



Ruimtelijke onderbouwing

Groot Welsden 70 te Margraten

gemeente Eijsden-Margraten



Ruimtelijke onderbouwing

Groot Welsden 70 te Margraten

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.OMGBUI1032-ON01
Rapportnummer:	M166532.001/PSO
Opdrachtgever:	Dhr. L. Köhler en mevr. C. van Dijck
Opsteller:	mr. P.H.J Soogele
Status:	ontwerp
Datum:	4 augustus 2016

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



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

Inhoud

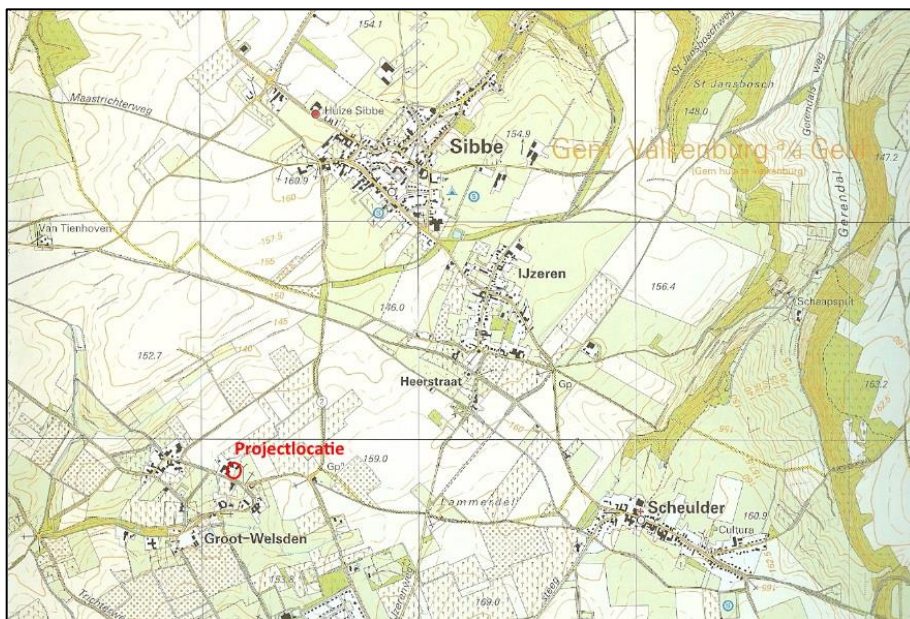
1	Inleiding.....	5
2	Projectlocatie en beoogde ontwikkeling	7
2.1	Ligging projectlocatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	8
2.2.1	Siersmederij.....	8
2.2.2	Woning	9
2.3	Ruimtelijke effecten	10
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	12
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	13
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	14
3.3	Ontwerp-structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Vigerende bestemmingsplannen	15
3.4.2	Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden)	16
4	Milieutechnische aspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.2.1	Wegverkeerslawaai	17
4.2.2	Industrielawaai	18
4.3	Milieuzonering.....	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Externe veiligheid	21
4.6	Spuitzones	21
5	Overige ruimtelijke aspecten	23
5.1	Archeologie.....	23
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	23
5.2	Kabels en leidingen.....	23
5.3	Verkeer en parkeren.....	23

5.3.1	Verkeersstructuur	24
5.3.2	Parkeren	24
5.4	Waterhuishouding	24
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	24
5.4.2	Provinciaal beleid	24
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	25
5.5	Natuur en landschap	26
5.5.1	Kernkwaliteiten	26
5.5.2	Natura2000	27
5.6	Flora en fauna	27
5.6.1	Algemeen	27
5.6.2	Conclusie flora en fauna	28
5.7	Duurzaamheid	28
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Grondexploitatie	29
6.1.1	Algemeen	29
6.1.2	Exploitatieplan	29
6.2	Planschade	30
7	Afweging van belangen en conclusie	31
	Bijlagen	33

1 Inleiding

De familie Köhler – van Dyck (hierna ook: de initiatiefnemers) zijn voornemens de locatie Groot Welsden 70 aan te kopen. Dit betreft een gedeelte van een Rijksmonumentale carréboerderij, bestaande uit een bedrijfswoning met schuur en voormalige stal. De locatie is bestemd als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en daarmee in beginsel bestemd voor een agrarische bedrijfsvoering. De initiatiefnemers zijn echter geen agrariërs, maar zoeken een karakteristieke woning met voldoende ruimte voor het starten van een ambachtelijke siersmederij. De heer Köhler werkt namelijk in de restauratiebouw en is onder meer gespecialiseerd in het vervaardigen en restaureren van historisch smeedijzer, waaronder gevelankers, beslag en molenwerken.

Het uitoefenen van een ambachtelijke siersmederij is niet toegestaan op basis van de geldende bestemming. Het wonen in de agrarische bedrijfswoning is op basis van het geldende bestemmingsplan eveneens niet toegestaan voor niet-agrariërs.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectlocatie

De initiatiefnemers hebben een principeverzoek ingediend met het verzoek af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten heeft bij brief van 14 april 2016 principemedewerking verleend aan het verzoek. De brief met principemedewerking is bijgevoegd in **bijlage 1**.

Afwijken van een bestemmingsplan is alleen toegestaan, indien deze afwijking in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit dient te worden aangetoond door een ruimtelijke onderbouwing.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking van het geldende bestemmingsplan.

2 Projectlocatie en beoogde ontwikkeling

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

2.1 Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen te Groot Welsden 70. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Margraten, sectie H, nummer 613.



Luchtfoto met
aanduiding
projectlocatie

Groot Welsden ligt op het plateau van Margraten, ingeklemd tussen het dal van de Geul aan de noordkant en het Gulpdal aan de oostkant.

Door de ligging in het landschap kunnen we min of meer spreken van een microklimaat, dat uitstekend geschikt was en is, voor boomkwekerijen en fruitteelt. De bewoners hebben hier van oudsher reeds gebruik van gemaakt. Gemengde bedrijven met een boomkwekerij was zeer normaal. Sedert de automatisering in de landbouw is hier na de Tweede Wereldoorlog verandering in gekomen. Desondanks heeft Groot Welsden zijn eigen identiteit weten te behouden.

De locatie groot Welsden 70 maakt onderdeel uit van de Rijksmonumentale 'Welsderhof', een grote hoeve van baksteen en mergel, met binnenplaats.

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



Foto bestaande situatie

2.2 Beoogde ontwikkeling

2.2.1 Siersmederij

In de landbouwschuur, behorende bij het perceel Groot-Welsden 70, wil de heer Köhler een kleinschalige (productieoppervlak kleiner dan 200 m²) ambachtelijke siersmederij beginnen, met als specialisatie restauratie. Het betreft een eenmanszaak.

De werkplaats (circa 180 m² groot) zal worden voorzien van een smidse voor ambachtelijk smeedwerk. Daarnaast zullen ook las- zaag en/of slijpwerkzaamheden tot de activiteiten behoren. De heer Köhler werkt grotendeels ten behoeve van de restauratie- en renovatiebouw. Dat behelst onder meer het smeden van authentiek hang- en sluitwerk en sierhekwerken, restauratiewerken voor erfgoed en monumenten (veelal boerderijen, molens, en kastelen). Ook het maken en restaureren van sluiswerken ten behoeve van watermolens, het maken van stalen ramen, het ontwerpen en vervaardigen van decoraties voor interieur en exterieur en gevelversiering behoren tot de werkzaamheden. De initiatiefnemer heeft de nodige ervaring op dit werkterrein, onder meer voor restauratieaannemers en het Limburgs Landschap.

De werkzaamheden vinden plaats in de dagperiode, meer specifiek tussen 8.00 en 17.00 uur. De werkplaats zal niet hele dagen continu in gebruik zijn, de werkzaamheden vinden deels plaats in de beoogde werkplaats/smederij, maar zullen ook deels uitgevoerd worden op locatie (voor plaatsing/montage en afwerking). Naast de ambachtelijke smeed- en staalwerken zullen de werkzaamheden ook deels bestaan uit ontwerpen en voorbereiden. Behalve de werkplaats worden twee bestaande opstallen gebruikt voor opslag van materialen ten behoeve van de smederij. Opslag buiten deze bestaande opstallen wordt niet beoogd en is niet toegestaan.

2.2.2 Woning

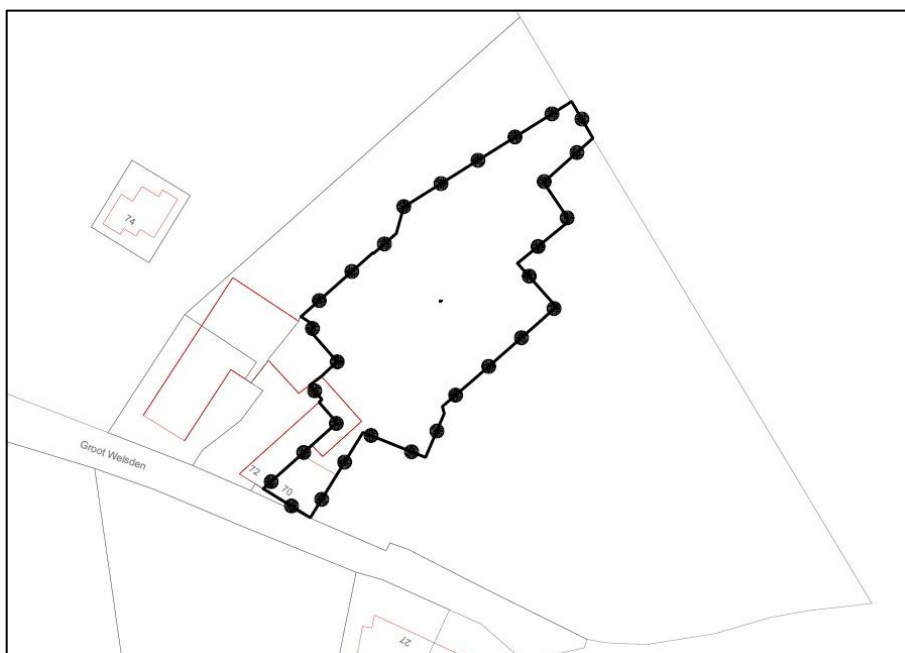
De locatie Groot Welsden 70 is bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De aanwezige boerderijwoning betreft dan ook een bedrijfswoning, welke alleen mag worden bewoond door de agrarisch ondernemer/bedrijfsleider en zijn gezin. De locatie Groot Welsden 70 is echter niet meer geschikt voor het uitoefenen van een moderne agrarische bedrijfsvoering. De opstallen zijn verouderd en de omvang is te klein voor een hedendaags bedrijf. Een verkoop aan mensen met een unieke woonwens en behoefte aan ruimte, zoals de initiatiefnemers, is dan ook de enige optie om leegstand en verval te voorkomen. De Rijksmonumentale status van de locatie en de noodzaak om op korte termijn consoliderende werkzaamheden aan het monument uit te voeren, vormen een extra argument om in te stemmen met de beoogde functieverandering naar burgerwoning. De functieverandering heeft alleen betrekking op de bestaande bedrijfswoning met bijgebouw. Er wordt geen extra woning gerealiseerd of mogelijk gemaakt.

De functieverandering van de woning, werkplaats en opslagruimten ten behoeve van de siersmederij wordt aan de hand van navolgende figuur inzichtelijk gemaakt.



Beoogde situatie Groot Welsden 70

Door middel van een 'besluitvlak' wordt aangegeven op welk geografisch gebied de omgevingsvergunning betrekking heeft. Dit is aangegeven met een zwarte bolletjeslijn. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het besluitvlak opgenomen. Alle bestaande gebouwen, waarvan het gebruik wordt gewijzigd, zijn gelegen binnen de begrenzing van het besluitvlak.



Uitsnede besluitvlak,
behorend bij
voorliggende ruimtelijke
onderbouwing

2.3 Ruimtelijke effecten

De beoogde functieverandering betreft een in pandige functieverandering van bestaande gebouwen van de voormalige boerderij te Groot Welsden 70. De ruimtelijke effecten zijn dan ook gering, omdat bestaande gebouwen alleen een andere functie krijgen. Op de eventuele geluidhinder van de ambachtelijke siersmederij wordt ingegaan in paragraaf 4.2.2 en 4.3. Tevens is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de omgeving gegarandeerd kan worden. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2 bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het geldende bestemmingsplan en de strategische visie 'Eijsden-Margraten 2022'.

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf

gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

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

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

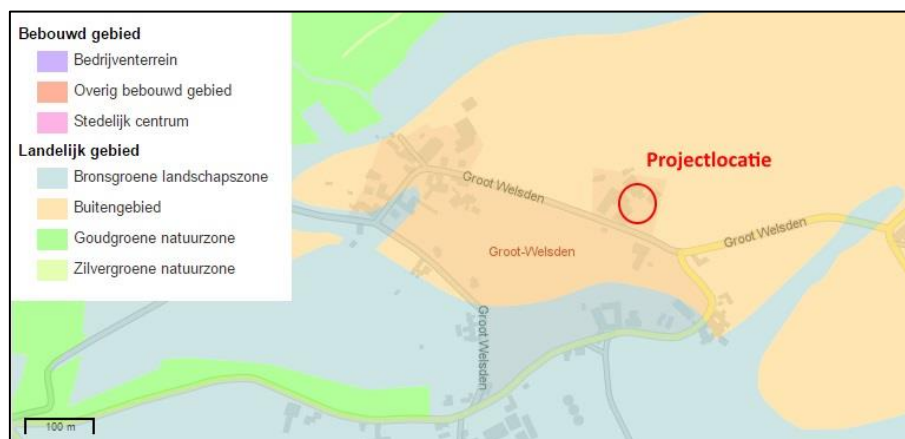
Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, namelijk het planologisch regelen dat een bedrijfswoning als burgerwoning mag worden gebruikt en een landbouwschuur als siersmederij, past binnen het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'.



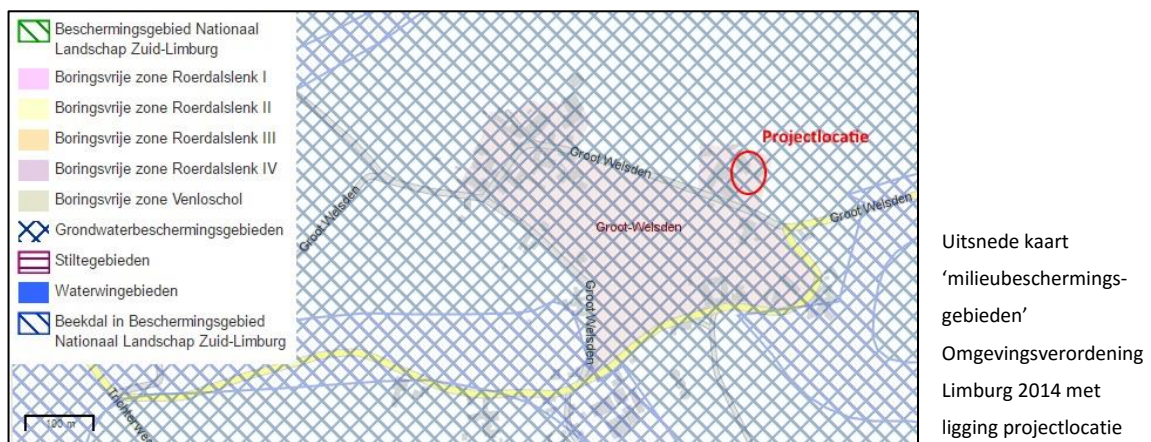
Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging
projectlocatie

Buitengebied

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

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



De projectlocatie is gelegen binnen de beschermingsgebieden 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

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

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 5.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

De ladder voor duurzame verstedelijking toegepast op voorliggende planontwikkeling leidt tot het navolgende:

Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een '*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*'.

Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde. Aan de vervolgstappen (b en eventueel c) wordt dan ook niet toegekomen.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen voor de beoogde functieverandering.

De ter plekke van onderhavige projectlocatie van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' impliceert geen belemmering vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

3.3 Ontwerp-structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De ontwerp-structuurvisie Wonen Zuid-Limburg is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten. De structuurvisie is opgesteld 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 de ontwerp-structuurvisie staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. De transformatieopgave is geen afdwingbaar getal in de vorm van een bouw- of sloopcontingent, maar wel koersbepalend voor de omvang van de woningvoorraad. Dit betekent, dat ontwikkelingen altijd worden getoetst aan de transformatieopgave, zodat elke gemeente kan worden aangesproken op de manier waarop wordt omgegaan met die opgave en nieuwbouw kwalitatief niet meer concurreert met de bestaande woningvoorraad. Uitgangspunt is hierbij, dat toevoeging van woningen moet leiden tot vernieuwing en niet tot “meer van hetzelfde”, waardoor een balans ontstaat tussen vraag en aanbod. Om in te kunnen spelen op toekomstige (economische) ontwikkelingen is er flexibiliteit ingebouwd door ontwikkelingen tweejaarlijks te monitoren en door strategische projecten in de Zuid-Limburgse steden, die de aantrekkingskracht van de regio als geheel vergroten, achter de hand te houden.

De beoogde functieverandering voorziet niet in het toevoegen van een woning, omdat sprake is van een bestaande agrarische bedrijfswoning. Enkel de functie van deze bedrijfswoning wordt veranderd, zodat deze mag worden bewoond door een niet-agrariër. Omdat geen woning wordt toegevoegd, is de ontwikkeling niet van invloed op de transformatie-opgave zoals opgenomen in de ontwerp-structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plekke van de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009 inclusief 1e herziening’. Op basis van dit geldende bestemmingsplan is de projectlocatie bestemd tot ‘Agrarisch – Bedrijf’.

Naast de bestemming ‘Agrarisch – Bedrijf’ is sprake van twee dubbelbestemmingen. Dit betreft de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waarde – Landschapselement’. Tevens zijn twee gebiedsaanduidingen van toepassing: ‘milieuzone – bodembeschermingsgebied’ en milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’.



Uitsnede plankaart met aanduiding projectlocatie (blauwe pijl). De rode kleur betreft het huidige bouwvlak.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is bewoning van de bedrijfswoning door niet-agrariërs, niet toegestaan. Ook het realiseren van de ambachtelijke siersmederij is op basis van de gebruiksregels van de geldende bestemming niet toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten is echter bereid af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing behoort bij de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt de projectlocatie voorzien van een passende bestemming.

3.4.2 Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden)

Op 22 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden) vastgesteld. Deze visie bevat 5 ambities en 8 thema's die recht doen aan de eigenheid van de gemeente en de gemeenschappen.

Onderhavig planvoornemen is aan deze strategische visie getoetst. Voor wat betreft bebouwing in het buitengebied (hoofdstuk 4. Thema: Landschappelijk verantwoord ondernemen) geeft deze visie als uitgangspunt aan dat er ruimte voor functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied mogelijk moet zijn, waarbij geen verdere versterking mag optreden, behoudens de bestaande rechten. Met onderhavig planvoornemen is er geen sprake van een nieuwe 'rode' ontwikkeling en vindt er geen uitbreiding van versterking van het buitengebied plaats.

Het faciliteren van de beoogde functieverandering is volledig in lijn met het beleid van de Strategische Visie 2022.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en van de bestaande landbouwschuur naar siersmederij. Er is aldus sprake van een functiewijziging. Deze functiewijziging is echter vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet gevoeliger dan de bestaande, rechtstreeks toegelaten functies.

Het uitvoeren van een historisch of verkennend bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

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

Bij voorliggende ontwikkeling spelen de aspecten wegverkeerslawaaï en industrielawaai een rol.

4.2.1 Wegverkeerslawaaï

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

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval,

dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

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

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door, de voor nieuwbouw geldende, standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 22 dB altijd wordt gehaald. Hierdoor is een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

4.2.2 Industrielawaai

De siersmederij betreft een bedrijfsmatige activiteit en moet voldoen aan de regels van het Activiteitenbesluit. Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 2**.

Opgemerkt moet worden dat daar waar in de rapportage wordt gesproken over ‘herbestemming naar wonen, cultuur en ontspanning’, moet worden gelezen ‘functieverandering naar wonen en ambachtelijke siersmederij’. Ten tijde van het opstellen van het akoestisch rapport was herbestemming nog aan de orde. Gelet op de duur van de planologische procedure wordt eerst via een omgevingsvergunning het beoogde gebruik geregeld. Herbestemming gebeurt pas bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’.

Uit de rapportage van het akoestisch onderzoek blijkt dat:

1. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet aan de geluidgrenswaarden van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 45 dB(A) etmaalwaarde.
2. De maximale geluidsniveaus (piekgeluiden) voldoen op de zijgevel van de woning Groot Welsden 72 en de woning Groot Welsden 25 uitsluitend in de dagperiode niet aan de grenswaarden volgens stap 2 uit de VNGpublicatie, zijnde 65 dB(A). De overschrijding wordt veroorzaakt door het aan- en afrijden van de vrachtwagen. Deze overschrijding wordt acceptabel geacht omdat per dag maximaal één vrachtwagen het bedrijf zal bezoeken. In de avond- en nachteriode wordt op deze woningen wel voldaan aan de grenswaarden van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde respectievelijk 60 dB(A) en 55 dB(A). Op de andere gevels van gevoelige gebouwen wordt ook voldaan aan de grenswaarden volgens stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 65 dB(A) etmaalwaarde.
3. Met betrekking tot het aanvoerende en afvoerende verkeer van en naar de inrichting wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.

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

4.3 Milieuzonering

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

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

Woning

De projectlocatie is momenteel een agrarische bedrijfslocatie, met bedrijfswoning. Het wijzigen van de functie 'bedrijfswoning' naar 'burgerwoning' levert geen beperkingen op voor het naastgelegen agrarisch bedrijf, omdat ter plekke van de bedrijfswoning van een derde een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd. Ook in de bestaande situatie moest bij de bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven te Groot Welsden 72 en 74 rekening worden gehouden met de bedrijfswoning te Groot Welsden 70. De functieverandering naar burgerwoning verandert dit niet.

Siersmederij

De milieuhinder die door bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt, kan worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel rekening dienen te houden.

Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn smederijen met een productieoppervlak kleiner dan 200 m² ingedeeld in milieucategorie 3.1. Voor het aspect geluid geldt een richtafstand van 50 meter. Aan deze richtafstanden wordt niet voldaan. De woning Groot Welsden 72 grenst aan de projectlocatie, op een afstand van circa 15 meter van de beoogde siersmederij. De afstand van de grens van de inrichting tot de woning Groot Welsden 25 bedraagt ca. 26,00 meter en de afstand van de grens van de inrichting tot de woning Groot Welsden 74 bedraagt ca. 40,00 meter.

Het is mogelijk om onderbouwd van de richtafstanden uit de VNG-brochure af te wijken. Door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat, ondanks het niet voldoen aan de richtafstanden uit de VNG-brochure, sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat aldus de beoogde functieverandering mogelijk is. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 2**.

Door middel van het akoestisch onderzoek is aangetoond dat ter plekke van nabijgelegen woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook ter plekke van het hotel aan de overzijde van de weg Groot Welsden blijft een goed verblijfsklimaat gegarandeerd.

Belangrijk is tevens het feit dat de beoogde functieverandering het onmogelijk maakt om de gebouwen in te zetten voor een agrarische functie, waardoor aspecten als geur-, stof- en geluidsoverlast als gevolg van een agrarische bedrijfsvoering niet (meer) kunnen optreden. Voor de aspecten geur en stof geldt dat de overwegende windrichting zuid-westenwind betreft. Alle in de nabijheid gelegen woningen liggen zuidelijk van de siersmederij en aldus niet in de overwegende windrichting. De kleinschaligheid van de siersmederij en de dichte werkplaats maken dat ook voor wat betreft stof en geur een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het besluit NIBM

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

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

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

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en van de bestaande landbouwschuur naar siersmederij. Dit voornemen heeft geen invloed op het aspect luchtkwaliteit. Het project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

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

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. De bestaande bedrijfswoning is immers reeds een kwetsbaar object en als gevolg van de beoogde functieveranderingen neemt het aantal kwetsbare objecten of de personendichtheid niet toe. Het is dan ook niet noodzakelijk om een afweging te maken of de beoogde ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Spuitzones

Contact met chemische gewasbeschermingsmiddelen is slecht voor de gezondheid van de mens. Teneinde te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen boomgaarden en woonpercelen. Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een risicozone voor woon- en verblijfsgebieden aangehouden van 50 meter vanaf de perceelsgrens.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt de personendichtheid niet toe. Het aantal personen dat potentieel wordt blootgesteld aan gewasbeschermingsmiddelen neemt niet toe. Het opnemen van een spuitvrije zone is dan ook niet noodzakelijk.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

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

Dit planvoornemen heeft geen invloed op eventueel aanwezige archeologische overblijfselen. Er worden immers geen bouwmogelijkheden gecreëerd, met een mogelijke verstoring van de bodem tot gevolg.

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en van de bestaande landbouwschuur naar siersmederij. Deze functieverandering gaat niet gepaard met ingrepen in de bodem. Vorenstaande impliceert dat ten behoeve van voorliggende functieverandering geen archeologisch onderzoek behoeft te worden verricht.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde functieverandering.

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Indien aanpassingen aan de bestaande aansluitingen moeten worden doorgevoerd, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

De weg Groot Welsden is een rustige weg in het buitengebied, welke voornamelijk wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer. De beoogde functieverandering gaat nauwelijks gepaard met extra verkeersbewegingen. Het vervoer van werkstukken en materialen van en naar klanten vindt plaats met een bestelbus. De aanlevering van materialen zoals staaf- en rondijzer vindt plaats met een lichte vrachtauto. De verkeersbewegingen als gevolg van de siersmederij zullen beperkt zijn, mede gelet op het feit dat bezoek van klanten of leveranciers aan de werkplaats slechts incidenteel plaatsvindt.

5.3.2 Parkeren

Op het erf van de locatie Groot Welsden 70 is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van circa 4 auto's van bezoekers. De siersmederij betreft een arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijfsvoering. Omdat de initiatiefnemer niet werkt met personeel, kan het aantal parkeerplekken beperkt blijven tot 4. Van parkeerproblemen buiten de projectlocatie zal in elk geval geen sprake zijn.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

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

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

Voorliggend bestemmingsplan is op 6 mei 2016 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op de waterhuishouding. Er is immers slechts sprake van een functieverandering van een bestaand gebouw. Daarom hoeft waterschap Roer en Overmaas niet betrokken te worden bij de voorbereiding van het plan.

Volledigheidshalve wordt in onderstaande uiteenzetting ingegaan op de wateraspecten.

Afvalwater

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

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

De beoogde functieverandering gaat niet gepaard met bouwactiviteiten. Het realiseren van nieuwe (dak)verhardingen is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

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

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Kernkwaliteiten

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



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

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

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het schaalcontrast wordt niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing.

Het groene karakter

Het groene karakter wordt niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing.

Reliëf en ondergrond

Het bestaande reliëf en de ondergrond worden niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Het cultuurhistorisch erfgoed wordt niet aangetast, omdat de projectlocatie, onderdeel van de Rijksmonumentale 'Welsderhof', alleen een nieuwe functie krijgt. De nieuwe functie vormt de economische drager, omdat de bestaande agrarische functie onvoldoende toekomst biedt. De functieverandering heeft dan ook een positief effect op het Rijksmonument en zijn omgeving.

5.5.2 Natura2000

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied – tevens Habitatrichtlijngebied (2003) – betreft 'Bemelerberg en Schiepersberg'. Dit Natura-2000 gebied ligt op circa 1.000 meter ten westen van de projectlocatie. Gelet op de ruime afstand en de beperkte ruimtelijke gevolgen van de functieverandering, heeft het voornemen geen negatieve invloed op dit gebied.



Kaart 'Veehouderijen en Natura2000' OvL2014 met aanduiding projectlocatie

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

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

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

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

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en van de bestaande landbouwschuur naar siersmederij. Dit voornemen heeft geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Een nader onderzoek naar flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.

5.6.2 Conclusie flora en fauna

De functieverandering van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en van de bestaande landbouwschuur naar siersmederij heeft geen invloed op de eventueel aanwezige flora en fauna.

5.7 Duurzaamheid

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

De monumentale boerderij te Groot-Welsden 70 is niet meer geschikt om te worden gebruikt voor een moderne agrarische bedrijfsvoering. De initiatiefnemers beogen ter plekke te gaan wonen en een ambachtelijke siersmederij te exploiteren. Door deze functieverandering krijgt de monumentale bebouwing een nieuwe functie, waardoor leegstand en verder verval worden voorkomen.

De beoogde functieverandering betreft dan ook een duurzame ontwikkeling, omdat een bestaand monumentaal object een passende nieuwe functie krijgt.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

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

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

Voorliggende ontwikkeling betreft een functieverandering van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en van de bestaande landbouwschuur naar siersmederij. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst is dan ook niet noodzakelijk.

6.2 Planschade

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

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

De gemeente Eijsden-Margraten sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Eijsden-Margraten.

7 Afweging van belangen en conclusie

Het wijzigen van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning en van de bestaande agrarische schuur naar siersmederij op de locatie Groot Welsden 70 te Margraten is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeente Eijsden-Margraten heeft echter kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het planologisch-juridisch regelen van het beoogde gebruik door toepassing van de procedure voor het afwijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo. Dit is op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure is aldus een ruimtelijke onderbouwing vereist. Voorliggend document voorziet daarin.

Tegen de beoogde functieverandering bestaan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren, aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- de functieverandering is niet strijdig met het Rijks-, provinciale en regionale beleid;
- de functieverandering past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- als gevolg van de functieverandering treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor het beoogde gebruik;
- het beoogde gebruik heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, flora en fauna en natuur en landschap;
- het kostenverhaal met betrekking tot de beoogde ontwikkeling is verzekerd.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat de beoogde functieverandering, namelijk het gebruiken van een bedrijfswoning als burgerwoning en het gebruiken van een bestaande landbouwschuur als siersmederij, niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1. Principemedewerking gemeente Eijsden-Margraten;
2. Akoestisch onderzoek Groot Welsden 70 te Margraten.

Aelmans Adviesgroep

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

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

www.aelmans.com
info@aelmans.com

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

