



Ruimtelijke onderbouwing

Heerkuil 1 Sint-Geertruid

Gemeente Eijsden-Margraten

Ruimtelijke onderbouwing

Heerkuil 1 te Sint-Geertruid

gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.OMGBUI1059-ON01
Rapportnummer:	M183669.005/ASE
Opdrachtgever:	de heer R.T.M. Keulen
Opsteller:	mr. A.A.M.E Senden/ing. H.N.J.M. Steins
Status:	ontwerp
Datum:	14 november 2019

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

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

info@aelmans.com
www.aelmans.com

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



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

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectgebied en project	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Beoogd project	8
2.3	Ruimtelijke effecten	11
3	Planologisch-juridische situatie	13
3.1.1	Bestemmingsplan ‘Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010’	13
4	Beleid	17
4.1	Rijksbeleid.....	17
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	18
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	18
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	19
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	19
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	20
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	21
4.2.1	Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg – themagroep vrijetijdseconomie.....	22
4.2.2	Conclusie provinciaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid	22
4.3.1	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013	22
4.3.2	Strategische visie 2022 – Vernieuwen door Verbinden	22
4.3.3	Toeristisch - Recreatieve Gebiedsvisie 2015 - 2019.....	23
4.3.4	Bestuursakkoord 2018-2022 Eijsden-Margraten	23
4.3.5	Notitie spuitcirkels	23
4.3.6	Conclusie gemeentelijk beleid	25
5	Milieutechnische aspecten	27
5.1	Bodem	27
5.2	Geluid	27
5.3	Milieuzonering.....	28
5.4	Luchtkwaliteit	29
5.4.1	Algemeen.....	29

5.4.2	Het besluit NIBM	30
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen	30
5.4.4	Conclusie	30
5.5	Externe veiligheid	31
5.5.1	Beleid	31
5.5.2	Groepsrisico	31
5.5.3	Plaatsgebonden risico	31
5.5.4	Beoordeling externe veiligheidsrisico's	32
5.5.5	Conclusie externe veiligheid	32
6	Overige ruimtelijke aspecten	33
6.1	Archeologie & cultuurhistorie	33
6.1.1	Archeologie	33
6.1.2	Cultuurhistorie	34
6.2	Kabels en leidingen	36
6.3	Verkeer en parkeren	36
6.3.1	Verkeersstructuur	36
6.3.2	Parkeren	36
6.4	Waterhuishouding	37
6.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	37
6.4.2	Provinciaal beleid	37
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	37
6.4.4	Conclusie	38
6.5	Natuurbescherming	38
6.5.1	Kernkwaliteiten	38
6.5.2	Natura2000	39
6.5.3	Flora en fauna	40
6.6	Duurzaamheid	41
7	Uitvoerbaarheid	43
7.1	Grondexploitatie	43
7.1.1	Algemeen	43
7.1.2	Exploitatieplan	43
7.2	Planschade	44
8	Afweging van belangen en conclusie	45
9	Bijlagen	47

1 Inleiding

Ten zuiden van Herkenrade en ten oosten van Sint Geertruid ligt de rijksmonumentale carréboerderij Heerkuil 1. Ter plaatse van onderhavige hoeve is het melkveebedrijf van de heer en mevrouw Keulen (hierna: initiatiefnemers) gevestigd. Onderhavige locatie omvat rijksmonumentale bebouwing welke grenst aan de 'Langsteeg' en daarnaast is op het achterterrein van onderhavige locatie een moderne melkveestal aanwezig met bijbehorende bebouwing en voorzieningen.

Ter plaatse van de monumentale carréhoeve zijn voormalige stallen, een kaasmakerij en een boerderijwinkel aanwezig. Omdat de voormalige kaasmakerij en de boerderijwinkel niet meer in gebruik zijn en gelet op het feit dat de melkvee gerelateerde activiteiten zijn verplaatst naar het oostelijk deel van de carréhoeve en de achtergelegen moderne melkveestal, staat een groot deel van de carréboerderij momenteel leeg. Om aan de rijksmonumentale carréboerderij een nieuwe invulling te geven, wordt beoogd om in de noord- en westgevel van onderhavige hoeve vijf vakantieappartementen te realiseren. Met deze herinvulling van een deel van de monumentale carréboerderij beogen initiatiefnemers recreanten kennis te laten maken met het Zuid-Limburgse natuurlandschap in samenhang met hun melkveehouderij. Initiatiefnemers richten zich met name op gezinnen met kinderen, wandel- en fietstoeristen en mindervaliden.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Ter plekke van de locatie Heerkuil 1 te Sint Geertruid geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf', inclusief bijbehorend bouwvlak. De herinvulling van een deel van de rijksmonumentale carréboerderij ten behoeve van het realiseren van 5 vakantieappartementen is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Derhalve hebben initiatiefnemers op 27 maart 2018

een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten ingediend met het verzoek of de gemeente medewerking zou willen verlenen ten behoeve van het realiseren van 5 vakantieappartementen binnen de bestaande bebouwing. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten heeft daartoe op 17 januari 2019 een positief principestandpunt ingenomen (kenmerk: kenmerk: Z-RO_PV-2018-002306 / 330476). Het principestandpunt is bijgevoegd in **bijlage 1**.

Vervolgens hebben initiatiefnemers op 9 juli 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het herbestemmen van een gedeelte van de hoeve (voormalige bedrijfsruimten) tot 5 logiesverblijven. Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning betreffende Heerkuil 1 te Sint Geertruid heeft de gemeente verzocht om aanvullende gegevens. Dit is verwoord in de brief van 16 oktober 2019 (kenmerk: Z-HZ_WABO-2019-001143/383054), verzonden d.d. 16 oktober 2019, bijgevoegd als **bijlage 2**. Eén van de gevraagde bescheiden is voorliggende ruimtelijke onderbouwing, met het primaire doel het in planologisch-juridisch opzicht beargumenteren waarom het realiseren van vijf vakantieappartementen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

2 Projectgebied en project

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

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Heerkuil 1, in het zuidelijk deel van de dorpskern Herkenrade, op de splitsing met de Langsteeg. Ten oosten van het buurtschap Herkenrade is op een afstand van circa 250 meter de kern Sint Geertruid gelegen.

Het projectgebied betreft de agrarische bouwkel van het bedrijf van initiatiefnemers en een stuk grond (driehoek) ten oosten daarvan. In verband met het realiseren van een spuitvrije zone moet die driehoek bij het plangebied worden betrokken.



Luchtfoto met aanduiding projectgebied

Kadastraal betreft onderhavig projectgebied het perceel Margraten - sectie T - nummer 715 (ged.) en 321 (ged.).

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



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogd project

Ter plekke van de locatie Heerkuil 1 te Sint Geertruid is een rijksmonumentale carréboerderij aanwezig waar initiatiefnemers een melkveebedrijf exploiteren. In onderstaande figuur wordt met behulp van een rode arcering inzichtelijk gemaakt welk deel van de carréboerderij een rijksmonumentaal karakter heeft.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding bebouwing welk een monumentaal karakter heeft (rood).

Initiatiefnemers hebben het voornemen om de noord- en westgevel van de carréboerderij her in te vullen. In het verleden werd ter plekke van onderhavig deel van de carréboerderij een kaasmakerij en een boerderijwinkel geëxploiteerd en tot slot waren in onderhavig deel van de hoeve stallen ten behoeve van het melkveebedrijf aanwezig. Op dit moment staat onderhavig deel van de carréboerderij leeg. Om leegstand en verval te voorkomen, beogen initiatiefnemers om in de noord- en westgevel van onderhavige carréboerderij 5 vakantieappartementen te realiseren, om zo op doelmatige wijze invulling te geven aan deze leegstaande bebouwing.

Het voornemen is om in de noordvleugel twee 6-persoons vakantieappartementen te realiseren. Deze vakantieappartementen zijn in onderstaande figuren door middel van de aanduiding 'A' en 'B' aangegeven. Ten behoeve van deze vakantieappartementen zal op de begane grond een open keuken, woonkamer en een toilet worden gesitueerd.

Op de eerste verdieping worden twee 2-persoons slaapkamers en een badkamer beoogd. Op de tweede verdieping wordt een derde 2-persoons slaapkamer gerealiseerd.

Op de hoek van de noordvleugel wordt een vakantieappartement beoogd die ruimte biedt aan 8 personen. In onderstaande figuren wordt de situering van dit vakantieappartement met de letter 'C' inzichtelijk gemaakt. Met betrekking tot dit vakantieappartement worden op de begane grond een leefkeuken, een woonkamer en een toilet beoogd. Op de eerste verdieping zijn initiatiefnemers voornemens om twee 2-persoons slaapkamers en twee badkamers te realiseren. Op de tweede verdieping worden eveneens twee 2-persoons slaapkamers ingericht.

Tevens hebben initiatiefnemers de wens om een vakantiestudio te realiseren welke zal worden ingericht voor invaliden en eventuele hulphonden. Hierbij wordt ingespeeld op de behoeften van personen die afhankelijk zijn van medische hulpmiddelen. In dat kader wordt beoogd om deze vakantiestudio enkel op de begane grond te situeren en rolstoelvriendelijk in te richten. Cliënten willen zich hiermee onderscheiden in de markt en zich mede specialiseren in de zorg voor invaliden. In onderstaande figuren is het rolstoelvriendelijke vakantieappartement met de letter 'D' aangeduid.

Tot slot wordt beoogd om boven vakantieappartement 'D' een vijfde vakantieappartement te realiseren dat plaats biedt aan 6 personen. Dit vakantieappartement zal in de westgevel van de monumentale carréboerderij worden gesitueerd op respectievelijk de eerste en tweede verdieping. In onderstaande figuren is onderhavig vakantieappartement met de letter 'E' aangegeven.

Het bouwplan wordt aan de hand van navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.



Situatietekening beoogde situatie

Met inachtneming van bovenstaande figuren worden vakantieappartementen beoogd met elk een omvang van maximaal 100m². In totaal zullen in de bestaande bouwmassa, ter plaatse van de noord- en westgevel, 26 slaapplekken worden gecreëerd. De gasten van de vakantieappartementen zullen de carréboerderij betreden via de poort aan de westzijde van onderhavige bebouwing. De ingangen van de vakantieappartementen worden beoogd op de binnenplaats waar eveneens terrassen voor de recreanten worden gerealiseerd.

Gelet op het feit dat initiatiefnemers voornemens zijn om in de bestaande bouwmassa 5 vakantieappartementen te realiseren, is relevant dat de parkeerbehoefte toeneemt. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om in deze extra parkeerbehoefte te voorzien. Initiatiefnemers zijn voornemens om aan de zuidzijde van onderhavige monumentale carréboerderij 9 parkeerplaatsen te realiseren. Aangezien de extra parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen, ontstaat buiten het terrein van de inrichting geen parkeeroverlast.

2.3 Ruimtelijke effecten

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

Initiatiefnemers beogen om in pandig 5 vakantieappartementen te realiseren. Het projectgebied is dan ook gelegen binnen de bestaande bebouwing van het Rijksmonument, hetwelk wordt omgeven door gebied met natuur- en landschappelijke waarde. Door het toestaan van 5 vakantieappartementen in de noordelijke en westelijke vleugel van het Rijksmonument wordt leegstand, verval en verpaupering voorkomen. Dit biedt extra zekerheid voor de instandhouding van het Rijksmonument op langere termijn en daarmee dus ook voor het behoud van belangrijk cultureel erfgoed. Aangezien de realisatie van de 5 vakantieappartementen binnen de bestaande bebouwing plaats vindt, zullen omringende natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast.

Aangezien de beoogde vakantieappartementen binnen de bestaande bouwmassa worden gerealiseerd, zijn geen ruimtelijke ingrepen noodzakelijk om onderhavig initiatief mogelijk te maken. Daarnaast is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om de extra parkeerbehoefte op te vangen, waardoor de ruimtelijke effecten van onderhavige ontwikkeling zeer beperkt van aard zijn en derhalve aanvaardbaar worden geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'

Ter plekke van de locatie Heerkuil 1 te Sint Geertruid is het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan geldt ter plekke van de rijksmonumentale bebouwing de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf', inclusief bijbehorend bouwvlak. Betreffende gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor het exploiteren van agrarische bedrijven. Deze gronden mogen in beginsel niet worden ingezet ten behoeve van het exploiteren van vakantieappartementen. Daarnaast is ter plekke van onderhavig projectgebied de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 1' van kracht met als gevolg dat ter plekke maximaal één bedrijfswoning aanwezig mag zijn.

Naast de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Landschapselement' van toepassing. Ten laatste gelden mede de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.

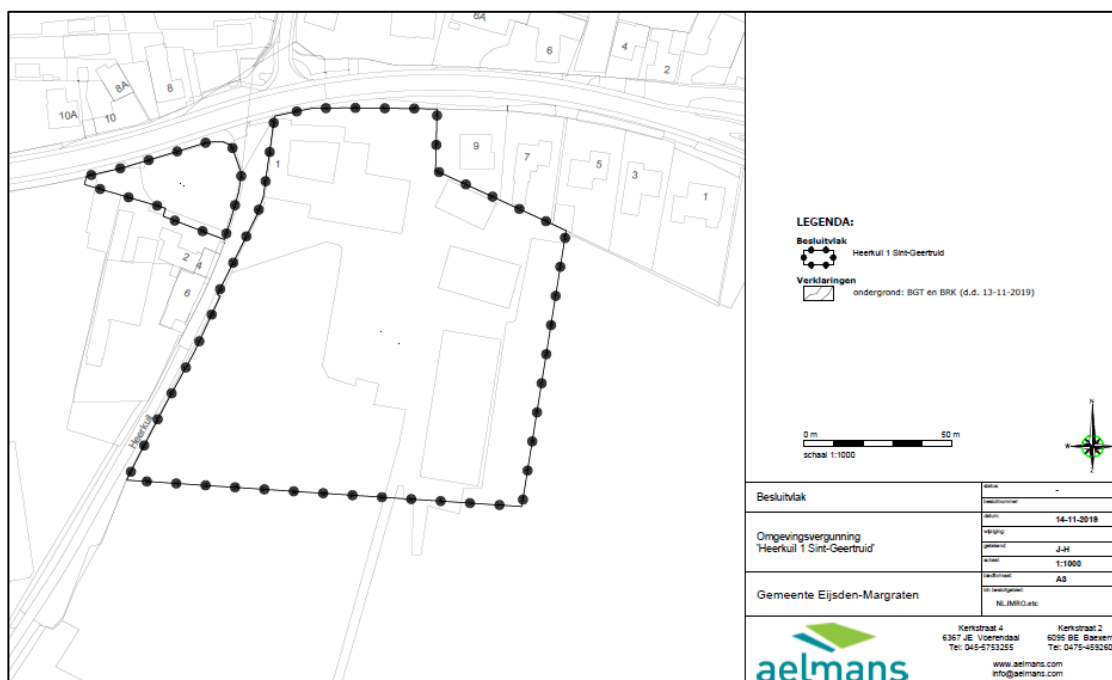
Op de driehoek ten westen van de carré (toekomstige spuitvrije zone) rust de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'; een aantal dubbelbestemmingen ('Waarde archeologie', 'waarde landschapselement' en 'waarde-recreatieve ontsluitingsstructuur') en een aantal gebiedsaanduidingen ('milieuzone-bodembeschermingsgebied', 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' en 'overig-zone hoogstamboomgaarden').



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' met aanduiding projectgebied (rood).

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.



Uitsnede besluitvlak, behorend bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing

Initiatiefnemers hebben het voornemen om in de noord- en westelijke vleugel van de bestaande Rijksmonumentale carréboerderij vijf vakantieappartementen te realiseren. Daarnaast zullen op de binnenplaats op kleinschalige wijze terrassen worden ingericht ten behoeve van de gasten van de vakantieappartementen. Ten laatste zal op het achterterrein worden voorzien in het aanleggen van negen parkeerplaatsen.

Initiatiefnemers willen er graag op wijzen dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' in artikel 4.6.5 van de planregels een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen ten behoeve van het realiseren van vakantieappartementen. Middels deze afwijkingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag onder specifieke voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor het exploiteren van ten hoogste 5 vakantieappartementen. Ondanks dat in het geldende bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen waarmee het exploiteren van 5 vakantieappartementen mogelijk wordt, kunnen cliënten geen gebruik maken van deze afwijkingsbevoegdheid. Dit omdat op korte afstand van de agrarische bedrijfslocatie van cliënten agrarische gronden aanwezig zijn waar het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen is toegestaan. Aangezien onderhavige locatie is gelegen binnen een richtafstand van 50 meter ten opzichte van agrarische percelen waar het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen is toegestaan, dient een spuitbeperking te worden opgenomen om een goed woon- en leefklimaat in de beoogde vakantieappartementen te garanderen.

In dit kader wordt gewezen op het feit dat aan de westzijde van de carré een agrarisch perceel, kadastraal bekend als gemeente Margraten – sectie S – nummer 321, aanwezig is waar op basis van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen is toegestaan. De afstand tussen dit perceel en de noord- en westvleugel van onderhavige carréboerderij bedraagt circa 9 meter.

Daarnaast is aan de noordwestzijde van onderhavig projectgebied eveneens een agrarisch perceel aanwezig waar ook het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen is toegestaan. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Margraten – sectie S – nummer 151 en gelegen op een afstand van circa 40 meter.

Aangezien bij onderhavige planontwikkeling rekening moet worden gehouden met het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen, kan ten behoeve van onderhavige ontwikkeling geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 4.6.5 van de planregels. Derhalve dient te worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan, middels een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo. Ten behoeve van deze afwijkingsprocedure is voorliggende ruimtelijke onderbouwing, inclusief daarbij behorende bijlagen, opgesteld.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013', de 'Strategische visie 2022 – Vernieuwen door Verbinden', de 'Toeristisch – Recreatieve Gebiedsvisie 2015 – 2019', het 'Bestuursakkoord 2018-2022 Eijsden-Margraten' en de 'Notitie spuitcirkels'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van

bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

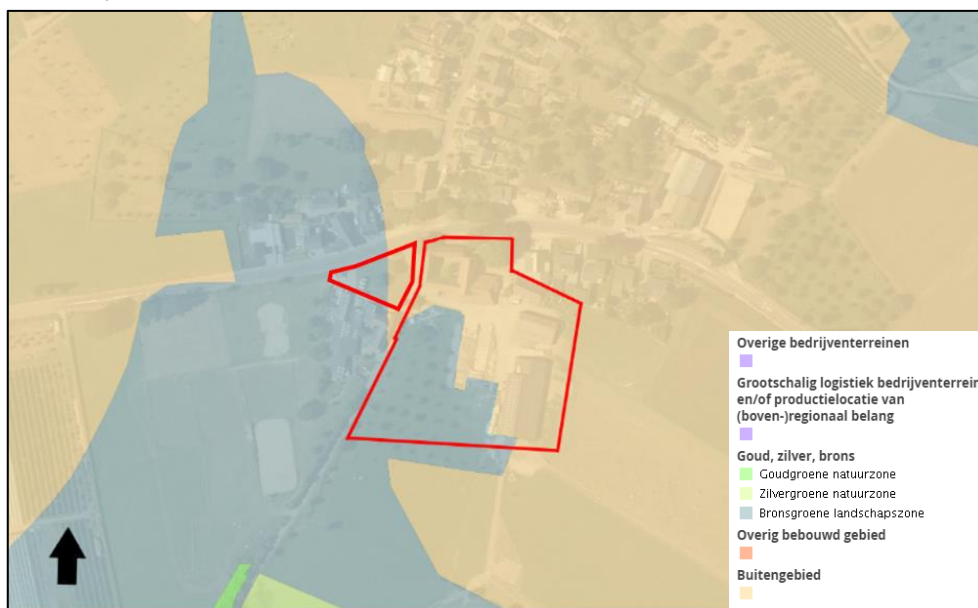
4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zonerings. De gronden binnen onderhavig projectgebied zijn gelegen binnen de zonerings 'Buitengebied' en 'Bronsgroene landschapszone'. De rijksmonumentale carréboerderij is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied'. De achtergelegen gronden ten behoeve van de melkveehouderij zijn gelegen binnen de zonering 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart
'zoneringen'
POL2014 met
ligging
projectgebied

Buitengebied

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

Bronsgroene landschapszone

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

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 6.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', zoals deze inwerking is getreden op 1 juli 2017, 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, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

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

Het realiseren van vakantieappartementen in bestaande bebouwing (Rijksmonument) wordt, gelet op de jurisprudentie, niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Daarop wordt in paragraaf 4.3.1 nader ingegaan.

4.2.1 Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg – themagroep vrijetijdseconomie

In de Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg is afgesproken dat initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen met een bovenlokale impact op het gebied van vrijetijdseconomie regionaal worden afgestemd. In de notitie 'Regionale afstemming initiatieven vrijetijdseconomie Zuid-Limburg' is vastgelegd welke afspraken er als uitwerking van de bestuursovereenkomst zijn gemaakt over de regionale afstemming.

Binnen het beleid is een ondergrens per type vrijetijdseconomie opgenomen waaronder géén regionale afstemming nodig is. Voor een initiatief tot maximaal 5 vakantiewoningen is binnen de themagroep vrijetijdseconomie geen (bovenlokale) afstemming nodig. Deze initiatieven dienen wel gemeld te worden om inzicht te verwerven in de aard, omvang en frequentie van deze relatief kleine initiatieven.

4.2.2 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'Buitengebied' en 'Bronsgroene landschapszone' impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Daarnaast is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling en hoeft onderhavig planvoornemen niet door de themagroep vrijetijdseconomie te worden beoordeeld.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Eijsden-Margraten deze vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Daarop wordt in paragraaf 4.3.1 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' (GKM). Dit kwaliteitsmenu is van toepassing op de gebieden buiten de zogenaamde rode contouren. Onderhavig projectgebied is echter gelegen binnen de bebouwde kom met als gevolg dat het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' niet van toepassing is.

4.3.2 Strategische visie 2022 – Vernieuwen door Verbinden

Het sterke punt van de gemeente Eijsden-Margraten is het authentieke landschap met al haar elementen. Het buitengewone buitengebied is een ware belevenis voor toeristen en de inwoners. De ambitie van de gemeente is om dit buitengewoon buitenleven te versterken. Tegelijkertijd biedt het landschap economische kansen die kunnen worden benut in de vorm van (kwaliteits)toerisme. Binnen de gemeente liggen tevens kansen op het snijvlak van (agrarisch) ondernemen, toerisme, food, leisure en leefbaarheid.

Initiatiefnemers beogen om ter plekke van onderhavig projectgebied vijf vakantieappartementen te realiseren. Daarmee wordt extra kwaliteit toegevoegd aan de Rijksmonumentale bebouwing en wordt een nieuwe exploitatievorm aan onderhavige carréboerderij toegevoegd. Deze ontwikkeling betekent een extra kwaliteitsimpuls voor de recreatie en het toerisme in Eijsden-Margraten in het algemeen. Met onderhavige ontwikkeling wordt namelijk gehandeld op het snijvlak tussen agrarisch ondernemen en toerisme. Daarmee voldoet onderhavig voornemen aan de kansen welke worden benoemd in de Strategische Visie 2022.

4.3.3 Toeristisch - Recreatieve Gebiedsvisie 2015 - 2019

In de Toeristisch - Recreatieve Gebiedsvisie 2015 – 2019 wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van verblijfsaccommodaties dient te worden verhoogd. De informatie die uit de trends en ontwikkelingen voortkomt alsmede het gegeven van wat Eijsden- Margraten als aanbod heeft, wordt geconcludeerd dat in de gemeente Eijsden-Margraten behoefte bestaat aan:

- kwalitatief hoogwaardige accommodaties;
- accommodaties met een bepaalde mate van uniciteit.

Dit betreft accommodaties met luxe voorzieningen. Onder luxe voorziening ten behoeve van het slapen wordt natuurlijk verstaan kwalitatief goede bedden en sanitair. In dat kader kan worden gewezen op het feit dat initiatiefnemer voornemens is om de beoogde vakantieappartementen in te richten met toepassing van luxe voorzieningen.

Niet enkel het overnachten op zich, maar ook het beleven van een verblijf is in toenemende mate belangrijker geworden. In dat kader wenst initiatiefnemer invulling te geven aan zijn rijksmonumentale carréboerderij door op het snijvlak van het aspect agrarisch ondernemen en het aspect toerisme te handelen. Op deze wijze kunnen recreanten kennis maken met zijn melkveebedrijf en het aangrenzende Zuid-Limburgse natuurlandschap.

4.3.4 Bestuursakkoord 2018-2022 Eijsden-Margraten

Voorliggend planvoornemen is ook in overeenstemming met het 'Bestuursakkoord 2018-2022 Eijsden-Margraten (Anders Durven Doen)' van de huidige coalitie. Conform dat bestuursakkoord worden recreatie en toerisme gezien als belangrijke economische pijler binnen de gemeente. Van de gemeente zelf mag in dat kader worden verwacht dat zij een ondernemersklimaat schept met een duidelijke faciliterende gemeentelijke rol, waarin kansen voor recreatie en hoogwaardig toerisme verzilverd worden, zo is in het bestuursakkoord vastgelegd.

Initiatiefnemer richt zich op het realiseren van kwalitatief hoogstaande vakantieappartementen. Daarmee wordt in overeenstemming gehandeld met het 'Bestuursakkoord 2018-2022' van de gemeente Eijsden-Margraten.

4.3.5 Notitie spuitcirkels

De gemeente Eijsden-Margraten heeft beleid opgesteld ten aanzien van spuitcirkels (spuitvrije zones). Dit beleid is opgesteld, omdat de in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vastgestelde afstand van 50 meter in veel gevallen tot problemen leidde. De

gemeente Eijsden-Margraten bestaat immers uit vele kleine kernen, die aansluiten aan de buitengebieden. De uitvoering van vooral kleine ruimtelijke plannen kunnen vaak geen doorgang vinden omdat het opnemen van de spuitcirkel financieel te duur of niet-uitvoerbaar is. Door de gemeente is aan “Plant Research International” opdracht gegeven om een rapport op te stellen, waarin wordt beschreven op welke wijze afstanden optimaal teruggebracht kunnen worden. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 juli 2013 besloten deze notitie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te hanteren als beleidsregel.

Ten noorden en ten westen van het projectgebied zijn landbouwgronden gelegen waar driftveroorzakende werkzaamheden met chemische bestrijdingsmiddelen verricht kunnen worden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Kadastraal perceel gemeente Margraten – sectie S – nummer 321

Aan de westzijde van onderhavig projectgebied is een agrarisch perceel aanwezig, kadastraal bekend als gemeente Margraten – sectie S – nummer 321, waar op basis van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen is toegestaan. De afstand tussen dit perceel en de noord- en westvleugel van onderhavige carréboerderij bedraagt circa 9 meter. Deze korte afstand heeft ertoe geleid dat initiatiefnemers in samenspraak met de eigenaar van perceel 321 een overeenkomst hebben gesloten waarin is bepaald dat een spuitbeperking wordt opgelegd op het gedeelte van perceel 321 dat is gelegen binnen een afstand van 50 meter van onderhavig projectgebied. De betreffende overeenkomst is bijgevoegd als **bijlage 3**. Aangezien ter plekke van het kadastrale perceel 321 een spuitvrije zone is aangeduid, wordt voldaan aan de Notitie Spuitcirkels.

Kadastraal perceel gemeente Margraten – sectie S – nummer 151

Daarnaast is aan de noordzijde van onderhavig projectgebied eveneens een agrarisch perceel aanwezig waar ook het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen is toegestaan. Dit perceel is kadastraal bekend als gemeente Margraten – sectie S – nummer 151 en gelegen op een afstand van circa 40 meter tot de noordgevel van onderhavige carréboerderij.

In de Notitie Spuitcirkels en de rapportage van Plant Research International van de Universiteit van Wageningen wordt aangegeven dat een afstand van 40 meter zonder afschermende maatregelen kan worden gehanteerd.

In onderhavige situatie wordt een afstand van 40 meter tot het betreffende kadastrale perceel en de noordgevel van onderhavige carréboerderij voldoende geacht voor het kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat. Daarbij kan allereerst worden gewezen op het feit dat het gebruik van het kadastrale perceel 151 thans zodanig is dat geen gebruik wordt gemaakt van driftveroorzakende middelen. Gelet op de grootte, ligging en bereikbaarheid van het perceel is het de verwachting dat het gebruik van het perceel ook niet zal wijzigen althans niet op een zodanige manier dat gebruik van driftveroorzakende middelen in de toekomst wordt toegepast. In geval het gebruik van het perceel toch wijzigt op een zodanige manier dat gebruik zal worden gemaakt van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen die het woon- en leefklimaat kunnen aantasten, geldt een 75% spuitreductie die omwonenden van agrarische percelen moet beschermen, waar voorheen een 50% spuitreductie gold. Alleen op grond daarvan zou het kunnen aanhouden van een kleinere afstand dan 50 meter een logisch gevolg zijn.

Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat tussen onderhavige carréboerderij en het kadastrale perceel 151 bebouwing en begroeiing aanwezig is en tevens een doorgaande verkeersweg loopt. Deze aspecten bieden een afschermende werking jegens de beoogde vakantieappartementen. In

onderstaande figuur wordt de ligging van perceel 151 (rode arcering) ten opzichte van onderhavige carréboerderij inzichtelijk gemaakt.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding perceel 151 (rood)

Tevens blijkt uit de gegevens van het KNMI en het Weerstation Maastricht dat de overheersende windrichting zuidwest is. Onderhavig projectgebied ligt in zuidoostelijke richting ten opzichte van het agrarische perceel. Dat betekent dat de wind en daarmee ook eventuele drift in de meeste gevallen van de gevoelige locatie af waait.

Tot slot kan worden gewezen op het feit dat de gevel die het meeste wordt blootgesteld aan eventuele drift minimaal wordt aangepast. In het huidige plan worden voor het meest betroffen appartement slechts drie kleine raampjes gerealiseerd zonder draaiende delen waardoor er vanuit de aanwezige bebouwing ook sprake blijft van een afschermende werking. Eventueel noodzakelijke gevelopeningen voor alle appartementen worden op de binnenplaats gerealiseerd waardoor deze als het ware met de rug naar het agrarische perceel liggen. De afstand tussen deze gevelopeningen en het perceel 151 bedraagt in deze situatie meer dan 50 meter.

Met inachtneming van het voorgaande wordt een afstand van 40 meter voldoende geacht voor het kunnen garanderen van een goed woon- en leefklimaat in de te realiseren vakantieappartementen.

4.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

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

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

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

Ter plekke van onderhavige locatie geldt momenteel de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf'. Initiatiefnemers zijn voornemens om de noord- en westvleugel van de bestaande Rijksmonumentale carréboerderij om te vormen tot vijf vakantieappartementen. Deze functiewijziging heeft tot gevolg dat in de toekomst recreatiedoeleinden worden beoogd ter plekke van onderhavige locatie. Aangezien de functie ten behoeve van recreatieve doeleinden een gevoeliger functie betreft dan de functie ten behoeve van agrarische doeleinden, is door Geonius op 26 februari 2019 een milieuhygiënisch vooronderzoek uitgevoerd ter plekke van Heerkuil 1 te Sint Geertruid. De rapportage van onderhavig milieuhygiënisch vooronderzoek is bijgevoegd als **bijlage 5**.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie geen activiteiten te verwachten zijn die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. Derhalve wordt onderhavig projectgebied als 'onverdacht' aangemerkt. Daarnaast zijn ter plekke van onderhavige onderzoekslocatie geen asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor het aspect asbest eveneens kan worden gesproken van een onverdachte locatie. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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

5.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Bij onderhavige planontwikkeling zal sprake zijn van geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai.

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt

een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk 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).

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai 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 Waarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig project is gericht op het realiseren van vijf vakantieappartementen. Recreatieve verblijven worden in het kader van de Wet geluidhinder niet als geluidsgevoelige bestemming aangemerkt. Aangezien ter plekke van onderhavig projectgebied geen geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor het project.

5.3 Milieuzonering

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

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

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

Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te vakantieappartementen aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'. Onderhavige ontwikkeling moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Allereerst kan worden gewezen op het feit dat initiatiefnemers voornemens zijn om ter plekke van onderhavige carréboerderij 5 vakantieappartementen te realiseren. Uitgaande van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient ten behoeve van de te realiseren vakantieappartementen een minimale richtafstand van 10 meter te worden aangehouden tot aan gevoelige objecten. Deze afstand wordt tussen onderhavig projectgebied en de nabijgelegen gevoelige objecten ruim behaald.

Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat in de directe omgeving van onderhavig projectgebied een tweetal (agrarische) bedrijfslocaties aanwezig zijn, namelijk Heerkuil 2-4-6 en Langsteeg 6A. In onderstaande uiteenzetting wordt beoordeeld of onderhavig projectgebied kwetsbaar is voor hinder.

Heerkuil 2, 4 en 6

Op ruim 30 meter van het plangebied is de locatie Heerkuil 2, 4 en 6 gelegen. Ter plekke wordt een paardenhouderij geëxploiteerd. In het kader van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' kan worden gewezen op het feit dat ter plekke van onderhavig projectgebied sprake is van een bestaand bedrijf waar vakantiewoningen aan worden toegevoegd. Aan de westzijde van onderhavig projectgebied is een paardenhouderij gelegen. De activiteiten vinden plaats buiten de indicatieve geurcontour bij bouwen. Aangezien de afstand van de bebouwing waarin de beoogde vakantieappartementen worden voorzien in relatie tot de bedrijfsgebouwen van de paardenhouderij meer bedraagt dan 30 meter, bestaan vanuit oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling; dit overeenkomstig het principestandpunt van de gemeente.

Daarbij speelt tevens dat de paardenhouderij op de locatie Heerkuil 2, 4 en 6 binnen haar huidige bedrijfsvoering al rekening moet houden met de bestaande bedrijfswoning (Heerkuil 1) van initiatiefnemers. De afstand tot die bestaande bedrijfswoning is korter dan de afstand tot de nieuw te realiseren vakantieappartementen. Ook in dat opzicht wordt de paardenhouderij niet verder belemmerd in haar bestaande en toekomstige bedrijfsvoering.

Langsteeg 6A

Op ruim 36 meter van onderhavig projectgebied is de locatie Langsteeg 6A gelegen. Ter plekke wordt 'De Landwinkel' geëxploiteerd. De Landwinkel heeft zich onder andere toegespitst op de verkoop van stalbenodigdheden, agrarische producten, dierbenodigdheden, gereedschappen en werkkleding. Uitgaande van brochure 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' dient voor detailhandelsactiviteiten voor zover n.e.g. (SBI-2008: 47) een minimale (richt)afstand van 10 meter te worden aangehouden tot nabijgelegen gevoelige objecten. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

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

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

artikel 5.16 Wm:

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

5.4.2 Het besluit NIBM

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

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

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 1.655 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Van een dergelijk aantal verkeersbewegingen is vanwege onderhavig project geenszins sprake.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

Het besluit gevoelige bestemmingen is op onderhavig bouwplan niet van toepassing.

5.4.4 Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig project mag worden aangenomen dat dit NIBM is. Het realiseren van vakantieappartementen heeft geen invloed op de luchtkwaliteit. Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavig project.

5.5 Externe veiligheid

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

5.5.1 Beleid

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

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

5.5.2 Groepsrisico

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

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

5.5.3 Plaatsgebonden risico

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

Verantwoording van het groepsrisico

Voor bepaalde situaties geldt op basis van het beleid een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRnvgs (circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording

dient te voldoen.

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

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

Conform het Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

5.5.4 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

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



Risicokaart Limburg met
aanduiding projectgebied

Ten opzichte van onderhavig projectgebied zijn enkel op circa 400 meter respectievelijk 550 meter ten oosten buisleidingen van Gasunie gelegen. Gelet op de ruime afstand is onderhavig projectgebied niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour dan wel het invloedsgebied.

5.5.5 Conclusie externe veiligheid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt onderhavig project niet belemmerd door externe veiligheidsrisico's.

6 Overige ruimtelijke aspecten

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

6.1 Archeologie & cultuurhistorie

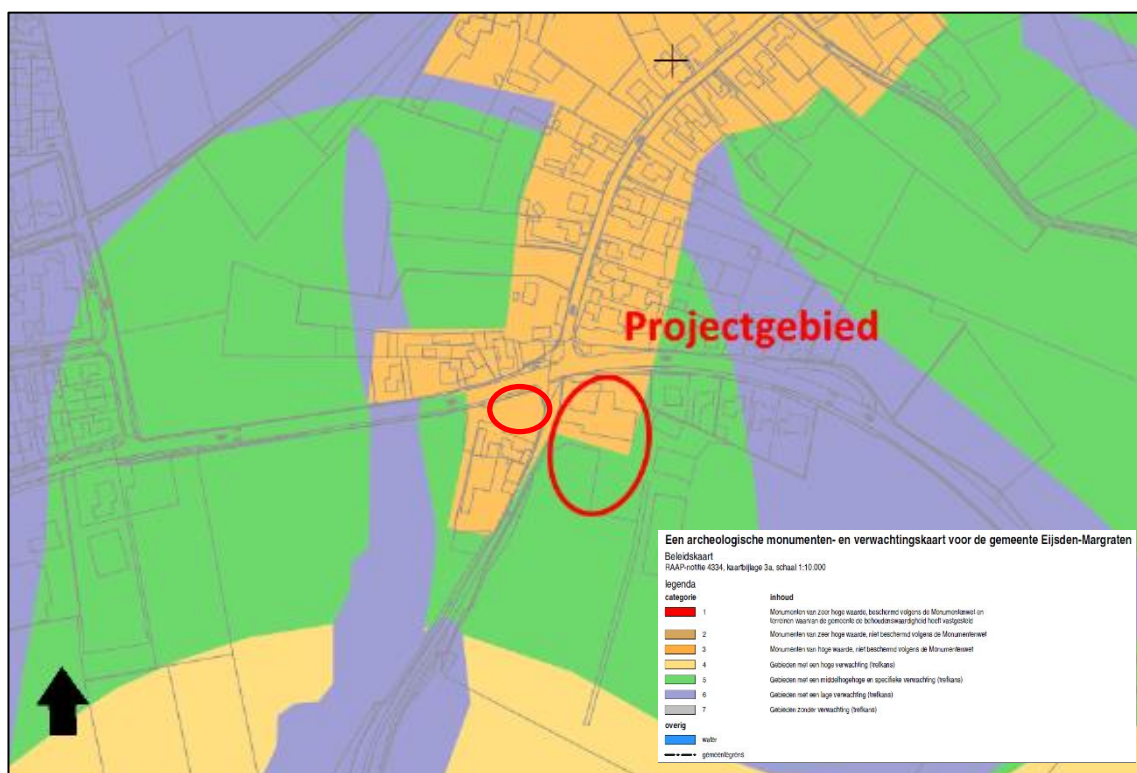
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn. Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekent dit concreet het volgende:

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

6.1.1 Archeologie

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen.

Ter plekke van het projectgebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van kracht op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'. Gelet op de verwachtingenkaart behorende bij de erfgoedverordening van de gemeente liggen de gronden binnen het gebied 'Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet' en 'Gebieden met een middelhoge en specifieke verwachting (trekfans)' .



Uitsnede verwachtingenkaart ter plekke van het projectgebied

Ondanks dat onderhavige locatie is gelegen binnen een gebied met een middelhoge respectievelijk hoge archeologische verwachtingswaarde, heeft onderhavig planvoornemen geen invloed op eventueel aanwezige archeologische overblijfselen. Initiatiefnemers zijn namelijk voornemens om in de bestaande bouwmassa vijf vakantieappartementen te creëren. Met deze ontwikkeling worden geen bouwmogelijkheden gecreëerd die gepaard gaan met een mogelijk verstoring van de bodem. Daarnaast gaat het aanleggen van de beoogde parkeerplaatsen niet gepaard met ingrijpende bodemverstorende werkzaamheden. Die werkzaamheden blijven beperkt tot de bouwvoor (geroerde laag; circa 30 cm-mv)). Aangezien onderhavige ontwikkeling enkel betrekking heeft op het doorvoeren van een functiewijziging en het aanleggen van een beperkt aantal parkeerplaatsen, gaan deze activiteiten niet gepaard met ingrijpende werkzaamheden 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 onderhavige ontwikkeling.

6.1.2 Cultuurhistorie

Ter plekke van de Heerkuil 1 te Sint Geertruid is sprake van een Rijksmonument. Aan het projectgebied is in het huidige bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' toegekend. Gelet op de voorschriften bij de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie" mag op deze gronden uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor de inrichting ten behoeve van de onderliggende bestemming en verenigbaar is met behoud, herstel en/of versterking van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de bestaande bebouwing, mits dit conform

advies van de Monumentencommissie of daarvoor in de plaats tredende commissie, niet leidt tot een wezenlijke verandering van de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten, met dien verstande dat:

- de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd;
- bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling heeft de heer C. Eggen in september 2018 een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd ter plekke van de locatie Heerkuil 1 te Sint Geertruid. De rapportage van het bouwhistorisch onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 6**.

In het bouwhistorisch onderzoek wordt aangegeven dat de cultuurhistorische waarde van onderhavig object positief te noemen is vanwege de kenmerkende ontwikkeling binnen de landbouwgeschiedenis van de streek, en de daarop volgende aanpassingen en wijzigingen aan de gebouwen.

De bouwhistorische waarde van het hele complex is positief, als optelsom van de vele fases waarin het tot stand is gekomen. De voorgevel aan de straat is in zijn geheel hoog te waarderen vanwege de afleesbaarheid van de ontwikkeling van het geheel. Dat geldt ook voor de binnenplaatsgevel van de schuur, die mede door zijn ligging bepalend is voor de binnenplaats. Daarnaast zijn de gevels van de poortvleugel die aan de straat liggen, op de straatgevel na, allemaal nieuw opgetrokken en derhalve indifferent van waarde. Inpandig zijn de spanten deels bewaard, maar ook die zijn dusdanig aangepast dat ook daar geen specifieke waarde meer aan toe te kennen valt. Dat gaat ook op voor de vensters, de deur, de indeling en de vloeren.

De haaks daarop liggende vleugel, links van de poort, heeft, behalve de al genoemde hooggewaardeerde kelders een positieve waardering voor de gevels, waarin de oorspronkelijke staldeuren met hun dorpels, én de dichtgezetten opening van een hondenhok een duidelijke plaats innemen. De luchtopeningen annex ramen vallen ook in deze categorie. De vrij iele spanten zijn positief te waarderen vanwege hun oorspronkelijke positie, terwijl de daken door hun nieuwe kepers indifferent zijn geworden.

De grote schuur heeft, zoals al gezegd, als massa een positieve waarde, waarbij de gevel dus hoog is gewaardeerd als voorbeeld van een klassieke afsluiting van de binnenplaats en de daaraan verbonden afwikkeling van bedrijfsactiviteiten.

De uitmonstering van het interieur is vele malen gewijzigd en is, ook door de gebruikte materialen, bijgevolg indifferent.

Initiatiefnemers beogen de beoogde ontwikkelingen door te voeren met respect voor de Rijksmonumentale bebouwing en in overleg met en onder goedkeuring van de Monumentencommissie. Het cultuurhistorisch erfgoed wordt dan ook niet aangetast. De monumentencommissie heeft op 18 april 2019 een positief advies uitgebracht (zie **bijlage 7**).

6.2 Kabels en leidingen

Door het projectgebied 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.

6.3 Verkeer en parkeren

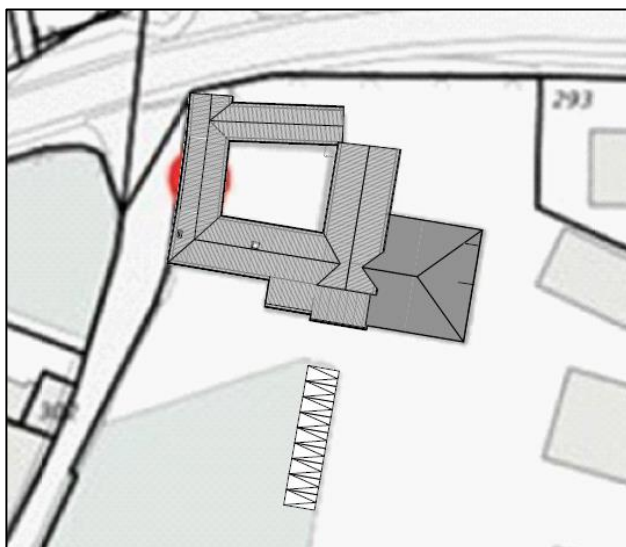
Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Verkeersstructuur

Onderhavig projectgebied wordt ontsloten via de weg Heerkuil welke een zuidelijke aftakking vormt van de Langsteeg. De Langsteeg ligt op zijn beurt in het verlengde van de Julianaweg. De beoogde vijf nieuwe vakantieappartementen kunnen worden bereikt via de weg Heerkuil en via de binnenplaats van de hoeve, welke via de huidige poort in de westelijke vleugel goed bereikbaar is. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe vakantieappartementen probleemloos kan opvangen.

6.3.2 Parkeren

In het kader van het aspect parkeren kan worden gewezen op het feit dat ter plekke van onderhavig projectgebied het onherroepelijke 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' van toepassing is. Dit parapluplan is vastgesteld op 25 september 2018 door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten. Met inachtneming van onderhavig parapluplan hanteert de gemeente Eijsden-Margraten een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per vakantieappartement. Voor de 5 vakantieappartementen dienen aldus 9 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Initiatiefnemers zijn voornemens om aan de zuidzijde van onderhavige carréboerderij 9 parkeerplaatsen aan te leggen. In onderstaande figuur wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze de betreffende parkeerplaatsen zullen worden gesitueerd.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding parkeerplaatsen

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

6.4.2 Provinciaal beleid

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

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

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. 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. Met betrekking tot onderhavig initiatief hoeft het Waterschap Limburg niet betrokken te worden bij de voorbereiding van onderhavig plan. Onderhavige ontwikkeling is namelijk gericht op het doorvoeren van een functieverandering in de bestaande bouwmassa. Ter plaatse van de noord- en westgevel van onderhavige carréboerderij worden vijf vakantieappartementen gerealiseerd. Aangezien deze ontwikkeling in pandig wordt doorgevoerd, heeft deze geen invloed op de waterhuishouding. Daarnaast is onderhavige ontwikkeling gericht op het aanleggen van een negental parkeerplaatsen aan de zuidzijde van onderhavige carréboerderij, binnen de bestaande bouwkegel van het agrarisch

bedrijf. Deze parkeerplaatsen zullen worden uitgevoerd in de vorm van halfverharding. Gelet op het feit dat halfverharding waterdoorlatend is, infiltreert het hemelwater rechtstreeks in de bodem.

6.4.4 Conclusie

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

6.5 Natuurbescherming

6.5.1 Kernkwaliteiten

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.2 is het plangebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

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.

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

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Het schaalcontrast van zeer open naar besloten wordt niet aangetast, omdat de noord- en westvleugel van de bestaande carréboerderij inpandig zullen worden verbouwd tot vijf vakantieappartementen. Daarnaast zal op het achterterrein worden voorzien in het aanleggen van parkeerplaatsen binnen de bestaande bouwkegel. Deze ontwikkelingen vinden plaats aan de dorpsrand van de kern Herkenrade, in de zogenaamde kernrandzone. Het bestaande contrast wordt behouden. Daarnaast wordt de bestaande beplanting binnen het projectgebied niet aangetast waardoor het direct aangrenzend gelegen open agrarische gebied onaangeroerd blijft.

Het groene karakter

Onderhavig voornemen is gericht op het doorvoeren van een functieverandering in bestaande bebouwing. Daarmee wordt het groene karakter van onderhavig projectgebied niet aangetast omdat deze wijzigingen inpandig zullen plaatsvinden.

Reliëf en ondergrond

Op het achterterrein van onderhavig projectgebied worden parkeerplaatsen aangelegd om de extra parkeerbehoefte ten gevolge van de te realiseren vakantieappartementen op te vangen. Ondanks het realiseren van parkeerplaatsen zal het bestaande reliëf en de bestaande ondergrond nagenoeg onaangeroerd blijven.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Het cultuurhistorisch erfgoed wordt niet aangetast, omdat de Rijksmonumentale projectlocatie, alleen een nieuwe functie krijgt. Aangezien de noord- en westvleugel van de rijksmonumentale bebouwing momenteel leeg liggen, hebben deze onvoldoende toekomstperspectief. De functieverandering heeft dan ook een positief effect op het Rijksmonument en zijn omgeving.

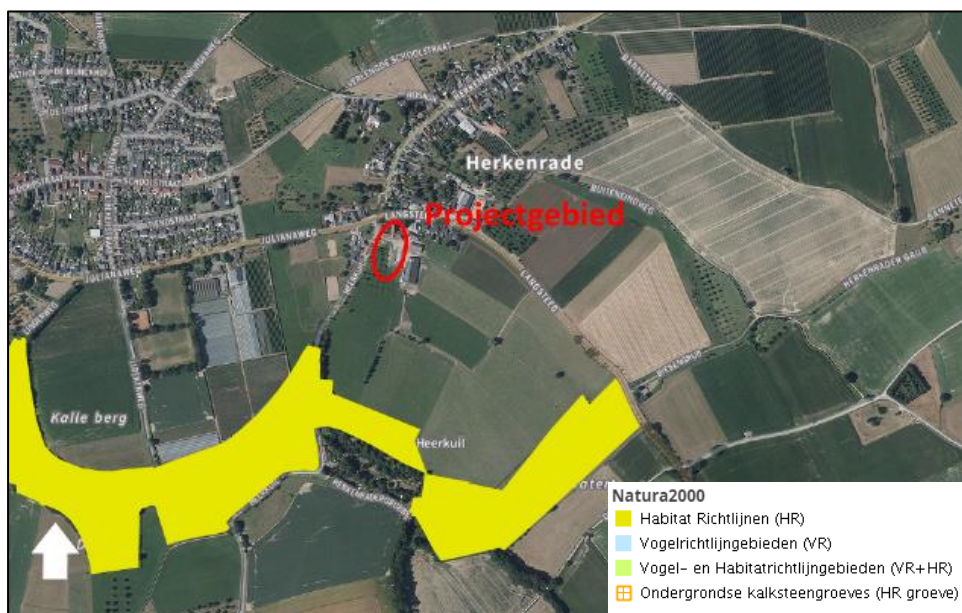
De kernkwaliteiten worden vanwege voorliggend project niet onevenredig aangetast.

6.5.2

Natura2000

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het zuidelijk gelegen 'Savelsbos'. Ten opzichte van de noord- en westgevel van de bestaande carréboerderij bedraagt de afstand tot het Natura 2000 gebied circa 260 meter. De afstand tussen de beoogde parkeerplaatsen en onderhavig Natura 2000 gebied bedraagt circa 240 meter. Gelet op de ruime afstand en de beperkte ruimtelijke gevolgen van de functieverandering en de aan te leggen parkeerplaatsen, heeft het voornemen geen negatieve invloed op het 'Savelsbos'.



Ligging
projectgebied ten
opzichte van
Natura 2000-
gebieden

6.5.3 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten. Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Voorliggende ontwikkeling heeft allereerst betrekking op het doorvoeren van een functiewijziging ter plekke van de noord- en westvleugel van de bebouwing aan Heerkuil 1 te Sint Geertruid. Deze functiewijziging heeft geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna omdat deze binnen de bestaande bouwmassa wordt doorgevoerd. Omdat deze ontwikkeling gepaard gaat met een extra parkeerbehoefte, beogen initiatiefnemers aan de zuidzijde van onderhavige carréboerderij negen parkeerplaatsen te realiseren. In dat kader zijn de in kaart gebrachte natuurgegevens van de provincie geraadpleegd. In de directe omgeving van de beoogde parkeerplaatsen zijn beschermde soorten flora waargenomen. Daarnaast is aan de zuidzijde van de te realiseren parkeerplaatsen een Boomkruiper (1995) aangetroffen.



Natuurgegevens provincie Limburg met aanduiding projectgebied

Geconcludeerd mag worden dat vanwege de aard van de ontwikkeling, het aanleggen van negen parkeerplaatsen in de vorm van halfverharding, geen belemmeringen aanwezig zijn voor het aspect flora- en fauna.

6.6 Duurzaamheid

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

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

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

Initiatiefnemers beogen aan de noord- en westgevel van de carréboerderij op de locatie Heerkuil 1 te Sint Geertruid een nieuwe invulling te geven door ter plekke vijf vakantieappartementen te realiseren. Door deze functieverandering krijgt de bebouwing een passende functie waardoor verdere leegstand, verval en verpaupering worden voorkomen.

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

7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het doorvoeren van een functieverandering zodat ter plekke van de locatie Heerkuil 1 te Sint Geertruid vijf vakantieappartementen mogen worden gerealiseerd. 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.

7.2 Planschade

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

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

8 Afweging van belangen en conclusie

Initiatiefnemers zijn voornemens om aan de noord- en westgevel van de rijksmonumentale carréboerderij op de locatie Heerkuil 1 te Sint Geertruid een nieuwe invulling te geven. In dat kader wordt beoogd om ter plekke van onderhavig deel van de bebouwing 5 vakantieappartementen te realiseren.

Het doorvoeren van deze functiewijziging is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'. 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 realiseren van 5 vakantieappartementen in bestaande agrarische bebouwing, niet bezwaarlijk is.

9 Bijlagen

1. Brief gemeente Eijsden-Margraten d.d. 17 januari 2019 (kenmerk: Z-RO_PV-2018-002306 / 330476);
2. Brief gemeente Eijsden-Margraten d.d. 16 oktober 2019 (kenmerk: Z-HZ_WABO-2019-001143/383054);
3. Overeenkomst inzake spuitbeperking d.d. 21-03-2018;
4. Situatieschets beoogd gebruik Heerkuil 1 te Sint Geertruid;
5. Milieuhygiënisch vooronderzoek d.d. 26 februari 2019 (Geonius, rapportnummer MA190116.R01.v1.0);
6. Bouwhistorisch onderzoek d.d. september 2018 (dhr. C. Eggen);
7. Brief gemeente Eijsden-Margraten d.d. 30 april 2019 inzake advies monumentencommissie.