



Bestemmingsplan

- toelichting -

Kapelkesstraat 70 – 70a te Eijsden

Gemeente Eijsden-Margraten

Bestemmingsplan

Kapelkesstraat 70 – 70a te Eijsden

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPBUI1028-VG02
Rapportnummer:	M142070.001.R1/PSO
Opdrachtgever:	de heer J.P.J.M. Van Aubel
Opsteller:	mr. P.H.J Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	22 februari 2018

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

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	Ligging plangebied.....	9
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3	Ruimtelijke effecten	11
3	Planologisch-juridische status.....	13
3.1	Bestemmingsplan ‘Buitengebied’	13
4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid.....	15
4.1.1	Conclusie Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	16
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	17
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	19
4.2.5	Het woonbeleid	19
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	20
4.3	Regionaal beleid	20
4.3.1	Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020.....	20
4.4	Gemeentelijk beleid	21
4.4.1	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013	21
4.4.2	Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022	21
4.4.3	Notitie spuitcirkels	21
5	Milieutechnische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Geluid	24
5.3	Milieuzonering.....	25
5.3.1	Bedrijven.....	25
5.3.2	Spuitzones	26
5.4	Luchtkwaliteit	29
5.5	Externe veiligheid	31

6	Overige ruimtelijke aspecten	35
6.1	Archeologie.....	35
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	35
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	35
6.1.3	Verricht archeologisch onderzoek	36
6.2	Kabels en leidingen.....	37
6.3	Verkeer en parkeren.....	37
6.3.1	Verkeersstructuur.....	37
6.3.2	Parkeren	37
6.4	Waterhuishouding	37
6.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	37
6.4.2	Provinciaal beleid	37
6.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas (Waterschap Limburg)	38
6.5	Natuur en landschap	40
6.5.1	Kernkwaliteiten	40
6.5.2	Natura2000.....	41
6.5.3	Landschapsplan	42
6.6	Flora en fauna.....	43
6.6.1	Algemeen.....	43
6.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	44
6.6.3	Conclusie flora en fauna	44
6.7	Duurzaamheid	45
7	Uitvoerbaarheid.....	47
7.1	Grondexploitatie.....	47
7.1.1	Algemeen.....	47
7.1.2	Exploitatieplan.....	47
8	Planstukken	49
8.1	Algemeen.....	49
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	49
8.2.1	Toelichting	50
8.2.2	Regels	50
8.2.3	Verbeelding	51
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	53
9.1	Inleiding.....	53
9.2	Vooroverleg	53
9.3	Inspraak	53

9.4	Formele procedure.....	54
9.4.1	Algemeen.....	54
9.4.2	Zienswijzen	54
9.4.3	Vaststelling en beroepsprocedure.....	54
9.4.4	Vaststelling bestemmingsplan bestuurlijke lus.....	55
Bijlagen		57

1 Inleiding

De heer J.P.J.M. van Aubel (hierna ook: initiatiefnemer) heeft in 2008 een wijzigingsplanprocedure doorlopen, waarin planologisch is geregeld dat het melkrundveebedrijf aan de Kapelkesstraat 70 – 70a te Eijsden wordt verplaatst naar de Leentjesweg ongenummerd te Eijsden. Dit wijzigingsplan viel onder het beleid van de partiële POL-herziening Ruimte voor Ruimte uit 2004. Ter compensatie van de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen aan de Kapelkesstraat 70 – 70a en een bedrijfsgebouw aan de Kapelkesstraat 61 zijn, conform de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte, vier woningbouwcontingenten afgegeven. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Eijsden' is voor de locatie Kapelkesstraat 70/70a een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Wonen', zodat invulling kan worden gegeven aan de terugbouw van de vier Ruimte voor Ruimte woningen.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Tegen de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied' is beroep aangetekend door een belanghebbende. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' uiteindelijk vernietigd, omdat in het bestemmingsplan onvoldoende was aangetoond dat ter plekke van de beoogde woningen een goed woon- en leefklimaat kon worden gegarandeerd. Dit als gevolg van de aanwezigheid van een fruitboomgaard direct achter de woningbouwlocatie, waardoor blootstelling aan drift van bespuitingen (gewasbeschermingsmiddelen) kan optreden.

De vernietiging van de wijzigingsbevoegdheid betekent dat de vier compensatiewoningen niet kunnen worden gerealiseerd met gebruikmaking van een wijzigingsprocedure (wijzigingsplan). Voor het planologisch regelen van de vier woningen zal aldus een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt alsnog de realisatie van de vier Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk gemaakt. Uiteraard is hierbij aandacht besteed aan de uitspraak van de Raad van State en het huidige beleid inzake woningbouw en milieuzonering.

Op basis van de positieve gemeentelijke standpunten alsook het positieve advies van de Kwaliteitscommissie Limburg, is – bij beëindiging van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg – (onder andere) onderhavig plan aangewezen als ‘pijplijnplan’. Als gevolg van deze status blijft het mogelijk om de beoogde planontwikkeling af te handelen op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg.

Het bestemmingsplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’ is op 2 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten. Ook tegen het bestemmingsplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’ is beroep ingesteld door een belanghebbende. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 2 augustus 2017 een tussenuitspraak gedaan (De Afdeling 2 augustus 2017, uitspraak 201602007/1/R1). In de tussenuitspraak wordt geconcludeerd dat de in casu aangehouden afstand tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector onvoldoende deugdelijk is gemotiveerd. Tevens wordt geoordeeld dat met de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5, lid 5.7 van de planregels niet is gewaarborgd dat wordt voldaan aan de door het college van gedeputeerde staten gestelde termijn van 5 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de bestuurlijke lus toegepast en de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten een opdracht gegeven:

1. De raad dient binnen 26 weken na verzending van de tussenuitspraak de geconstateerde gebreken te herstellen;
2. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de andere partijen de uitkomst van de opdracht mede te delen en het gewijzigde besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Voor het herstellen van de geconstateerde gebreken is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan ‘Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden’ wordt aangepast en opnieuw door de raad vastgesteld (gewijzigd) gaat worden. Omdat dit bestemmingsplan als gevolg van de tussenuitspraak geen rechtskracht heeft gekregen, wordt een aangepast bestemmingsplan met dezelfde plannaam in procedure gebracht. Voor de leesbaarheid is ervoor gekozen de wijzigingen in de toelichting en regels van het bestemmingsplan met een gele markering aan te geven en de te vervallen tekst door te halen.

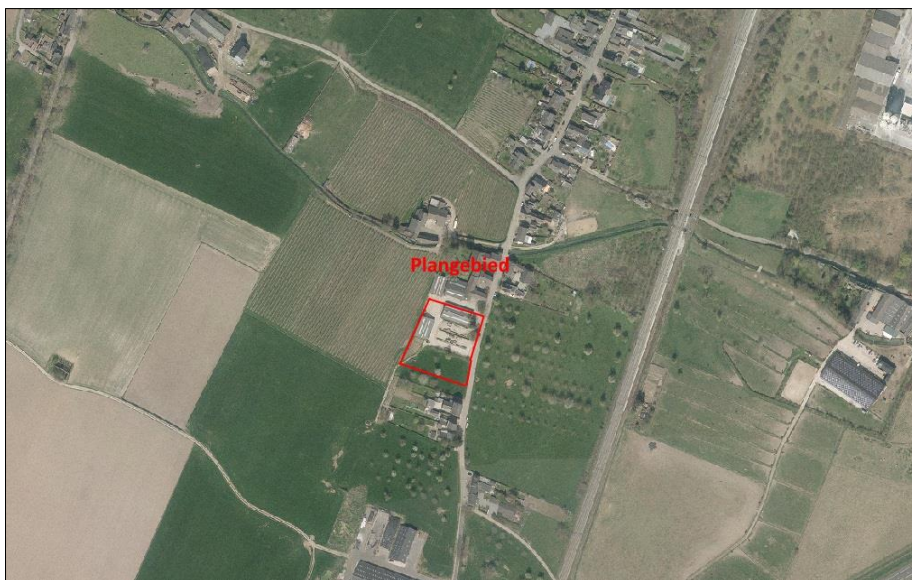
Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kapelkesstraat 70 – 70a te Eijsden. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Eijsden, sectie E, nummer 389.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

De planlocatie ligt in een uitloper (lintbebouwing) van het dorp Eijsden. De omgeving van het plangebied is landelijk en bestaat uit landbouwgronden, boerderijen en enkele clusters van woningen. Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Kapelkesstraat met aansluitend een hoogstamboomgaard. Ten westen van het plangebied bevindt zich een laagstamfruitboomgaard. Verder westelijk, op enige honderden meters afstand, ligt het gehucht Laag-Caestert en vervolgens de rivier de Maas. Verder oostelijk ligt de spoorlijn Maastricht – Luik en de Rijksweg A2. Ten noorden ligt de kern Eijsden. Zuidelijk ligt de grens tussen Nederland en België.

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande situatie Kapelkesstraat 70-70a

2.2 Beoogde planontwikkeling

Als gevolg van de verplaatsing van het melkveebedrijf van initiatiefnemer naar een nieuwe agrarische bedrijfslocatie, zijn omstreeks 2006 afspraken gemaakt over hergebruik van de bestaande agrarische bedrijfslocatie. Op basis van de Provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' is een plan uitgewerkt waarbij de bestaande bedrijfslocatie wordt gesloopt en vier compensatiewoningen mogen worden teruggebouwd. Dit plan heeft instemming gekregen van de voormalige gemeente Eijsden en is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie van de provincie Limburg. Op 9 oktober 2006 heeft de Kwaliteitscommissie een positief advies afgegeven. Dit advies is bijgevoegd als **bijlage 1**. Vervolgens is de bedrijfsverplaatsing van het melkveebedrijf in gang gezet en is het woningbouwplan als wijzigingsbevoegdheid meegenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Eijsden.

De verdere procedure van het woningbouwplan is ernstig vertraagd door de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 19 oktober 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' vernietigd, omdat in het bestemmingsplan onvoldoende was aangetoond dat ter plekke van de beoogde woningen een goed woon- en leefklimaat kon worden gegarandeerd. Dit als gevolg van een achter de planlocatie gelegen fruitboomgaard, waar met gewasbeschermingsmiddelen wordt gewerkt. Als gevolg van de bespuitingen treedt 'drift' op, waardoor bewoners in aanraking kunnen komen met deze gewasbeschermingsmiddelen. Dit kan schadelijk zijn voor de gezondheid en is aldus in negatieve zin van invloed op het woon- en leefklimaat.

De uitspraak van de Raad van State is voor de initiatiefnemer aanleiding geweest om de onderzoeken op het gebied van driftbeperking nauwlettend te volgen. Het heeft tot maart 2015 geduurd, voordat onderzoekers van Wageningen University de onderzoeksresultaten hebben gerapporteerd in een gezaghebbend rapport, genaamd 'Driftblootstelling voor omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen'.

Dit rapport betekende een doorbraak voor de ontstane impasse, omdat driftbeperkende maatregelen ook kunnen bestaan uit het aanplanten van afschermdende hagen in plaats van het

uitsluitend opnemen van spuitvrije zones rond de woningen.

Het gevolg van de vernietiging van de wijzigingsbevoegdheid is dat de bestemming voor de bouw van de vier woningen niet kan worden gerealiseerd met gebruikmaking van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsregeling. Voor het planologisch regelen van de vier woningen zal aldus een bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Voorliggend document vormt de toelichting van het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden', waarin de vier woningbouwkvelds planologisch worden geregeld.

In onderstaand verkavelingsplan is de ligging van de vier compensatiewoningen aangegeven. De situering van de woningen is indicatief opgenomen. Het bebouwingspatroon komt overeen met het bestaande ritme van de bebouwde percelen. De wisselende nokrichtingen zijn een speelse verwijzing naar het wooncluster ten zuiden van het plangebied, dat bestaat uit woningen met een karakteristieke, ietwat Belgische uitstraling van begin 20e eeuw.



Verkavelingsplan
compensatiewoningen
Kapelkesstraat 70-70a

2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is dat de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

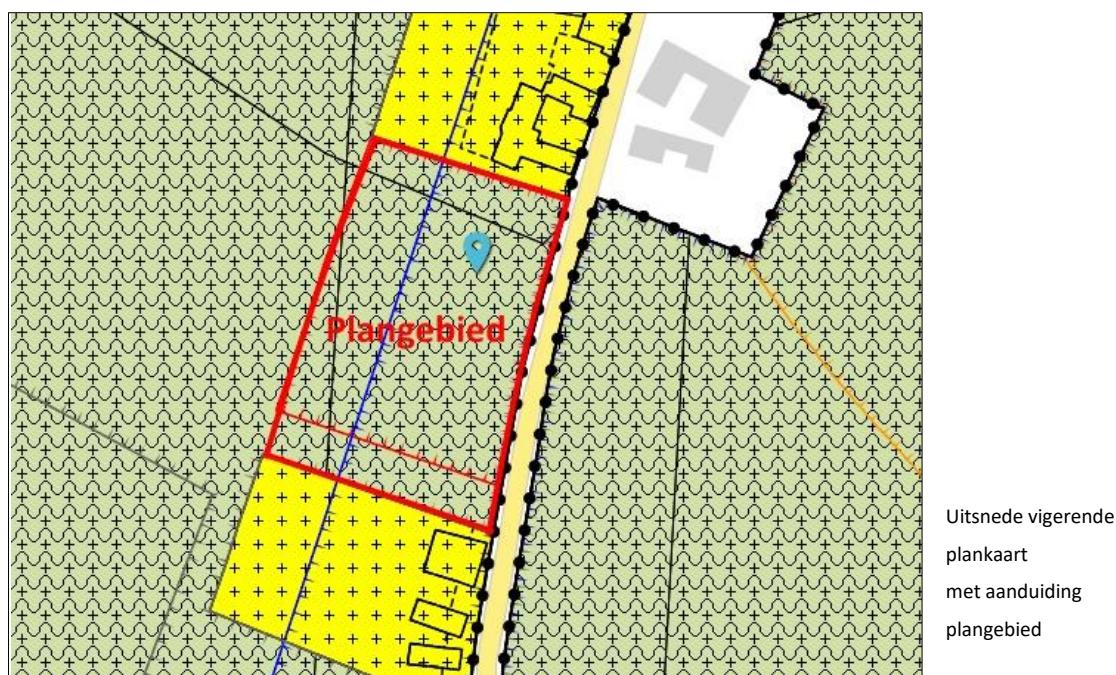
De voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Kapelkesstraat 70 – 70a te Eijsden wordt niet meer als zodanig gebruikt. De ruimtelijke kwaliteit van de bedrijfslocatie gaat hierdoor flink achteruit door verpaupering. De sloop van deze bedrijfsgebouwen heeft een aanzienlijke kwaliteitswinst tot gevolg. Die sloop en het terugbouwen van vier compensatiewoningen betekent een aanzienlijke ontstening voor het buitengebied. De sloopverplichting van de Ruimte-voor Ruimteovereenkomst heeft ook betrekking op bedrijfsgebouwen aan de achterzijde van de locatie Kapelkesstraat 61 te Eijsden. Ook op deze locatie, gelegen in het buitengebied, wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De compensatiewoningen dienen tevens welstandstechnisch akkoord te worden bevonden. De uitstraling van de woningen zal moeten passen bij de bebouwde omgeving.

Op basis van het vorenstaande mag worden geconcludeerd dat de ruimtelijke effecten, die optreden ten gevolge van voorliggende planontwikkeling, aanvaardbaar (en positief) worden bevonden.

3 Planologisch-juridische status

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plekke van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Eijsden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Eijsden op 27 april 2010.



Ter plekke van het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen naar aanleiding van de Ruimte voor ruimteprocedure.

Behalve de bestemming 'Agrarisch met waarden', gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waterstaat – Erosie', 'Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur', en 'Waarde – Landschapselement'. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'Veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen', 'overig – concentratiegebied hoogstamboomgaarden' en 'wro-zone – wijzigingsgebied'.

Op 19 oktober 2011 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State deze wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' vernietigd, omdat in het bestemmingsplan onvoldoende was aangetoond dat ter plekke van de beoogde woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt alsnog de realisatie van de vier woningen mogelijk gemaakt, zodat invulling kan worden gegeven aan de terugbouw van de vier Ruimte voor Ruimte woningen.

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. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Eijsden.

4.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie, vastgesteld op 13 maart 2012, is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

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, instandhouden 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 rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

4.1.1 Conclusie Rijksbeleid

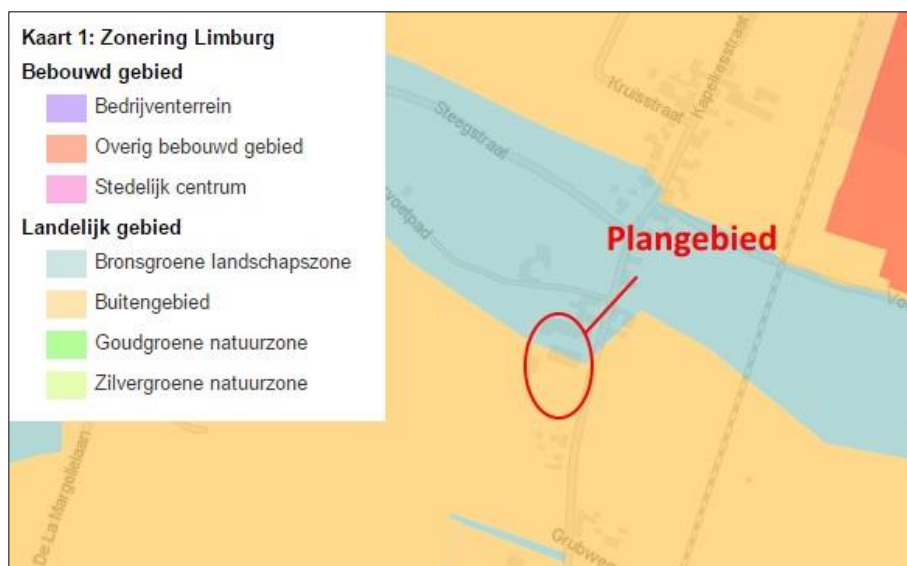
Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het Rijksbeleid is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake van strijdigheden met dit beleid. Er is geen sprake van Rijksverantwoordelijkheid als bedoeld in de structuurvisie.

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. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zoneringen 'Bronsgroene landschapszone' en 'Buitengebied'.



Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging plangebied

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.

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.

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
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' 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 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.

Op grond van de omgevingsverordening geldt 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. In paragraaf 6.5 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

4.2.3 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 volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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 in de Omgevingsverordening bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen 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'*.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien tien of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

Dynamisch voorraadbeheer betekent ook dat er slechts ruimte is voor nieuwe toevoegingen aan de voorraad als deze echt kwaliteit toevoegen en samengaan met het schrappen van slechte voorraad.

De sloop van de verouderde agrarische opstallen en de nieuwbouw van vier kwalitatief

hoogwaardige woningen, is in overeenstemming met het dynamisch voorraadbeheer.

4.2.4 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.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een gemeentelijke structuurvisie, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 3.4.2.

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 wijzen 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.

4.2.5 Het woonbeleid

Gemeenten hebben de bevoegdheid woonbeleid te formuleren, echter dit mag niet in strijd zijn met het provinciale vigerende woonbeleid. Op 1 juli 2013 is het provinciaal woonbeleid drastisch gewijzigd met de invoering van de provinciale 'Verordening Wonen Zuid-Limburg' en de hieraan verbonden 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Inmiddels is deze verordening opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. In deze verordening is bepaald dat het toevoegen van een nieuwe woningbouwmogelijkheid niet mag leiden tot een uitbreiding van de woningvoorraad in Zuid-Limburg. Indien hiervan sprake is, dan dient het plan getoetst te worden aan de genoemde kwaliteitscriteria.

Het van toepassing zijn van de kwaliteitscriteria op de bouw van de vier compensatiewoningen, betekent een enorme lastenverzwaring voor de initiatiefnemer. Uitvoering geven aan de kwaliteitscriteria betekent concreet dat het plan niet-uitvoerbaar wordt. Vandaar dat de provincie Limburg is verzocht om voorliggend plan te beoordelen aan het woningbouwbeleid, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Het verzoek aan Gedeputeerde Staten en de reactie op dit verzoek zijn bijgevoegd in **bijlage 2**. Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg heeft in haar vergadering van 3 maart 2015 besloten dat sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals bedoeld onder punt C van de aanhef van de gewijzigde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. De verwezenlijking van het gemeentelijk ruimtelijk beleid wordt onevenredig belemmerd in verhouding tot de belangen die worden gediend met de verordening. Vandaar dat de Omgevingsverordening Limburg 2014, paragraaf 2.4, Wonen Zuid-Limburg, niet van toepassing is.

Gedeputeerde staten hebben aan dit oordeel een beperkte geldigheid gekoppeld. Het vastgesteld bestemmingsplan dient een maximale termijn van realisatie van de woningen te bevatten van vijf jaar na vaststelling bestemmingsplan. Deze termijn was aanvankelijk in de planregels vastgelegd als een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders. Het na toepassing van de bestuurlijke lus gerepareerde bestemmingsplan bevat een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de realisatietermijn van de woningen.

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 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. Omdat geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling', is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

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 4.4.1 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

De gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland hebben in 2005 de Regionale woonvisie 2005-2009 vastgesteld. In deze visie zijn afspraken gemaakt over woningaantallen, woningtypen en kwaliteitseisen. Medio 2009 hebben de regiogemeenten tezamen met de provincie geconstateerd, dat het nodig is om een actueel regionaal woonbeeld te laten opstellen en daarop volgend een regionale woningmarktverkenning te laten verrichten. Beide rapportages zijn de bouwstenen voor de Regionale Woonvisie 2010-2020.

Uit het actueel woonbeeld bleek dat de gehele regio te maken heeft met een dalende bevolkingsomvang en een vergrijzende bevolking, omdat er sprake is van een toenemend sterfteoverschot en negatief migratiesaldo. Dit leidt tot een gewijzigde bevolkingssamenstelling. Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat deze bevolkingsontwikkeling in de nabije toekomst noemenswaardig verandert. Opgemerkt wordt dat de komende jaren in het Maasdal het aantal huishoudens nog zal stijgen. Een daling wordt hier niet voor 2020 verwacht, maar zal op den duur wel gaan plaatsvinden, gelet op de bevolkingsontwikkeling in de gehele regio. Uit de woningmarktverkenning blijkt dat door de bevolkingsontwikkeling de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief moet worden gewijzigd, om aan de toekomstige woonbehoefte tegemoet te komen. Als dit niet gebeurt, dreigen er meer woningen te worden gebouwd dan waarvoor vraag is, gelet op de omvang van de woningbouw- en sloopplannen van de gemeenten in de regio

Maastricht en Mergelland. Ook op kwalitatief gebied zal rekening moeten worden gehouden met het aanpassen van de huidige woningvoorraad en bouwplancapaciteit. Op basis van de Regionale woonvisie 2010-2020 zijn door de regiogemeenten afspraken gemaakt. Kern van deze afspraken is, dat de gehele regio tot 2015 niet meer dan netto 1.340 woningen bouwt. Jaarlijks zal op de naleving hiervan via een monitoring worden toegezien en eventuele afstemming plaatsvinden. Verwijzend naar de transformatie-opgave van de provinciale Woonmonitor 2014, is er voor de gemeente Eijsden-Margraten nog ruimte om ook na 2015 woningen aan de voorraad toe te voegen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Dit kwaliteitsmenu is van toepassing op de gebieden buiten de zogenaamde rode contouren.

Echter, voorliggende ontwikkeling is reeds positief beoordeeld door de provinciale kwaliteitscommissie. In het advies van de Kwaliteitscommissie is opgenomen dat de verdere uitwerking van het woningbouwplan niet opnieuw door de kwaliteitscommissie hoeft te worden beoordeeld.

De voorgestelde invulling van het plangebied is vanuit oogpunt van zorgvuldigheid alsnog voorgelegd aan de huidige gemeentelijke kwaliteitscommissie. De gemeentelijke kwaliteitscommissie kan instemmen met het plan en heeft op 27 oktober 2017 een positief advies gegeven. Het advies van de Kwaliteitscommissie is bijgevoegd in bijlage 3.

4.4.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022

De uitgangspunten van de provinciale en regionale woonvisies zijn mede bepalend voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Om deze reden heeft de gemeente Eijsden Margraten de keuze gemaakt het om het gemeentelijk woningbouwbeleid niet nader te vertalen in een gemeentelijke woonvisie of een volkshuisvestingsplan.

De bouwplancapaciteit voor woningbouw over de periode 2012-2022 is vastgelegd in het 'Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022'. In dit woningbouwprogramma heeft de gemeente Eijsden-Margraten, mede gelet op het provinciale nullijnbeleid, de bouwplancapaciteit drastisch teruggeschroefd: in totaal is de plancapaciteit in de gemeente Eijsden-Margraten teruggebracht van 1373 naar 671 woningen.

De vier nieuwe woningen aan de Kapelkesstraat werden al via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat in april 2010 is vastgesteld, en zijn reeds in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen. Deze bouwkvavels betreffen derhalve geen toevoeging aan de planvoorraad en worden middels onderhavig bestemmingsplan positief bestemd.

4.4.3 Notitie spuitcirkels

De gemeente Eijsden-Margraten heeft beleid opgesteld ten aanzien van spuitcirkels. Dit beleid is opgesteld, omdat de in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

bepaalde afstand van 50 meter in veel gevallen tot problemen leidde. De gemeente Eijsden-Margraten bestaat immers uit vele kleine kernen, die aansluiten aan de buitengebieden. De uitvoering van vooral kleine ruimtelijke plannen kunnen vaak geen doorgang vinden omdat het opnemen van de spuitcirkel financieel te duur of niet-uitvoerbaar is.

Door de gemeente is aan Plant Research International opdracht gegeven om een rapport op te stellen, waarin wordt beschreven op welke wijze afstanden optimaal teruggebracht kunnen worden. Mede op basis van dit onderzoek is het volgende beleid vastgesteld:

- a. Voor ogen staat het planologisch waarborgen van een goed leef- en woonklimaat, dat handhaafbaar is.
- b. Beoordeel of het bestemmingsplan aanknopingspunten biedt voor gebruiksbepalingen van een agrarisch terrein, gelegen binnen een straal van 50 meter van het terrein waar een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met een gevoelige functie is gepland. Doorgaans is zulks niet het geval.
- c. Uitgangspunt is 50 meter tussen gevoelige objecten en terreinen waar het planologisch mogelijk is om open teelten te realiseren, hetgeen planologisch wordt verankerd.
- d. Indien de afstand van 50 meter aantoonbaar niet mogelijk is, kan op basis van het rapport van Plant Research International de afstand als volgt worden verkleind:
 - Zonder afschermende voorziening wordt de afstand teruggebracht tot 40 meter vanaf de buitenste bomenrij.
 - Indien dit geen soelaas biedt wordt de afstand teruggebracht tot tenminste 30 meter vanaf de buitenste bomenrij, mits een bladhoudende of niet-bladhoudende windhaag, of soortgelijke voorziening, niet zijnde een conifeer, met een hoogte van ten minste 3 meter op de rand van het perceel wordt gerealiseerd, hetgeen planologisch wordt gewaarborgd.
 - Indien dit geen soelaas biedt wordt de afstand teruggebracht tot tenminste 20 meter vanaf de buitenste bomenrij, mits een bladhoudende windhaag, of soortgelijke voorziening, niet zijnde een conifeer, met een hoogte van ten minste 3 meter op de rand van het perceel wordt gerealiseerd, hetgeen planologisch wordt gewaarborgd.
 - Voor het geval een afstand van tenminste 20 meter nog steeds geen soelaas biedt, kan een dubbele, niet bladhoudende windhaag met een hoogte van tenminste 3 meter worden aangebracht op een afstand van 4 meter van elkaar, waarvan de eerste windhaag op de rand van het perceel wordt gerealiseerd, in welk geval de afstand verder kan worden teruggebracht tot tenminste 10 meter, gemeten vanaf de buitenste windhaag.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 juli 2013 besloten deze notitie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te hanteren als beleidsregel. Volledigheidshalve is de Notitie Spuitcirkels van de gemeente Eijsden-Margraten bijgevoegd als **bijlage 4**.

Ten aanzien van de hoogstamboomgaard tegenover het plangebied, wordt een spuitvrije zone van 50 meter aangehouden. Ten aanzien van de laagstamboomgaard aan de achterzijde van de beoogde woningbouwkavels wordt de 'Notitie spuitcirkels' van de gemeente Eijsden-Margraten gevolgd. Feitelijk wordt een nog grotere bescherming geboden, door de aanplant van twee **groenblijvende gaashekken met Hederabeplanting elzenhagen met daartussen een groenblijvende coniferen haag**. Hier wordt in de paragraaf 'Milieuzonering' nader op ingegaan.

Vanwege de discussie over spuitzones en de juridische procedure van het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden' wordt een pas op de plaats gemaakt bij de toepassing van deze beleidsnotitie.

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

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.

Ten behoeve van de planontwikkeling is door Aelmans Eco B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 5**.

Uit de analyseresultaten van de bovengrond blijkt dat de concentraties cadmium, koper en zink weliswaar de berekende streefwaarden en of tussenwaarden overschrijden doch niet de van toepassing zijnde achtergrondwaarden.

Uit de analyseresultaten van de ondergrond blijkt dat de concentratie zink plaatselijk weliswaar de berekende streefwaarde overschrijdt doch niet de van toepassing zijnde achtergrondwaarde.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen of beperkingen verbonden aan het voorgenomen gebruik van het terrein als zijnde woondoeleinden. De als gevolg van graafwerkzaamheden vrijkomende grond dient op eigen terrein te worden hergebruikt of te worden afgevoerd naar een erkend verwerker.

Omdat het bodemonderzoek enige jaren geleden is uitgevoerd, is beoordeeld of de conclusies nog representatief zijn voor de huidige situatie. Vandaar dat in oktober 2015 door Aelmans Eco BV een historisch vooronderzoek en aanvullend asbestonderzoek is uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 6**.

Uit het aanvullend asbestonderzoek blijkt dat zowel zintuiglijk als analytisch geen asbestverdachte materialen c.q. verhoogde concentraties aangetoond.

Uit het aanvullend historisch onderzoek blijkt dat er geen directe wijzigingen zijn aangebracht waardoor de bodemkwaliteit van de grond gewijzigd zou zijn ten opzichte van het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Hierbij is van belang dat de planlocatie is voorzien van een betonverharding en deze nog intact is.

Op basis van het historisch vooronderzoek en aanvullend asbestonderzoek wordt dan ook geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe beperkingen en/of belemmeringen verbonden zijn aan het beoogde gebruik van het plangebied ten behoeve van woondoeleinden.

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

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 voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Kapelkesstraat. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Echter, omdat de Kapelkesstraat buiten de bebouwde kom een maximum snelheid van 60 km/u heeft en de komgrens op korte afstand van het plangebied is gelegen, is voor onderhavige planontwikkeling een akoestisch onderzoek verricht.

De in de nabijheid van het plangebied gelegen Rijksweg A2 is gelegen op een afstand van ruim 400 meter van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de geluidszone van 400 meter van de Rijksweg A2.

Spoorweglawaaï

Het plangebied ligt binnen een zone voor railverkeerslawaaï, namelijk het spoortraject tussen Maastricht en Luik. De geluidszone bedraagt 500 meter aan weerszijde van het spoor. Het plangebied ligt op circa 150 meter afstand van het spoor. Omdat het plangebied is gelegen binnen een zone voor spoorweglawaaï, is dit akoestisch onderzocht.

De rapportage van het akoestisch onderzoek wegverkeer en spoorweglawaaï is bijgevoegd als **bijlage 7**.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de berekende geluidbelasting ten gevolge van de Kapelkesstraat (60 km/uur) ten hoogste 22 dB bedraagt, inclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g Wet geluidhinder. De berekende geluidbelasting voldoet ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer bedraagt ten hoogste 50 dB. De berekende geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

De cumulatieve geluidbelasting, exclusief aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder, ten gevolge van de wegen in de directe omgeving van het plangebied en de spoorlijn Luik-Maastricht, bedraagt ten hoogste 55 dB. Hiermee is het woon- en leefklimaat te classificeren als “redelijk” overeenkomstig de methode Miedema en wordt gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting is het wel noodzakelijk dat nadere maatregelen worden getroffen ter bescherming van het binnenklimaat van de woningen. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

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

5.3 Milieuzonering

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 mogelijk wil maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

5.3.1 Bedrijven

Het dichtstbijzijnde bedrijf nabij het plangebied betreft het agrarisch bedrijf (akker- en fruitteelt) aan de Kapelkesstraat 66 te Eijsden. Dit bedrijf ligt op circa 45 meter van het plangebied. De beoogde planwijziging vormt geen belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering van dit bedrijf, omdat op kortere afstand reeds woningen aanwezig zijn. De nieuw te realiseren woningen zijn dan ook niet maatgevend voor eventuele uitbreidingsplannen van het bedrijf.

Omgekeerd vormt de aanwezigheid van het bedrijf ook geen belemmering voor het woningbouwplan, omdat wordt voldaan aan de richtafstanden van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’. Voor akkerbouw- en fruitteeltbedrijven is als grootste richtafstand 30 meter opgegeven. Deze richtafstand is opgegeven voor het aspect ‘geluid’. Voor de aspecten ‘geur’ en ‘stof’ is een richtafstand van 10 meter opgenomen.

Omdat de beoogde compensatiewoningen op een ruimschoots grotere afstand worden gesitueerd, kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

5.3.2 Spuitzones

Contact met chemische gewasbeschermingsmiddelen is slecht voor de gezondheid van de mens. Dit contact kan plaatsvinden via opname door de huid dan wel inademing. Teneinde te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen boomgaarden en woonpercelen.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een risicozone voor woon- en verblijfsgebieden aangehouden van 50 meter vanaf de perceelsgrens.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door een laagstamboomgaard. Aan de overzijde van de Kapelkesstraat, oostelijk van het plangebied, bevindt zich een hoogstamboomgaard.

Laagstamboomgaard

Het is niet mogelijk beperkingen op te leggen aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de laagstamboomgaard ten westen van het plangebied. Het opnemen van een spuitzone van 50 meter betekent echter dat het planvoornemen geen doorgang kan vinden.

Door Plant Research International, onderdeel van Wageningen University, is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de spuitzone van 50 meter te verkleinen. Hiertoe is de driftdepositie op verschillende afstanden tussen de 10 meter en de 50 meter vanaf de perceelsgrens bepaald en vergeleken met het blootstellingsrisico. De resultaten van dit onderzoek zijn gepubliceerd in het rapport *'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen'* (rapport 609, maart mei 2015). Dit rapport is bijgevoegd als **bijlage 8**.

Uit het onderzoek volgt dat de veiligheidsafstand van 50 meter verkleind kan worden door de aanplant van een wintergroene windhaag in de kale boomsituatie, een dubbele windhaag, een houtwal of een constructie met een vergelijkbare filterende werking.

De veiligheidsafstand kan verkleind worden tot 16,5 meter, indien een dubbele haag of een groenblijvende haag wordt aangeplant (tabel 19 20 op pagina 28 35 van het rapport).

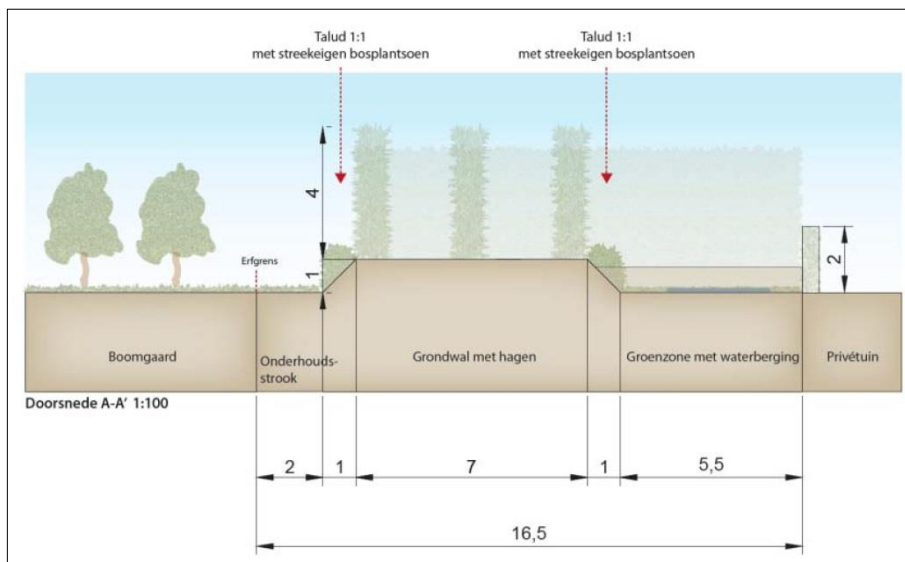
Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden' is komen vast te staan dat het rapport *'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen'* geen goede basis vormt om ten grondslag te leggen aan het terugbrengen van de veiligheidsafstand. Vandaar dat in de beroepsfase een locatiespecifiek onderzoek naar driftblootstelling is uitgevoerd door SPA Ingenieurs (SPA Ingenieurs, Kapelkesstraat 70-70a in Eijsden – Locatiespecifiek onderzoek spuitzone, kenmerk 21620232.R02 d.d. 1-8-2016.). Dit onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 9**.

Dit onderzoek had betrekking op de driftreducerende maatregelen Van het vastgestelde bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden'. Omdat naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aanpassingen zijn aangebracht aan de driftreducerende voorzieningen, is een nieuw locatiespecifiek onderzoek opgesteld Door SPA Ingenieurs. Dit onderzoek, genaamd SPA Ingenieurs, Kapelkesstraat 70-70a in Eijsden – Locatiespecifiek onderzoek spuitzone –actualisatie, kenmerk 21620461.R02 d.d. 8-1-2018, is bijgevoegd in **bijlage 10**.

Vanaf 1 januari 2018 is het Activiteitenbesluit aangepast, waardoor het verplicht is om spuitmachines uit te rusten met spuitdoppen of andere technieken, welke minimaal 75% driftreductie tot gevolg hebben. Omdat het gebruik van minimaal 75% driftreducerende techniek verplicht is, is dit in het locatiespecifieke onderzoek als uitgangspunt gehanteerd.

Driftreducerende voorzieningen

Omdat ter plekke van het plangebied een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd, wordt aan de westzijde van het plangebied een dubbele groenblijvende elzenhaag aangeplant, met een hoogte van 3-4 meter. De haag wordt aangeplant op een aarden wal van 1 meter hoog. Tussen de elzenhagen wordt een groenblijvende coniferen haag aangeplant.



Doorsnede
driftreducerende
voorzieningen

De aan te planten hagen zullen bestaan uit een gaashekwerk van 3 meter hoog, waarlangs Hedera wordt aangeplant. Hedera (klimop) is een inheemse, groenblijvende en snel groeiende plant. Gevlochten langs een gaashekwerk, vormt de Hedera een haag welke het gehele jaar een grote filterende werking heeft voor zowel stof als nevel (drift). Een dergelijk Hederascherm heeft de uitstraling van een haag en wordt beschouwd als een constructie met een gelijke filterende werking als een windhaag.

Door de gaashekwerken op een afstand van 4 meter uit elkaar te plaatsen en langs deze constructie Hedera aan te planten, ontstaat in de volgroeide situatie een dubbele haag op circa 4 meter afstand van elkaar.

Bij een bespuiting in de volblad-situatie ontstaat na de tweede haag geen overschrijding van de dermale blootstellingsgrens voor gewasbeschermingsmiddelen op een hoogte van 0-3 meter. Een goed woon- en leefklimaat in de tuin bij een woonperceel is in deze situatie aanwezig. Fruitbomen worden echter ook in de kale boomsituatie bespoten. In de kale boomsituatie vindt meer drift plaats, waardoor pas op een afstand van 16,5 meter vanaf de perceelsgrens een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Vandaar dat na de dubbele hagen een zone van 10 meter is aangehouden, welke niet mag worden gebruikt als tuin. Deze zone vormt een buffer tussen de bestaande fruitaanplant en de bouwkavels en maakt onderdeel uit van de driftreducerende maatregelen. Teneinde het plangebied te beschermen voor eventuele drift via de noord- en zuidzijde, wordt in het verlengde van de dubbele haag een houtwal aangelegd, met een breedte van 4 meter. De houtwal zorgt, samen met de haag rondom het plangebied, dat ook de noord- en zuidzijde van het plangebied goed beschermd zijn tegen eventuele drift.

De els (Alnus) wordt veel toegepast als beplanting in windsingels langs boomgaarden. De emissiereducerende werking van elzenhagen is tevens onderzocht door Praktijkonderzoek Plant en

Omgeving (Windhagen als emissiereducerende maatregel bij bespuitingen in de fruitteelt, PPO, 2004-6, maart 2004).

De combinatie van een dubbele elzenhaag en daartussen een groenblijvende coniferen haag zorgt dat ook in de winterperiode (kale boomsituatie) voldoende beperking van drift optreedt. De hoogte van de hagen levert geen onevenredige schaduw voor de fruitboomgaard op, omdat de dichtstbijzijnde elzenhaag op een afstand van 3 meter van de perceelsgrens met de boomgaard wordt aangeplant.

De grondwal met hagen wordt aan de buitenzijde van de zijdelingse perceelsgrenzen doorgetrokken tot aan de woonbestemming, waarna het overgaat in een geschoren beukenhaag. Hierdoor ontstaat een groen scherm met natuurlijke materialen dat past in het landschap, en tevens de drift van de bespuiting reduceert tot aanvaardbare normen. Teneinde het talud te versterken en tevens vanuit landschappelijk oogpunt, is ervoor gekozen het talud aan te planten met een mengsel van gebiedseigen bosplantsoen.

Door de afstand van 16,5 meter vanaf de perceelsgrens aan te houden en niet vanaf de laatste bomenrij, wordt de perceeleigenaar van de bestaande fruitaanplant aan de westzijde van het plangebied niet gehinderd bij eventuele wijzigingen in de bestaande fruitaanplant. De keuze voor een dubbele elzenhaag, in combinatie met een groenblijvende coniferen haag, groenblijvende haag betekent tevens dat in de beoogde situatie een nog sterkere driftreductie kan worden bereikt dan in rapport 609 van Plant research International is aangetoond. Dit rapport gaat immers uit van één groenblijvende haag of twee bladverliezende hagen.

Uit het geactualiseerde locatiespecifiek onderzoek naar de spuitzone, zoals bijgevoegd in bijlage 10, blijkt dat bij een laagstam-fruitboomgaard op 10 meter uit de perceelsgrens, direct achter de 3e haag, een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Omdat in voorliggend bestemmingsplan de woonbestemming op 16,5 meter vanaf de plangrens is gesitueerd, is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij een worst-case benadering van de bestaande bedrijfsvoering met laagstam-fruitbomen.

Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de bestaande laagstamboomgaard te rooien en een hoogstamboomgaard aan te planten. Ook deze situatie is in het locatiespecifieke onderzoek meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op een afstand van 25 meter uit de perceelsgrens een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. De bouwvlakken van de te realiseren woningen liggen op een afstand van 40 meter uit de perceelsgrens met de boomgaard. binnen de bouwvlakken van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omdat de grens van het bouwvlak op 27 meter van de perceelsgrens met de fruitboomgaard ligt, is ook in de bijgebouwen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op grond van de huidige inzichten zijn in de bestaande situatie en in planologisch toegestane situatie waarbij relevante aantallen hoogstambomen worden aangeplant, geen gezondheidsrisico's te verwachten.



Afbeelding met
aanduiding
driftreducerende
maatregelen

Bestaande hoogstamboomgaard

Aan de overzijde van de Kapelkesstraat (oostzijde) is een spuitvrije zone opgenomen. Deze spuitvrije zone bedraagt 50 meter, gemeten vanaf de grens van het plangebied. Ter plekke van de spuitvrije zone is een hoogstam-fruitboomgaard gelegen. Met de grondeigenaren zijn afspraken gemaakt over het onbespoten houden van de hoogstam-fruitboomgaard.

De realisatie en instandhouding van het landschapsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels bij voorliggend bestemmingsplan. Hierdoor is planologisch verankerd dat de te realiseren woningen alleen mogen worden gebouwd en gebruikt als de driftbeperkende maatregelen aanwezig zijn en in stand worden gehouden. De spuitvrije zone aan de voorzijde van de kavels is planologisch verankerd in de planregels van het bestemmingsplan. Binnen deze zone is het gebruik van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen opgenomen onder het 'verboden gebruik'.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.4 Luchtkwaliteit

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.

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 (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van vier woningen mogelijk. Deze ontwikkeling is aanzienlijk beperkter dan een plan met 500 woningen, waardoor het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

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 verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bestemmingsplan van toepassing.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering

van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

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

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van zogenaamde kwetsbare objecten. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

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.

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.

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. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft het bedrijf Plantaz aan de Voerstraat 6 te Eijsden, op circa 350 meter ten oosten van het plangebied. Binnen de inrichtingsgrens is een bovengrondse propaantank aanwezig met een inhoud van 3.000 liter.

De PR 10⁻⁶-risicocontour bedraagt 20 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Rijksweg A2

De in de omgeving van het bouwplan gelegen Rijksweg A2 bevindt zich op een afstand van ca. 400 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter.

Het vorenstaande betekent dat met de A2 geen rekening hoeft te worden gehouden bij de toetsing en beoordeling van het groepsrisico.

Spoorlijn Luik-Maastricht

Op circa 150 meter van het plangebied loopt de spoorlijn Luik-Maastricht. Als gevolg van deze spoorlijn is in het geldende bestemmingsplan een functieaanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen. Voor het plaatsgebonden risico geldt alleen in de eerste 50 meter vanaf de spoorlijn een onderzoeksplicht. Voor het groepsrisico geldt de veiligheidszone als een aandachtsgebied.

Het college acht de beperkte toename van het groepsrisico, als gevolg van de vier nieuwe woningen, verantwoord. De woningen worden gesitueerd op een afstand van circa 150 meter van de spoorlijn Luik-Maastricht. Er zijn voldoende vluchtmogelijkheden, om de nabijheid van een calamiteit op de spoorlijn te ontvluchten. Bij een eventuele calamiteit kan het plangebied worden verlaten via de Kapelkesstraat, in noordelijke en zuidelijke richting. Hiermee is in voldoende mate voorzien in vluchtwegen. Daarbij kan worden gesteld dat de mensen die ter plekke gaan wonen, goed zelfredzaam zijn. De mensen die binnen het plangebied gaan wonen kunnen bij een eventuele calamiteit een goede inschatting maken van de risico's en hun gedrag daarop afstemmen.

Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed.

De kans op een ramp is dermate klein en de zelfredzaamheid en bereikbaarheid zijn goed, zodat de ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van externe veiligheid verantwoord is te noemen.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen

met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van kwetsbare objecten (woonhuizen) bij een buisleiding wordt toegelaten:

wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van woningen/kwetsbare objecten niet toegestaan;

wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Vanaf het gasdrukregel- en meetstation aan de Ir. Rocourstraat 28 in Eijsden loopt een hogedruk gasleiding in noordelijke richting. Deze gasleiding maakt onderdeel uit van het hoofdtransportroute Z-500-18 en heeft een werkdruk van 40 bar. De leiding ligt op circa 500 meter van het plangebied. Gelet op deze aanzienlijke afstand, vormt het groeps- en plaatsgebonden risico geen belemmering voor het realiseren van de vier compensatiewoningen.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 1.000 meter rondom het plangebied

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, 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.

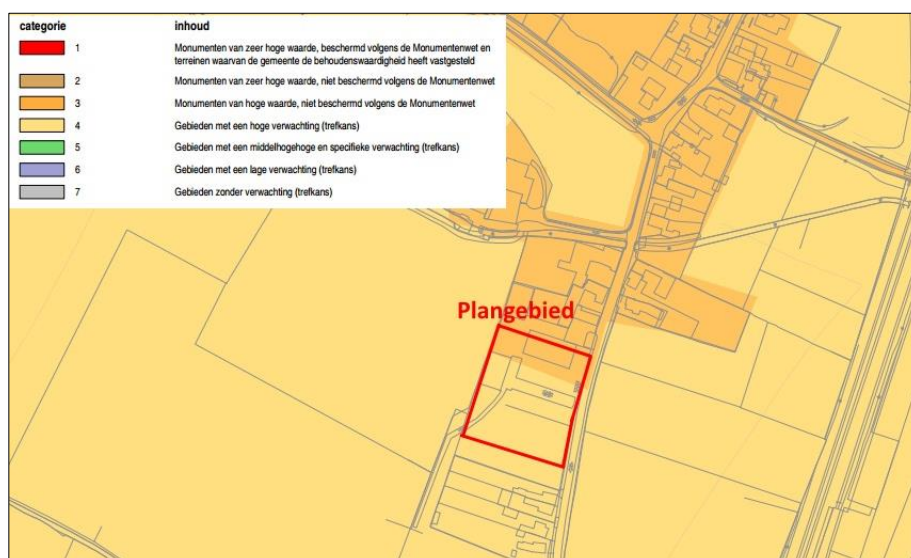
6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Monumentenwet 1988 onder hoofdstuk vijf ('Archeologische monumentenzorg') bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de Erfgoedverordening en de gemeentelijke Archeologische beleidskaart geraadpleegd.



Uit bestudering van de archeologische beleidskaart blijkt dat ter plekke van het onderhavige plangebied sprake is van overwegend waardecategorie 3: monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet. Voor het zuidelijke deel van het plangebied geldt waardecategorie 4: gebieden met een hoge verwachting (trefkans).

De Erfgoedverordening (vastgesteld 18 december 2012, gelijktijdig met de Archeologische beleidskaart) van de gemeente Eijsden-Margraten bevat de beleidsregels die betrekking hebben op de waardecategorieën. In de Erfgoedverordening is opgenomen dat voor gebieden met

waardecategorie 3 een ondergrens geldt voor archeologisch onderzoek indien een oppervlakte van meer dan 250 m² wordt verstoord. Voor waardecategorie 4 geldt een verstoringsoppervlakte van 500 m² als ondergrens voor archeologisch onderzoek.

Binnen het plangebied wordt in totaal voor circa 850 m² aan nieuwe bebouwing en verharding gerealiseerd. De ondergrens voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt aldus overschreden. Vandaar dat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd door Archeopro.

6.1.3 Verricht archeologisch onderzoek

Archeologisch onderzoeksbureau Archeopro heeft ter plekke van het plangebied een inventariserend veldonderzoek, bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 11**.

Uit het karterend booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied oorspronkelijk uit een pakket matig kleiige zavel op een pakket sterk kleiige zavel bestaat. In de top hiervan is een ruim dertig centimeter dikke bouwvoor ontstaan met daaronder een één tot twee decimeter dikke menglaag. Deze bodemopbouw is eigenlijk alleen nog maar aanwezig op de zuidrand van het plangebied die op een weiland ligt. Op de delen van het plangebied die in de twintigste eeuw zijn bebouwd, is de bodem over het geheel genomen tussen 1,2 en 2 meter diepte verstoord. Op alle boorpunten met een nog min of meer intacte bodem is nageboord met een megaboer. Ondanks het zorgvuldig doorzoeken van het hiermee opgeboorde materiaal, zijn hierbij geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Gezien de sterke verstoring van het plangebied op het grootste deel van het plangebied en de afwezigheid van relevante archeologische indicatoren, is de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische sporen binnen het plangebied, klein.

De resultaten van het onderzoek geven geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Het vorenstaande laat onverlet dat, indien bij toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Eijsden-Margraten, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

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) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

De Kapelkesstraat is een rustige weg in het buitengebied van de kern Eijsden. Het plan is niet of nauwelijks van invloed op de ter plaatse aanwezige infrastructuur zij het, dat het aantal verkeersbewegingen enigermate, doch niet significant, zal toenemen.

6.3.2 Parkeren

Voor nieuwe woningen wordt in de gemeente Eijsden-Margraten een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning aangehouden. Per te realiseren woning is op eigen terrein voldoende ruimte om twee voertuigen te parkeren. De parkeervraag kan dan ook op eigen terrein worden afgewikkeld.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

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 Roer en Overmaas (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. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders 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.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggend plan is op 30 juli 2015 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling waarschijnlijk geen gevolgen zal hebben voor het watersysteem en waterbeheer. Daarom is op deze ontwikkeling de korte watertoetsprocedure van toepassing. Dit houdt in dat de ontwikkeling alleen gemeld hoeft te worden via het Watertoetsloket.

De samenvatting van de melding watertoets is bijgevoegd als **bijlage 12**.

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Eijsden-Margraten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuwe verhardingen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ($t = 25$),

met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

De vier nieuwe woningen krijgen een gezamenlijke oppervlakte van circa 850 m². Dit is inclusief verharding, oprit en tuin.

Voor een bui $t=25$ impliceert dit $(850 \times 35=)$ 30 m³ af te voeren hemelwater. Bij een bui van $t=100$ dient $(850 \times 45=)$ 38 m³ hemelwater te worden afgevoerd.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t = 25$ nogmaals een bui van $t = 25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van $(2 \times 30 =)$ 60 m³.

Per woning is een infiltratiepoel beoogd met een inhoud van circa 15 m³. In totaal bedraagt de opslagcapaciteit 60 m³. De infiltratiepoelen zijn beoogd aan de achterzijde van de tuinpercelen. Ter plekke is een groenzone met een diepte van 5,5 meter voorzien, waar voldoende ruimte is voor het realiseren van de waterberging. Het hemelwater van de (dak)verhardingen wordt door middel van buizen of (mol)goten naar de infiltratievoorzieningen geleid. De oppervlakte voor het realiseren van de waterberging is groter dan onder het op 2 februari 2016 vastgestelde bestemmingsplan. De exacte invulling van de waterberging wordt overgelaten voor de vergunningenfase.

Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. In de nieuwe situatie hoeft, net als in de bestaande situatie, niet gevreesd te worden voor wateroverlast. Dit gezien het feit dat:

- De opslagcapaciteit van de infiltratievoorzieningen voldoende is voor de opvang van regenwater afkomstig van de verharding van de compensatiewoningen;
- Het verhard oppervlak als gevolg van de sloopverplichting aanzienlijk wordt verkleind;
- In de huidige situatie is circa 1.480 m² dakoppervlakte aangesloten op de riolering. Door de sloop van deze opstallen en de afkoppeling van het riool, wordt het riool bij extreme buien minder belast.

Conclusie

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

6.5 Natuur en landschap

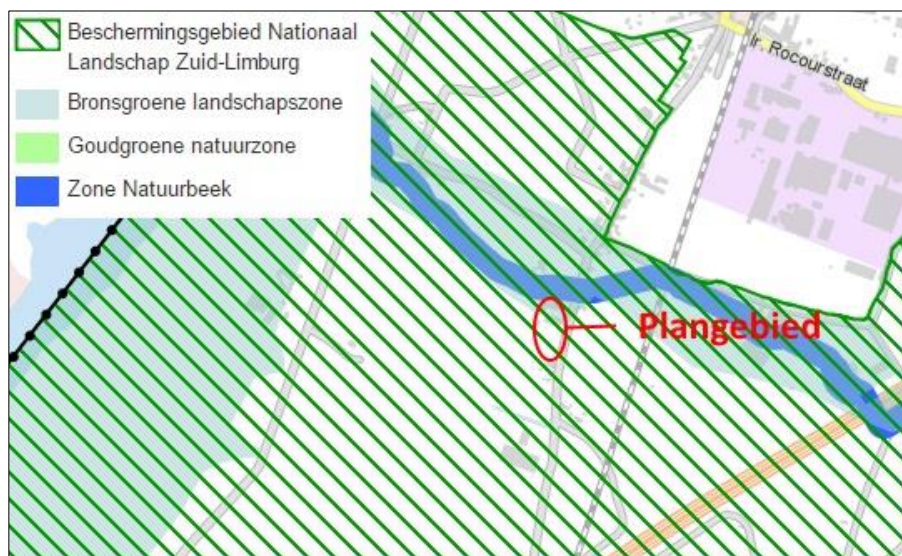
6.5.1 Kernkwaliteiten

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied niet gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' of 'Bronsgroene landschapszone' (zie tevens paragraaf 3.2.1). Wel grenst het plangebied aan de noordzijde aan de 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'Natuur'
POL2014 met
aanduiding plangebied

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 is het projectgebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.



Uitsnede kaart
'Beschermingszones
natuur en landschap'
OvL2014 met
aanduiding plangebied

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn

gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het plangebied betreft een voormalige melkveehouderij, waarvan de stallen en verhardingen worden gesloopt. Op basis van de voormalige provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg' kunnen vier compensatiewoningen worden teruggebouwd. Omdat de compensatiewoningen worden gebouwd op de slooplocatie, vindt geen aantasting van de openheid van het buitengebied plaats.

Het groene karakter

Onderdeel van voorliggende planontwikkeling vormt een landschappelijk inpassingsplan van Pouderoyen Compagnons. In dit inpassingsplan is vastgelegd dat de tuinen worden voorzien van afschermende hagen. Samen met de aanzienlijke ontstening als gevolg van de sloop van de bedrijfsgebouwen, wordt het groene karakter van het buitengebied versterkt.

Reliëf en ondergrond

Het plangebied bevindt zich op een nagenoeg vlakke ondergrond in het Maasdal. Van zicht vanuit hoger gelegen plateaus is geen sprake.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op de provinciale Ruimte-voor-ruimteregeling. Alle agrarische opstallen ter plekke van het plangebied worden gesloopt, behalve de monumentale boerderijwoning met opstallen aan de Kapelkesstraat 70-70a. Deze boerderijwoning krijgt door de sloop van de modernere agrarische bedrijfsgebouwen een betere situering. De compensatiewoningen worden immers op een gepaste afstand van de monumentale bebouwing gerealiseerd. Het cultuurhistorisch erfgoed wordt dan ook niet aangetast door de beoogde ontwikkeling.

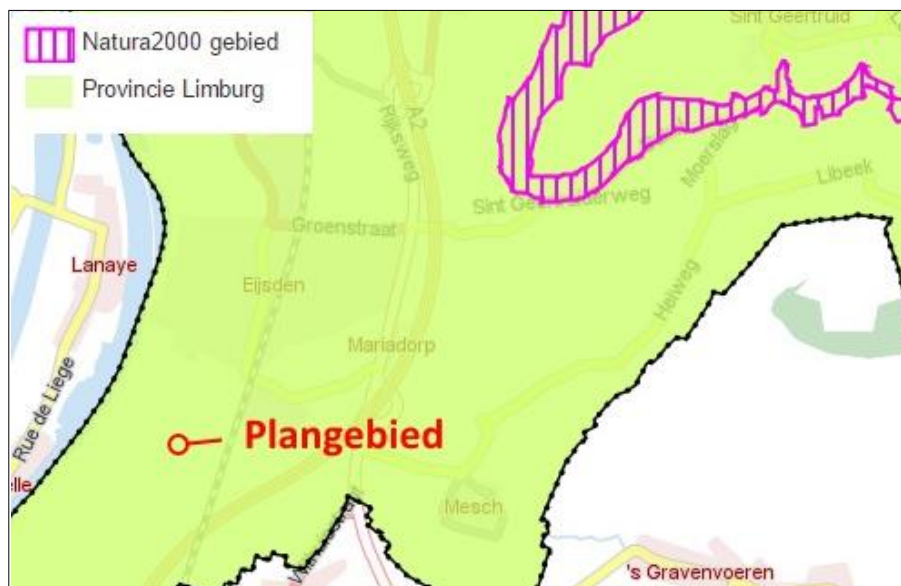
6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998' **Wet natuurbescherming**.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het Savelsbos. Dit Natura2000-gebied ligt op circa 5 kilometer afstand van het plangebied.

Het Savelsbos is een relatief smalle bosstrook gelegen ten zuidoosten van Maastricht tussen Eijsden, Gronsveld, Cadier en Keer en Sint Geertruid. Het bos is gelegen op een helling van maasterras. Door de grote verschillen in hoogte en bodemtypen komen er diverse bijzondere vegetaties voor. Op de hogere delen van het Savelsbos staan beuken-eikenbossen. Lager op de hellingen komt eiken-haagbeukenbos voor. De ondergroei is bijzonder gevarieerd en er komen opvallend veel soorten bosplanten voor, waaronder zeldzame planten zoals de zwartblauwe rapunzel, gele anemoon en amandelwolfsmelk. Binnen het bosgebied liggen enkele kleine graslandenclaves met hun eigen specifieke natuurwaarden (kalkgraslanden).

Het plangebied ligt op circa 5.000 meter van het Savelsbos. Vanwege deze afstand zijn geen negatieve effecten op dit Natura 2000-gebied te verwachten.



Kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding plangebied

6.5.3 Landschapsplan

Door Pouderoyen Compagnons is een landschapsplan gemaakt voor de vier compensatiewoningen. Het landschapsplan voorziet in beukenhagen op de perceelsgrenzen aan de voorkant en de meest noordelijke en zuidelijke woning. Naast de afronding van het cluster zorgt de haag voor een groene plint rondom de woning, wat zorgt voor een eenheid. De achter deze beukenhaag te realiseren woningen kunnen een eigen karakter krijgen, zonder de eenheid aan te tasten.



Landschapsplan
Kapelkesstraat 70-70a
te Eijsden

Een aantal hagen in het landschapsplan hebben een specifieke functie als driftbeperkende maatregel. De driftbeperkende hagen betreffen een dubbel gaashekwerk met Hederabeplanting dubbele elzenhaag met daartussen een groenblijvende coniferen haag aan de achterzijde van het

plangebied. De landschappelijke inpassing dient na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden. Dit is verwoord in het landschapsplan en verankerd in de planregels door middel van een voorwaardelijke verplichting. De Hedera betreft inheemse, bladhoudende beplanting. De Hedera (klimop) gebruikt het gaashekwerk als drager om een groenblijvend, dicht scherm te vormen. Het voordeel van het gaashekwerk is dat ook de hoogte van de haag eenvoudig kan worden gegarandeerd, dat ook een voldoende hoge afscherming wordt gerealiseerd. Het gaashekwerk en daarmee de groenblijvende afscherming dienen een hoogte te krijgen van 3 meter.

Binnen de ruimte tussen de dubbele haag is de infiltratievoorziening opgenomen. Voor het onderhoud van deze infiltratievoorziening wordt per perceel een ontsluiting beoogd, door middel van een dichte poort.

De situering van de woningen is indicatief opgenomen. Het bebouwingspatroon komt overeen met het bestaande ritme van de bebouwde percelen. De wisselende nokrichtingen zijn een speelse verwijzing naar het wooncluster ten zuiden van het plangebied, dat bestaat uit woningen met een karakteristieke, ietwat Belgische uitstraling van begin 20e eeuw.

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora- en Faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

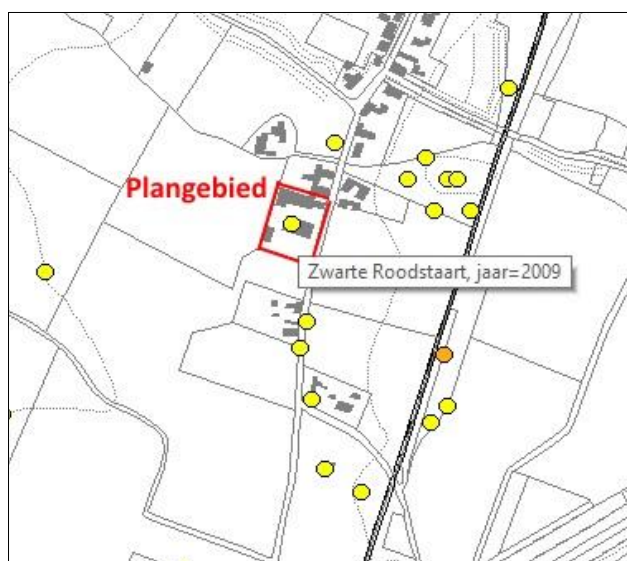
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

6.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens blijkt dat ter plekke van het plangebied een broedende Zwarte Roodstaart is waargenomen. Deze waarneming dateert van 2009.



Kaart natuurgegevens provincie met aanduiding plangebied

Zwarte roodstaart

Deze vogels broeden in allerlei holten in stenige substraten (van rotsen tot ontluuchtingsgaten in spouwmuren) en hebben een sterke voorkeur voor warme en droge plaatsen. In stedelijke gebieden vormen alle gebouwen, schuttingen en tuinen een prima alternatief voor de natuurlijke habitat. In de ogen van een zwarte roodstaart is een huis precies een rots en een ventilatiekanaal is een uitstekende kloof om in te broeden. De zwarte roodstaart is weliswaar een schaarse soort, maar staat niet op de rode lijst. Door de sloop van de bestaande bebouwing buiten het broedseizoen uit te voeren, wordt strijd met de Flora- en faunawetgeving voorkomen.

6.6.3 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het ingesloten karakter van het plangebied is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied, behoudens de Zwarte roodstaart, beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor op basis van artikel 3.10, derde lid Wet natuurbescherming de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in

artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Wel dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels. Vandaar dat de sloop van de bestaande bebouwing buiten het broedseizoen dient te worden uitgevoerd.

6.7 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 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 de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Aangezien aansluitend aan het plangebied reeds bestaande, op een traditionele wijze gebouwde, bebouwing aanwezig is, zal bij de realisatie van de nieuwe bebouwing op die bestaande bebouwingsstructuur moeten worden aangesloten. De dorpsbouwmeester wordt bij de beoordeling van die bouwplannen geconsulteerd.

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunningaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. 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 voor 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 (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

In casu is artikel 6.2.1 onder b relevant. In dit artikel is opgenomen dat een exploitatieplan dient te worden opgesteld indien een of meer andere hoofdgebouwen worden gebouwd.

Ingevolge artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt onder hoofdgebouw verstaan een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Een woning wordt beschouwd als hoofdgebouw bij een woonbestemming.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het realiseren van vier woningbouwkavels.

Aangezien ter plekke van het plangebied vier hoofdgebouwen zijn voorzien, is het opstellen van een exploitatieplan of sluiten van een anterieure overeenkomst noodzakelijk.

De gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer sluiten een grondexploitatieovereenkomst. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70 – 70a te Eijsden' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe 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 nieuwe 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 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) 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 Toelichting, regels en verbeelding

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 SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan 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.

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 is ingetekend op schaal 1:1000.

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

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.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De reactie van provincie Limburg blijkt uit de in bijlage 2 opgenomen brief van Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben onder voorwaarden ingestemd met de beoogde ontwikkeling. Aan de gestelde voorwaarden is in voorliggend bestemmingsplan voldaan. Zo wordt het bestemmingsplan binnen de gestelde termijn van één jaar in procedure gebracht. Tevens is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee planologisch is geregeld dat binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan invulling moet zijn gegeven aan het beoogde bouwplan.

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 heeft kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen, maar meteen over zullen gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie zullen leggen. Het voorontwerpplan wordt gebruikt in het kader van het vooroverleg met de betrokken wettelijke adviseurs.

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 5 november 2015 tot en met 16 december 2015 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingekomen en een reactie van de provincie Limburg.

De ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in **bijlage 13**, evenals de beantwoording van deze zienswijzen in de Nota van zienswijzen.

9.4.3 Vaststelling en beroepsprocedure

Het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden' is op 2 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten. Tegen het bestemmingsplan 'Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden' is beroep ingesteld door een belanghebbende. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 2 augustus 2017 een tussenuitspraak gedaan (De Afdeling 2 augustus 2017, uitspraak 201602007/1/R1). Met inachtnaam van het bepaalde in de tussenuitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de bestuurlijke lus toegepast en de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten een opdracht gegeven:

1. De raad dient binnen 26 weken na verzending van de tussenuitspraak de geconstateerde gebreken te herstellen;
2. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de andere partijen de uitkomst van de opdracht mede te delen en het gewijzigde besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak is het bestemmingsplan als volgt aangepast:

Verbeelding:

De bestemming 'Groen' is verruimd om de flanken van de landschappelijke inpassing planologisch mogelijk te maken.

Regels:

Aan artikel 5.5.3 is het aangepaste landschapsplan toegevoegd.

Artikel 5.5.4 is toegevoegd en betreft een voorwaardelijke verplichting voor de realisatietermijn van de beoogde woningbouw.

Wonen binnen het plandeel met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan indien en voor zover de desbetreffende woning binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is gerealiseerd.

Deze voorwaardelijke verplichting vervangt de wijzigingsbevoegdheid van artikel 5.7. Artikel 5.7 is geschrapt.

Als bijlage bij de regels is het aangepaste landschapsplan Kapelkesstraat 70-70a Eijsden, gedateerd 9 oktober 2017, opgenomen.

Toelichting:

De toelichting heeft een aangepaste inleiding en een aangepaste paragraaf 5.3.2 (spuitzones), waarin wordt ingegaan op de driftreducerende maatregelen en het locatiespecifieke onderzoek van SPA Ingenieurs. Dit heeft ook geleid tot twee extra bijlagen: het locatiespecifieke onderzoek dat tijdens de beroepsprocedure is uitgevoerd (bijlage 9) en het locatiespecifieke onderzoek dat naar aanleiding van de aanpassingen als gevolg van de bestuurlijke lus (bijlage 10). Omdat dit laatste onderzoek gebruik maakt van het PRI rapport 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen' van mei 2015, is deze versie in bijlage 8 opgenomen in plaats van de versie van maart 2015.

Naar aanleiding van het aangepaste landschapsplan zijn de waterparagraaf en de toelichting op het landschapsplan aangepast.

Tevens is de toelichting aangepast aan beleids- en wetswijzigingen welke na vaststelling (2 februari 2016) hebben plaatsgevonden.

9.4.4 Vaststelling bestemmingsplan bestuurlijke lus

Op 20 februari 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten het bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden opnieuw vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is bijgevoegd in **bijlage 14**.

Bijlagen

1. Advies Kwaliteitscommissie d.d. 9 oktober 2006;
2. Verzoek aan GS en standpunt GS inzake toepassing hardheidsclausule 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg;
3. Advies Kwaliteitscommissie d.d. 27-10-2017;
4. Beleidsnotitie spuitcirkels gemeente Eijsden-Margraten (oktober 2013);
5. Verkennend bodemonderzoek Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden, Aelmans Eco BV, rapportnummer 07-03087/V/E/HW;
6. Historisch vooronderzoek en aanvullend asbestonderzoek (Aelmans Eco BV, rapportnummer E154966.001)
7. Akoestisch onderzoek wegverkeer en railverkeer, Windmill, rapportnummer P2015.287-01.02;
8. Rapport 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen', Plant Research International, mei 2015;
9. Rapport 21620232.R02 Kapelkesstraat 70-70a in Eijsden, Locatiespecifiek onderzoek spuitzone, SPA Ingenieurs, d.d. 1-8-2016;
10. Rapport 21620461.R02 Kapelkesstraat 70-70a in Eijsden, Locatiespecifiek onderzoek spuitzone - actualisatie, SPA Ingenieurs, d.d. 8-1-2018;
11. Archeologisch onderzoek Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden (Archeopro);
12. Samenvatting melding digitale watertoets Waterschap Roer en Overmaas;
13. Ingekomen zienswijzen en Nota van zienswijzen;
14. Vaststellingsbesluit bestemmingsplan Kapelkesstraat 70-70a te Eijsden d.d. 20 februari 2018.

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

