

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Grens van het plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	4
1.4 Leeswijzer.....	6
2 Planologisch beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid.....	10
2.3 Regionaal beleid	13
2.4 Gemeentelijk beleid.....	17
3 Beschrijving plangebied	21
4 Ontwikkelingen	24
4.1 Bouwplan	24
4.2 Duurzaamheid	26
5 Milieuplanologische aspecten	28
5.1 Water	28
5.2 Bodem.....	29
5.3 Geluid.....	29
5.4 Externe veiligheid	30
5.5 Luchtkwaliteit	32
5.6 Archeologie	34
5.7 Flora en fauna.....	35
5.8 Spuitzone	37
5.9 Kabels en leidingen	37
6 Het bestemmingsplan	38
6.1 Algemeen	38
6.2 Opzet van de regels	38
6.3 Artikelsgewijs	39
7 Financiële uitvoerbaarheid	41
8 Handhavingsparagraaf	42
9 Communicatieparagraaf	43
9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	43
9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	43
Bijlage 1 Zienswijzennota, raadsvoorstel en -besluit.....	44
Separate bijlage 1: Geonius, Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Klompenstraat 25 te Eckelrade, rapportnr. MA170650.R01, d.d.09.02.2018;	
Separate bijlage 2: Spider Monkey Consultancy, 'Toekennen woonfunctie aan schuur Klompenstraat 25, Eckelrade', rapportnr. N20171202, d.d. 08.06.2019;	
Separate bijlage 3: Ecolybrum, 'Quickscanonderzoek Ecologische Waarden projectlocatie Klompenstraat 25 Eckelrade, rapportnr. 17-265, d.d. 29.08.2019.	



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

Door de eigenaar van het pand Klompenstraat 23 te Eckelrade is het plan opgevat de karakteristieke en beeldbepalende 16^{de}-eeuwse hoeve op dit adres voor verder verval te behoeden en deze te renoveren en restaureren en daarin drie extra woningen te realiseren. Samen met het reeds bestaande contingent (Klompenstraat 25) komt het totaal aantal woningen binnen de hoeve daarmee op vier. Hiervoor wordt geen bebouwing toegevoegd, het bouwplan vindt binnen de contouren van de bestaande bebouwing plaats. De realisering van de extra woningen is noodzakelijk om de restauratie en renovatie van de carréhoeve mogelijk te maken. Bij deze ontwikkeling is het de bedoeling dat de carréhoeve zoveel mogelijk in de oude luister wordt hersteld en als zodanig weer een markante positie op het belangrijke kruispunt Dorpsstraat/Klompenstraat in Eckelrade gaat innemen.

Het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten heeft aangegeven dat zij, onder voorwaarden, medewerking aan dit plan wil verlenen omdat:

- de carréboerderij een beeldbepalend pand is en daarmee waardevol en karakteristiek is voor het dorp Eckelrade;
- het hierdoor wenselijk is dat het pand gerenoveerd/gerestaureerd wordt waardoor op een belangrijk punt centraal in het dorp karakteristieke bebouwing wordt gehandhaafd en wordt teruggebracht in de authentieke staat;
- dit de leefbaarheid van Eckelrade ten goede komt.

De realisering van drie extra woningen past niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'Eckelrade' uit 2008. Om de nieuwe ontwikkeling van woningen planologisch te verankeren is derhalve een buitenplanse procedure noodzakelijk. Omdat het plan de realisering van nieuwe woningen omvat, wil de gemeente hiervoor een nieuw bestemmingsplan laten vaststellen. Dit bestemmingsplan 'Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade' ligt thans voor.

Wettelijk kader/structuur bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

De structuur van bestemmingsplan 'Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade' dient conform artikel 1.2.1. en volgende van het Bro en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

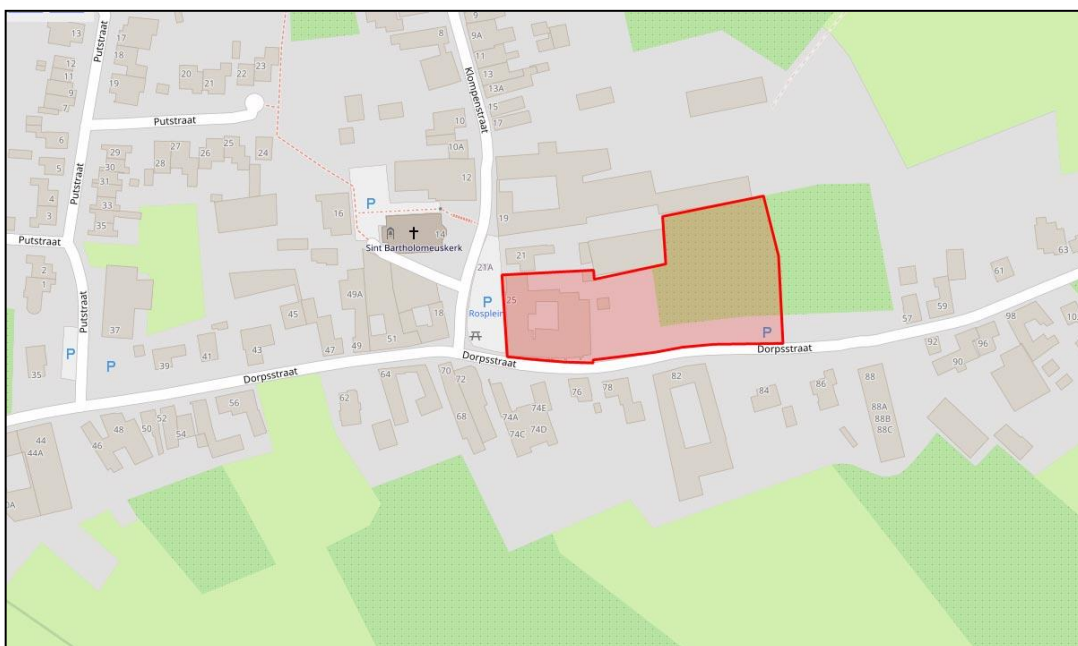
- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1903.BPKOM5003-ON01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.



1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied is gelegen op het kruispunt van de twee belangrijkste toegangswegen van de kern Eckelrade: de Dorpsstraat en de Klompenstraat. Hiermee springt deze karakteristieke hoeve op deze plek ook meteen in het oog. Aan de zijde van de Klompenstraat ligt een pleintje vóór de hoeve (het Rosplein) dat in gebruik is als kleine parkeerplaats met een picknickgelegenheid. Omdat een spuitvrije zone moet worden bestemd is ook een deel van de agrarische gronden ten oosten van de hoeve meegenomen in dit plan. De begrenzing van het plangebied van het bestemmingsplan 'Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade' is op onderstaande kaart weergegeven:



Situering plangebied aan de Klompenstraat te Eckelrade

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Eckelrade' (vastgesteld d.d. 16.12.2008). Daarnaast zijn op het plangebied tevens twee paraplu-bestemmingsplannen van kracht, te weten het 'Paraplubestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' en het 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten'. Deze plannen komen in het navolgende aan de orde.

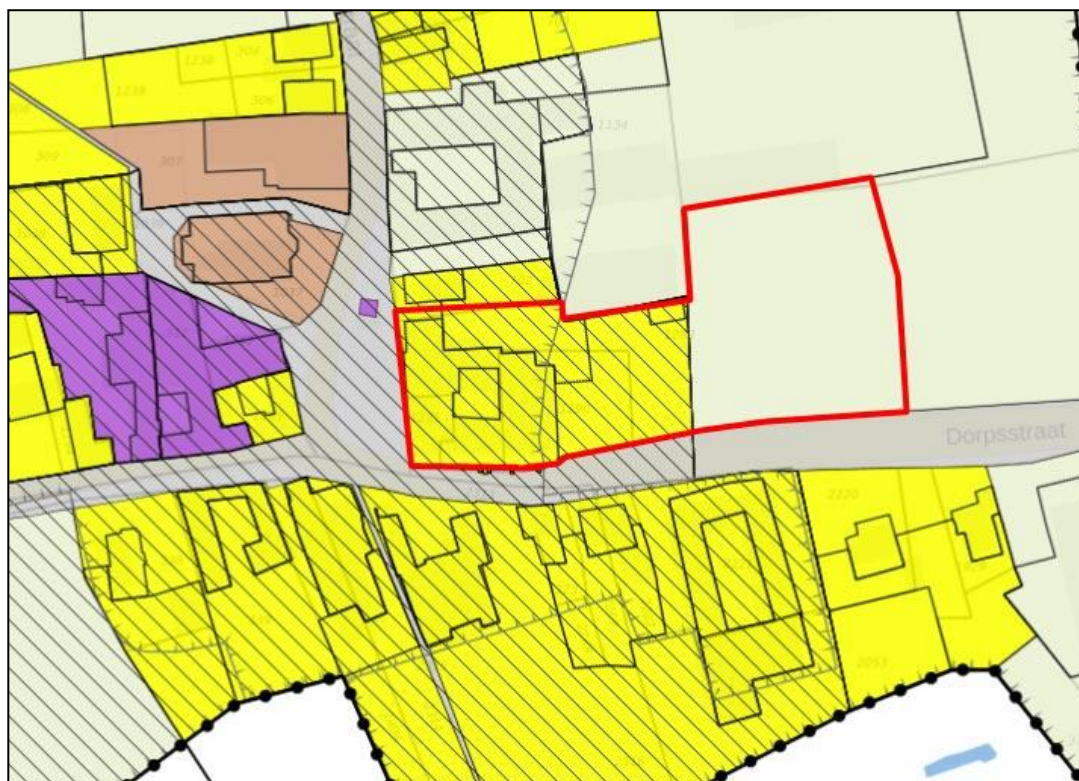
Bestemmingsplan 'Eckelrade'

In dit bestemmingsplan is het plangebied/de hoeve bestemd tot 'Wonen'. Daarbij is, volgens de regels, één woning toegestaan binnen het daartoe aangegeven bouwvlak. Op het naastgelegen terrein geldt de bestemming 'Agrarisch – landschappelijke en/of natuurlijke waarden'. Naast deze enkelbestemmingen is een dubbelbestemming 'Cultuurhistorische waarden' van kracht. Dit houdt in dat in dit gebied gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden door het tegengaan van verdere versnippering van historische patronen, het zo mogelijk verwijderen van incidentele objecten zonder enig verband met de oorspronkelijke situatie en het voorkomen van het toevoegen van nieuwe elementen, anders dan bedoeld ter reconstructie van de oorspronkelijke situatie.

Naast deze (dubbel)bestemmingen geldt nog een aantal gebiedsaanduidingen. Zo is het plangebied gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied en binnen het bodembeschermingsgebied Mergelland (thans het 'beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' geheten). Deze gebiedsaanduidingen hebben betrekking op activiteiten in de (diepere) bodem om de



waterwinning respectievelijk de bodemopbouw van het Nationaal Landschap te beschermen. Tenslotte is de kern Eckelrade gelegen binnen de bebouwingscontour van het toenmalige Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Deze categorisering is in de huidige planologische context niet meer aan de orde en is in het thans vigerende POL2014 anders gezoneerd (zie bij de behandeling van het provinciaal beleidskader in paragraaf 2.2 van deze toelichting). Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan 'Eckelrade' weergegeven met de begrenzing van het plangebied:



Uitsnede uit bestemmingsplan 'Eckelrade' ter plaatse van het plangebied

Paraplubestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten

Dit paraplubestemmingsplan (vastgesteld d.d. 12.12.2017) vormt in feite een aanvulling op de vigerende bestemmingsplannen voor wat betreft de bescherming van beeldbepalende panden en objecten. Omdat het pand Klompenstraat 23-25 te Eckelrade als beeldbepalend pand is aangemerkt en bestemd, is dit paraplubestemmingsplan ook van toepassing op het voorliggende plangebied. De kern van deze bescherming bestaat uit het handhaven van de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm) en gevelindeling van gevels van beeldbepalende panden die zijn gelegen aan openbaar toegankelijk gebied. Dit paraplubestemmingsplan handelt ook over beeldbepalende objecten, maar die zijn in het plangebied niet aanwezig.

Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten

Dit paraplubestemmingsplan (vastgesteld d.d. 25.09.2018) is opgesteld om eenduidige parkeernormen voor de hele gemeente Eijsden-Margraten vast te leggen. De in dat plan opgenomen regeling is, conform de doeleinden van het paraplubestemmingsplan, overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Nieuwe planologische situatie

Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade' voor het voorliggende plangebied komt dit gedeelte van het vigerende bestemmingsplan 'Eckelrade' uit 2008 te vervallen. Het gebied is in het nieuwe plan voorzien van een moderne



juridische regeling. De bepalingen uit de twee paraplubestemmingsplannen zijn, voor zover van toepassing, meegenomen in dit nieuwe bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de voor dit plan relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de binnen het plangebied te realiseren ontwikkelingen beschreven en in hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

Doel	Nationaal belang
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie; 3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wro, twee besluiten waarmee dat mogelijk is: het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Van provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of



indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, bijvoorbeeld bij de verlening van een omgevingsvergunning.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig plan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende bestemmingsplan dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: 'Bro') opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: '... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (nummer 201306888/1/R2) waarin de bouw van zeven woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werd gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld



dat het mogelijk maken van zeven een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd. Er zijn inmiddels uitspraken bekend van zaken waarbij tien of elf woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien, mits deze geen deel uitmaken van een groter woningbouwproject. Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin sprake is van de toevoeging van drie woningen, niet kan worden gezien als een woningbouwlocatie en hiermee tevens niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt „Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw“ (WB21)“, is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt. Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van „vasthouden-bergen-afvoeren“ en:
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening. De watertoets wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding. De wijze waarop in het onderhavige plan rekening is gehouden met het aspect water is beschreven in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

De Wet natuurbescherming, die sinds 1 januari 2017 van kracht is, heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. Het Natura2000-netwerk bevat dus de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. Hoe met natuurwaarden in dit bestemmingsplan is omgegaan is weergegeven in paragrafen 5.7 van deze toelichting.

Erfgoedwet

De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) zijn in de Erfgoedwet verankerd en vormen zo de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. De gemeenten zijn in deze wet wederom tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het vervolgens niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.6 van deze toelichting.

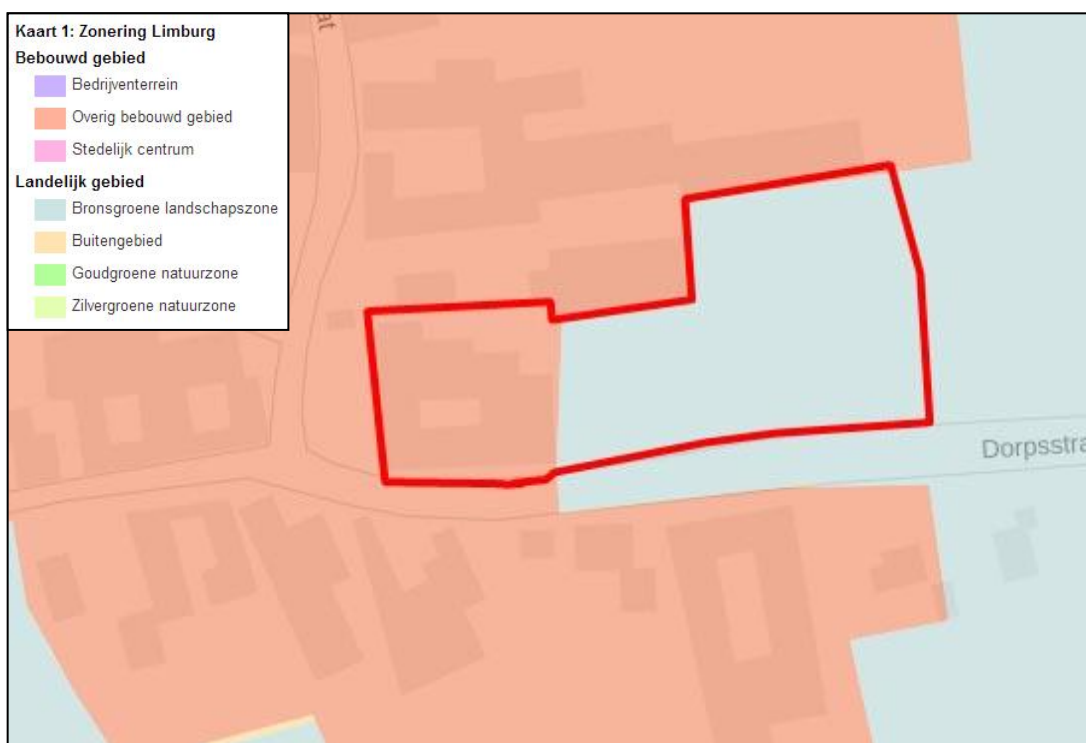


2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014)

Op 12 december 2014 is het POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Het POL2014 kent een zoneringskaart op basis waarvan de belangrijkste functies per gebied zijn aangegeven. Het onderhavige plangebied is, voor wat betreft het bebouwde gedeelte, gelegen binnen de 'Overig bebouwd gebied'. Het oostelijke, onbebouwde deel is gelegen binnen de 'Bronsgroene landschapszone'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. Het plangebied is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid:



Fragment Zoneringskaart POL2014 met plangebied binnen de rode lijn

Overig bebouwd gebied

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon- en werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen en waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De

sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De beleidsaccenten in deze zone liggen op de transformatie van de regionale woningvoorraad, het verbeteren/optimaliseren van de bereikbaarheid, de balans in voorzieningen en detailhandel, ontwikkeling van stedelijk groen en water en kwaliteit van de leefomgeving.

Bronsgroene landschapszone

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in het realiseren van drie extra woningen binnen een bestaande beeldbepalende hoeve in het bebouwd gebied van Eckelrade. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. De ontwikkeling past binnen de aangegeven uitgangspunten behorende bij de aangegeven zones in het POL2014. Geconcludeerd kan worden dat de het plan past binnen de uitgangspunten uit het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg (OvL2014)

In de Omgevingsverordening wordt aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. Voor de beschrijving van de 'ladder' in algemene zin wordt verwezen naar paragraaf 2.1 van deze toelichting.

Voorts is in artikel 2.2.3 'Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen' aangegeven dat bij een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) tevens de mogelijkheid wordt bekeken om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken. De hoeve aan de Klompenstraat 23-25 is geen Rijksmonument maar wel een beeldbepalend pand. Wat dit aspect betreft wordt voldaan aan de uitgangspunten van de OvL2014.

De gronden binnen dit bestemmingsplan maken daarnaast deel uit van het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Hiervoor zijn in de OvL2014 regels opgenomen. Dit beschermingsgebied is als gebiedsaanduiding op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan geregeld. In het beschermingsgebied is het uitgangspunt duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden en aandacht voor de bijzondere bescherming van de bodem. In de omgevingsverordening is onder meer aangegeven dat in beekdalen gronden niet zodanig mogen worden geroerd dat het reliëf wordt aangetast. Het plangebied is niet gelegen in een beekdal, maar in de bestaande (dorps)bebouwing van Eckelrade. Bij de uitvoering van dit plan vormen deze bepalingen geen belemmering.

In artikel 2.4.2 van de OvL2014 is ten aanzien van woningbouw aangegeven dat een bestemmingsplan geen toevoeging van nieuwe woningen mag bevatten die niet zijn vastgelegd in een regionale structuurvisie. Met de verordening wordt beoogd dat de kwaliteit van de woningvoorraad op peil blijft en aansluit bij de vraag van de huidige en toekomstige woonconsument. De vitaliteit en de kwaliteit van wonen en leven in Zuid-Limburg wordt hiermee



versterkt. De Verordening moet voorkomen dat de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantiteit en kwaliteit verder toeneemt. Dit betekent dat het overaanbod aan woningen niet verder mag toenemen en dat de kwaliteit van nieuwbouwwoningen moet voldoen aan de eisen van de huidige en toekomstige woonconsument. Er mogen geen 'ongewenste' woningen bij komen. De term 'ongewenst' wordt gebruikt om aan te geven dat het niet de bedoeling is dat de gehele woningmarkt 'op slot' gaat. Er zijn plannen in de maak voor woningen die ook in deze fase als wenselijk en zelfs noodzakelijk kunnen worden beschouwd. Ook valt niet uit te sluiten dat de in de nabije toekomst nieuwe plannen worden gemaakt voor woningen die eveneens wenselijk worden geacht. Dergelijke plannen moeten natuurlijk doorgang kunnen vinden.

De vraag of een plan wenselijk is, en dus buiten het verbod van de verordening valt, hangt van een groot aantal factoren af. Factoren die samenhangen met het plan zelf, de locatie en de invloed op woningvoorraadontwikkeling in zijn geheel. Voorbeelden hiervan zijn onder meer de prioriteit dat een plan heeft in de regionale planning, inbreidingslocatie versus uitbreiding, duurzaamheid van het plan en de relatie met leegstand van kantoren en winkels. Bij de provincie wordt er vanuit gegaan dat indien tegenover een nieuw plan voldoende compenserende maatregelen in de vorm van sloop en/of het schrappen van bestaande, hard plancapaciteit staan, een dergelijk plan doorgang moet kunnen vinden.

Provinciale woonagenda 2018 'Beweging op de woningmarkt' (30 januari 2018)

De door Provinciale Staten op 3 november 2017 aangenomen motie 'Beweging op de woningmarkt' roept Gedeputeerde Staten op om met de woningmarktregio's om tafel te gaan om te inventariseren welke knelpunten vanwege de veranderde woningmarkt binnen de regio's worden gesignaleerd en in kaart te brengen welke mogelijke maatregelen deze knelpunten kunnen opheffen. Als gevolg hiervan zijn onder meer de volgende knelpunten benoemd:

- vanuit de bestaande planvoorraad sluiten nieuwbouwprogramma's niet altijd aan op nieuwe woonwensen. Ze bieden weinig ruimte om het juiste product toe te voegen. Gemeenten zien voor sommige doelgroepen te weinig woningen in de programmering (m.n. huurders, waaronder verschillende categorieën woonurgenten). Tegelijk leeft er een behoefte aan het oplossen van ruimtelijke vraagstukken (bijvoorbeeld leegstaand vastgoed);
- de reductie van planvoorraad gaat te traag en belemmert de ontwikkeling van gewenste nieuwe initiatieven;
- gemeenten zijn zich meer bewust van de aanwezige 'verborgen' plancapaciteit en ondernemen acties om die te specificeren en/of te begrenzen. Tegelijk zien zij hierdoor dat de plancapaciteit nog groter is dan zij hadden voorzien;
- de problematiek van slechte, moeilijk verkoopbare particuliere woningen is complex. De aanpak is taai, en tijdrovend en verdient nog meer aandacht;
- corporaties zien de uitvoering van hun taken vooral begrensd door strakke Rijksregulering. Hun reserves zijn (mede door de verhuurderheffing) ontoereikend om én te voorzien in de behoefte aan betaalbare woonruimte én de taakstelling in de verduurzaming van hun woningbezit te realiseren;
- de continuïteit van de monitoring van de woningmarkt is in het gedrang;
- tussen de drie regio's (Noord-Midden-Zuid) zijn er ook diverse verschillen (zoals de regio Zuid waar in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg een compensatieregeling is opgenomen).

De uitdaging is het wegnemen van de knelpunten en de beoogde beweging op de woningmarkt met snel inzetbare, praktische maatregelen te faciliteren en te versnellen. Eén van de voorgestelde oplossingen is kiezen voor maatwerk. Plannen voor nieuwe initiatieven kunnen beter alleen aan de aangetoonde behoefte voor het betreffende product worden gekoppeld. Als nieuwe plannen duidelijk voorzien in een actuele behoefte en er onvoldoende inzetbare bestaande plannen in dat segment tegenover staan, dan kan de harde koppeling met planreductie worden losgelaten. Een overschot aan plannen voor andere woonproducten (segmenten) hoeft dan niet in de onderbouwing te worden betrokken. In de Omgevingsverordening zal een hierop toegesneden



maatwerkprocedure worden opgenomen. Dit neemt overigens niet weg dat planreductie nog altijd nodig is en dat regionaal afstemming moet blijven plaatsvinden.

Wijziging OvL (december 2018)

In het artikel 2.4.2 'Wonen' van de Omgevingsverordening is de mogelijkheid ingebouwd om in te kunnen spelen op maatwerkoplossingen voor kwalitatieve knelpunten in de woningmarkt. De maatwerkoplossing is gelegen in de nieuwe regel 4 van het artikel, waarin is aangegeven dat Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid kunnen bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.

Bestuursakkoord GS 2019-2023

Het coalitieprogramma geeft vooral uiting en richting aan de grote maatschappelijke opgaven en sociaal-economische kansen in Limburg. Het is een ambitieus programma voor de komende jaren op tien thema's waarmee samen met onze vele partners gewerkt wordt aan de toekomst van Limburg. Ten aanzien van het wonen is in het akkoord aangegeven dat wordt samengewerkt met de partners aan veilige en leefbare wijken en buurten in de stad en dorpen in het buitengebied. Daarbij wordt de samenwerking tussen alle handhavingspartners bevorderd, wordt verantwoordelijkheid genomen voor de provinciale kerntaken op het gebied van veiligheid en wordt aangegeven dat intensief met gemeenten, corporaties, instellingen en burgers samen wordt gewerkt aan een integrale aanpak van de leefbaarheid. Ten aanzien van de woningbouwopgaven zal een extra accent gegeven worden op het bevorderen van een snellere doorstroming op de woningmarkt en zal een extra impuls worden gegeven aan de uitvoering van een aantal innovatieve voorbeeldprojecten die met een gerichte investering tot meervoudige effecten en 'multipliers' kan leiden. Daarnaast worden vernieuwende initiatieven op het gebied van langer thuis wonen van senioren, nieuwe (mantel)zorgconcepten en alternatieve (levensloopbestendige) woonvormen gestimuleerd, om daarmee ook op verbindend en vernieuwende wijze eenzaamheid te bestrijden. Er wordt gekeken wat er per regio nodig is en er zal vervolgens zo gericht mogelijk invulling geven worden aan woningen voor ouderen, huurwoningen in het middensegment, sociale huur en huisvesting voor arbeidsmigranten en studenten. De startersleningen wil de coalitie in stand houden.

2.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een



koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw-of sloopopgave. In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1).

Onderhavig plan

Het principeakkoord ten aanzien van het voorliggende plan is reeds door het college van burgemeester en wethouders afgegeven d.d. 9 december 2016. De drie redenen waarom het college medewerking heeft verleend zijn:

- omdat de carréboerderij een beeldbepalend pand is en daarmee waardevol en karakteristiek is voor het dorp Eckelrade;
- het daarom wenselijk is dat het pand gerenoveerd/gerestaureerd wordt waardoor op een belangrijk punt centraal in het dorp karakteristieke bebouwing wordt gehandhaafd en wordt teruggebracht in de authentieke staat en
- dit de leefbaarheid van Eckelrade ten goede komt.

Omdat in de periode tussen het indienen van het principeverzoek en het verzenden van de brief door de gemeente met het positieve principebesluit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg van kracht is geworden, is het initiatief door de gemeente hieraan gekoppeld waardoor compensatie van de drie toe te voegen woningbouwcontingenten via het schrappen van bouwtitels elders dan wel via een bijdrage aan het sloopfonds (zijnde 7% van de toekomstige WOZ-waarde van de woning) dient plaats te vinden. Voor het voorliggende plan wordt ingezet op het gebruik van de financiële compensatieregeling, omdat sloop van andere panden/ontmanteling van bestaande woningen niet aan de orde is.

De bouwkundig slechte staat van een deel de hoeve heeft er inmiddels voor gezorgd dat snelheid van handelen vereist is. In 2018 is de oude schuur aan de achterzijde van de hoeve verbouwd tot woning, waarbij in overleg met de gemeente is besloten het bestaande woningbouwcontingent dat ligt op de bestaande woning over te hevelen naar de schuur. Hierdoor kon de eerste fase van de renovatie van de carréboerderij in gang worden gezet en dat was, gelet op de zeer slechte bouwkundige staat, hard nodig. Dit betekent dat het oude contingent op de bestaande woning formeel is komen te vervallen ten faveure van de schuurwoning. Het totaal aantal toe te voegen contingenten (3) blijft hiermee onveranderd.

In opdracht van initiatiefnemer is een bouw-/renovatieplan ontwikkeld voor de hoeve, waarbij uitgegaan wordt van de toevoeging van drie woningbouwcontingenten in de hoeve. De bedoeling daarbij is dat de bestaande grondgebonden woning intact blijft en wordt gemoderniseerd en dat in de aanpalende bebouwing aan de straatzijde twee appartementen worden gerealiseerd. De thans in renovatie zijnde schuurwoning maakt deel uit van dit totaalplan. De architect heeft inmiddels welstandsgoedkeuring (Monumentencommissie) verkregen voor het plan, dat voorziet in de restauratie van deze authentieke beeldbepalende hoeve. Ondanks dat een deel van de hoeve uit de 16^{de} eeuw stamt (conclusie onderzoek Coen Eggen) is het geen Rijksmonument. De hoeve is wel door de gemeente Eijsden-Margraten opgenomen in het 'Paraplubestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten', waarin beeldbepalende/gemeentelijke monumenten zijn vastgelegd. Deze cultuurhistorische waarden worden door het restauratie- en herbestemmingsplan aanzienlijk verbeterd. Na restauratie en verbouwing van het pand in zijn authentieke verschijningsvorm, krijgt de hoeve een 'Rijksmonumentale uitstraling'.



Woningbouwmarkt/doelgroepen

De drie aanvullende contingenten worden dus gerealiseerd in de vorm van één grondgebonden woning (de bestaande oude woning die al eeuwenlang bewoond is geweest) en twee appartementen. De grondgebonden woning is geschikt voor gezinnen terwijl de appartementen geschikt kunnen zijn voor starters of ouderen. In Eckelrade is behoefte aan huurwoningen in de sociale huurklasse en in de middenklasse voor starters en senioren en aan koopwoningen voor starters. Het weer aantrekken van jonge gezinnen en starters naar Eckelrade of het behouden van starters voor Eckelrade kan een impuls geven aan het dorp, dat te maken heeft met vergrijzing en ontgroening. Eckelrade is bovendien gelegen binnen de 'aanrijtijden' voor personeel van het MUMC (Academisch Ziekenhuis Maastricht) waardoor het dorp ook interessant is voor deze doelgroep. Er is derhalve geen risico op leegstand.

Door het terugbrengen van deze hoeve in zijn authentieke verschijningsvorm i.c.m. de beoogde herbestemming hiervan, krijgt niet alleen de cultuurhistorische waarde van Eckelrade een positieve opwaardering, maar wordt ook tegemoet gekomen aan een woonvraag die van algemeen belang is voor het woon- en leefklimaat van deze kern.

Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de regionale structuurvisie, met dien verstande dat via de hierin opgenomen financiële compensatieregeling de drie extra contingenten kunnen worden gerealiseerd.

Tijdelijke versoepeling compensatie-eisen SVWZL (Besluit maart 2019)

Deze tijdelijke beleidsregel is opgesteld door de regio Zuid-Limburg in afstemming met de provincie Limburg en wordt als addendum toegevoegd aan de reeds door de raad vastgestelde structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Als algemene lijn uit de inventarisatie gericht op de tijdelijke versoepeling is op te merken dat een versoepeling gericht zou moeten zijn op de realisatie van sociale huur én woningbouw voor specifieke doelgroepen. Daarnaast betroffen knelpunten met name strategische locaties (m.n. centra en aanloopstraten en invulling rotte plekken) en de herbestemming van leegstaand vastgoed en beeldbepalende panden. Daarbij is concreet aangegeven dat de compensatie van harde plancapaciteit in verhouding 1:4 in de praktijk als te zwaar wordt ervaren, het slechts gebruiken van één wijze van compensatie in de praktijk als onhandig wordt ervaren en dat de afbakening van de financiële compensatieregeling voor kleine woningbouwinitiatieven met slechts 5 woningen als te beperkt wordt ervaren. Op basis hiervan is een concreet voorstel voorbereid, waarin gedurende de versoepeling van de compensatie woningbouwplannen in drie categorieën worden beschouwd. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend.

De beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg luidt als volgt:

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen afgesproken. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Compenseren moet met direct gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, kan ook worden gecompenseerd in afnemende volgorde:

1. Elke nieuw toe te voegen woning (per locatie 5 of minder woningen) wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitgewerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een subregionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
2. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarin dit besluit is genomen;
3. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering.



Tijdelijke versoepeling:

Gedurende de periode van versoepeling van de compensatie worden woningbouwplannen beschouwd in vier categorieën. Voor elke categorie is aangegeven welke eventuele compensatie wordt verwacht. De reeds bestaande compensatiemogelijkheden blijven vigerend als invulling van de compensatie.

1. UITZONDERINGSPLANNEN – GEEN COMPENSATIE

Dit betreffen de volgende woningbouwplannen, onder de voorwaarden zoals genoemd binnen de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en/of aanvullende beleidsregels:

- studentenwoningen in de benoemde gemeenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg);
- woningbouw gericht op de doelgroep zorgbehoevenden (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / vigerende beleidsregel);
- tijdelijke woningen (max. 10 jaar), conform vigerende beleidsregel;
- woningbouw in Rijksmonumenten (conform Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg).

2. KWALITATIEF GOEDE PLANNEN – LICHT COMPENSATIE-REGIME

Dit betreft woningbouwplannen ter grootte van maximaal 25 woningen gericht op betaalbare levensloopbestendige sociale huurwoningen (max. € 720,42 huur per maand, voor met name starters) en middeldure huurwoningen (tot max. € 950 huur per maand) en vergelijkbare betaalbare levensloopbestendige koopwoningen voor starters (max. prijsniveau tot en met de starterslening-grens, provinciaal € 185.000,-) en voor senioren (tot max. NHG-grens: € 290.000,- VON). Voorwaarde is wel, dat deze woningen gebouwd worden in de dorpskernen en de stedelijke centra. Dit in lijn met de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg). Bijvoorbeeld: woningbouwprojecten in aanloopstraten of transformaties van commercieel vastgoed naar wonen in centra of kernen, bedoeld voor sociale doelgroepen, senioren en starters.

Het verlicht compensatie-regime houdt in:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1;
- financiële compensatie door een percentage van de WOZ-waarde (7%) conform de regeling kleine woningbouwinitiatieven, maar dan voor maximaal 25 woningen;
- een combinatie van compensatiemaatregelen een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.

3. VERNIEUWINGSPLANNEN – VERLICHT COMPENSATIE-REGIME

Ondanks het overschot aan woningen (op termijn) op Zuid-Limburgs niveau, blijft er wel behoefte aan vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Ook als een nieuw woningbouwplan niet onder '1. Uitzonderingsplannen' of onder '2. Kwalitatief goede plannen' valt, kan het een goed plan zijn in het kader van vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad. Voor deze woningbouwinitiatieven blijven de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg in stand, zoals o.a. 'meer stad-meer land' (inbreiden voor uitbreiden). Ook voor deze categorie woningbouwinitiatieven t.b.v. vernieuwing/vervanging van de bestaande woningvoorraad is een tijdelijke versoepeling aan de orde, maar deze is zwaarder dan voor woningbouwplannen onder de categorie '2. Kwalitatief goede plannen' en betreft:

- compensatie door het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:2.
- een combinatie van bestaande en versoepelde compensatiemaatregelen.



4. KWALITATIEVE VERBETERING VAN WONINGBOUWPLANNEN

Daarnaast wordt het voor gemeenten óók mogelijk om op basis van een aangetoonde kwalitatieve verbetering (betere aansluiting op de behoefte/PMC) van het woningbouwplan, harde plancapaciteit uit de regionale woningmarktprogrammering in een verhouding 1:1 te verplaatsen naar een andere locatie.

Periode geldigheid

De beleidsregel is voor een periode van maximaal 2 jaar in werking getreden vanaf 21 maart 2019. Woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze versoepeling, dienen binnen 2 jaar te zijn vastgesteld en binnen 5 jaar te zijn gerealiseerd (vanaf momentum van toevoeging aan de subregionale woningmarktprogrammering). Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering. Deze regeling betreft een tijdelijke aanvulling op beleidsregel VI van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en kan niet met terugwerkende kracht worden ingezet. Naast deze beleidsregel is er in overleg met de regio, ruimte voor maatwerk oplossingen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan kan worden gerangschikt onder categorie 2 (kwalitatief goede plannen met een verlicht compensatie-regime). Zoals eerder aangegeven worden hier één grondgebonden woning (de bestaande oude woning die al eeuwenlang bewoond is geweest) en twee appartementen gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. De grondgebonden woning is geschikt voor gezinnen terwijl de appartementen geschikt kunnen zijn voor starters of ouderen. In Eckelrade is behoefte aan huurwoningen in de sociale huurklasse en in de middenklasse voor starters en senioren en aan koopwoningen voor starters. Het weer aantrekken van jonge gezinnen en starters naar Eckelrade of het behouden van starters voor Eckelrade kan een impuls geven aan het dorp, dat te maken heeft met vergrijzing en ontgroening.

Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met initiatiefnemer ten aanzien van de slooobjdrage voor kleine woningbouwinitiatieven, waardoor gezekerd is dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestuursakkoord 'Anders durven doen' 2018-2022

Het woon- en leefklimaat in de dorpen van de gemeente Eijsden-Margraten is van hoog niveau, mede door de sterke sociale verhoudingen, de gezonde economische basis, het goede voorzieningenniveau en de hoge kwaliteit van het landschap. Vertrekkend vanuit dit stevig fundament wordt een aantal belangrijke ontwikkelingen voorzien, dat de komende periode vraagt om een krachtig bestuur:

- ontgroening en vergrijzing die onder andere leiden tot veranderende behoeften ten aanzien van wonen en (zorg-)voorzieningen in dorpen en buurten;
- de behoefte van de samenleving om meer bij het bestuur betrokken te worden in combinatie met ruimte voor eigen initiatieven van onze inwoners;
- de snel veranderende economische ontwikkelingen, zoals schaalvergroting in de landbouw en veranderende behoeften vanuit toerisme en recreatie, in relatie tot de noodzaak om de kwaliteit van ons unieke landschap verder te ontwikkelen;
- de vele vraagstukken die opkomen rondom duurzaamheid (energie, klimaat en dergelijke).

Deze ontwikkelingen vragen om anders durven doen. De term 'anders' betekent dat het bestuur een omslag wil maken op drie hoofdpunten: bestuursstijl, zorgzame samenleving en duurzaamheid. Bovendien wordt het beleid op twee punten geïntensiveerd: landschap en infrastructuur. De termen 'durven' en 'doen' hebben de betekenis dat gewenste verandering pas werkelijkheid wordt door concrete stappen te zetten.



Ten aanzien van wonen is aangegeven dat wonen in een prettige leefomgeving met passende voorzieningen een belangrijk thema is. Gezien de demografische ontwikkelingen zal de gemeente moeten inspelen op veranderende woon- en leefbehoeften. Hierbij wordt verwacht dat specifiek geïnvesteerd wordt in projecten en maatregelen die geënt zijn op de doelgroepen jongeren en senioren, maar ook nieuwe doelgroepen, zoals kenniswerkers/expats en statushouders. Aangezien het provinciaal woonbeleid stringente kaders schept en corporaties vrijwel niet meer investeren in kleine kernen, zal er een strategie bedacht moeten worden om het woonvraagstuk op een slimme, creatieve en innovatieve wijze in te vullen. Gezien de urgentie en het feit dat oplossingen rondom het woonvraagstuk niet zo maar voor de hand liggen, kan ruimte gezocht worden om 'out of the box' te handelen en te experimenteren. Belangrijk is dat er een goede en gerichte aanpak volgt en er gekeken wordt naar de kansen die er zijn. De woonopgave vraagt dan ook om een integraal uitvoeringsprogramma wonen. Co-creatie vormt daarbij een interessante methode om in samenwerking met de samenleving en stakeholders het uitvoeringsprogramma te realiseren. Als actiepunten zijn benoemd:

- het bestuur vervult een actieve rol binnen de woningmarkt. Een van de uitgangspunten hierin is het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt (koop- en huursector);
- de spoedig vast te stellen gemeentelijke woonvisie wordt actueel gehouden en het hierop gebaseerd SMART geformuleerde uitvoeringsprogramma wordt tweejaarlijks afgestemd op de woningbehoeften van alle dorpskernen. Deze passende woningbouwprogramma's worden jaarlijks betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de plaatselijk werkende woningcorporaties, met aandacht voor verduurzaming van het vastgoed;
- de bestaande uitbreidingsplannen in Eijdsen, Margraten, Cadier en Keer, Sint Geertruid en Banholt worden in uitvoering gebracht, waarbij levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. In de andere kernen wordt (middels bestemmingsplannen) woonruimte gecreëerd naar behoefte.
aandacht is er voor herinvulling van leegkomende grote complexen. Daar waar zich de mogelijkheid voor doet, overweegt de gemeente in samenwerking met derden geschikte vrijkomende panden, complexen of boerderijen aan te kopen om woonappartementen (huur en koop) te realiseren;
- ten aanzien van bestaande koopwoningen wordt krachtig ingezet op het levensloopbestendig/aanpasbaar maken van de woningen en het omvormen tot energie neutrale woningen;
- uitgangspunt is dat de ouderen zo lang mogelijk kunnen blijven wonen in hun eigen omgeving. Daarvoor is uitbreiding van het aantal zorgwoningen in de huur nodig. Het bestuur heeft een inspanningsverplichting op zich genomen om, zo mogelijk op basis van dorpsinitiatieven, op de lijn Gronsveld - St. Geertruid - Noorbeek in totaal 45 onzelfstandige zorgeenheden (in drie kleinschalige projecten) te realiseren, niet zijnde reguliere woningen, waarin 24-uurs zorg verleend wordt.
- experimenten met vernieuwde woonvormen, waarbij arbeid, wonen en zorg worden gecombineerd, worden gestimuleerd. Dat geldt ook voor plannen met kwalitatieve en duurzame tijdelijke woningen. Particuliere initiatieven voor het samen wonen/zorgen van ouderen en gehandicapten worden ondersteund.

Voor het voorliggende plan, dat gelegen is binnen de 'overige kernen' geldt dat via bestemmingsplannen woonruimte kan worden gecreëerd naar behoefte. De doelgroepen voor deze drie toe te voegen woningen zijn reeds aangegeven en passen binnen de behoefte voor de kern Eckelrade.

Strategische visie 2022 'Vernieuwen door verbinden'

In 2013 is, in samenwerking met de inwoners van de gemeente Eijdsen-Margraten en andere betrokken partijen, de Strategische Visie Eijdsen-Margraten 2022 "Vernieuwen door verbinden" opgesteld.



In deze gemeentelijke beleidsvisie zijn de onderstaande acht thema's benoemd, die in de jaren tot 2022 – maar ook daarna – van cruciaal belang zijn voor de verdere ontwikkeling van de gemeente Eijsden-Margraten:

- 1) Dienstverlening, goed geregeld;
- 2) Vitale kernen;
- 3) Zorg en welzijn, goed voor 'mekaar';
- 4) Landschappelijk verantwoord ondernemen;
- 5) Uniek (im)materieel cultureel erfgoed;
- 6) Betere bereikbaarheid;
- 7) Meer met de Maas;
- 8) Samenwerken in de regio en Euregio.

Daarnaast zijn vier ambities onderscheiden die richting geven aan de keuze binnen deze acht thema's:

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

Onderhavig plan

In de Structuurvisie is bij de SWOT-analyse als zwakte van de gemeente aangegeven de aandacht voor erfgoed. Met het voorliggende (verbouw)plan wordt een gemeentelijk monument en tevens belangrijke beeldbepalende hoeve op een belangrijk kruispunt in Eckelrade nieuw leven ingeblazen. Hiermee wordt verder verval voorkomen en wordt een stukje erfgoed gekoesterd. Daarnaast worden drie nieuwe woningen gerealiseerd voor een gezin en voor starters op de woningmarkt. Dit is een uitgelezen kans een gezin en andere jonge mensen te behouden voor het dorp en indirect een bijdrage te leveren aan het behouden van draagkracht van de voorzieningen. Daarmee past dit plan uitstekend binnen de doelstellingen van de Structuurvisie.

Woonvisie Eijsden-Margraten 'Samen bouwen aan de toekomst' 2019-2025

In de lokale Woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst' is het woningbouwbeleid voor de periode 2019-2025 vastgelegd. In Eijsden-Margraten wordt ingezet op een duurzame woningvoorraad met passende woningen voor zowel starters als senioren. Hierdoor zal de doorstroming moeten worden bevorderd. Inwoners wonen daarbij in een gezonde, veilige en prettige woon- en leefomgeving, waarbij duurzaamheid en kwaliteit belangrijke uitgangspunten zijn. Hierbij heeft de herbestemming en transformatie van bestaande (leegstaande) gebouwen bijzondere aandacht.

De woonambities, zoals ook vertaald in het vastgestelde gemeentelijke bestuursakkoord 'Anders durven doen 2018-2022', zijn geformuleerd in speerpunten van beleid. Daarbij richt het beleid zich op relevante doelgroepen en thema's. Concreet betreft het:

- de doelgroep starters waarvoor de gemeente meer toegang wil creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad, met als doel dat het aantal koopwoningen voor starters te verhogen. Als dit (financieel) onmogelijk blijkt dat zullen deze woningen worden gerealiseerd via nieuwe capaciteit waarvoor gecompenseerd wordt om een bijdrage te kunnen leveren aan het transformeren van de woning- en/of planvoorraad;
- de doelgroep oudere doorstromers waarvoor woningen gerealiseerd worden binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is;
- het bieden van goede faciliterende mogelijkheden om de woningen voor de doelgroep langer thuiswoners levensloopbestendig te maken en voor de doelgroep die niet meer langer kan thuis wonen geclusterde woonzorgvormen creëren binnen het bestaand vastgoed, passend binnen het gemeentelijke woonzorgbeleid.
- het realiseren van voldoende kwalitatief aanbod van betaalbare huurwoningen voor de bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-)



patiënten), bij voorkeur binnen het bestaande vastgoed binnen de kernen en waar nodig en mogelijk deze realiseren via bijzondere (tijdelijke) huisvesting.

- het invulling geven aan de stimulerende, faciliterende en waar mogelijk sturende rol ten aanzien van de verduurzaming van de woningvoorraad;
- de instandhouding van leefbare kernen waarbij de gemeente goede burger-wooninitiatieven zo veel mogelijk faciliteert.

De gemeente schakelt over van een 'bouwvisie' naar een 'transformatievisie' want de groei van de woningvoorraad voor eigen additionele behoefte is de komende jaren weliswaar groeiende maar de woonvraag wijzigt (o.a. naar meer één- en tweepersoonshuishoudens). Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding en vraaggericht gaat voor op aanbodsturing. Met uitzondering van de in uitvoering zijnde plancapaciteit, is bijkomende nieuwbouw op nieuwe locaties ondergeschikt aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Waar mogelijk worden bestaande woningen vervangen en additionele woningen worden gerealiseerd in bestaand vastgoed. De herbestemming van cultureel of beeldbepalend vastgoed dat leegkomt of al leeg staat, krijgt hierbij prioriteit. Hiermee wordt ook beoogd toekomstige leegstand boven de frictienorm (2%) zoveel mogelijk voorkomen. Nieuwe woningbouwinitiatieven ontwikkelen op onbebouwde percelen is pas een alternatief, als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de haalbaarheid van de gewenste woonkwaliteiten.

Ten aanzien van starterswoningen wordt met name gekeken naar bestaande woningvoorraad. Voor het overige zet de gemeente meerdere middelen in om starterswoningen gerealiseerd te krijgen (zoals starterslening, grondbeleid, eventueel tijdelijke woningen).

Het onderhavige plan wordt gerealiseerd in cultuurhistorisch erfgoed (gemeentelijk beeldbepalend pand en monument). Hierdoor heeft dit project prioriteit op basis van het woonbeleid. In het voorliggende plan worden drie aanvullende contingenten gerealiseerd in de vorm van één grondgebonden woning (de bestaande oude woning die al eeuwenlang bewoond is geweest) en twee appartementen. De grondgebonden woning is geschikt voor gezinnen terwijl de appartementen geschikt kunnen zijn voor starters of ouderen. In Eckelrade is behoefte aan huurwoningen in de sociale huurklasse en in de middenklasse voor starters en senioren en aan koopwoningen voor starters. Het weer aantrekken van jonge gezinnen en starters naar Eckelrade of het behouden van starters voor Eckelrade kan een impuls geven aan het dorp, dat te maken heeft met vergrijzing en ontgroening. Het plan past derhalve volledig binnen het lokale woonbeleid.



3 Beschrijving plangebied

Eckelrade ligt op het Plateau van Margraten, op een hoogte van ongeveer 135 meter. Ten westen van de kom liggen de hellingen die afdalen naar het Maasdal en waarop zich een langgerekte reeks hellingbossen bevindt, waarvan het Savelsbos het belangrijkste is. Eckelrade is van oorsprong een agrarische nederzetting; ook nu nog is het gebied rond Eckelrade hoofdzakelijk in gebruik voor akkerbouw en fruitteelt.

Door de ontwikkeling in westelijke richting, is de westelijke oorspronkelijke bebouwingkern, rond de kruising Dorpsstraat-Klompstraat, geworden tot het centrale deel van de kern. Ook de nog aanwezige voorzieningen, zoals de Bartholomeuskerk, zijn in dit deel van de kern gelegen. De centrale ligging wordt verder gemarkeerd door het Rosplein.

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen op het voornoemde kruispunt van de twee belangrijkste toegangswegen van de kern Eckelrade: de Dorpsstraat (in de richting van Rijckholt en Honthem) en de Klompstraat (in de richting van Cadier en Keer). Hiermee springt deze karakteristieke hoeve op deze plek ook meteen in het oog. Het aan de zijde van de Klompstraat gelegen Rosplein is in gebruik als kleine parkeerplaats met een picknickgelegenheid en biedt, ondanks de beperkte omvang, ook ruimte voor dorpsfestiviteiten. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied aangeduid binnen de rode omlijnning:



Luchtfoto met ligging plangebied

Bebouwing in het plangebied

Het plangebied bestaat uit de hoeve Klompstraat 23-25 en de bijbehorende tuin. Ondanks dat een deel van de hoeve uit de 16^{de} eeuw (onderzoek Coen Eggen) stamt is het geen Rijksmonument. De hoeve is wel door de gemeente Eijsden-Margraten opgenomen in het 'Paraplubestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten', waarin beeldbepalende/gemeentelijke monumenten zijn vastgelegd. De hoeve staat al afgebeeld op de kadastrale minuutkaart uit 1828 en had op dat moment al een gesloten carrévorm.



De onderstaande foto's geven een impressie van de hoeve vanuit verschillende invalshoeken:



Voorzijde (Klompstraat en Rosplein)



Zicht op voorzijde schuur vanaf Rosplein



De hoeve gezien vanaf de Dorpsstraat



Zicht op de Dorpsstraat in oostelijke richting

Een groot deel van de hoeve is in slechte bouwkundige staat. De onderstaande foto's, genomen vanaf de binnenplaats, geven hier een beeld van:



Achterzijde schuur vanaf binnenplaats



Achterzijde woning vanaf binnenplaats

De slechte bouwkundige staat van een deel de hoeve noopte tot snelheid van handelen. In 2018 is de oude schuur aan de achterzijde van de hoeve (oostvleugel) verbouwd tot een grondgebonden woning, waarbij het bestaande woningcontingent van de oorspronkelijke woning aan de voorzijde (Klompstraat) is overgeheveld naar deze schuur. Hierdoor kon de eerste fase van de renovatie van de carréboerderij in gang worden gezet, waardoor het slechtste deel van de carréhoeve alvast kon worden gerenoveerd/gerestaureerd. De overige drie vleugels van de hoeve zijn eveneens in zeer slechte staat en dienen spoedig te worden aangepakt om verder verval te voorkomen.



Functies en bebouwing in de directe omgeving

Het merendeel van de bebouwing van Eckelrade was in eerste instantie gelegen in bebouwingslinten aan de Dorpsstraat, de Klompenstraat en de Linderweg. Tot in de twintigste eeuw is deze lintbebouwing langs met name de Dorpsstraat verdicht en uitgebreid.

De directe omgeving van het plangebied kan overwegend worden gekenmerkt als een woongebied. Er is sprake van woningen uit verschillende bouwperiodes met overwegend twee bouwlagen met een kap. Opvallend is het grote aantal carréhoeves dat gelegen is aan de Dorpsstraat en aan het begin van de Klompenstraat. In veel gevallen betreft het nog aanwezige boerderijen, al dan niet nog in agrarisch gebruik of verbouwd tot woning, veelal daterend uit de 19^{de} eeuw.

Er is op enkele naburige percelen echter ook sprake van andere functies. Aan de overzijde van de Klompenstraat is de Sint Bartholomeuskerk gelegen (opgetrokken uit mergelsteen). Qua bedrijvigheid is aan de overzijde van het plangebied (Dorpsstraat 51) een loonwerkersbedrijf gevestigd en direct ten noorden van het plangebied (Klompenstraat 21) is een agrarisch bedrijf gevestigd zonder veehouderij. Deze bedrijfsactiviteiten worden later in deze toelichting (paragraaf 5.3) beschouwd in relatie tot hun milieu-uitstraling in relatie tot de woonfunctie van het plangebied.



4 Ontwikkelingen

4.1 Bouwplan

Zoals in het eerste hoofdstuk is aangegeven, heeft het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten besloten principemedewerking te geven aan dit (ver)bouwplan, omdat:

- de carréboerderij een beeldbepalend pand is en daarmee waardevol en karakteristiek is voor het dorp Eckelrade;
- het daarom wenselijk is dat het pand gerenoveerd/gerestaureerd wordt waardoor op een belangrijk punt centraal in het dorp karakteristieke bebouwing wordt gehandhaafd en wordt teruggebracht in de authentieke staat;
- dit de leefbaarheid van Eckelrade ten goede komt.

Kenmerken van het beeldbepalend pand

In het paraplubestemmingsplan 'Beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' is de carréhoeve aangeduid als een cultuurhistorisch beeldbepalend pand.

De hoeve bestaat uit vier vleugels rondom een binnenplaats. De straatvleugel bestaat uit een woonhuis (rechts) en een schuur met inrijpoort (links). Het woonhuis is deels onderkelderd en daarboven twee bouwlagen hoog onder een schilddak. De schuur is één bouwlaag hoog met een zadeldak. Haaks op het woonhuis is een schuur/stalvleugel van één bouwlaag met een zadeldak. Deze sluit aan de oostzijde aan op een grote schuur met een zadeldak, parallel aan de straatvleugel. Aan de noordzijde is een smalle (stal-) vleugel, haaks op de inrijdschuur.

De carréhoeve is cultuurhistorisch beeldbepalend vanwege zijn historisch-ruimtelijke samenhang, bouwhistorische en (cultuur)historische waarden en meer in het bijzonder omdat:

- het pand van betekenis is als onderdeel van de historische nederzettingsstructuur, waarvan de oorspronkelijke ruimtelijke structuur nog herkenbaar aanwezig is.
- het pand ruimtelijk bepalend c.q. markant is voor de omgeving door de hoekligging;
- aan de uiterlijke kenmerken van de hoeve te zien is dat het bouwwerk een (zeer) oude kern heeft en daarmee bouwhistorisch waardevolle onderdelen bevat;
- het belang van het object vanwege het bijzondere materiaalgebruik, de bijzondere detaillering of bijzondere ornamenten, en
- het pand van belang is vanwege de typologische, functionele, bouwtechnische en architectuurhistorische kenmerken van het streekeigen bouwen.

De karakteristieke elementen die bijdragen aan bovengenoemde waardering zijn onder andere:

- het historische breukstenen- en mergelstenen muurwerk;
- de hardstenen vensteromlijstingen aan de zuidzijde;
- het siermetselwerk uit ca.1930;
- de voordeur uit ca.1930, en
- de gootlijst van het woonhuis.

In het paraplubestemmingsplan 'Beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' zijn als uitgangspunten voor eventuele wijzigingen aan het pand genoemd:

- behoud van de historische bouwmassa;
- behoud van de waardevolle beeldbepalende elementen, en
- behoud van baksteenarchitectuur en bakstenen sier- en gootlijst.

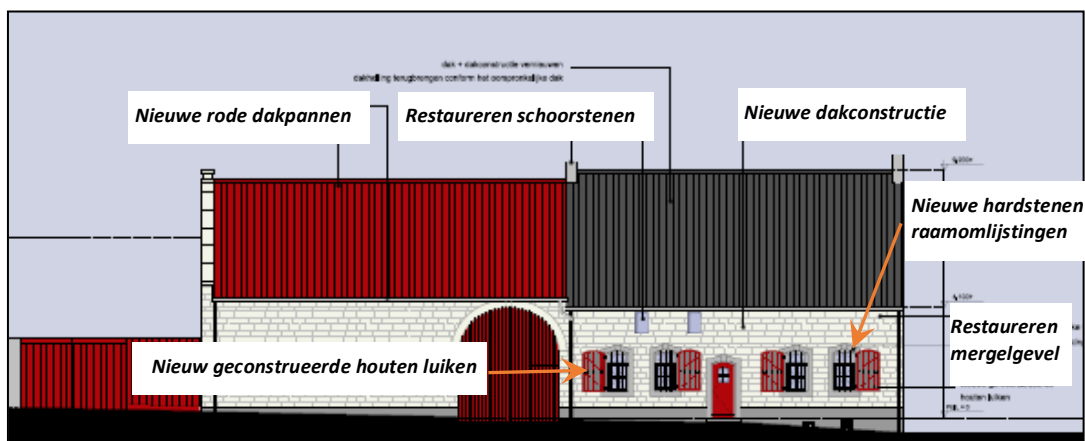
Renovatie-/restauratieplan

Door Marco Scheren Architect is een restauratie-/renovatieplan ontwikkeld voor de hoeve, waarbij uitgegaan wordt van de toevoeging van drie woningbouwcontingenten in de bestaande bebouwing. Er wordt derhalve geen bebouwing toegevoegd. De bedoeling daarbij is dat de



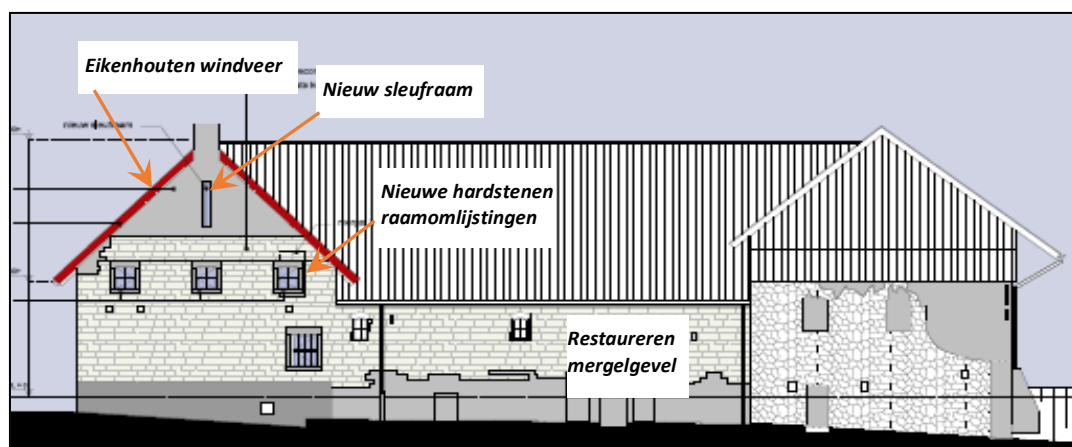
bestaande oude grondgebonden woning intact blijft en wordt gemoderniseerd en dat in de aanpalende bebouwing aan de straatzijde (schuur) twee appartementen worden gerealiseerd. De thans in aanbouw/renovatie zijnde schuurwoning aan de oostzijde van de hoeve maakt deel uit van dit totaalplan. Er is inmiddels welstandsgoedkeuring (Monumentencommissie) verkregen voor het plan, dat voorziet in de restauratie van deze authentieke beeldbepalende hoeve. Dit heeft geresulteerd in een omgevingsvergunning voor onder meer het slopen van afdaken en deel van de stallen, plus een vergunning om een woonhuis te realiseren in de schuur (verplaatsen bestaande contingent).

Op onderstaande tekening (bron: Marco Scheren Architect) is de nieuwe situatie van de voorgevel van de carréhoeve aangegeven. de nokhoogte van de hoeve is 9,20 meter, de goothoogte bedraagt 4,10 meter. De mergelgevel zal worden gerestaureerd naar de oorspronkelijke voorgevel. Daarnaast zullen de hardstenen raamomlijstingen worden vernieuwd conform de oorspronkelijke voorgevel. Ook zullen nieuw geconstrueerde houten luiken worden aangebracht. Het dak en de dakconstructie worden vernieuwd, waarbij de originele dakhelling wordt teruggebracht. Aan de linkerhelft van het pand zullen nieuwe rode dakpannen worden gelegd. Tenslotte worden de bestaande schoorstenen gerestaureerd.



Tekening straatzijde Klompenstraat – nieuw

Op de onderstaande tekening (bron: Marco Scheren Architect) is de eindsituatie van de zijgevel aan de zijde van de Dorpsstraat weergegeven. Ook hier zal de mergelgevel worden hersteld. Er worden op de verdieping nieuwe houten kozijnen met hardstenen raamomlijstingen geplaatst. De topgevel wordt gereconstrueerd conform de oorspronkelijke gevel, terwijl een nieuw sleufraam wordt geplaatst. Er wordt een nieuw eikenhouten windveer in rood geplaatst.



Tekening gevel aan de zijde van de Dorpsstraat

Parkeren

Ten aanzien van het parkeren dient uitgegaan te worden van drie nieuwe woningen. Er is in de huidige situatie sprake van één bestaande woning, waarvoor mag worden aangenomen dat parkeerplaatsen aanwezig zijn. Het parkeren zal plaatsvinden via de poort links (gezien vanuit de voorgevel aan de Klompenstraat), direct aansluitend aan de bebouwing. In de huidige situatie is hier sprake van een houten afscheiding. Deze wordt vervangen door een nieuwe poort in dezelfde rode kleur als de centrale toegangspoort. Deze nieuwe poort leidt naar het achtererf waar ruim voldoende ruimte is om auto's te parkeren.

Parkeerbehoefte

Gelet op de bepaling van de parkeerbehoefte conform de thans gebruikte methodiek (op basis van de richtcijfers van het CROW) in de gemeente Eijsden-Margraten is Eckelrade gekwalificeerd als 'kern'. De kernen zijn gekwalificeerd met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Omdat het plan is gelegen in het centrum van de kern Eckelrade wordt de stedelijkheidszone 'centrum' aangehouden. De parkeernormen kennen een bandbreedte (minimaal/maximaal aantal). Er wordt in dit plan steeds uitgegaan van de maximale variant.

Uitgaande van de toevoeging van één grondgebonden woning (koop, middensegment) en twee appartementen (huur, midden-/goedkope klasse) ziet de parkeerbehoefte er als volgt uit:

Type woning	Parkeernorm (weinig stedelijk)	Aantal woningen	Aantal p.p.
Koop/hoek - midden	1,1 - 1,9 per woning	1	1,9
Huur/app - midden/goedkoop	0,7 - 1,5 per woning	2	3
Totaal			4,9 ≈ 5

Het aantal toe te voegen parkeerplaatsen bedraagt derhalve 5. Er is voldoende ruimte op het achterterrein aanwezig.

Meerwaarde voor Eckelrade

Door het terugbrengen van deze hoeve in zijn authentieke verschijningsvorm waarbij nieuwe woningen worden toegevoegd om de volledige hoeve een toekomstbestendig gebruik te geven, krijgt de cultuurhistorische waarde van Eckelrade een positieve opwaardering. Een markante hoeve op het belangrijkste en meest zichtbare kruispunt van het dorp wordt in oude luister hersteld en 'doet weer mee' in zijn omgeving. Dit komt de uitstraling van het Rosplein ook ten goede. Naast het behoud van dit cultuurhistorisch beeldbepalende pand wordt met dit plan ook tegemoet gekomen aan een woonvraag die van algemeen belang is voor het woon- en leefklimaat van deze kern. De grondgebonden woning is geschikt voor een gezin, terwijl de appartementen geschikt kunnen zijn voor starters of voor ouderen. In Eckelrade is behoefte aan huurwoningen in de sociale huurklasse en in de middenklasse voor starters en senioren en aan koopwoningen voor starters. Het voorliggende plan draagt hier mede aan bij.

4.2 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, 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 in dit plangebied reeds bestaande, op een traditionele wijze gebouwde, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig is, zal bij de realisatie van het bouwplan juist deze cultuurhistorische waarde moeten worden behouden. 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.



5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedureafspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. Voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten, met name gemeenten en waterschappen, is het van belang om te weten dat de provincie toeziet of in ruimtelijke plannen en besluiten aan de watertoets gevolg wordt en is gegeven. De watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen (grotere projecten). De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Eijsden-Margraten valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het Waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart, bijgewerkt tot maart 2019). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Voor het voorliggende plangebied kent de Keur geen specifieke uitgangspunten of belemmeringen.

Water in het voorliggende plan

Conform het stroomschema van het waterschap dienen ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen te worden ingediend bij het Watertoetsloket. Ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan kan worden aangegeven dat er als gevolg van die inpassende verbouwing van de hoeve Klompenstraat 23-25 geen wijzigingen plaatsvinden in de waterhuishouding binnen het plangebied, omdat het plan niet voorziet in nieuwe bebouwing of verharding. Het doorlopen van watertoets is voor dit plan niet noodzakelijk.



5.2 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming (om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening).

Onderhavig bestemmingsplan betreft een bestemmingsplan, waarbij uitsluitend in pandige verbouwingen zullen plaatsvinden. Omdat de bestemming reeds 'Wonen' is, is formeel geen onderzoek noodzakelijk. Vanwege de vergunningverlening in het kader van de Wabo is echter wel bodemonderzoek noodzakelijk en dit heeft reeds plaatsgevonden in verband met de verbouwing van de schuur tot woning.

Onderzoek

Door Geonius is het 'Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Klompenstraat 25 te Eckelrade in de gemeente Eijsden-Margraten, kenmerk MA170650.R01', d.d. 09.02.2018 (separate bijlage 1) uitgevoerd. Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- de bovengrond (0-0,5 m-mv) is niet tot licht verontreinigd met kobalt, molybdeen, nikkel en zink;
- de ondergrond (0,5-2,0m-mv) is licht verontreinigd met kobalt en nikkel;
- indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief "achtergrondwaarde" tot "industrie";
- op basis van het onverdacht historisch gebruik, de visuele beoordeling van de opgeboorde grond en het bouwjaar van de bebouwing (ca. 1700), zijn er geen redenen om de hypothese "asbest onverdacht" te verwerpen.

Op basis van de resultaten van onderhavig verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie voor de functie 'wonen'. Het aspect bodemkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor dit plan.

5.3 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor industrielawaai van individuele bedrijven geldt dat de Wet milieubeheer het toetsingscriterium vormt.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

Voor onderhavig plan geldt als uitgangspunt dat de aanwezige en beoogde geluidgevoelige functie (wonen) reeds binnen het vigerende bestemmingsplan past. Een verdere toetsing aan de Wet geluidhinder of de Wet milieubeheer kan daarmee achterwege blijven.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art 3.1 Wro) dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Dit heeft met name te maken met de uitstraling van eventuele omliggende bedrijfsactiviteiten op de woningen



dan wel de omgekeerde werking, waarbij woningen een belemmering kunnen vormen bij de uitvoering van bestaande omliggende bedrijfsactiviteiten. Om hiervan een beeld te krijgen is door Spider Monkey Consultancy de 'Notitie zelfstandige woonappartementen Klompenstraat 25 Eckelrade' (kenmerk N20171202, d.d. 05.03.2018, separate bijlage 2) uitgevoerd.

Er zijn twee bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving die mogelijk een belemmering vormen voor de nieuwe woningen in de hoeve. Dit zijn:

- loonwerkbedrijf Meijs aan de Dorpsstraat 51, met richtafstand geluid: 50 meter, en
- bestemming/functie 'agrarisches bedrijf zonder vee', aan de Klompenstraat 19, met richtafstand geluid: 30 meter

Uit deze beoordeling blijkt dat de nieuw te realiseren woningen binnen de bovengenoemde richtafstanden zijn gesitueerd. Hierdoor is een akoestisch onderzoek noodzakelijk om gemotiveerd af te kunnen wijken van de eerder genoemde richtafstanden. Het plan kan alleen een belemmering vormen als één of meer nieuwe woningen dicht bij een perceel/pand met een bedrijfsbestemming/bedrijfsfunctie kom(t)(en) te liggen dan de reeds aanwezige woning(en). In deze notitie is deze vervolgstap toegepast en toegelicht.

Uit de vervolgstap, nadere beschouwing situering van geluidgevoelige bestemmingen, blijkt dat de nieuw te realiseren woningen weliswaar binnen de richtafstanden geluid van twee bedrijfsbestemmingen (Dorpsstraat 51 en Klompenstraat 19) zijn gesitueerd, maar op (veel) grotere afstand dan reeds aanwezige geluidgevoelige bestemmingen. De reeds aanwezige burgerwoningen Klompenstraat 18 (voor loonwerkbedrijf Meijs) en 21 (voor 'agrarisches bedrijf zonder vee') zijn maatgevend voor de beoordeling van het milieuaspect geluid vanwege de bestaande bedrijfsbestemmingen. Relevant hierbij is ook dat de woning aan de noordzijde wordt afgeschermd door een niet-geluidgevoelig deel van het eigen gebouw. Omgekeerd geredeneerd geldt hierom voor de woningen dat aangenomen mag worden dat sprake is van een beter woon- en leefklimaat dan bij de bestaande woningen en tevens dat dit ook aanvaardbaar is. Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10-6/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.



Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet.

Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG-tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Eijsden-Margraten (2013)

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten hebben op 24 september 2013 de beleidsvisie Externe Veiligheid Eijsden-Margraten 2013 vastgesteld. Externe veiligheid is een beleidsgebied dat binnen en buiten de gemeenten Eijsden-Margraten niet heel zichtbaar is. Deze beleidsvisie is daarom ook gericht op integratie van het aspect externe veiligheid in de werkprocessen binnen de gemeente en het verbeteren van de zichtbaarheid van het beleidsveld. Deze beleidsvisie moet duidelijkheid bieden over het kader in ruimtelijke plannen en het afgeven van omgevingsvergunningen.

Het beleid externe veiligheid heeft een directe relatie met de ruimtelijke inrichting van de gemeente Eijsden-Margraten. Hogere restrictieniveaus op het gebied van externe veiligheid kunnen leiden tot grotere ruimtelijke- en financiële consequenties. De gemeente Eijsden-Margraten stelt zich tot doel externe veiligheid op een juiste manier te vertalen naar een afgewogen ambitieniveau en uitvoerbare beleidsregels, zonder dat de gemeente ruimtelijke ontwikkelingen onmogelijk maakt. Uiteraard staat hierbij de veiligheid van de inwoners voorop. De gemeente Eijsden-Margraten is zich er ook van bewust dat een risicoloze maatschappij niet te verwezenlijken is. Daarnaast dient de gemeente invulling te geven aan het groepsrisicobeleid. Het groepsrisicobeleid is niet normatief, dit betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In deze beleidsvisie staan de keuzes die de gemeente Eijsden-Margraten maakt ten aanzien van de locatie van de risicobronnen en ten aanzien van de invulling van de verantwoordingsplicht.

Plangebied**Risicovolle bedrijven**

Volgens de Risicokaart bevinden zich in de omgeving (tot ruim 2 kilometer) van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het aspect externe veiligheid ten aanzien van risicovolle bedrijven vorm derhalve geen belemmering voor het plan.

Buisleidingen

Volgens de Risicokaart bevinden zich op circa 1,6 kilometer ten oosten van het plangebied de hogedrukgasleidingen A534 en A520 van Gasunie met risico externe veiligheid. Het plaatsgebonden risico van deze leidingen ligt op de buisleidingen zelf en bevindt zich daarmee ver buiten het plangebied. De 1% letaliteitsgrens van de leidingen liggen op 430 meter (A534) respectievelijk 310 meter (A520) van de leiding en de 100% letaliteitsgrens bevindt zich op kleinere afstanden dan de



1% letaliteitsgrens van deze leidingen. Ook deze afstanden reiken bij lange na niet tot in het plangebied. Er is derhalve geen sprake van enig groepsrisico vanwege deze leidingen.

Transport gevaarlijke stoffen

Over de weg

Op een afstand van 2,1 kilometer ligt het tracé van de provinciale weg N278. Externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg (Externe veiligheid provinciale wegen. Provincie Limburg, 21 september 2010). Uit deze berekeningen blijkt dat over de N278 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10^{-6} -contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde. Binnen de kern Eijsden-Margraten zal transport van gevaarlijke stoffen hoofdzakelijk plaatsvinden ter bevoorrading van de in de gemeente aanwezige bedrijven waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkelingen zal, gelet op de grote afstand tot deze weg, derhalve niet leiden tot een toename van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve voor de N278 niet noodzakelijk.

Op een afstand van 3 kilometer is de autosnelweg A2 (Maastricht-Luik) gelegen. Het plangebied ligt niet binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze transportroute (deze contour ligt in de as de weg zelf). Deze weg kent volgens de Tabel basisnet weg (van de Regeling basisnet) een PAG (Plasbrandaandachtsgebied) van 30 meter. Het plangebied is ook niet gelegen binnen het invloedsgebied (1,5 kilometer) van de A2. Gelet op de ligging buiten het invloedsgebied is een nadere beschouwing van het groepsrisico voor deze weg niet noodzakelijk.

Over het spoor

Over de spoorlijn Maastricht-Visé (op een afstand van 3.500 meter) vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor plaats. De hoogte van deze risico's worden onder andere beïnvloed door de aard en intensiteit van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Bij het in kaart brengen van de risico's dient rekening te worden gehouden met het toekomstig vervoer van het jaar 2020. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject levert geen relevante 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour op. Uit de basisnettabel Spoor blijkt dat langs de spoorlijn Maastricht-Visé geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig is. Gelet op de ligging buiten het invloedsgebied van deze spoorlijn is geen nadere beschouwing van het groepsrisico aan de orde.

Over het water

Over de Maas (gelegen op 5 kilometer afstand van de projectlocatie) vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het plaatsgebonden risico op de Maas ter hoogte van de projectlocatie is kleiner dan 10^{-6} per jaar (toxische stoffen). De grens van het invloedsgebied ligt op 1.070 meter uit deze vaarroute. Het invloedsgebied van de betreffende transportroute reikt daarmee niet tot het plangebied. Hierdoor is geen nadere beschouwing van het groepsrisico aan de orde.

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het plangebied.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de



luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Binnen hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig gelden het Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en de regelingen 'Niet in betekenende mate' (NIBM), 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. Woningen vallen hier buiten. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) en/of is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie). Onderhavig bestemmingsplan bevat de toename van drie woningen binnen een bestaande hoeve; aangezien woningen buiten het bereik vallen van het Besluit gevoelige bestemmingen hoeft hieraan niet te worden getoetst.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000



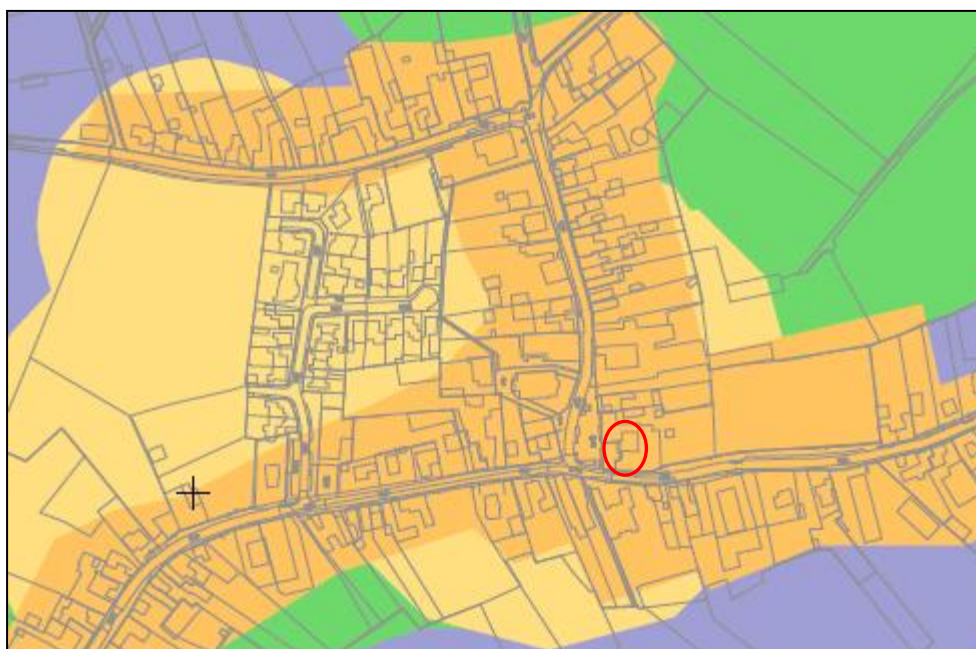
woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Onderhavig plan

In dit plan is sprake van toevoeging van drie woningen. Omdat conform de regeling NIBM ontwikkelingen kleiner dan 1.500 woningen als 'NIBM' worden beschouwd, kan voor dit plan worden geconcludeerd dat dit ook het geval is. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

5.6 Archeologie

De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 15 december 2012 de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten vastgesteld. Deze verordening is voor wat betreft het aspect archeologie gebaseerd op de 'Archeologische monumenten- en verwachtingskaart en archeologische beleidskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten', die hiervan deel uitmaakt. Op basis van deze verwachtingskaart is het plangebied aangewezen als 'categorie waarde 3' ('Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens Monumentenwet'. Op onderstaande uitsnede is dit aangegeven:



Uitsnede archeologische verwachtingskaart (plangebied in rode cirkel) met legenda (onderstaand)

legenda categorie		inhoud
1		Monumenten van zeer hoge waarde, beschermd volgens de Monumentenwet en terreinen waarvan de gemeente de behoudenswaardigheid heeft vastgesteld
2		Monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet
3		Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet
4		Gebieden met een hoge verwachting (trefkans)
5		Gebieden met een middelhogehoge en specifieke verwachting (trefkans)
6		Gebieden met een lage verwachting (trefkans)
7		Gebieden zonder verwachting (trefkans)

Volgens de Erfgoedverordening betekent en ligging in deze categorie dat archeologisch onderzoek aan de orde is bij bodemverstoringen met een diepte van 0,50 meter of meer, over een



oppervlakte van 250 m² of meer. Aangezien ten behoeve van dit plan alleen in pandige verbouwingen plaatsvinden zal de bodem niet worden verstoord. Hierdoor is ook geen sprake van aantasting van archeologisch materiaal. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.7 Flora en fauna

Daar waar ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt via een buitenplanse procedure is een toets aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

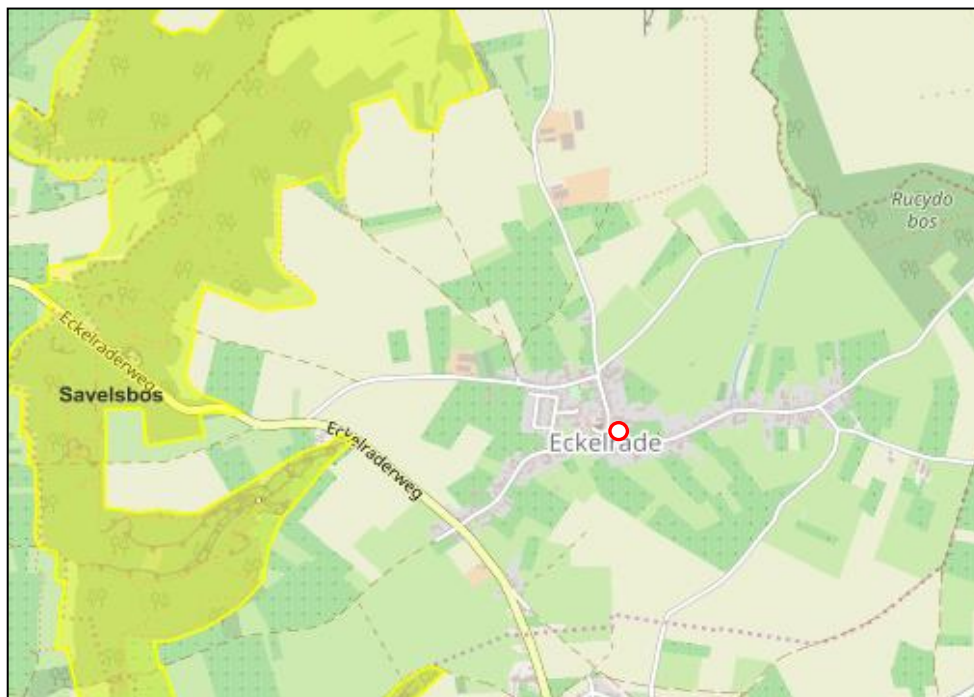
NNN-gebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat aangewezen is in het kader van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Voor het Limburgse grondgebied betekent dit dat het plangebied niet is gelegen in of nabij een goudgroene of zilvergroene natuurzone zoals aangegeven in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit het NNN-netwerk zijn er derhalve geen belemmeringen voor het plan.

Natura2000-gebieden

Op een afstand van minimaal 900 meter is het Natura2000-gebied 'Savelsbos' gelegen. Het Savelsbos is een circa zes kilometer lang complex van hellingbossen, gelegen op de oostelijke Maasoever tussen Cadier en Keer en Eijsden, ten zuidoosten van Maastricht. Het gebied heeft een complexe geologie en kent grote verschillen in microklimaat. Het bos is bovendien al erg oud. De ondergroei is daarom bijzonder gevarieerd en er komen opvallend veel soorten bosplanten voor, waaronder zeldzaamheden als Zwartblauwe rapunzel, Gele anemoon en Amandelwolfsmelk. Laatstgenoemde soort is in ons land alleen hier inheems. De bosfauna is eveneens rijk; bekend is vooral de grote populatie dassen. Binnen het bosgebied liggen enkele kleine graslandenclaves met hun eigen specifieke natuurwaarden. Ook in cultuurhistorisch oogpunt is het gebied van belang, vooral dankzij de prehistorische vuursteenmijnen bij Rijckholt.

Op onderstaande afbeelding is de ligging ten opzichte van het plangebied (rode cirkel) aangegeven:



Ligging N2000-gebied 'Savelsbos' ten opzichte van het plangebied



Dit Natura2000-gebied wordt van het voorliggende plangebied gescheiden door een groot deel van de kern Eckelrade en vervolgens door de Eckelraderweg. Dit zijn functies die een bepaalde (beperkte) impact hebben op het Natura2000-gebied en die naar aard en omvang niet vergelijkbaar zijn met het beoogde verbouwplan in het voorliggende plangebied. De beoogde activiteiten die in de hoeve zullen worden uitgeoefend, hebben dan ook qua geluiduitstraling, verkeersaantrekkende werking of anderszins geen enkele invloed op de instandhoudingsdoelen van het Natura2000-gebied 'Savelsbos'. In het kader van het beleid omtrent Natura2000-gebieden kan dan ook geconcludeerd worden dat er geen verdere procedures noodzakelijk zijn.

Beschermde soorten

Door Ecolyrium is de 'Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden projectlocatie Klompenstraat 25, Eckelrade' (kenmerk 17-265, d.d. 29.08.2019, separate bijlage 3) opgesteld. Op basis van dit onderzoek en de toetsing aan de Wet Natuurbescherming (Wnb) kan geconcludeerd worden dat:

- er geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden door de ingreep op broedvogels met jaarrond beschermde nesten, omdat deze niet aanwezig zijn terplekke van de te renoveren woningen;
- effecten op de beschermde nesten van de huiszwaluw treden niet op, omdat de werkzaamheden niet ter plekke uitgevoerd worden;
- er treden geen overtredingen op van verbodsbepalingen door de ingreep op vleermuizen, omdat er geen geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn in de bebouwing en omdat er geen optimaal ontwikkeld foerageergebied en vliegroutes aanwezig zijn.
- er geen effecten en daarmee geen overtredingen van verbodsbepalingen optreden ten aanzien van andere soortgroepen zoals vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden, omdat deze niet voorkomen op de locatie of omdat er geen optimaal ontwikkelde habitats aanwezig zijn.
- effecten op in de nabijheid broedende vogels voorkomen kunnen worden door de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren, of te starten voorafgaande aan de broedperiode, zodat vestiging van vogels binnen de ingreeplocatie minder aantrekkelijk wordt voor vogels (door de toenemende menselijke activiteiten ter plekke).
- er op de steunberen bijzondere vaatplanten (steenbreekvaren en wilde marjolein) groeien die voor de toekomst behouden kunnen worden, omdat daar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.
- er geen soortgericht vervolgonderzoek noodzakelijk is naar vleermuizen of andere soortgroepen;
- er in het kader van de Wet natuurbescherming geen verdere actie, zoals het aanvragen van een ontheffing, benodigd is.

Geconcludeerd wordt dat de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zoals gepland. Daarbij worden nog de volgende adviezen meegegeven:

- om verstoring te voorkomen op broedende vogels, dienen de werkzaamheden zoveel mogelijk buiten de broedperiode uitgevoerd te worden (dus buiten de periode half maart-half juli), of voorafgaande aan het broedseizoen te starten (met doorloop tot in het broedseizoen);
- het handhaven van de steunberen en, indien nodig, deze af te schermen zodat de aanwezige muurflora (steenbreekvarens) beschermd blijven tijdens de werkzaamheden;
- geadviseerd wordt de mergelkelder aan minimaal één zijde dicht te metselen met mergelblokken om zodoende minder tocht te generen door de ruimte, waardoor er een vochtiger klimaat ontstaat, waardoor er een kleine winterverblijf ruimte voor vleermuizen ontstaat.
- Tenslotte wordt geadviseerd de dakgootconstructie te herstellen in een vergelijkbare vorm en met name kleur (wit) indien de gevel met huiszwaluwnesten gerestaureerd wordt in de toekomst. Huiszwaluwen zijn honkvast qua kolonieplek en geven de voorkeur aan nestplekken onder witte bekistingen of, in dit geval dakgootbekisting.



5.8 Spuitzone

Omdat het op agrarische percelen in de regel is toegestaan drift veroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken ten behoeve van de bescherming van de op de agrarische gronden te telen gewassen, dient aandacht te worden geschonken aan de invloed van deze gewasbeschermingsmiddelen op omliggende gevoelige functies zoals wonen. De te realiseren woningen zijn op 30 meter van deze agrarische gronden gelegen. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen (inclusief tuinen) dient een afstand van 50 meter aangehouden te worden tussen de woonfunctie en de uiterste grens waar drift veroorzakende chemische gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt. Hiervoor is een spuitvrije zone van 50 meter opgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan (officiële benaming 'milieuzone – spuitvrije zone'). Dit houdt in dat op de agrarische gronden waarop deze spuitvrije zone is geprojecteerd, geen chemische bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt (biologische gewasbeschermingsmiddelen zijn wel toegestaan). Op deze wijze is een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van deze agrarische gewasbeschermingsmiddelen planologisch gewaarborgd.

5.9 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen welke een planologisch-juridische bescherming behoeven op basis van dit bestemmingsplan.



6 Het bestemmingsplan

6.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die conform het Bro en de Rsro als verplichte opbouw is opgenomen. Daarnaast is aangesloten op de bepalingen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de in deze wet gebezigde terminologie. Het bestemmingsplan 'Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt aangegeven.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

6.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 7)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde bestemmingen en functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. In het navolgende wordt kort uiteengezet welke bestemmingen zijn opgenomen en worden specifieke elementen daarin toegelicht.

6.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 8 t/m 15)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelbepaling (art. 8) deze is verplicht overgenomen uit het Bro;
- algemene bouwregels (art. 9): in dit artikel is een verbod op bouwen in strijd met de regels opgenomen;
- algemene gebruiksregels (art. 10): hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden;
- algemene aanduidingsregels (art. 11): in dit artikel zijn specifieke bepalingen voor de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Daarnaast is een gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' opgenomen ter bescherming van woonfuncties tegen chemische gewasbeschermingsmiddelen;
- algemene afwijkingsregels (art. 12): hierin wordt bepaald in welke gevallen het bevoegd gezag kan afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo;



- algemene wijzigingsregels (art. 13): hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden het bevoegd gezag het plan kan wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen;
- algemene procedureregels (art. 14): hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden;
- overige regels (art. 15): in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen. Ook is hier een voorrangsregeling opgenomen aangaande de dubbelbestemmingen en zijn de parkeernormen (analoog aan het paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten) opgenomen.

6.2.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 16 en 17)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6.3 Artikelsgewijs

De toegepaste enkel- en dubbelbestemmingen binnen dit plan zijn onderstaand artikelsgewijs beschreven.

Artikel 3: Agrarisch met waarden

Bij deze bestemming is aangesloten bij de gelijknamige bestemming uit bestemmingsplan 'Buitengebied'. Naast regulier agrarisch gebruik zijn deze gronden bestemd voor de bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek en ter bescherming van aangrenzende natuurgebieden. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

Artikel 4: enkelbestemming Wonen

Binnen deze bestemming is onderscheid gemaakt in de in het plangebied voorkomende woningtypologieën 'grondgebonden' en 'gestapeld'. Deze aanduidingen zijn ook op de verbeelding opgenomen. Er kunnen in totaal drie extra woningen worden gerealiseerd binnen de hoeve, waardoor het totaal op vier komt. De grondgebonden woningen zijn de oorspronkelijke woning aan de Klompenstraat en de recent gerealiseerde woning in de voormalige schuur aan de achterzijde van de carréhoeve. De gestapelde woningen kunnen worden gerealiseerd in het gebouwdeel aan de andere zijde van de toegangspoort. Bijbehorende bouwwerken mogen, uitsluitend bij de grondgebonden woningen, zowel binnen het aangegeven bouwvlak als binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden opgericht. Vanwege de dubbelbestemmingen 'Waarde – Beeldbepalend' en 'Waarde – Cultuurhistorie' dienen bij bouwactiviteiten altijd de in die dubbelbestemmingen opgenomen bepalingen over beeldbepalende respectievelijk cultuurhistorische waarden in acht te worden genomen. Functioneel zijn binnen de woonbestemming onder voorwaarden beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan alsmede mantelzorg. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk te kunnen maken.

Artikel 5: dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter waarborging van mogelijke archeologische waarden in de bodem. Indien bodemverstoring plaatsvindt groter dan 250 m² én dieper dan 0,50 meter dan is voorafgaand archeologisch onderzoek vereist.



Artikel 6: dubbelbestemming Waarde - Beeldbepalend

Deze dubbelbestemming regelt primair, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming, het behoud, herstel en versterking van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van het aanwezige beeldbepalende pand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend pand'. De carréhoeve is in het Paraplubestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' aangemerkt als beeldbepalend pand. Veranderingen aan het pand dienen aan deze waarden te worden getoetst.

Artikel 7: dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie

Deze dubbelbestemming geldt voor het gehele plangebied en is opgenomen ter bescherming van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten) en patronen (stratenpatronen, beplantingspatronen). Veranderingen in deze omgeving mogen geen afbreuk doen aan deze elementen en patronen.



7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij).

Op basis van artikel 6 lid 2.1 van het Bro worden als bouwplan aangemerkt:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het plan kan worden geschaard onder de verbouwing van een gebouw, waarbij niet alle ruimten in gebruik waren of waren ingericht voor de woonfunctie. Een groot deel van de bebouwing fungeerde in het verleden als stallencomplex bij een agrarisch bedrijf. Bij het beëindigen van de agrarische activiteiten zijn grote delen van de carréhoeve in onbruik geraakt, ondanks de geldende woonbestemming. Hierdoor is ook verval opgetreden.

Onderhavig bestemmingsplan bevat derhalve geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingplan hoeft vanuit de wetgeving dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente zal een planschaderisico-overeenkomst worden gesloten. Daarnaast zal een anterieure overeenkomst worden gesloten ten aanzien van de sloopbijdrage voor kleine woningbouwinitiatieven, waardoor gezekerd is dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.



8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

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

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

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



9 Communicatieparagraaf

9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Limburg. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan.

9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade' heeft met ingang van (P.M.) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling aan de gemeenteraad van Eijsden-Margraten kenbaar maken. Gedurende deze periode zijn (P.M.) zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan 'Hoeve Klompenstraat 23-25 te Eckelrade' is d.d. (P.M.) vastgesteld door de raad van de gemeente Eijsden-Margraten.



Bijlage 1 Zienswijzennota, raadsvoorstel en -besluit

