

**bestemmingsplan
'Woningen Op den Dries/Bourgogne'**

Gemeente Eijsden - Margraten

datum: 17 januari 2013
projectnummer: 233750R.2001
adviseur: Jke / Rve
IDN-nr: NL.IMRO.1903.BPKOM13000DRIESMES-OH01



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

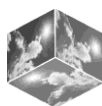
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER

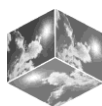


ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

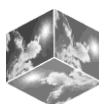


TOELICHTING

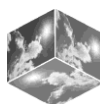


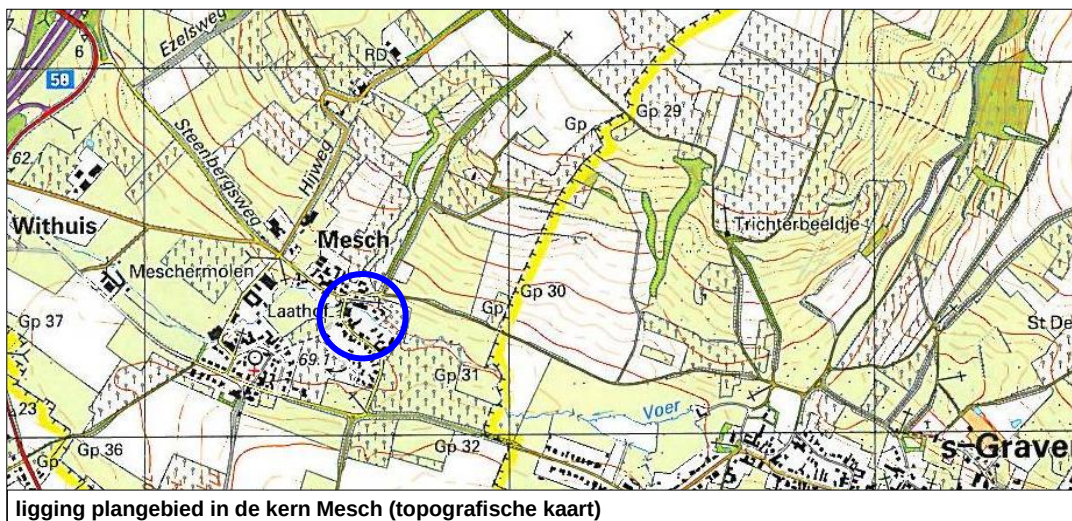
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van de plangebieden	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	3
1.4	Bestemmingsplanherziening	4
2	Projectprofiel	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Gebiedsbeschrijving	5
2.3	Projectbeschrijving	5
2.4	Parkeren en ontsluiting	6
2.5	Oriëntering en privacy	7
2.6	Duurzaamheid	7
3	Beleid	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.2.1	Nota Ruimte	9
3.2.2	Belvedere	10
3.2.3	Verdrag van Malta	10
3.2.4	Natura 2000	11
3.3	Provinciaal beleid	11
3.3.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL2006)	11
3.3.2	Provinciale Woonvisie 2010-2015	13
3.4	Regionaal beleid	13
3.4.1	Regionaal woningbouwbeleid	13
3.5	Gemeentelijk beleid	14
3.5.1	Welstandsnota (2004)	14
3.5.2	Gemeentelijk woningbouwprogramma	15
4	Sectorale aspecten	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Bodemkwaliteit	16
4.3	Wet geluidhinder	17
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Geur	17
4.6	Bedrijven en milieuzonering	18
4.7	Externe veiligheid	18
4.8	Kabels en leidingen	19
4.9	Flora en fauna	19
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	21



4.10.1	Archeologie	21
4.10.2	Cultuurhistorie	21
5	Waterparagraaf	23
5.1	Watertoets	23
5.2	Overleg waterbeheerder	23
5.3	Primaire wateren	23
5.4	Veiligheid en wateroverlast	23
5.5	Waterkwaliteit	24
5.6	Waterbeleving	24
5.7	Grondwater	25
5.8	Infiltratie- en bergingsvoorzieningen	25
5.9	Gevolgen van het planvoornemen op de waterhuishouding ter plaatse	25
5.9.1	Projectomschrijving	25
5.9.2	Bodemgesteldheid	26
5.9.3	Het regen- afvalwatersysteem	26
6	Juridische aspecten	29
6	Juridische aspecten	29
6.1	Algemeen	29
6.2	Toelichting op de verbeelding	29
6.3	Toelichting op de regels	30
7	Haalbaarheid	31
7.1	Exploitatieplan	31
7.2	Economische uitvoerbaarheid	31
8	Procedure	32
8.1	De te volgen procedure	32
8.2	Vooroverleg	32
8.3	Inspraak	35
8.4	Zienswijzen	35
8.5	Onherroepelijk	36
Bijlage 1: Ingekomen vooroverlegreacties		
Bijlage 2: Verkennend natuurwaardenonderzoek		
Bijlage 3: Aanvullend flora- en faunaonderzoek		
Bijlage 4: Doorlatendheidsonderzoek		





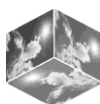
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als gevolg van de verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan Op den Dries 4 te Mesch in de gemeente Eijsden-Margraten naar een locatie in het buitengebied aan de Plets gat komt de huidige locatie vrij. Het voormalige agrarische bedrijf aan Op den Dries is gekoppeld aan het perceel aan de Bovenstraat 1a aan de andere zijde van de waterloop de Voer. Beide locaties zullen de agrarische functie voor de huisvesting van het agrarisch bedrijf verliezen. Vanwege de ligging in de kern Mesch is het niet wenselijk dat zich hier een nieuw agrarisch bedrijf vestigt. Herontwikkeling voor een andere functie kan een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg hebben.

Janssen de Jong projectontwikkeling is voornemens ter plaatse van de locatie Op den Dries 4 een woningbouwproject te ontwikkelen. Ter plaatse van de locatie Bovenstraat 1a wordt uitsluitend de bestemming gewijzigd. Ter plaatse van de locatie Op den Dries 4 voorziet het project in de bouw van 4 nieuwe woningen, naast de reeds aanwezige bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning zal worden gewijzigd naar een burgerwoning. De voormalige gemeente Eijsden heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan woningbouw ter plekke. Gelet op de omvang en ligging van de locatie in relatie tot de stedenbouwkundige en landschappelijke omgeving werd de realisering van maximaal 4 grondgebonden woningen, of de realisering van 4 bouw kavels hiervoor, aanvaardbaar bevonden.

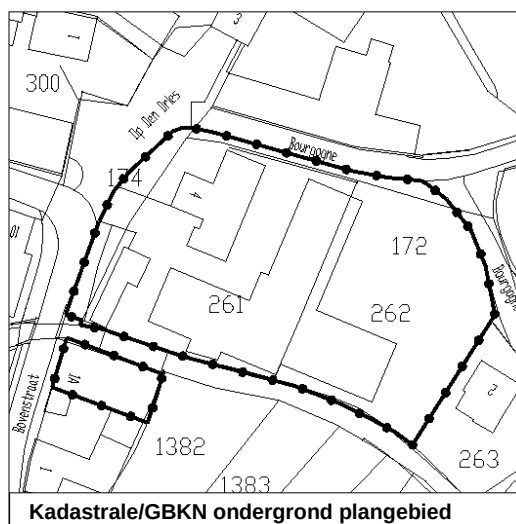
Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het realiseren van 4 extra woningen op deze locatie en is het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning niet mogelijk. Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan omdat het planvoornemen niet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldoet. Een gedeeltelijke bestemmingsplanherziening is dan ook noodzakelijk. Met onderhavig bestemmingsplan is een goede ruimtelijke en juridische onderbouwing opgesteld.



Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het doorgang laten vinden van het planvoornemen. Aan bod komen de volgende aspecten:

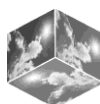
- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het vigerende bestemmingsplan;
- toetsing aan beleidskaders;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied;
- juridische aspecten van onderhavig bestemmingsplan;
- haalbaarheid;
- procedure.

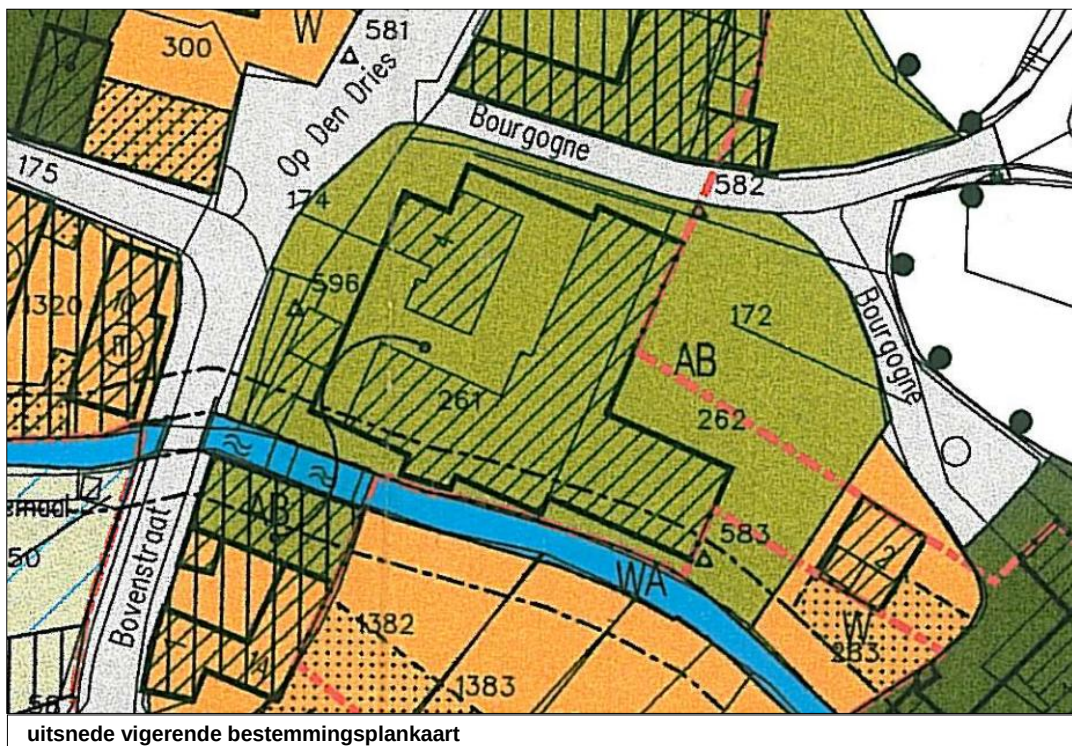
Naast de toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en de verbeelding daarvan, opgesteld conform IMRO2008 en de PRGB2008. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de gemeente Eijsden-Margraten stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.



1.2 Ligging van de plangebieden

De locatie van het voormalige agrarische bedrijf is gelegen op de hoek van Op den Dries en Bourgogne en aan de Bovenstraat 1a, aan de noordoostzijde van de kern Mesch. De locatie is gelegen aan de rand van de kern en vormt ter plaatse de overgang naar het aangrenzende buitengebied. De situatie is kadastraal bekend als gemeente Eijsden, sectie K, perceelnummers 261 en 262 (Op den Dries) en gedeeltelijk perceelnummers 996 (ter plaatse van Bovenstraat 1a), 369 en 174 (ter plaatse van de nieuwe bestemming 'Verkeer').





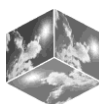
1.3 Het vigerende bestemmingsplan

De plangebieden zijn gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis', dat door de raad van de voormalige gemeente Eijsden is vastgesteld op 9 juni 2005 en door G.S. is goedgekeurd op 13 september 2005. Ter plaatse van de plangebieden is de bestemming 'Agrarisch Bouwblok' van kracht. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse is de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning toegestaan. Het bouwvlak aan Op Den Dries is middels een koppelteken gekoppeld aan het bouwvlak ter plaatse van de Bovenstraat 1a.

Een groot gedeelte van het plangebied Op den Dries is gelegen binnen de rode contour. Een klein gedeelte (in de noord-oost hoek) is echter buiten deze contour gelegen. In paragraaf 3.3.1 wordt nadere ingegaan op deze contour.

Ter plaatse van de Bovenstraat 1a is de bestaande schuur in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als differentiatieveld 'cultuurhistorische waarden'. Deze waarden worden in onderhavig bestemmingsplan gerespecteerd.

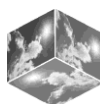
Tot slot wordt de waterloop de Voer aan weerszijden begrenst door een 5 meter brede beschermingszone. Middels deze zone wordt de waterloop beschermd en wordt het beheer en onderhoud mogelijk gemaakt. Ook deze zone wordt in onderhavig bestemmingsplan gerespecteerd.



De bouw van 4 extra woningen, naast de bestaande (bedrijfs)woning, kan niet onder de genoemde doeleinden en bouwmogelijkheden van de van kracht zijnde bestemmingen worden geschaard, waardoor het planvoornemen niet binnen de vigerende bestemmingsplanregeling past.

1.4 Bestemmingsplanherziening

Om de voorgenomen ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden, wordt de procedure van een bestemmingsplan doorlopen. Het is niet mogelijk om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid van het vigerend bestemmingsplan omdat het planvoornemen niet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldoet. In deze toelichting bij onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen onderbouwd en worden de in acht te nemen randvoorwaarden afgewogen. In de regels wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft de visuele weergave van die regels.



2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel Op den Dries 4, in ruil voor de bouw van 4 nieuwe woningen ter plaatse. Het agrarisch bedrijf is verplaatst naar een locatie aan de Plets gatweg in het buitengebied. Op de vrijkomende locatie wordt, rondom de te handhaven bedrijfswoning, voorzien in de bouw van 4 nieuwe woningen aan Op den Dries en Bourgogne. Op de locatie aan de Bovenstraat 1a zijn ruimtelijk geen wijzigingen voorzien. De bestemming wordt hier alleen gewijzigd naar 'Wonen'.

Met de bouw van de 4 woningen wordt mede de verplaatsing van het agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt. De verplaatsing van het agrarisch bedrijf is ingegeven door de noodzaak het bedrijf de nodige ontwikkelingsruimte te kunnen blijven bieden en de wens de leefbaarheid in de kern Mesch te vergroten door de verplaatsing van een hinder veroorzakend agrarisch bedrijf.

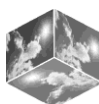
2.2 Gebiedsbeschrijving

De locatie van het voormalige agrarische bedrijf Op den Dries 4 is gelegen aan Bovenstraat, Op den Dries en Bourgogne. Het plangebied wordt doorkruist door de waterloop de Voer waardoor 2 plangebieden ontstaan. Het plangebied Op den Dries en het plangebied Bovenstraat 1a. Aan de oostzijde is aan de overzijde van de Bourgogne het buitengebied gelegen. De locatie is gelegen in het noordoostelijke deel van Mesch. In dit deel van Mesch zijn met name burgerwoningen en enkele verspreide (agrarische) bedrijven gelegen. Via de Klokkestraat en de Steenbergweg staat de locatie in verbinding met de Rijksweg. De Rijksweg verbindt de diverse kernen van de voormalige gemeente Eijsden met elkaar en met de rijksweg A2.

Afgezien van de rijksweg A2 zijn in de wijdere omgeving van het plangebied geen grote hoofdinfrastructurele werken aanwezig. De wijdere omgeving bestaat, naast de kern Mesch, met name uit agrarisch buitengebied. Ten oosten en westen van de kern Mesch wordt dit buitengebied doorsneden door het dal van de Voer.

2.3 Projectbeschrijving

De 4 woningen zullen ten zuiden en ten oosten van de bestaande woning gesitueerd worden. Ten zuiden van de bestaande woning is 1 vrijstaande woning voorzien, gelegen aan en ontsloten via de Bovenstraat en zijdelings grenzend aan de Voer. Oostelijk van de bedrijfswoning zijn 3 woningen voorzien. De percelen van deze woningen liggen met de achterzijde tegen de Voer. De 3 woningen zullen worden ontsloten via de Bourgogne. De achtertuinen bij de 4 nieuwe woningen sluiten aan bij de aan de overzijde van de Voer gelegen achtertuinen bij de bestaande woningen aan de Bovenstraat.





De bestaande woning aan de Op den Dries 4 blijft in zijn huidige omvang gehandhaafd. Deze woning was voorheen de bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf. In de nieuwe situatie zal deze worden omgezet naar burgerwoning. De bestaande tuin achter deze woning blijft als tuin in gebruik. Deze woning blijft ontsloten vanaf Op den Dries.

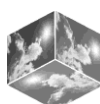
De opstallen op het perceel aan de Bovenstraat 1a blijven gehandhaafd en hier zijn geen ruimtelijke wijzigingen voorzien. De bestemming wordt hier gewijzigd van een bestemming 'Agrarisch bouwblok' naar de bestemming 'Wonen'.

Deze globale indeling staat reeds vast. De verdere (bouwkundige) uitwerking zal nog nader uitgewerkt worden.

2.4 Parkeren en ontsluiting

Het planvoornemen maakt de realisatie van 4 nieuwe woningen mogelijk. Momenteel is hiervoor nog geen concrete inrichting voorhanden. Zodra de woningen middels onderhavig bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt kan een concrete inrichting worden gemaakt. Dan zal ook duidelijk zijn hoe de bouwpercelen eruit komen te zien.

De ontsluiting van de percelen vindt in ieder geval plaats via de rondom het plangebied aanwezige straten. Zoals genoemd zijn dit de Bovenstraat (1 nieuw bouwperceel), Op den Dries (bestaand bouwperceel) en Bourgogne (3 nieuwe bouwpercelen). Bij de uitwerking van het plan zullen de bouwpercelen concreet ingetekend worden. Uitgangspunt daarbij is dat per bouwperceel 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het betreffende bouwperceel. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm ingevolge de Bouwverordening Eijssden-Margraten 2012.



In de toelichting van de Bouwverordening Eijsden-Margraten 2012 wordt verwezen naar de aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV) van het CROW. Hierin zijn normen opgenomen met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouw van onder andere woningen.

Voor onderhavig planvoornemen is uitgegaan van 'dure woningen' binnen de 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk gebied'. Bij de realisatie van dergelijke woningen geldt conform het CROW een norm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Het planvoornemen voorziet in 2 parkeerplaatsen per woning en voldoet derhalve aan de gestelde norm.

Voorheen was het plangebied in gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf met het noodzakelijke aantal verkeersbewegingen. Door de realisering van de 4 nieuwe bouwpercelen/woningen zal het aantal verkeersbewegingen door autoverkeer toenemen. Daar staat tegenover dat het aantal verkeersbewegingen door landbouw- en vrachtverkeer zal afnemen (manoeuvreren van en naar agrarische bouwkaavel) aangezien de agrarische bestemming vervalt. Daarbij moet worden aangemerkt dat er wel sprake zal blijven van doorgaand landbouw- en vrachtverkeer naar de iets verderop in het buitengebied gelegen nieuwe agrarische bouwkaavel aan de Plets gatweg. Per saldo zal de verkeerssituatie ter hoogte van Op den Dries en Bourgogne door het planvoornemen licht verbeteren.

2.5 Oriëntering en privacy

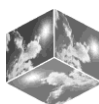
De woningen zijn georiënteerd op de omliggende wegenstructuur van Bovenstraat, Op den Dries en Bourgogne. Daarbij zijn de meest westelijke nieuwe woning en de bestaande voormalige bedrijfswoning rechtstreeks op de betreffende wegen georiënteerd. De overige 3 nieuwe woningen zullen richting de Bourgogne of naar elkaar toe (in een hofjesstructuur) worden georiënteerd. De definitieve inrichting van het plangebied zal hier duidelijkheid over geven.

De buitenruimte (achtertuinen) bij de woningen is op het zuiden, op de Voer georiënteerd en sluit aan bij de buitenruimte van de bestaande woningen aan de overzijde van de Voer. De bezonning van de woningen en buitenruimte is gelet op de oriëntering op het zuiden uitstekend.

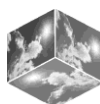
De privacy bij de nieuwe en bestaande woningen is voldoende gewaarborgd. De nieuwe woningen zijn op voldoende ruime percelen gelegen, waardoor voldoende afstand tot de achterperceelsgrens resteert. Inblik vanuit de nieuwe woningen in bestaande achtertuinen zal daardoor slechts zeer beperkt zijn.

2.6 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een ho-



ge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Eijsden-Margraten heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen bij de bouw van de woningen.



3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Eijsden-Margraten.

3.2 Rijksbeleid

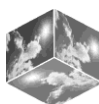
3.2.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

Het Heuvelland is aangeduid als Nationaal Landschap. Het grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten maakt hier gedeeltelijk onderdeel van uit. Ook het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap. Aan deze gebieden wordt prioriteit gegeven voor wat betreft het behoud en ontwikkeling van het landschap, omdat ze kenmerkend zijn voor Nederland. Beleidsstrategieën hierbij zijn 'investeren in de kwaliteit van de natuur' en 'landschap ontwikkelen met kwaliteit'. Daarbij fungeert het buitengebied als 'groene' buffer tussen Maastricht en Visé - Luik (België).

Aangaande steden, dorpen en bereikbaarheid staat verder borging van de basiskwaliteit centraal. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten alsmede borging van milieukwaliteit en externe veiligheid moeten hieraan bijdragen. Bundeling betekent in deze dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Het planvoornemen voldoet hieraan. Milieu en externe veiligheid worden verbeterd door normen en randvoorwaarden, corresponderend met de tenminste gewenste basiskwaliteit, vast te leggen en deze in een vroegtijdig stadium bij de (ruimtelijke) planvorming te betrekken. De ruimtelijke en milieukwaliteit is in een voorafgaand stadium al verbeterd door het in gang zetten van de verplaatsing van het agrarisch bedrijf naar de locatie in het buitengebied.



3.2.2 Belvedere

De nota Belvedere is een nota van een viertal ministeries waarin is vastgelegd hoe cultuurhistorie ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. De beleidsnota beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en een kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland.

De grens van het Belvederegebied Heuvelland wordt nabij het plangebied gevormd door de rijksweg A2. Derhalve maakt het plangebied zelf ook onderdeel uit van het Belvederegebied.

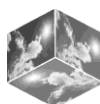
Bescherming van cultuurhistorische waarden geeft het landschap en het dorp of de wijk diepgang. Ze vertellen iets over het verleden en over hoe de mensen met het landschap omgingen. De mensen hebben tegenwoordig behoefte aan verhalen en een landschap met verleden is daar uitermate geschikt voor. De cultuurhistorie in het landschap kan toeristen en recreanten trekken. Daarnaast is variatie in landschappen, met respect voor cultuurhistorische waarden, aantrekkelijker dan een eenvormig opgebouwd landschap.

Een eerste vereiste is het voorkomen van de teloorgang van het bodemarchief (-archeologie) en het respecteren van historische gegevens bij behoud, ontwerp en herinrichting van bestaande en nieuwe gebieden. Ook in de kern Mesch zijn enkele Rijksmonumenten en karakteristieke panden gelegen, waarvan de kwaliteit geëtaleerd en beschermd dient te worden. De schuur aan de Bovenstraat 1a, die binnen het plangebied is gelegen, is conform het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'cultuurhistorische waarden' omdat dit pand onderdeel uitmaakt van het pand aan de Bovenstraat 1 en op basis van gemeentelijk beleid is aangewezen als 'Beeldbepalend pand'. Middels onderhavig bestemmingsplan worden de cultuurhistorische waarden van het pand beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het planvoornemen voorziet echter niet in ruimtelijke of bouwkundige wijzigingen ter plaatse maar voorziet hier slechts in de wijziging van de bestemming. Ter plaatse van de nieuwe woningen binnen het plangebied zijn geen monumenten of karakteristieke panden gelegen. Het planvoornemen heeft dan ook geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden binnen het plangebied.

3.2.3 Verdrag van Malta

Het verdrag van Malta is een Europees Verdrag, waarin de ondertekenende landen hebben afgesproken bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te houden met archeologie. Het uitgangspunt is 'behoud in situ' oftewel behoud in de bodem.

Bij nieuwe ontwikkelingen zoals de realisering van 4 nieuwe woningen dient derhalve naar de gevolgen voor eventuele archeologische waarden gekeken te worden. In hoofdstuk 4 is hier nader op ingegaan.



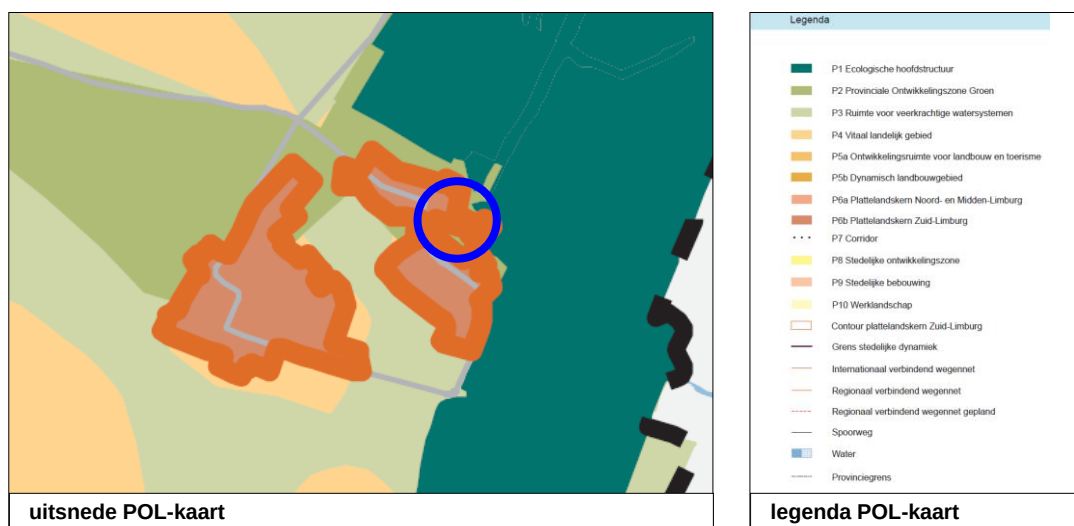
3.2.4 Natura 2000

De Europese Unie (EU) heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden, heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit.

Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Natura 2000 schrijft ook maatregelen van soortenbescherming voor. In Nederland zijn deze maatregelen vertaald in de Flora- en faunawet. Middels dit regime ziet de wetgever toe op de bescherming van zeldzame diersoorten en hun leefomgeving.

In het plangebied zelf en in de directe omgeving ervan, binnen een straal van 4 km, bevindt zich ook een Natura 2000-gebied. Dit betreft het Savelsbos. Op grotere afstand is het Natura 2000-gebied Noorbeemden & Hoogbos gelegen. Het Savelsbos maakt tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

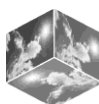
Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van het Natura 2000 gebied of van de EHS en heeft hier geen (negatieve) gevolgen voor. De vervanging van agrarische bedrijfsgebouwen door 4 nieuwe woningen binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Mesch en het wijzigen van de bestemming aan de Bovenstraat 1a heeft geen invloed op de in deze gebieden aanwezige waarden.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL2006)

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL2006, vastgesteld d.d. 22 september 2006, actualisaties 2008, 2010 en 2011) is het plangebied aangeduid



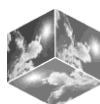
als perspectief P6b - Plattelandskern Zuid-Limburg en grotendeels gelegen binnen de Contour plattelandskern Zuid-Limburg.

De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur). De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme. Alleen in Noord- en Midden-Limburg kan nog sprake zijn van uitleglocaties aansluitend aan de contour (peildatum 24 juni 2005) rondom de Plattelandskernen. Indien dat het geval is, dan is aan de hand van het Limburgs Kwaliteitsmenu te bepalen welke kwaliteitsbijdrage gericht op het compenseren van verloren gaande omgevingskwaliteit aan de orde is. Dit verschil in ontwikkelingsmogelijkheden tussen de plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg ten op zichte van Zuid-Limburg wordt gemarkeerd door het onderscheiden van twee aparte perspectieven P6a en P6b.

Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing. Wél dient bij nieuwe uitleglocaties en nieuwe ontwikkelingen binnen de (verbale) contour ingezet te worden op bovenplanse verevening gericht op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en aanwezige werklocaties. Van gemeenten wordt verwacht dat eventuele transformatieprojecten, en functiewijzigingen tot werklocatie of woongebied buiten de (verbale) contour om advies aan de provincie Limburg zullen worden voorgelegd, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

Het meest oostelijke gedeelte van het plangebied is gelegen buiten de rode contour zoals vastgelegd door de provincie Limburg. Inmiddels heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. De provincie Limburg heeft onder andere aangegeven dat de initiatiefnemer, in samenspraak met de gemeente, dient te komen tot een goede landschappelijke inpassing afgestemd op de ligging aan de Voer. Zodra de bouwplannen concreet zijn, zal in overleg met de gemeente Eijsden-Margraten worden bepaald wat de kwaliteitsverbeterende maatregelen moeten zijn. Zodra het gemeentelijke Kwaliteitsmenu is vastgesteld, geldt in plaats van het Limburgs Kwaliteitsmenu het gemeentelijk Kwaliteitsmenu.



In een overleg met de provincie Limburg d.d. 4 april 2012 is overeengekomen dat in onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke bepaling wordt opgenomen. Indien het bouwplan voorziet in bebouwing van woningen buiten de rode contour zal hierop het Limburgs Kwaliteitsmenu danwel het gemeentelijk Kwaliteitsmenu van toepassing zijn. Hetgeen buiten de contour wordt gebouwd zal op basis van de voorwaardelijke bepaling en de opgenomen gebiedsaanduiding worden voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. Middels een overeenkomst met de gemeente zullen eventueel te nemen kwaliteitsverbeterende maatregelen te zijner tijd worden vastgelegd.

De realisering van 4 extra woningen en de wijziging van de bestemming draagt bij aan het in stand houden van het draagvlak binnen de kern Mesch voor de nog aanwezige voorzieningen en activiteiten, waarmee de leefbaarheid gewaarborgd wordt. Het planvoornemen past derhalve binnen het provinciale beleid.

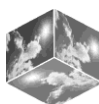
3.3.2 Provinciale Woonvisie 2010-2015

Het provinciale woningbouwbeleid is vertaald in de Provinciale Woonvisie 2010-2015. Uitgangspunt van deze visie is dat voor de regio Maastricht en Mergelland, waartoe de gemeente Eijsden-Margraten behoort, een nul-beleid geldt voor nieuwe woningbouwontwikkelingen, gelet op de verwachte dalende en vergrijzende bevolkingsontwikkeling in de regio Zuid-Limburg. Concreet houdt dit in dat voor iedere nieuwe planologische woningbouwontwikkeling er één woning uit de voorraad onttrokken moet worden. Kortom, de woningvoorraad zoals die op 1 januari 2010 gold in de regio Maastricht en Mergelland mag niet worden uitgebreid. De regiogemeenten dienen dit beleid te vertalen in hun (vast te stellen) regionale woonvisie. Onderhavig planvoornemen maakt de realisatie van een vier-tal woningen mogelijk. Deze woningen maken onderdeel uit van het Eijdsense woningbouwprogramma welke op basis van provinciaal en regionaal beleid in 2010 en 2011 is geactualiseerd en gereduceerd. Aangezien het planvoornemen nog steeds onderdeel uitmaakt van het woningbouwprogramma, voldoet het aan de provinciale woonvisie. De woningen vloeien voort als compensatie van een agrarische bedrijfsverplaatsing van de kern Mesch naar het buitengebied. Hiermee is een ruimtelijke verbeterde woon- en leefsituatie ontstaan. De compensatie woningen maakten onderdeel uit van de verplaatsing van het agrarische bedrijf om in de financiering hiervan te kunnen voorzien.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal woningbouwbeleid

De regio Maastricht en Mergelland heeft ABF Research te Delft opdracht verleend om een regionale woonvisie samen te stellen voor de periode 2010-2020. Om een zo goed mogelijk op de woonbehoefte toegesneden visie te krijgen, heeft ABF, in opdracht van de regiogemeenten, een woonverkenkend onderzoek uitgevoerd. Op basis van de Primos 2010-methode is gebleken, dat er tot de periode 2015 binnen de regio Maastricht en Mergelland een reële behoefte bestaat aan een woningvoorraadtoename van maximaal 1.340 woningen. ABF spreekt in dit geval van een consumentgerichte behoefte.



De regiogemeenten hadden tezamen een harde plancapaciteit van netto (minus onttrekking) 3.000 woningen. Dit is aanzienlijk meer dan de consumentgerichte behoefte van 1.340 woningen en wijkt nog meer af van het provinciale nul-beleid. De gemeenten beseffen dat de plancapaciteit moet worden teruggebracht om een toekomstige scheve woningvoorraad te voorkomen. Vanwege te grote financiële risico's en een gebrek aan compensatie hiervan, is het voor de gemeenten onmogelijk een nul-beleid te voeren.

Om de plancapaciteit terug te dringen hebben de gemeenten in overleg met de provincie afgesproken dat hun bouwprogramma wordt teruggebracht en de woningvoorraad in de regio Maastricht en Mergelland zoals die op 1 januari 2010 gold met maximaal 1.340 woningen zal worden uitgebreid. De regiogemeenten hebben hun woningbouwprogramma's gezamenlijk met circa de helft teruggebracht. Hierin zitten veel bouwplannen die geheel of gedeeltelijk na 2015 zouden worden uitgevoerd. Het planvoornemen betreft een woningbouwlocatie die nog in het woningbouwprogramma is opgenomen, Daarmee wordt voldaan aan het regionale woningbouwbeleid.

Naar verwachting zal de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 in het 3^e kwartaal van 2012 worden vastgesteld.

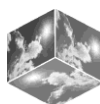
3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Welstandsnota (2004)

De vijf gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul vormen samen het welstandsdistrict Mergelland. In dit district zijn een afzonderlijke welstandsc commissie en een monumentencommissie werkzaam. De welstandsnota dient gezien te worden als een basisbeschrijving van de aanwezige capaciteiten in het gemeentelijke grondgebied van het Mergelland. Het is tevens een specificatie en objectivering van wat wordt verstaan onder 'redelijke eisen van welstand' waaraan een bouwplan zowel op zichzelf als in relatie tot zijn omgeving moet voldoen.

In de welstandsnota wordt Mesch gewaardeerd als welstandsniveau 1. Onder welstandsniveau 1 vallen van rijkswege beschermde stads- en dorpsgezichten die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Aanwijzing gebeurt op grond van de Monumentenwet. Mesch is geen van Rijkswege beschermd dorpsgezicht maar wordt in de welstandsnota wel beschermd als welstandsniveau 1. De welstandsbeoordeling in dit soort en vergelijkbaar gewaardeerde gebieden is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van de ruimtelijke karakteristiek en de samenhang van het gebied.

Het planvoornemen dient zodra het bouwplan concreet is, te worden voorgelegd aan de welstandsc commissie. De welstandsc commissie zal beoordelen of het bouwplan past. Uitgangspunt is dat het planvoornemen voldoet aan de uitgangspunten in de welstandsnota.



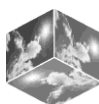
3.5.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het gemeentelijke woningbouwprogramma maakt onderdeel uit van de regionale woonvisie c.q. het regionaal woningbouwprogramma. Gelet op de verwachte dalende en vergrijzende bevolkingsontwikkeling, zijn in 2010 en 2011 zijn de woningbouwprogramma's van de voormalige gemeenten Margraten en Eijsden op basis van een door de raad vastgestelde kadernota geactualiseerd en in omvang gereduceerd.

Het onderhavige plan maakt onderdeel uit van het Eijdsdense woningbouwprogramma. Dit programma is in 2011 geactualiseerd en geprioriteerd. Op basis hiervan is het programma voor de periode 2011-2021 teruggebracht van netto 698 naar netto 597 woningen. Omdat het onderhavige uit ruimtelijk oogpunt als gewenst en noodzakelijk werd beschouwd, bleef het plan onderdeel uitmaken van het nieuwe "Eijdsdense" bouwprogramma.

In 2010 had in de voormalige gemeente Margraten een gelijke actualisatie van het woningbouwprogramma plaatsgevonden. Het Margratense woningbouwprogramma werd toen teruggebracht van netto 675 naar netto 282 woningen. Bij de vaststelling van het "Eijdsdense" woningbouwprogramma heeft de raad van Eijsden-Margraten tevens besloten dat medio 2012 beide woningbouwprogramma's geïntegreerd en nogmaals geactualiseerd en geprioriteerd moeten worden tot één woningbouwprogramma. Doel hiervan is niet alleen een geactualiseerd bouwprogramma te hebben, maar ook een programma voorhanden te hebben dat zo goed mogelijk aansluit op het consumentgerichte woningbouwprogramma zoals de regio met de provincie heeft afgesproken. Dit programma houdt in dat de regiogemeenten tot 2015 gezamenlijk niet meer dan 1.340 woningen aan de woningvoorraad per 1 januari 2010 toevoegen.

Het college heeft dit geïntegreerde woningbouwprogramma op 15 mei 2012 in concept vastgesteld. Op 14 juni 2012 is de nota 'Kaders voor woningbouwprogrammering Eijsden-Margraten 2012-2022' vastgesteld. Uit dit programma blijkt dat de totale bouwprogramma tot 2012 wordt teruggebracht van netto 879 naar netto 692 woningen. Vanwege de gewenste ruimtelijke ontwikkeling blijft het onderhavige bouwplan deel uitmaken van het geïntegreerde en geactualiseerde woningbouwprogramma van de gemeente Eijsden-Margraten voor de periode 2012-2022. Dit programma maakt tevens onderdeel uit van het regionale woningbouwprogramma zoals dit verbonden is aan de (nog vast te stellen) Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2015. Het onderhavige bouwplan kan hiermee niet in strijd zijn met het regionale woningbouwbeleid en past dus eveneens binnen het provinciale beleid, gelet op de gemaakte woningbouwafspraken tussen de regio Maastricht en Mergelland en de provincie voor de periode 2010-2015.



4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

4.2 Bodemkwaliteit

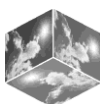
Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Voor wat betreft de stroken welke de vigerende bestemming 'Agrarisch bouwblok' hebben en waarin de bestaande molgoten en trotoirs zijn gelegen, kan opgemerkt worden dat deze qua bodem aan de nieuwe bestemming 'Verkeer' voldoen.

Ten aanzien van de wijziging van de bestemming 'Agrarisch bouwblok' ten behoeve van een woonbestemming dient de kwaliteit van de bodem ter plaatse wel in beeld te worden gebracht. Uit het ten behoeve van de voorgenomen woningbouw in 2008 uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de bodem ter plaatse verontreinigd is. Het onderzoek is echter gedateerd. Het bodemonderzoek dient dan ook te worden geactualiseerd en zal worden uitgebreid met het plangebied ter plaatse van de Bovenstraat 1a. Er is echter geen reden om aan te nemen dat de in 2008 geconstateerde verontreiniging verdwenen is. Momenteel wordt het bodemonderzoek geactualiseerd en uitgebreid. Hierbij worden de oude resultaten opnieuw getoetst aan de nieuwe bodemnota. Op basis van de resultaten zal duidelijk worden welke grond ter plaatse van de locatie niet voldoet aan het toekomstige gebruik en derhalve ontgraven dient te worden.

Na de actualisatie en uitbreiding van het in 2008 uitgevoerde bodemonderzoek met betrekking tot Op den Dries 4 en Bovenstraat 1a zal meer duidelijk zijn over de aanwezige verontreiniging en zal sanering plaats moeten vinden omdat er geen reden is om aan te nemen dat de in 2008 geconstateerde verontreiniging verdwenen is.

Nadat middels onderhavig bestemmingsplan bouwmogelijkheden zijn toegevoegd zal een concreet inrichtings- en bouwplan worden gemaakt. Op basis daarvan en de resultaten van het geactualiseerde en uitgebreide bodemonderzoek zal een saneringsplan worden opgesteld alvorens het terrein bouwrijp wordt gemaakt. De kosten voor de sanering komen voor rekening van de initiatiefnemer. De onderzoeksverplichting, de verplichting voor het opstellen van een saneringsplan en het uitvoeren van de sanering zal worden vastgelegd



in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer.

4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Een woning is een geluidgevoelige object in het kader van de Wgh. Akoestisch onderzoek zou noodzakelijk zijn, ware het niet dat het plangebied is gelegen in een 30 km/zone. Deze wegen zijn niet zoneplichtig waardoor de Wgh hierop niet van toepassing is. Akoestisch onderzoek is dientengevolge in het kader van de bestemmingsherziening niet noodzakelijk en niet uitgevoerd.

4.4 Luchtkwaliteit

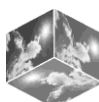
Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor diverse luchtverontreinigingscomponenten. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium: 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg en 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Beneden deze grens is sprake van een NIBM-project.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien een viertal nieuwe woningen wordt opgericht. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Geur

In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarisch bedrijven gelegen, welke van invloed kunnen zijn op geurgevoelige objecten zoals woningen. De dichtstbijzijnde veehouderij is op een afstand van ongeveer 90 meter van het plangebied gelegen. De minimaal aan te houden (worst-case) afstand van milieugevoelige objecten (zoals woningen) tot dergelijke bedrijven is conform de geurverordening van de gemeente 50 meter. Het planvoornemen voldoet hier dan ook ruimschoots aan.



In de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen agrarische bedrijven gelegen die gevolgen hebben voor de geurbelasting ter plaatse van het plangebied (zie ook paragraaf 4.6)

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Het plan voorziet niet in de vestiging van bedrijven. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijven:

- Veehouderij Pinckaers op een afstand van ruim 90 meter;
- Voormalige fruitteeltbedrijf aan de Bourgogne 3 op een afstand van ongeveer 20 meter;
- Hoveniersbedrijf Wolfs aan de Klokkestraat 15. De bedrijfsgebouwen/ locatie van bedrijfsactiviteiten van deze inrichting zijn gelegen op ruim 60 meter ten opzichte van de beoogde woningen.

Voor de aan te houden afstand van de nieuwe woningen tot aan de veehouderij wordt verwezen naar paragraaf 4.5. Het planvoornemen voldoet conform de geurverordening van de gemeente aan de aan te houden afstand tot dit bedrijf.

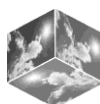
Het fruitteeltbedrijf aan de Bourgogne 3 is niet langer actief. De bestemming is hier echter nog wel agrarisch. Het is dan ook mogelijk dat zich hier in de toekomst weer een soortgelijk bedrijf zal vestigen. Een fruitteeltbedrijf valt conform VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' (editie 2009) onder milieucategorie 2 met een grootst aan te houden afstand van 30 meter in verband met geluidhinder. Echter, aangezien het hier een gemengd gebied betreft dat is gelegen aan de rand met het buitengebied en met diverse functie zoals wonen en (agrarische) bedrijven, kan er gerekend worden met een afstandstap minder. De aan te houden afstand betreft dan 10 meter van de nieuwe woningen tot de bedrijfsgebouwen van het fruitteeltbedrijf. Het planvoornemen voldoet hieraan.

Het hoveniersbedrijf aan de Klokkestraat 15 betreft een bedrijf dat groter is dan 500 m². Dergelijke grootschalige hoveniersbedrijven vallen onder de milieucategorie 3.1 met een grootst aan te houden afstand van 50 meter in verband met geluidshinder. Hiervoor geldt echter ook dat vanwege de ligging in een gemengd gebied aan de rand van het buitengebied, er gerekend kan worden met een afstandstap minder. De aan te houden afstand van de nieuwe woningen tot het fruitteeltbedrijf dient dan ook 30 meter te zijn. Aangezien de afstand tussen de bedrijfsgebouwen/locatie van bedrijfsactiviteiten en de nieuwe woningen ruim 60 meter is, wordt hieraan voldaan.

De aanwezige bedrijven worden door de nieuwe woningen ook niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden (omgekeerde werking). Met betrekking tot bedrijven en milieuzoneringen zijn er dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij



om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Eijsden-Margraten en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes of leidingen voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

4.8 Kabels en leidingen

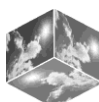
In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.9 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

Het planvoornemen betreft de bouw van 4 extra woningen op de locatie van een voormalig agrarisch bedrijf en de wijziging van de agrarische bestemming naar 'Wonen'. Derhalve is het "Verkennd natuurwaardenonderzoek Op den Dries 4 te Mesch" (Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur, 2007) uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 2: 'Verkennd natuurwaardenonderzoek' bij deze toelichting opgenomen. In dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- de mogelijke aanwezigheid van de steenbreekvaren op de keermuur langs de Voer vormt geen beletsel voor het voornemen de bestemming van het terrein te wijzigen in

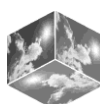


‘woondoeleinden’. De gevolgen van een ingreep aan de keermuur zijn niet gebonden aan de bestemming van het aangrenzende terrein;

- de mogelijke aanwezigheid van de steenmarter, gewone dwergvleermuis en/of gewone grootoorvleermuis vormt geen beletsel voor het voornemen de bestemming van het plangebied te wijzigen in ‘woondoeleinden’. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van de genoemde diersoorten in de stallen, voorafgaand aan de sloop daarvan, is noodzakelijk en inmiddels uitgevoerd. De genoemde soorten komen binnen het plangebied niet voor (zie resultaten aanvullend onderzoek hieronder);
- voor huiszwaluw en boerenzwaluw geldt dat de nestlocaties door de Flora- en faunawet worden bestempeld als vaste verblijfplaatsen, die het geheel jaar door bescherming genieten. Kan de huidige locatie van een nest niet in stand worden gehouden, dan dienen in ieder geval compenserende maatregelen te worden genomen. Hierbij is een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk;
- de mogelijke aanwezigheid van nesten van kneu, grote gele kwikstaart, grauwe vliegenvanger, huismus, ringmus, huiszwaluw, boerenzwaluw en/of Europese kanarie vormt geen beletsel voor het voornemen de bestemming te wijzigen in ‘woondoeleinden’. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van nesten en/of vaste verblijfplaatsen van de genoemde vogelsoorten in de stallen, voorafgaand aan de sloop daarvan, is wel noodzakelijk;
- in het plangebied komen geen via de Flora- en faunawet beschermde soorten voor uit de soortgroepen mossen, korstmossen, paddestoelen, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, sprinkhanen, nachtvinders en overige ongewervelden. Beschermde exemplaren uit de genoemde soortgroepen worden ook niet verwacht in het plangebied. De genoemde soortgroepen vormen geen beletsel de bestemming te wijzigen in ‘woondoeleinden’;
- voor het vervolgtraject geldt dat te allen tijde 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 moeten blijven.

In vervolg op het verkennend natuurwaardenonderzoek is het “Aanvullend flora- en fauna-onderzoek Op den Dries 4 te Mesch” (Heukelom Verbeek Landschapsarchitectuur, 2007) uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 3: ‘Aanvullend flora- en fauna onderzoek’ bij deze toelichting opgenomen. De conclusies uit dit onderzoek luiden:

- steenbreekvaren of andere wettelijk beschermde muurplanten komen niet voor op de keermuur langs de Voer;
- er zijn geen exemplaren aangetroffen van vleermuizen, steenmarter, boerenzwaluw en huiszwaluw. Bewoningssporen of andere tekenen die kunnen wijzen op de mogelijke aanwezigheid van nesten of vaste verblijfplaatsen van deze soorten of eventueel andere soorten zoogdieren en vogels zijn niet aangetroffen. De te slopen stallen zijn ongeschikt als vaste verblijfplaats voor vleermuizen en weinig aantrekkelijk voor steenmarter, huiszwaluw, of boerenzwaluw.



4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Limburg aangeduid als zijnde een locatie met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Echter een groot gedeelte van het plangebied is reeds bebouwd en verhard. Als gevolg hiervan is de bodem reeds geroerd en is het bodemarchief reeds verstoord. Er blijft binnen het plangebied echter nog een groot gebied over dat niet reeds is geroerd. Bovendien wordt de kern Mesch gezien als een belangrijke plaats in historisch opzicht. In de kern staat onder andere een van de oudste kerken van Nederland. Het lijkt dan ook noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

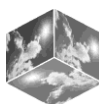
Dit wordt bevestigd door het in voorbereiding zijnde gemeentelijk archeologisch beleid. Dit is weliswaar nog niet vastgesteld, hier wordt in onderhavig geval wel al aansluiting bij gezocht. Het plangebied heeft verwachtingszone waarde-archeologie 2. Binnen deze zone is het verboden om zonder een vergunning als bedoeld in artikel 2.2 lid 1 sub b van de Wabo, over een oppervlakte van 100 m² of meer grondwerk te verrichten op een grotere diepte dan 50 cm onder het maaiveld.

Het planvoornemen voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing ten behoeve van de realisatie van 4 nieuwe woningen. Een groot gedeelte van het plangebied is nog niet (aantoonbaar) geroerd. Om eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied te beschermen is ter plaatse van de bestemming 'Wonen' binnen het plangebied Op den Dries de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden tenzij door middel van een archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of wanneer is aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

4.10.2 Cultuurhistorie

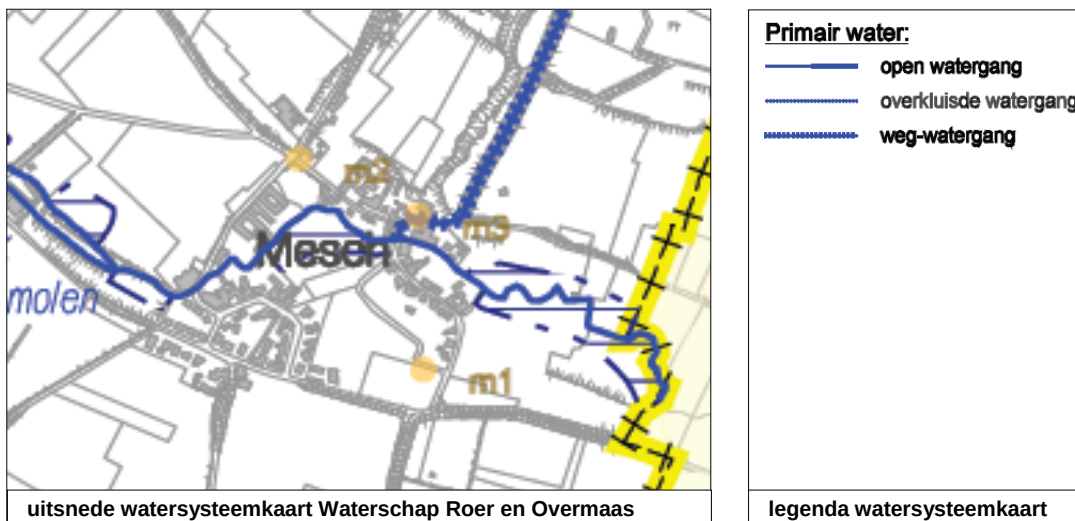
Ter plaatse van de nieuwe woningen zijn binnen het plangebied geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. De schuur aan de Bovenstraat 1a, die binnen het plangebied is gelegen, is conform het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'cultuurhistorische waarden' omdat dit pand onderdeel uitmaakt van het pand aan de Bovenstraat 1 en op basis van gemeentelijk beleid is aangewezen als 'Beeldbepalend pand'. Middels onderhavig bestemmingsplan worden de cultuurhistorische waarden van het pand beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Het planvoornemen voorziet echter niet in ruimtelijke of bouwkundige wijzigingen ter plaatse maar voorziet hier slechts in de wijziging van de bestemming.

Verder is in de directe omgeving aan Bourgogne en Bovenstraat enige monumentale bebouwing gesitueerd. Het planvoornemen is niet van invloed op de monumentale waarde



van deze bebouwing. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.





5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. De watertoets bestrijkt niet alleen het plangebied separaat, maar tevens het afstroomgebied waarbinnen het plangebied is gelegen. De waterhuishoudkundige consequenties van de ruimtelijke ontwikkelingen zullen hierna voor zowel het plangebied als het afstroomgebied per thema met bijbehorende doelstellingen inzichtelijk gemaakt worden.

5.2 Overleg waterbeheerder

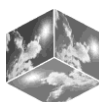
In het kader van de watertoets is het concept ontwerpbestemmingsplan en meldformulier toegezonden aan het watertoetsloket Roer en Overmaas. Het daaruit voortvloeiende wateradvies van de gezamenlijke waterbeheerders is in onderhavig plan verwerkt in paragrafen 5.8 en 5.9.

5.3 Primaire wateren

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Voer, een primaire open watergang. De primaire watergang de Voer speelt een belangrijke rol in het watersysteem van het plangebied. Ten noorden van het plangebied is sprake van een wegwatergang.

5.4 Veiligheid en wateroverlast

De doelstelling van het thema veiligheid en wateroverlast is het herstel van veerkrachtige watersystemen. Binnen het plangebied zijn ontwikkelingen voorzien die kwantitatief of kwalitatief van invloed kunnen zijn op het grondwater en oppervlaktewater. Het betreft een nieuwbouwlocatie waar gestreefd dient te worden naar het volledig afkoppelen van het hemelwater. Hierbij wordt de kwaliteitstrits (vasthouden – bergen – afvoeren) gehanteerd.



5.5 Waterkwaliteit

Het thema waterkwaliteit heeft als doelstelling de kwaliteit van oppervlaktewater en sediment te verbeteren. De hierbij gehanteerde toetsingscriteria betreffen:

- de belasting van het oppervlaktewater met verontreinigende stoffen neemt af;
- de waterkwaliteit voldoet aan het Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR) in 2006 en aan het Verwaarloosbaar Risico (VR) op langere termijn;
- het benutten van de mogelijkheden voor het terugdringen van (diffuse) belasting van het oppervlaktewater.

Voor het realiseren van de doelstelling worden de volgende indicatieve ontwerprichtlijnen gegeven:

- het toepassen van het pakket duurzaam bouwen, zoals het vermijden van het gebruik van onbehandelde uitlogende bouwmaterialen en straatmeubilair en van met verontreinigende stoffen verduurzaamd hout, het vermijden van het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en het afstemmen van de inrichting van nieuwe gebieden op het voorkomen van onkruid, alsmede het voorkomen van bronnen van te veel voedingsstoffen langs wateren (uitwerpselen langs oevers, voeren eenden en vissen).

De principes van duurzaam bouwen worden ook door de gemeente Eijsden-Margraten onderschreven. Het pakket duurzaam bouwen zal dan ook bij de realisatie van het planvoornemen worden toegepast.

5.6 Waterbeleving

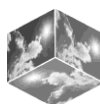
Water draagt bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. De volgende toetsingscriteria zijn aan de orde:

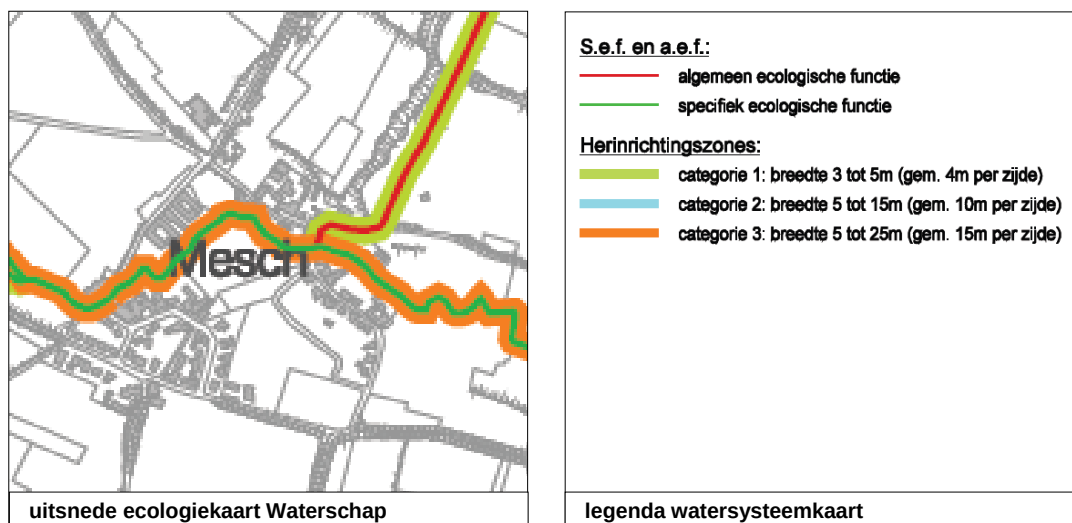
- het optimaal benutten van de landschappelijke en belevingswaarde van water;
- het behouden van cultuurhistorische en aardkundige waarden van watersystemen;
- het waarborgen van een functionele inrichting en beheer van water dat de ecologie van het watersysteem ter plaatse en stroomafwaarts bevordert.

Qua indicatieve ruimtelijke ontwerprichtlijn is sprake van:

- het opheffen van overkluizingen en andere belemmeringen voor de migratie (van vissen);
- het benutten en zichtbaar maken van beekdalen als waardevolle hoofdlijnen van het landschap;
- het vermijden van aantasting van het reliëf in beekdalen;
- het voorkomen van situaties die kunnen leiden tot risico's voor de volksgezondheid.

De primaire open watergang de Voer heeft een specifiek ecologische functie. De primaire wegwatgang aan de noordzijde heeft een algemeen ecologische functie. Rond de primaire watergangen is sprake van herinrichtingszones met variërende breedte. Het planvoornemen is deels gelegen binnen de aanwezige herinrichtingszones. Binnen deze zones is in de toekomst herinrichting van de aanwezige watergangen voorzien. Toename van de bebouwing is daarbij niet wenselijk.





In het kader van het planvoornemen is weliswaar sprake van 4 extra woningen, maar per saldo is sprake van een vermindering van de bebouwing (sloop agrarische bedrijfsbebouwing), die ook nog eens op een gemiddeld grotere afstand van de watergangen komt te liggen. Het planvoornemen is derhalve wel acceptabel.

De aanwezige beschermingszones rond de watergangen worden in het planvoornemen gerespecteerd.

5.7 Grondwater

Grondwater krijgt of behoudt voldoende kwaliteit om te dienen als grondstof voor drinkwater. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied en heeft derhalve geen consequenties voor het grondwater.

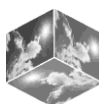
5.8 Infiltratie- en bergingsvoorzieningen

Het plangebied is gelegen binnen een infiltratiegebied. Aangezien op basis van het onderzoek naar de waterdoorlatendheid van de ondergrond, oftewel het infiltratieonderzoek (zie paragraaf 5.9.2) wordt geconcludeerd dat de bodem slechts een matige waterdoorlatendheid heeft, wordt ter plaatse van de beste waterdoorlatendheid één centrale infiltratievoorziening aangelegd in de vorm van een infiltratiekrat. De infiltratievoorziening zal extra capaciteit krijgen om ervoor zorg te dragen dat de voorziening binnen 24 uur weer beschikbaar is voor een nieuwe bui (zie paragraaf 5.9.3).

5.9 Gevolgen van het planvoornemen op de waterhuishouding ter plaatse

5.9.1 Projectomschrijving

De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.600 m², waarvan circa 1.300 m² verhard oppervlak. Het verhard oppervlak bestaat uit de daken van de nieuw te bouwen woningen en de bestaande woning (circa 500 m²) en de inritten behorende bij deze woningen (circa 400 m²). Qua verharding maakt het niets uit of uiteindelijk wordt gekozen voor een hofjesstructuur of reguliere woningen georiënteerd op de straat Bourgogne. De verharding zal hier ongeveer 400 m² bedragen.



5.9.2 Bodemgesteldheid

Het onderzoek naar de waterdoorlatendheid ondergrond (Aelmans, oktober 2008) is als bijlage 4: 'Doorlatendheidsonderzoek' bij deze toelichting beschikbaar. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat indien de resultaten van de waterdoorlatendheidproeven worden gerelateerd aan de classificatie volgens de navolgende tabel én het cultuurtechnisch vademecum, dat de grondslag in de verzadigde zone (0,73 – 2,2 m-mv), ter hoogte van onderhavige site Op Den Dries te Mesch een matige waterdoorlatendheid kent. De drainage karakteristieken zijn daarnaast goed (*low permeability classification & poor/good drainage characteristics*).

$k = 10^k$		-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12
Drainage Characteristics		GOOD						POOR		PRACTICALLY IMPERVIOUS			
Permeability Classification		HIGH			MEDIUM		LOW		VERY LOW		PRACTICALLY IMPERMEABLE		
General Soil Type		GRAVELS		CLEAN SANDS		FISSURED AND WEATHERED CLAYS VERY FINE OR SILTY SANDS				INTACT CLAYS			
Test Methods	Direct	Large CH cell		Standard CH cell		FH cell				FH in Oedomtr.			
	Indirect		Computation from PSD								From consolidation data		
CH = Constant Head, FH = Falling Head, PSD = Particle Size Distribution Analysis													
Table: Permeability and drainage characteristics of main soil types coefficient of permeability m/s													

Normaliter kan men stellen dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

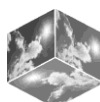
- de doorlatendheid groter is dan 0,4 m/d;
- de onderzijde (=bodem) van de infiltratievoorziening zich minimaal 1 meter boven de heersende grondwaterstand bevindt.

Aan de eerste, en belangrijkste, parameter wordt slechts ter hoogte van 1 infiltratiepunt voldaan.

5.9.3 Het regen- afvalwatersysteem

Huishoudelijk afvalwater

De bouw omvat in totaal 4 extra grondgebonden woningen. Het huishoudelijk afval- en regenwater wordt gescheiden ingezameld. Het afvalwater wordt ingezameld in het dwastelsel en vervolgens aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel in de Bourgogne, Op den Dries en de Bovenstraat.



Regenwater

Het regenwater van de daken en het verhard oppervlak dient geïnfiltreerd en vertraagd afgevoerd te worden naar de Voer. De bergingsvoorziening bestaat uit een centrale infiltratiekrat. Het geheel krijgt een bergingscapaciteit van 35 mm. Het systeem wordt voorzien van een overstortvoorziening op de Voer. Door de aansluiting op de Voer te realiseren middels een overstortvoorziening zal eerst maximaal gebruik gemaakt worden van de bergingscapaciteit in het plan, alvorens geloosd wordt op de Voer. Voor de noodoverlaat zal een watervergunning worden aangevraagd.

Hierdoor wordt een vertraagde afvoer gerealiseerd en, in geval van lichte buien, zal het regenwater infiltreren in de ondergrond, aangezien niet de volledige bergingscapaciteit wordt benut. Aangezien in dit plan gekozen wordt voor een ondergrondse bergings-/infiltratievoorziening in de vorm van een infiltratiekrat dient extra aandacht besteedt te worden aan mogelijke vervuiling van de ondergrond. Toekomstige bewoners dienen geïnformeerd te worden over de aangelegde voorzieningen en het feit dat verontreiniging van de voorzieningen en de ondergrond voorkomen dient te worden, hetgeen betekent dat o.a. het wassen van auto's op de straat niet wordt toegestaan en dat er geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen op de verharding mogen worden toegepast.

Om vervuiling van daken te voorkomen dienen de regenpijpen voorzien te worden van bladvangsers. Tevens mogen er geen uitlogende materialen worden toegepast voor de daken en het toe te passen regenafvoersysteem.

Op verzoek van het waterschap dient bij het opstellen van de watertoets een doorkijk gemaakt te worden naar een bui T=100. Dit betreft een bui van 45 mm. Indien deze bui valt zal het systeem overstorten op de Voer. Mocht de capaciteit van de Voer niet voldoende zijn dan zal kortstondig water op straat ontstaan. In het kader van de watertoets is het concept ontwerpbestemmingsplan en meldformulier watertoets toegezonden aan het watertoetsloket Roer en Overmaas. Het daaruit voortvloeiende wateradvies van de gezamenlijke waterbeheerders is in onderhavig bestemmingsplan verwerkt in paragraaf 5.8 en in deze paragraaf.

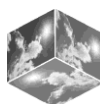
Ontwerp bergings-/infiltratievoorziening

Op basis van het bovenstaande zijn de bergings-/infiltratievoorzieningen gedimensioneerd. De te realiseren bergingscapaciteit wordt berekend door de benodigde berging in mm te vermenigvuldigen met het totale verhard oppervlak. Dit resulteert in een totaal te realiseren berging van $0,035 \text{ m} \times 1.200 \text{ m}^2 = 42 \text{ m}^3$. Echter, aangezien de doorlatendheid van de bodem ter plaatse niet optimaal is zal worden voorzien in een berging voor een bui T=100: $0,045 \times 1.200 \text{ m}^2 = 54 \text{ m}^3$. Ter plaatse van de beste doorlatendheid (zie infiltratieonderzoek) zal één centrale bergingsvoorziening (infiltratiekrat) worden gerealiseerd. Doordat de voorziening ter plaatse van de beste doorlatendheid wordt gerealiseerd, is het mogelijk om een voorziening te realiseren die na 24 uur weer beschikbaar is. Dit houdt in dat de infiltratiekrat binnen 24 uur leegloopt en weer beschikbaar is voor een nieuwe bui T=25. Hiermee wordt voorkomen dat het overvloedige hemelwater direct overloopt in de Voer.



Het water dat van de inritten en openbare verhardingen richting de infiltratievoorziening wordt afgevoerd zal eerst worden gezuiverd. De technische uitwerking hiervan zal plaatsvinden zodra er een concreet bouwplan voorhanden is.

De detaillering van de overstortvoorzieningen op de Voer zal in overleg met het waterschap nader worden uitgewerkt. Hiervoor zal een vergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.



6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

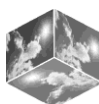
De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grenzen van de beide plangebieden;
- de bestemmingen van de in de plangebieden gelegen gronden: 'Wonen' en 'Verkeer';
- de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' ter plaatse van de beschermingszone langs de watergang de Voer;
- de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ter plaatse van de bestemming 'Wonen' binnen het plangebied Op den Dries;
- de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' ter plaatse van de bestaande schuur aan de Bovenstraat 1a;
- de gebiedsaanduiding 'wro-zone – rode contour' ter plaatse van de rode contour die door de provincie Limburg is aangegeven;
- de bouwvlakken;
- de aanduiding bijgebouwen ter plaatse van de bestaande schuur aan de Bovenstraat 1a;
- het maximum aantal wooneenheden;
- het maximum bebouwd oppervlak ter plaatse van de bestaande woning aan Op den Dries 4.

In het bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht. Aangezien er nog geen concrete inrichting van het plangebied bekend is, is ter plaatse van de 3 woningen aan de Bourgogne een ruim bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 3 woningen worden gebouwd. In de regels is opgenomen aan welke bouwregels de woningen en bijgebouwen bij de woningen moeten voldoen. De bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht.



6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt het bouwen van 4 woningen mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoe-passingverklaring van een beheersverordening zijn.

De gemeente kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in die gevallen zoals vermeld in artikel 6.12 tweede lid Wro met een verwijzing naar artikel 6.2.1a Bro. Eén van die gevallen is de situatie, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Met de ontwikkelaars van het planvoornemen zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Daarnaast zijn er ook geen fasering of locatie-eisen noodzakelijk. Om die redenen is het vaststellen van een exploitatieplan niet vereist. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de anterieure overeenkomst beschikbaar.

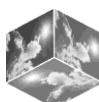
7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Eijsden-Margraten zal hiertoe een anterieure overeenkomst worden gesloten.

Ook voor de onderzoeksverplichting ten aanzien van het aspect bodem, de verplichting voor het opstellen van een saneringsplan en het uitvoeren van de sanering zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer. In de begroting is rekening gehouden met de kosten voor de sanering. Ook met betrekking tot bodem wordt het risico geheel gedragen door de initiatiefnemer.

Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan c.q. de nieuwe woningen.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen financieel haalbaar is.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
Inspraak
- b. Ontwerp:
publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
Mogelijkheid reactieve aanwijzing door provincie Limburg
publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met 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 volgende instanties: Brandweer Zuid-Limburg, Enaxis, Waterschap Roer en Overmaas, Waterleiding maatschappij Limburg, Gasunie, Luchtverkeersleiding Nederland, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Ministerie van Defensie, Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Rijkswaterstaat Limburg, Kamer van Koophandel Zuid-Limburg, de Provincie Limburg en de Inspectie Leefomgeving en Transport.



De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder bijlage 1 bij deze toelichting.

De volgende instanties hebben niet op het bestemmingsplan gereageerd:

1. Luchtverkeersleiding Nederland
2. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
3. Kamer van Koophandel Zuid-Limburg
4. Waterleiding maatschappij Limburg
5. Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie

Hierna zijn de ingekomen vooroverlegreacties samengevat weergegeven en indien van toepassing beantwoord. Er is aangegeven hoe de reacties verwerkt zijn in het ontwerp bestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne'.

1 Reactie Gasunie d.d. 17 april 2012:

Het plangebied is gelegen buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

2 Reactie Rijkswaterstaat Limburg d.d. 17 april 2012:

Het plan is niet gelegen in het beheersgebied van Rijkswaterstaat Limburg.

3 Reactie Enexis B.V d.d 16 april 2012.:

Met betrekking tot het bestemmingsplan zijn geen opmerkingen en/of bijzonderheden te vermelden.

4 Reactie ministerie van Defensie d.d. 16 april 2012:

Er zijn geen militaire belangen betrokken bij dit plan.

5 Reactie Waterschap Roer en Overmaas d.d. 19 april 2012:

Het plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

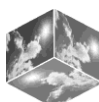
- De bergingsvoorziening dient binnen een periode van 24 uur weer beschikbaar te zijn voor een nieuwe bui T=25. Dit is nog niet aangetoond;
- Infiltreren in de diepere ondergrond is niet wenselijk;
- Wordt er één centrale bergingsvoorziening aangelegd of krijgt ieder perceel een eigen voorziening? Het beheer en onderhoud is hierbij een aandachtspunt;
- Geadviseerd wordt gebruik te maken van een voorziening met zuiverende werking.

Beantwoording:

De reactie van het waterschap geeft aanleiding tot het aanpassen van de waterparagraaf op enkele punten. In onderhavig bestemmingsplan zijn de opmerkingen verwerkt.

6 Reactie Brandweer d.d. 25 april 2012:

Het aspect externe veiligheid vormt zoals aangegeven in de toelichting inderdaad geen belemmering voor het planvoornemen. Voor de bereikbaarheid van het plangebied en blus-



watervoorzieningen worden de eisen gehanteerd uit de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Beantwoording:

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal aangetoond worden dat het definitieve bouwplan voldoet aan de eisen uit de handleiding.

7 Reactie Inspectie Leefomgeving en Transport d.d. 5 mei 2012:

De Inspectie ziet geen knelpunten met betrekking tot het bestemmingsplan in relatie tot de luchthaven Maastricht Aachen Airport.

8 Reactie Provincie d.d. 8 mei 2012:

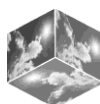
Het plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Opmerking 1: De voorwaardelijke bestemming voor het gebied dat buiten de contour is gelegen komt niet terug in de regels en/of op de verbeelding. Het is dan ook niet duidelijk wat hiermee wordt bedoeld;
- Opmerking 2: Voor dat deel dat buiten de contour is gelegen is het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing. In dat kader zal dus een nadere invulling gegeven moeten worden voor de toepassing van het LKM;
- Opmerking 3: Binnen het hoofdstuk m.b.t. de Woonvisie dient aangegeven te worden hoe de 4 woningen zullen worden meegenomen binnen de regionale woonvisie Maastricht-Mergelland.
- Opmerking 4: Op de locatie waar nu de woningen worden gepland is de voormalige Ruimte voor Ruimte regeling niet van toepassing, het betreft immers een gebied dat grotendeels is gelegen binnen de contour zoals deze is vastgesteld in de POL herziening contouren Limburg;
- Opmerking 5: De overschrijding van de zijdelingse bouwgrens van 4 meter (zoals opgenomen in de planregels artikel 3.4.1) is niet wenselijk;
- Opmerking 6: In de regels artikel 9.1 betreffende de wro-zone dient duidelijk te worden aangegeven dat het Limburgs Kwaliteitsmenu van toepassing is en dat de gemeente nog geen invulling heeft gegeven aan een Gemeentelijk Kwaliteitsmenu;
- Opmerking 7: Het saneringsplan moet onderdeel uitmaken van het ontwerp bestemmingsplan;
- Opmerking 8: Het maximaal bebouwingspercentage moet ter plaatse van de 3 woningen op de verbeelding worden aangegeven om de overschrijding van de contour te beperken.

Beantwoording:

De opmerkingen van de provincie Limburg zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt:

- Opmerking 1: De voorwaardelijke bestemming is opgenomen in artikel 4.2.1 onder a, met een verwijzing naar artikel 11.1 (voorheen 9.1) zodat voldaan dient te worden aan het LKM indien het bouwplan voorziet in nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – rode contour';
- Opmerking 2: Zie 1^{ste} bullet;



- Opmerking 3: Met betrekking tot de woonvisie zijn de paragrafen 3.3.2, 3.4.1 en 3.5.2 aangepast. Hierin is aangegeven dat het planvoornemen onderdeel uitmaakt van de betreffende woningbouwplannen;
- Opmerking 4: De verwijzing naar de voormalige Ruimte voor Ruimte regeling is in onderhavig bestemmingsplan verwijderd;
- Opmerking 5: Artikel 3.4.1 is verwijderd;
- Opmerking 6: Artikel 11.1 (voorheen 9.1) is aangepast. Ook paragraaf 3.3 van de toelichting is aangepast. Hier wordt ingegaan op het gemeentelijk kwaliteitsmenu;
- Opmerking 7: Met betrekking tot het aspect bodem wordt het bodemonderzoek geactualiseerd en wordt ter plaatse van het plangebied aan de Bovenstraat 1a nog een bodemonderzoek uitgevoerd. Indien uit de bodemonderzoeken naar voren komt dat er maatregelen getroffen moeten worden (sanering, inkadering eventuele verontreiniging, etc.) zal dit worden uitgevoerd alvorens het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Eijsden-Margraten wordt vastgesteld. De gemeente zal het bestemmingsplan niet vaststellen indien niet in voldoende mate is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering (meer) vormt voor de beoogde woonfunctie;
- Opmerking 8: Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak ter plaatse van de 'wrozone – rode contour' is 840 m² groot. Middels de bouwregels is geregeld dat hier maximaal 3 woningen mogen worden opgericht met een maximum oppervlak van 150 m² per woning. Ook met betrekking tot bijgebouwen wordt de oppervlakte beperkt (max. 50% per bouwperceel en ten hoogste 100 m²). Hiermee wordt de overschrijding van de contour in voldoende mate beperkt.

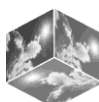
8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er ter inzage legging 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, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen, maar direct overgaat tot het ter visie leggen van het ontwerpplan. Zij heeft het plan ter advisering reeds voorgelegd aan de betrokken overheidsinstanties. De reacties van deze instanties zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 21 juni 2012 tot en met 1 augustus 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. De provincie Limburg heeft per brief d.d. 13 juli 2012 aangegeven dat



ze geen aanleiding ziet om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne'.

8.5 Onherroepelijk

Op 17 januari 2013 is het bestemmingsplan 'Woningen Op den Dries/Bourgogne' onherroepelijk geworden.

