met de nummers hiervoor.



Beoogde situatie

Initiatiefnemers beogen verder om het huidig nagenoeg volledig verharde buitenterrein te 'vergroenen'. De erfverharding wordt voor een groot deel verwijderd en zal plaats gaan maken voor nieuwe groene aanplant, met name in de noordoostelijke perceelsgrens. Aan de straatzijde wordt ruimte gecreëerd voor parkeerruimte. Een eerste impressie van deze inrichting is hierna opgenomen.



Impressie aanzicht straatzijde

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Voorliggende planontwikkeling gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. Beoordeeld dient te worden of deze effecten aanvaardbaar mogen worden geacht.

Vooraleerst dient in dit verband te worden vermeld dat met voorliggende planontwikkeling een agrarische bedrijfsvoering gelegen in een overwegende woonomgeving duurzaam wordt beëindigd. Daarmee wordt een milieuwinst behaald. Eventuele door de omgeving ervaren milieuhinder vanwege de agrarische bedrijfsvoering is daarmee niet meer aan de orde.

Voorst gaat voorliggende planontwikkeling gepaard met een aanzienlijke ontstening. Ruim de helft (circa 595 m²) van de aanwezige gebouwen wordt daarbij gesloopt. Daarbij wordt tevens de aanwezige erfverharding te plekke van het buitenterrein voor een groot deel verwijderd en wordt nieuwe groenaanplant gerealiseerd.

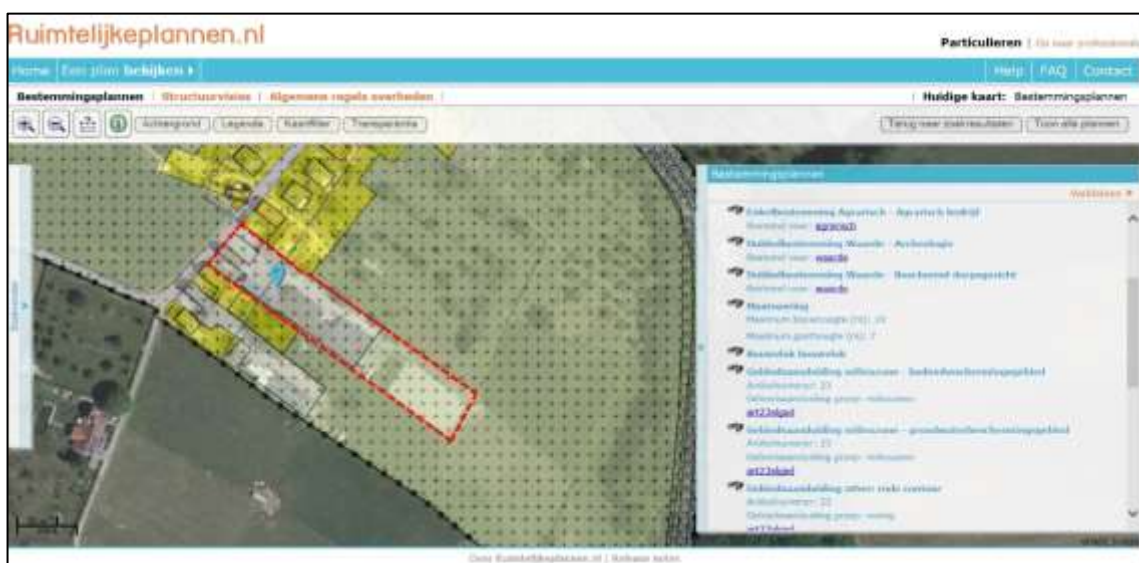
Het plangebied zal vanwege voorliggende planontwikkeling de uitstraling van een woonlocatie krijgen en wordt daarmee meer passend in de omgeving bevonden dan de (voormalige) agrarische bedrijfsvoering.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Vigerende bestemmingsplannen

3.1.1 Bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013'

Ter plekke van voorliggend plangebied is het bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten op 5 februari 2013, van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan vigeert ter plekke van de bebouwing de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'; de achterzijde van onderhavig plangebied alwaar de paardenbak is gelegen is bestemd voor 'Agrarisch met waarden'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan met aanduiding plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' bestemde gronden zijn in z'n algemeenheid bestemd voor een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, en daarbij behorende bedrijfswoning. De voor 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden zijn in hoofdzaak bedoeld voor agrarisch grondgebruik.

Naast genoemde bestemmingen zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' van kracht. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van waardevolle elementen en terreinen. Ter plekke van de voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en onbebouwde- en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang.

Ten laatste zijn de aanduidingen 'bodembeschermingsgebied', 'grondwaterbeschermingsgebied' en 'rode contour'.

3.1.2 Parapluplan 'Parkeren Eijsden-Margraten'

Naast het bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013' is tevens het parapluplan 'Parkeren Eijsden-Margraten', vastgestelde op 25 september 2018 door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten van kracht. In dit facetbestemmingsplan worden de geldende parkeernormen publiekrechtelijk verankerd. Dit vanwege het dat dat als gevolg van de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK (Staatsblad 2014 Jaargang 2014, Nr. 458) de Woningwet is gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op de intrekking van de grondslag voor de stedenbouwkundige voorschriften, waaronder het parkeren, in een bouwverordening.

Aan de hand van het parapluplan 'Parkeren Eijsden-Margraten' zijn de te hanteren parkeernormen bij planologische ontwikkelingen op grond van het bestemmingsplan publiekrechtelijk verankerd.

3.2 Postzegelbestemmingsplan

3.2.1 Strijdigheid

Het als reguliere woonlocatie gebruiken van een voor agrarische bedrijfsdoeleinden bestemde locatie is strikt gezien niet toegestaan. Naast het feit dat gronden bestemd voor 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' primair zijn bedoeld voor een agrarisch bedrijfsvoering, is een daarbij behorende bedrijfswoning primair bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar geleet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

3.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Voor de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is in het bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013' in de bestemming 'Wonen' is voor het college van burgemeester en wethouders een bevoegdheid opgenomen. Op de voorwaarden die aan deze binnenplanse wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen wordt hierna in relatie tot voorliggende planontwikkeling ingegaan.

a. Het aantal aanwezige woningen mag niet toenemen.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt primair voorzien in een planologische functiewijziging waarbij de bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere burgerwoning. Het aantal woningen blijft daarbij gelijk.

b. De agrarische functie is geheel komen te vervallen.

Er is geen sprake (meer) van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering. In de nieuwe situatie zullen enkel op hobbymatige wijze een aantal dieren (paarden) kunnen worden gehouden.

c. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt een verantwoord woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

In de tot reguliere burgerwoning om te vormen voormalige bedrijfswoning kan een goed woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd. In dat verband is zijn de aspecten geluid en milieuzonering relevant. Op deze aspecten wordt in de paragrafen 5.2 en 5.3 nader ingegaan, op basis waarvan blijkt dat sprake is van een aanvaardbaar woonmilieu.

d. Handhaving van de bestaande bedrijfsbebouwing is toegestaan voor zover het betreft karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die noodzakelijk is voor de bestaande bebouwing of die ondersteunend is aan de instandhouding van de stedenbouwkundige structuur, dan wel bijdraagt aan een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De initiatiefnemer dient, in het geval van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, aan te tonen welke gebouwen noodzakelijk zijn voor de nieuwe woonfunctie. De overige gebouwen dienen te worden gesloopt.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt circa 595 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, naast het verwijderen van een groot deel van de erfverharding. De resterende bebouwing worden in bij het gebruik van de locatie voor woondoeleinden functioneel ingezet.

e. De landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing dienen behouden te blijven.

Ter plekke van onderhavig plangebied is voor wat betreft de aanwezige bebouwing pur sec geen sprake van cultuurhistorisch en/of architectonische waarden. Ook is geen sprake van aanwezige landschappelijke waarden. Wel is het plangebied gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht, zoals aangewezen op grond van de Monumentenwet 1988. Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in een ontwikkeling met negatieve gevolgen op het beschermd dorpsgezicht. Op dit onderdeel wordt ook ingegaan in paragraaf 6.1 van voorliggende toelichting.

f. Aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen, dan wel functies mogen niet onevenredig worden aangetast of in hun mogelijkheden beperkt.

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling is geen sprake van een onevenredige aantasting van aangrenzende landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden en belangen (zie tevens paragraaf 6.5). Ook worden in de omgeving aanwezige functies niet in hun mogelijkheden beperkt, waarop in paragraaf 5.3 nader wordt ingegaan.

g. De effecten op de omgeving, zoals de belasting van het milieu en het aantal verkeersbewegingen, mogen per saldo niet toenemen.

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming in een reguliere woonbestemming. Als gevolg daarvan nemen eventuele hinder veroorzakende effecten op de omgeving af.

h. De bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, mag niet zodanig verontreinigd zijn, dat bezwaren bestaan tegen het voorgestane gebruik.

Ten behoeve van voorliggende bestemmingswijziging is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik van het plangebied voor woondoeleinden. Daarop wordt in paragraaf 5.1 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

3.2.3 Postzegelbestemmingsplan

Indien de wijzigingsbevoegdheid voor voorliggende planontwikkeling zou worden toegepast, dienen de regels van het 'moederplan' (bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013') één op één van toepassing te worden verklaard voor voorliggend plangebied. Als gevolg van voorliggende planontwikkeling wordt echter een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mogelijk

gemaakt dan de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' op grond van het bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013' toelaten. Derhalve is ervoor gekozen om een separate bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). In het kader van het regionale beleid is ingegaan op de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Strategische Visie 2022 en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit,

duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zoneringen 'Overig bebouwd gebied' (vanaf de straatzijde tot en met de bestaande bebouwing), 'Buitengebied' (het merendeel van het achter terrein) en de 'Bronsgroene landschapszone (beperkt deel geheel aan de zuidoostzijde van het plangebied).



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

Buitengebied

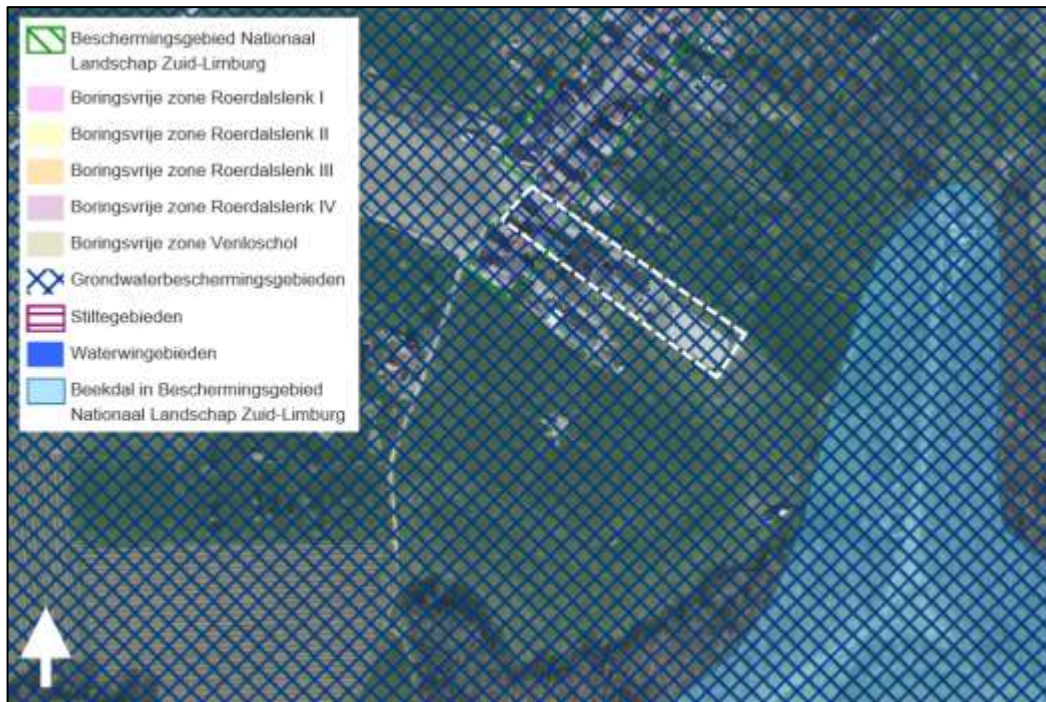
De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' vooraleerst gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

- *Schaalcontrast van zeer open naar besloten*
Van deze kernkwaliteit is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.
- *Het groene karakter*
Ten (zuid)oosten van onderhavig plangebied is sprake van buitengebied bestaande uit kleinschalig cultuurlandschap (weilanden, omzoomd met hagen, fruitgaarden en enkele boomgroepen). Ter plekke van het plangebied zelf is geen sprake van beplanting. Vanwege voorliggende planontwikkeling zal de locatie meer 'vergroenen' vanwege het slopen van bebouwing en het verwijderen van een groot deel van de erfverharding. Vervolgens wordt voorzien in nieuwe landschappelijke aanplant.
- *Reliëf en ondergrond*
Ter plekke van het plangebied is nauwelijks sprake van hoogteverschillen.
- *Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed*
Het plangebied is in het bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013' mede bestemd voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. In paragraaf 6.1.2 wordt hierop nader ingegaan. Geconcludeerd mag worden dat vanwege voorliggende planontwikkeling een sprake is van aantasting van cultuurhistorisch erfgoed.

Op grond van de omgevingsverordening geldt voorts primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.

Grondwaterbeschermingsgebied

Wel is onderhavig plangebied gelegen in het freatisch grondwaterbeschermingsgebied 'De Dommel'. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied is een (nadere) bescherming van de openbare drinkwatervoorziening noodzakelijk waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 nadere regelgeving van toepassing is.

4.2.3 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen.
4. Het derde lid is niet van toepassing indien:
 - a. er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg; en
 - b. het ruimtelijk plan voldoet aan het bepaalde in de vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.
6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen.

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 18 oktober 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt¹:

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

¹ Met ingang van 1 juli 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Dit besluit heeft tot doel een vereenvoudiging van de ladder door te voeren, waarbij de treden van de ladder zijn komen te vervallen, de uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied en dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. De eerste en tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervangen. Tevens is een nieuw flexibel onderdeel toegevoegd, waarmee het mogelijk wordt een dubbele laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen.

behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Onderhavige planontwikkeling betreft het omvormen van een agrarische bedrijfslocatie in een reguliere woonlocatie. Op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) is gebleken dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggende planontwikkeling wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z’n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu bij besluit d.d. 17 december 2013 verankerd in het ‘Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013’, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.4.2.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'Overige bebouwd gebied', 'Buitengebied' en 'Bronsgroene landschapszone' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Eijsden-Margraten deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 4.4.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 27 september 2016 heeft de gemeenteraad van Nuth ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is

genomen;

- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt een reeds bestaande bedrijfswoning omgevormd in een reguliere burgerwoning. Met betrekking tot het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning is een uitwerkingsnotitie door het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg op 1 november 2017 vastgesteld. Het daarbij genomen uniforme uitvoeringsbesluit luidt als volgt:

In geval een bestemmingsplanwijziging betrekking heeft op het duurzaam beëindigen van de bedrijfsuitvoering op een locatie waarbij de reeds aanwezige woonfunctie behouden blijft, is geen compensatie als vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg van toepassing. Er mag geen sprake zijn van een uitbreiding van de woonfunctie in aantal woningen.

Voorliggende planontwikkeling voldoet aan vorenstaande en past daarmee binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

4.3.2 Conclusie regionaal beleid

Voorliggende planontwikkeling voldoet aan het van toepassing zijnde regionale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie 2022

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft op 22 oktober 2013 de Strategische Visie 2022 vastgesteld. In deze strategische visie is een vijftal ambities beschreven:

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

Op basis daarvan is een aantal thema's geformuleerd:

- Dienstverlening, goed geregeld;
- Vitale kernen;
- Zorg & welzijn: goed voor 'mekaar';
- Landschappelijk verantwoord ondernemen;
- Uniek (im)materieel cultureel erfgoed;
- Betere bereikbaarheid;
- Meer met de Maas;
- Samenwerken in de regio en euregio.

Gelet op de aard van voorliggende planontwikkeling en de algemene inhoud van de ambities en thema's in de strategische visie wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijdigheden.

4.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu 2012 vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Dit GKM is van toepassing voor ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren'. Ter plekke van voorliggend plangebied is het deel vanaf circa 30 meter gemeten vanuit de straatzijde gelegen buiten de rode contour.

Voorliggende planontwikkeling voorziet in het omvormen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in een woondoeleinden, waarbij de (voormalige agrarische) bedrijfswoning wordt omgevormd in een reguliere burgerwoning. In het GKM is aangegeven dat dit beleid niet van toepassing is voor onder andere het invullen van Voormalige Agrarische Bedrijven (VAB's).

Gelet op vorenstaande behoeft het GKM in casu niet te worden toegepast.

4.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

5.1.2 Verricht bodem- en asbestonderzoek

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling wordt ter plekke van het plangebied de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Sprake is van een planologische functiewijziging, zodat het plangebied milieuhygiënisch is onderzocht. De rapportage van het verrichte bodem- en asbestonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Op grond van dat onderzoek zijn navolgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- Uit de analyseresultaten van grondmengmonsters van de boringen ter plaatse van de voormalige boven- en ondergrondse tanks blijkt, dat weliswaar diverse licht overschrijdingen worden aangetroffen, doch geen overschrijdingen met minerale olie ten gevolge van voornoemde opslag;
- Uit de analyseresultaten van het grondmengmonster ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenopslag blijkt, dat geen verhoogde concentraties aan chloorhoudende bestrijdingsmiddelen zijn aangetroffen;
- De overige bovengrond kan op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse AW2000 grond gekwalificeerd worden;
- De ondergrond (vanaf circa 0,5 tot 2,0 m-mv) kan op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit als klasse AW2000 grond bestempeld worden;
- Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond;
- Er zijn geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Op basis van het verrichte bodemonderzoek is geconcludeerd dat ondanks verhoogde concentraties in de bovengrond, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor het voorgenomen gebruik ten behoeve van woondoeleinden en de aankoop van onderhavige locatie. Geadviseerd is wel om, vanwege de diversiteit in bodemlagen, ermee rekening te houden dat de bodemlagen niet onderling vermengd mogen worden.

5.1.3 Conclusie bodem

Gelet op het verrichte bodem- en asbest onderzoek vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. Dit geluid dient te worden beschouwd indien een bestemmingsplan nieuwe verblijfsruimten mogelijk maakt danwel indien een nieuwe geluidgevoelige bestemming wordt gerealiseerd.

5.2.2 Wet geluidhinder

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Eindstraat. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaaï, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden.

5.2.3 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Met betrekking tot onderhavig planontwikkeling dient in eerste instantie aangetoond te worden dat in de tot burgerwoning om te vormen voormalige agrarische bedrijfswoning sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat ondanks eventuele aanwezigheid van bedrijvigheid in de omgeving. Voorts dient te worden beoordeeld of de burgerwoning bestaande (vergunde) activiteiten van nabijgelegen bedrijven zou kunnen belemmeren.

5.3.2 Bedrijvigheid in de omgeving

In de nabijheid van onderhavig plangebied is enkel ter plekke van de Eindstraat 39 te Sint Geertruid een (kleinschalig) agrarisch bedrijf gevestigd. De afstand tussen de grens van het plangebied en de grens van de inrichting is circa 12 meter. Ten opzichte van het agrarische bedrijf is de tot reguliere burgerwoning om te vormen (voormalige agrarische) bedrijfswoning reeds geurgevoelig. Het wijzigen van de bestemming in een reguliere woonlocatie verandert aan deze situatie niets; het heersende woon- en leefklimaat in de woning blijft onveranderd.

Voorts wordt de tot burgerwoning om te vormen bedrijfswoning binnen onderhavig plangebied niet maatgevend voor de agrarische bedrijfsvoering aan de Eindstraat 39. Immers, tussenliggend is nog sprake van een reguliere burgerwoning (Eindstraat 37).

5.3.3 Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is bijvoorbeeld aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Van een dergelijk aantal nieuwe woningen is bij voorliggende planontwikkeling geenszins sprake.

Tevens is bij onderhavig plan geen sprake van extra verkeersgenererende werking ten opzichte van de reeds bestaande situatie, zodat de grenswaarde van de luchtkwaliteit niet worden overschreden. Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling NIBM is.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegthuizen. Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op onderhavige planontwikkeling.

5.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van een zogenaamd kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.2 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Verantwoording van het groepsrisico

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij

geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10^{-8} plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

5.5.3 Risicovolle bronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



Uitsnede risicokaart
Limburg met aanduiding
plangebied

Transportroutes

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom onderhavig plangebied is geen sprake van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom onderhavig plangebied is geen sprake van (ondergrondse) buisleidingen.

Risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van circa 1 kilometer rondom onderhavig plangebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen.

5.5.4 Conclusie externe veiligheid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie & cultuurhistorie

6.1.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Erfgoedwet). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

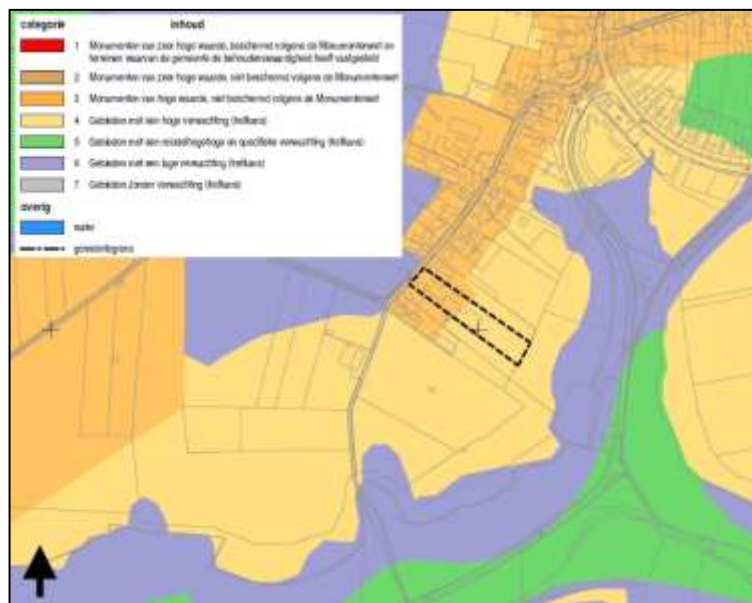
Archeologische verwachtingswaarden

Op grond van het bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013' is ter plekke van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over een archeologische verwachtingen kaart. Blijkens die kaart is ter plekke van het plangebied sprake van 'Monumenten van een hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet' (categorie 3) en 'Gebieden met een hoge verwachting (trekkan)' (categorie 4).

Bij bodemverstoringen dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld én met een groter oppervlak dan 250 m² (categorie 3) respectievelijk 500 m² (bij categorie 4) dient archeologisch onderzoek te worden verricht. Bij voorliggende planontwikkeling wordt primair voorzien in het planologisch wijzigen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in een de bestemming 'Wonen'. Bij voorliggende planontwikkeling wordt vooralsnog niet voorzien in nieuwe bodemverstoringen dieper dan 50 centimeter en groter dan 250 m². Een archeologisch onderzoek ten behoeve van onderhavige planologische functiewijziging hoeft niet te worden verricht.

Ter waarborging van eventuele archeologische waarden worden middels voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' vastgelegd. Indien bij concretisering van de plannen alsnog sprake zou zijn van diepere bodemverstoringen over een groter oppervlak, zullen deze aan de regels van de

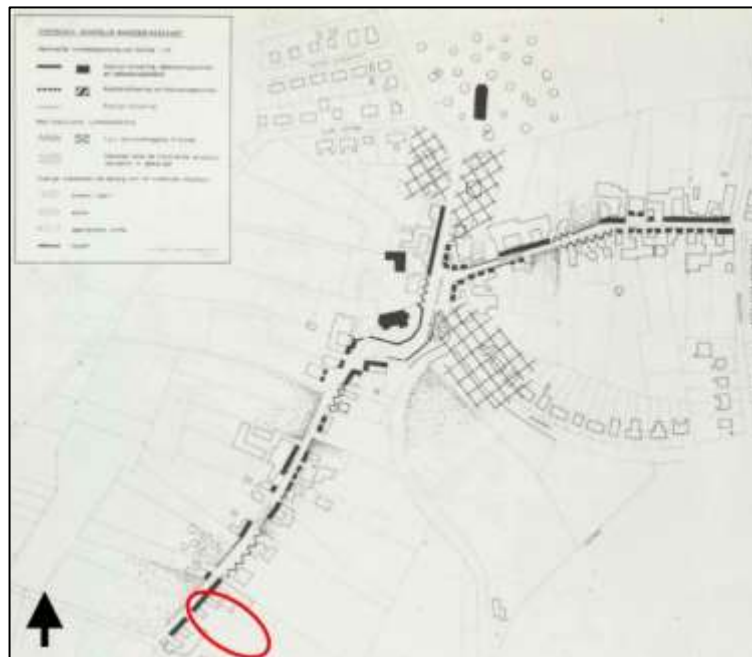
dubbelbestemmingen moeten worden getoetst waardoor mogelijk alsnog archeologisch onderzoek aan de orde kan zijn.



Uitsnede kaart 'Archeologie'

6.1.2 Cultuurhistorie

Bij besluit d.d. 14 december 1993 zijn de kernen Sint Geertruid, Moerslag en Bruisterbosch aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Gelet op de historisch-ruimtelijke waarderingskaart zoals opgenomen in de toelichting bij het aanwijzingsbesluit betreft het belang voor voorliggend plangebied de rooilijn en situering van de bebouwing. Voorliggende planologische functiewijziging voorziet voornamelijk niet in een verandering hierin.



Historisch-ruimtelijke waarderingskaart
Sint Geertruid

Ter waarborging van cultuurhistorische waarden wordt middels voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht vastgelegd. Bij concretisering van de plannen zal sprake zijn van bouw- en sloopactiviteiten die aan de regels van de dubbelbestemming zullen moeten voldoen. Daarbij zal advies van de Monumentencommissie moeten worden ingewonnen.

6.1.3 Conclusie archeologie & cultuurhistorie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect archeologie en cultuurhistorie in beginsel geen belemmeringen voor voorliggende planologische functiewijziging. Ter waarborging van eventuele archeologische en cultuurhistorische waarden worden middels voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' vastgelegd aan welke regels concrete bouw- en sloopplannen dienen te voldoen.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) verkeerskundige gevolgen alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Ontsluiting

Onderhavig plangebied is reeds in de bestaande situatie ontsloten op de openbare weg. Als gevolg van voorliggende planontwikkeling is geen sprake van het toevoegen van nieuwe in-/uitritten.

6.3.2 Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie dient uitgegaan te worden van het parapluplan 'Parkeren Eijsden-Margraten'. De kern Sint Geertruid is aangeduid als 'weinig stedelijk'. Voor (vrijstaande) koopwoningen dient (binnen de 'rest bebouwde kom') rekening te worden gehouden met een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal. Voorliggende planontwikkeling impliceert zodoende een verkeersgeneratie van circa 8 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal.

Gelet op het feit dat sprake was van een agrarische bedrijfslocatie met bedrijfswoning en als gevolg van voorliggende planontwikkeling primair een reguliere burgerwoning 'resteert', mag worden verondersteld dat het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied per saldo afneemt. Problemen in de verkeersdoorstroming en –veiligheid behoeven derhalve niet te worden verwacht. Verkeerskundige maatregelen vanwege voorliggende planontwikkeling zijn niet noodzakelijk.

6.3.3 **Parkeren**

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte dient uitgegaan te worden van het parapluplan 'Parkeren Eijsden-Margraten'. De kern Sint Geertruid is aangeduid als 'weinig stedelijk'. Voor (vrijstaande) koopwoningen dient (binnen de 'rest bebouwde kom') rekening te worden gehouden met een parkeerbehoefte van 1,9 tot 2,7 voertuigen. Voorliggende planontwikkeling impliceert zodoende een parkeerbehoefte van maximaal 3 voertuigen. Deze parkeerbehoefte dient binnen de eigen perceelsgrenzen te kunnen worden gerealiseerd, zodat de openbare parkeerbalans niet wordt verstoord.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt aan de straatzijde op eigen terrein voorzien in parkeerruimte. Ter plekke is afdoende ruimte beschikbaar om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

6.3.4 **Conclusie verkeer en parkeren**

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.4 **Waterhuishouding**

6.4.1 **Nationaal waterplan**

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied. Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. De Limburgse waterbeheerders hebben afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.



Kaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

Raadpleging van de digitale watertoets leert dat onderhavig plangebied enkel is gelegen in een het grondwaterbeschermingsgebied. Omdat echter primair sprake is van een in pandige functiewijziging, kan volstaan worden met het melden van onderhavig plan bij het waterschap. Er heeft geen wateradvies te worden verkregen. De melding is ingediend op 7 juni 2019; zie **bijlage 3**.

6.4.4 Afhandeling afval- en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater dat vrij komt ter plekke van onderhavig plangebied wordt – overeenkomstig de feitelijke situatie – afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. In casu is geen sprake van nieuwbouw. Circa 595 m² aan bestaande dakverharding wordt verwijderd. Daarnaast wordt een deel van de bestaande erfverharding verwijderd. Sprake is van een aanzienlijk ontstening, hetgeen ten goede komt aan het natuurlijke verloop van het hemelwater.

Hemelwaterhoeveelheden

Indien sprake is van nieuwbouw op grond van voorliggend bestemmingsplan dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat.

Opvang schoon hemelwater

Enkel schoon hemelwater mag worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie kan worden voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. Een infiltratievoorziening kan in dat opzicht tevens dienst doen als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, kan bij nieuwbouw worden voorkomen dat geen water in te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake behoeft te zijn.

6.4.5 Conclusie waterhuishouding

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

6.5 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig plangebied niet gelegen binnen een onderdeel van het 'Natuurnetwerk' (NNN).



Uitsnede POL2014 kaart 'Natuur'

6.5.2 Natura2000

De Wnb vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Onderhavig plangebied is gelegen op circa 100 meter (noord)westen van het Natura 2000-gebied 'Savelsbos'. Vanwege deze nabije afstand is beoordeeld of vanwege de sloop- en aanlegfase van de middels voorliggende plan beoogde ontwikkelingen een toename van stikstofdepositie op een voor stikstof gevoelig Natura 2000-gebied tot gevolg heeft. Betreffend stikstofonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Op grond van het AERIUS berekening blijkt dat geen sprake is van verhoging van stikstof op een voor stikstof gevoelig natuurgebied. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstof kunnen in casu met zekerheid worden uitgesloten.

6.5.3 Flora en fauna

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok. Ter plekke van het onderhavige plangebied zelf is – blijkens de provinciale natuurgegevens – geen sprake van waargenomen (beschermde soorten) broedvogels, vegetatie en/of flora en fauna.

Ter plekke van onderhavig plangebied is sprake van een voormalige agrarische bedrijfsvoering met bijbehorende activiteiten. De bebouwing is altijd functioneel in gebruik geweest. Daarbij is sprake van de ligging direct naast woonbebouwing. De kans op aanwezigheid van beschermde flora en/of fauna is vanuit die omstandigheid zodanig klein, dat ecologisch onderzoek achterwege kan blijven.

6.5.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect natuurbescherming geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. Dit laat onverlet dat te allen tijde de algemene zorgplicht geldt (Wet natuurbescherming, artikel 1.11) op basis waarvan niet noodzakelijke en – voor de in en om het plangebied eventuele aanwezige natuurwaarden – nadelige handelingen achterwege moeten blijven.

6.6 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van een vergunningaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft met initiatiefnemers een (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het wijzigingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

In de met de gemeente Eijsden-Margraten gesloten (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst is tevens het verhaal van planschade opgenomen. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Eindstraat 35 te Sint Geertruid' van de gemeente Vaals bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Opbouw bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een ruimtelijk plan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk plan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Voorts zijn de regels van het bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013' als uitgangspunt genomen.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie deelkaarten.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8.2.4 Toelichting juridische regeling

Voor het plangebied wordt middels voorliggend bestemmingsplan ter plekke van de te handhaven bebouwing de bestemming 'Wonen' vastgelegd. Daarbij is ter plekke van de tot reguliere burgerwoning om te vormen bedrijfswoning een bouwvlak opgenomen, dat tevens de mogelijkheid biedt om de beoogde beperkte uitbreiding aan de achterzijde te realiseren. Binnen het bouwvlak is conform de systematiek van de gemeente de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. De te handhaven bebouwing achter het woonhuis is gelegen binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen'. Ter plekke van deze bouwaanduiding mag ten hoogste 500 m² aan gebouwen aanwezig zijn, overeenkomstig het oppervlak van de te handhaven voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

De overige gronden binnen het plangebied worden bestemd voor 'Agrarisch met waarden', analoog aan de omliggende gronden ter plekke. De aanwezige en te handhaven paardenbak wordt als zodanig aangeduid op de verbeelding.

Voor het gehele plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' overeenkomstig het bestemmingsplan 'Sint Geertruid – 2013' overgenomen. Ditzelfde geldt ook voor de van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen.

9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over een inspraakverordening. Op basis van die verordening behoeft voor voorliggende planontwikkeling geen inspraakprocedure te worden doorlopen.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 13 februari 2020 tot en met 25 maart 2020 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Bijlagen

1. Brief gemeente Eijssden-Margraten d.d. 7 december 2018 (kenmerk: Z-RO_PV-2018-002914 / 325826);
2. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 27 mei 2019 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E197815.006/HWO);
3. Stukken melding digitale watertoets d.d. 7 juni 2019;
4. Memo stikstofonderzoek ontwikkelingen Eindstraat 35 te Sint Geertruid d.d. 20 december 2019 (kenmerk: M186000.008/ASE).

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voorendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
asten@aelmans.com