

Ruimtelijke onderbouwing

Loverixplein ong. (achter 7), Banholt

Gemeente Eijsden-Margraten



Ruimtelijke onderbouwing

Loverixplein ong. (achter 7), Banholt

Gemeente Eijsden-Margraten

Datum:

20 november 2019

Projectgegevens:

ROB01-0458184-01C

Datum vrijgave	Opsteller(s)	Projectleider	Vrijgave
20 november 2019	PD	S. van Esdonk	

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Projectgebied	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie	4
2.2	Nieuwe situatie	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Bedrijven- en milieuzonering	15
4.6	Geur	15
4.7	Spuitzones	16
4.8	Kabels, leidingen en straalpaden	17
4.9	Water	17
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.11	Flora en Fauna	19
4.12	Verkeer & Parkeren	20
5	Haalbaarheid	21
5.1	Financieel	21
5.2	Maatschappelijk	21

Bijlage 1: Verklaringen van geen bezwaar omtrent spuitzone

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Loverixplein 7, 8 en 9 te Banholt is een grote hoeve met binnenplaats aanwezig. Een deel van de aanwezig bebouwing betreft een rijksmonument (RCE nummer: 34628). Een deel van een aangebouwde schuur behorende bij Loverixplein 7 is afgebrand.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het door de brand verloren gegane gebouwdeel conform de oorspronkelijke contouren opnieuw op te bouwen en hier een levensloopbestendige woning in te realiseren. Op basis van het geldende bestemmingsplan “Banholt” geldt hier een woonbestemming met een bouwvlak, op basis waarvan woonbebouwing is toegestaan. Toevoegen van een woning is echter niet toegestaan, aangezien het bestaande aantal woningen niet mag worden overschreden.

De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de planologische maatregel planologisch kader door toepassing van de procedure van art. 2.12 lid 1, sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiermee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing, waarin ruimtelijke, milieuhygiënische en planologische aspecten worden afgewogen en gemotiveerd. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Loverixplein achter nummer 7 binnen de kern Banholt, aan de rand met het buitengebied. In de volgende afbeelding is de ligging van de projectgebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Ligging projectgebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan “Banholt”. Tevens geldt ‘Paraplubestemmingsplan parkeren Eijsden-Margraten’. In de afbeelding is een uitsnede van geldend bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Banholt” en aanduiding projectlocatie

Het projectgebied heeft hierin de enkelbestemming ‘Woondoeleinden’. De gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen en de daarbij behorende voorzieningen. Gebouwen zijn toegestaan ter plaatse van het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Daarnaast gelden de gebiedsaanduidingen ‘bodembeschermingsgebied’ en ‘grondwaterbeschermingsgebied’.

Op basis van de enkelbestemming ‘Woondoeleinden’ (art. 9 lid B onder 5) is het toevoegen een woning (door middel van nieuwbouw of woningsplitsing) niet toegestaan.

Met dit plan wordt medewerking verleend aan het toevoegen van één woning middels een uitgebreide procedure (artikel 2.12 lid 1 onder a Wabo).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie en de ontwikkeling ter plaatse van het projectgebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische en milieu-hygiënische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het projectgebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure van het initiatief komen in hoofdstuk 5 aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het project aan Loverixplein achter nummer 7 ligt in de bebouwde kom van Banholt. De omliggende bebouwing heeft overwegend een woonfunctie. Ten zuiden van het projectgebied is het buitengebied aanwezig.

Tezamen met de adressen Loverixplein 8 en 9 vormen de gebouwen een hoeve met binnenplaats. Een deel van de bebouwing betreft een rijksmonument. In paragraaf 4.10 wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische waarden. Hierna is de voorgevel van de hoeve weergegeven.



Voorgevel Loverixplein 7 (rechts), 8 (midden) en 9 (links) (Streetsmart)

Het woonhuis Loverixplein 7 (bouwjaar 1961) is gelegen aan de westzijde van de hoeve. Ten zuiden daarvan is een aangebouwde schuur aanwezig. Een deel van die aangebouwde schuur (bouwjaar 1961), behorend bij het woonhuis nummer 7, is deels verloren gegaan door brand. Hierna is het projectgebied weergegeven.



Luchtfoto met aanduiding van het projectgebied (Streetsmart)

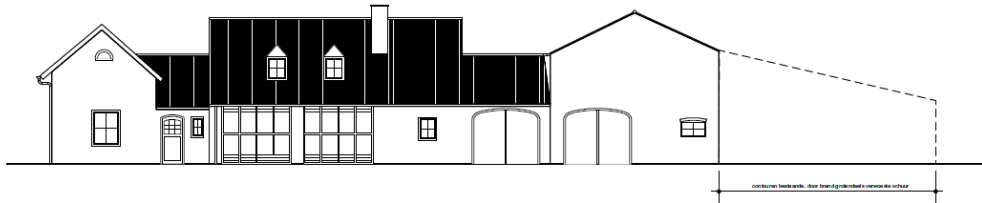


Loverixplein 7, 8 en 9 (Streetsmart)

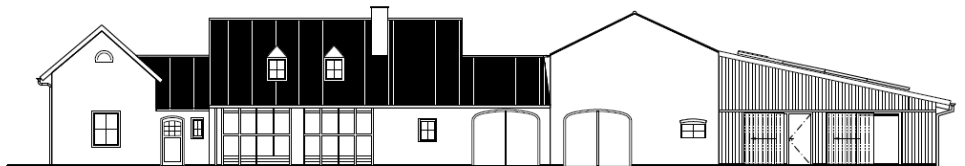
2.2 Nieuwe situatie

De initiatiefnemer is voornemens om – binnen de contour van de bestaande bebouwing – een levensloopbestendig woning te realiseren. Hiermee wordt één woning toegevoegd. Levensloopbestendig betekent dat een compleet woonprogramma (woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer) op de begane grond is gesitueerd. Het totale woonoppervlakte bedraagt circa 100 m². De bouw- en goothoogte bedragen respectievelijk circa 5,2 meter en 2,9 meter.

Hierna is de bestaande en nieuwe zuidwestgevel weergegeven. Aan de rechterzijde is de bestaande gevel is de contour van de door brand verloren schuur weergegeven.



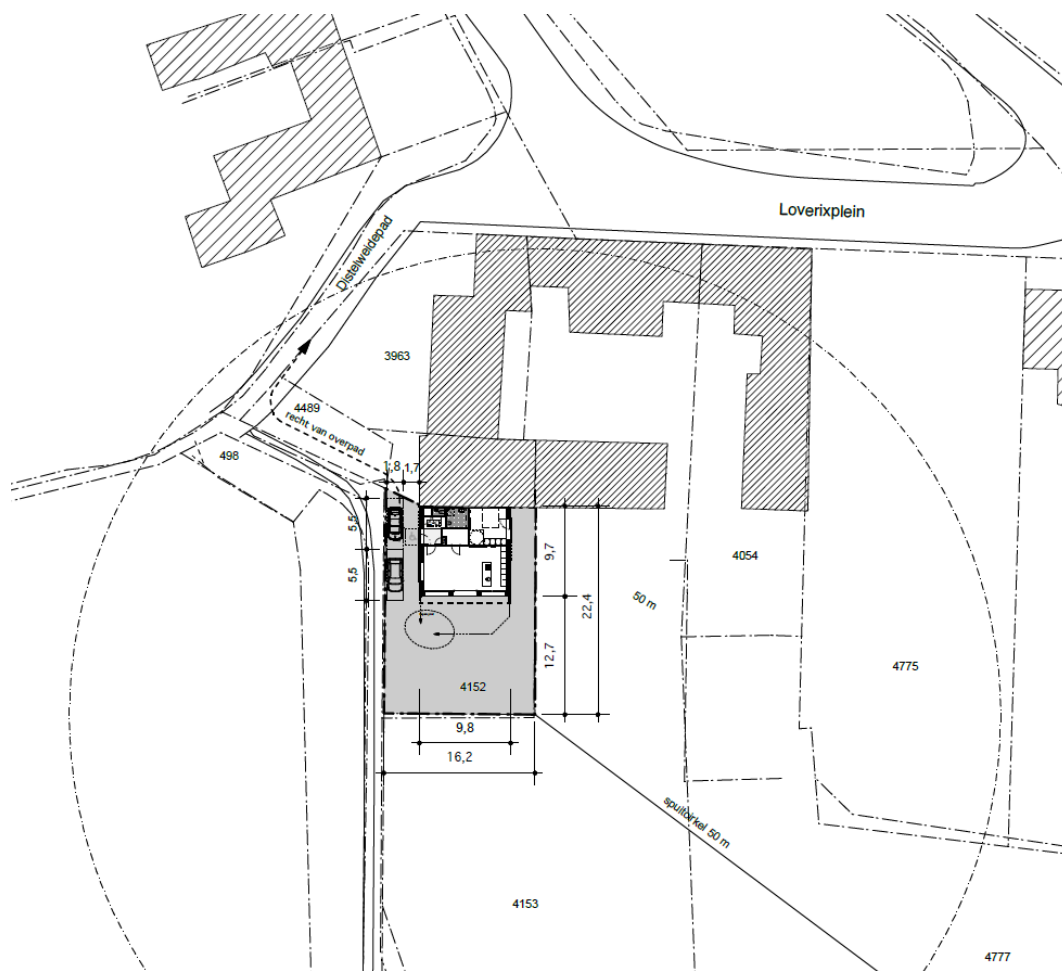
Gevel zuidwest bestaand (Jo Janssen Architecten)



Gevel zuidwest nieuw (Jo Janssen Architecten)

De nieuw opgetrokken bebouwing sluit qua contour (afmetingen en dakhelling) en qua materialisatie (de nieuwe gevel wordt uitgevoerd in verouderd grijs hout) aan bij de oorspronkelijke bebouwing. Hierdoor wordt bijgedragen aan het behoud van het totale gebouwencomplex als cultuurhistorisch waardevol ensemble waarvan een deel rijksmonumentaal is. Het plan zorgt daarmee ook niet in een wijziging van de stedenbouwkundige danwel landschappelijk situatie ter plaatse.

Hierna is de nieuwe situatie weergegeven. Hierop is tevens de parkeersituatie en de ontsluiting weergegeven.



Tekening nieuwe situatie (Jo Janssen Architecten)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter kan worden benut. Provincies en gemeenten krijgen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie). Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

3.1.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: de ladder) vastgesteld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder vormt daarmee een bindend toetsingskader voor alle gemeentelijke bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen en provinciale ruimtelijke verordeningen en is erop gericht het leeuwendeel van de nieuwe stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden binnen het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 3.1.6. lid 2 Bro 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.

Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd en dat eerst als dat niet mogelijk is wordt gemotiveerd waarom die ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Relevantie voor het projectgebied

De SVIR laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Van strijdigheid met de hoofddoelen van de SVIR is geen sprake.

Op basis van jurisprudentie geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Dit plan voorziet in de toevoeging van één woning. In dit geval geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is het doorlopen van de 'ladder' niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Op 12 december 2015 is het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL 2014) vastgesteld. In het POL staan de fysieke elementen van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit en meer schaarste te creëren. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden-en Zuid-Limburg. De regionale visies richten zich onder andere op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit.

Kwaliteit staat dus centraal in het POL2014. Het uitgangspunt is om de grote diversiteit in de aard en kenmerken van de omgeving te koesteren, onder het motto 'meer stad, meer land': een nadrukkelijke keuze voor hoogwaardige steden in een waardevol landschap. Het beleid is gericht op het bieden van ruimte voor de verweving van functies, op het bieden van inspiratie door kwaliteitsbewustzijn en op het gebruikmaken van de grensoverschrijdende context van de provincie. Kwaliteit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de voorraden: de ruimte (steden en dorpen, natuur, landschap), de voorzieningen (gebouwde omgeving, infrastructuur, vervoerssystemen), de natuurlijke hulpbronnen, de milieuruimte en de ondergrond. Om recht te doen aan de grote variatie in omgevingskwaliteiten, zijn in het POL2014 zeven globaal afgebakende gebiedstypen onderscheiden: drie gebiedstypen in het bebouwd gebied en vier gebiedstypen in het landelijk gebied. Dit zijn zones met elk een eigen karakter, herkenbare eigen kernkwaliteiten, en met heel verschillende opgaven en ontwikkelingsmogelijkheden. Elke van deze gebieden kent zijn passende voorwaarden en richtlijnen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op basis van de kaart 'zonering Limburg' van het POL2014 is de locatie aangemerkt als:

Overige bebouwd gebied

Gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De volgende accenten zijn van toepassing:

- Transformatie regionale woningvoorraad;
- Bereikbaarheid;
- Balans voorzieningen en detailhandel;
- Stedelijk groen en water;
- Kwaliteit leefomgeving.

Relevantie voor het projectgebied

Het plan voorziet in een woonfunctie binnen het 'overig bebouwd gebied'. Dit overeenkomstig de huidige functie. Wel wordt één woning toegevoegd binnen de contour van de bestaande (afgebrande) bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat dit plan niet in strijd is met de ambities van het POL2014.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 zijn regels opgenomen die een juridische doorvertaling zijn van het omgevingsbeleid zoals opgenomen in het POL2014. De Omgevingsverordening is een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening en is uitgebreid met een nieuw hoofdstuk Ruimte. Het hoofdstuk Ruimte bevat regels die zijn gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van het POL2014 in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor het projectgebied van het voorliggend plan zijn de volgende regels van toepassing:

Stedelijke ontwikkeling (artikel 2.2.1.)

Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. In de Omgevingsverordening zijn hiervoor geen specifieke regels opgenomen. Wel zijn regels opgenomen ten aanzien van duurzame verstedelijking. Het POL2014 zet sterk in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de afbakening van ruimtelijke functies binnen het 'bestaand stedelijk gebied', wordt voor de toepassing van POL2014 aangesloten bij de omschrijving in artikel 1.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Het gaat daarbij om een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en de daarbij behorende openbare en of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Anders gezegd: het gaat dus om bestaand bebouwd gebied (met bijbehorende percelen) van steden en plattelandskernen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.2.2.)

In de POL 2014 is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) ingeval van stedelijke ontwikkeling deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik omdat duurzame verstedelijking ook een provinciaal ruimtelijk belang betreft. Door de Provincie zijn hier twee aanvullende treden bijgevoegd. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen:

- 1. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, houdt rekening met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.*
- 2. Bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, worden tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.2.3, onderzocht.*
- 3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.*

Herbenutting leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen (artikel 2.2.3)

- 1. Een ruimtelijk plan dat voorziet in het toestaan van nieuwe functies(s) betreft daarbij tevens de mogelijkheid om deze functies(s) in leegstaande monumentale gebouwen onder te brengen.*
- 2. Wanneer herbenutting van leegstaande monumentale gebouwen zoals bedoeld in het eerste lid niet mogelijk blijkt, wordt bij de beoordeling van het toestaan van nieuwe functie(s) ook de mogelijkheid van herbenutting van leegstaande beeldbepalende gebouwen betrokken.*
- 3. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat een verantwoording over de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste en tweede lid.*

Relevantie voor het projectgebied

Trede 1 is reeds behandeld in paragraaf 3.1.2, de ontwikkeling voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan voorziet in realisatie van een levensloopbestendig woning – binnen de contour van de bestaande (afgebrande) bebouwing. Hierdoor wordt bijgedragen aan het behoud

van het totale gebouwencomplex als cultuurhistorisch waardevol ensemble waarvan een deel rijksmonumentaal is. De ontwikkeling is daarmee in lijn met artikel 2.2.2 en 2.2.3 uit de Omgevingsverordening Limburg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie 2022

In de Strategische Visie 2022, vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten op 22 oktober 2013, is het DNA van Eijsden-Margraten beschreven aan de hand van het landschap en de dorpen, kenmerken, trends en ontwikkelingen. Er zijn vijf ambities beschreven:

- Dienstverlening is onze tweede natuur
- Burgerkracht
- Buitengewone buiten (be)leven
- Aantrekkelijk wonen
- Ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn

Hieruit komen een achttal thema's voort:

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

Ambitie 'Aantrekkelijk wonen'

Het is goed wonen en Eijsden-Margraten, of je nu in de gemeente zelf werkt of forenst. Een fijne leefomgeving, rust en voldoende ruimte, een rijk en traditiefol verenigingsleven en uniek cultureel erfgoed. Dat (im)materieel erfgoed koesteren wij. De nieuwe tijd en een andere samenstelling van de bevolking stellen andere eisen. Variatie in woningbouw is door een aantal ontwikkelingen nog nadrukkelijker aan de orde dan in het verleden. Wonen en werken worden door 'het nieuwe werken' steeds meer gecombineerd. Dat wij met zijn allen ouder worden en steeds minder terecht willen en kunnen in verzorgingsinstellingen, stelt eisen aan levensloopbestendig wonen/bouwen. De draagkracht van voorzieningen in de dorpen staat onder druk.

De ambitie is om het voor jong en oud aantrekkelijk te houden om hier in Eijsden-Margraten te kunnen wonen. Een gemeente vol vitale en leefbare kernen. Met een woonaanbod dat past bij behoeften, met bereikbare en levensvatbare voorzieningen en een prettige sociale en groene leefomgeving. Deze verandering willen wij realiseren door het bestaande bouwareaal aan te passen. Verdere 'verstenen' vooral verdere verstenen richting buitengebied, moet voorkomen worden. De gemeente kiest voor kwaliteit. De tijd van groei, van steeds meer bouwen is voorbij. Daarom gaat het steeds meer om goed beheer en onderhoud. Wat woningen betreft zetten wij in op innovatie, transformatie en inbreiding. Veiligheid, duurzaamheid en energiebewust beleid zijn een onlosmakelijk deel van deze ambitie.

Relevantie voor het projectgebied

Het plan voorziet in het toevoegen van een levensloopbestendige woning in de kern Banholt, binnen contouren van bestaande bebouwing. Het plan sluit daarmee goed aan op de ambitie voor het 'aantrekkelijk wonen'. Ook sluit het aan bij het thema het behoud van 'het uniek cultureel erfgoed', namelijk het behoud van de rijks monumentale hoeve en bijbehorende bebouwing. Geconcludeerd kan worden dat dit plan past binnen de uitgangspunten van de Strategische Visie 2022.

3.3.2 Woonvisie 2019 - 2025

In de Woonvisie 2019 – 2025, vastgesteld door de gemeenteraad Eijsden-Margraten op 23 april 2019, is de nieuwe visie op de woningmarkt beschreven. De Lokale Woonvisie “Samen bouwen aan de toekomst” is het resultaat van een uitgebreid proces dat is doorlopen met betrokkenheid van de inwoners, stakeholders, experts, commissie- en raadsleden.

De Lokale Woonvisie heeft vier functies:

- het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader betreft;
- het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten ten aanzien van relevante doelgroepen;
- het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning);
- het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

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

1. De doelgroep starters waarvoor de gemeente meer toegang wil creëren binnen de bestaande woning- en/of planvoorraad, met als doel dat het aantal koopwoningen voor starters te verhogen. Als dit (financieel) onmogelijk blijkt, dan zullen deze woningen worden gerealiseerd via nieuwe capaciteit waarvoor gecompenseerd wordt om een bijdrage te kunnen leveren aan het transformeren van de woning- en/of planvoorraad.
2. De doelgroep oudere doorstromers waarvoor woningen gerealiseerd worden binnen de kernen en binnen het bestaand vastgoed of op locatie waar een dergelijke herbestemming ruimtelijke en volkshuisvestelijk verantwoord is.
3. Het bieden van goede faciliterende mogelijkheden om de woningen voor de doelgroep langer thuiswoners levensloopbestendig te maken en voor de doelgroep die niet meer langer kan thuis wonen geclusterde woonzorgvormen creëren binnen het bestaand vastgoed, passend binnen het gemeentelijke woonzorgbeleid.
4. Het realiseren van voldoende kwalitatief aanbod van betaalbare huurwoningen voor de bijzondere doelgroepen (waaronder statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten), bij voorkeur binnen het bestaand vastgoed binnen de kernen en waar nodig en mogelijk deze realiseren via bijzondere (tijdelijke) huisvesting.
5. Het invulling geven aan de stimulerende, faciliterende en waar mogelijk sturende rol ten aanzien van de verduurzaming van de woningvoorraad.
6. De instandhouding van leefbare kernen waarbij de gemeente goede burgerwooninitiatieven zo veel mogelijk faciliteert.

Conclusie

Het plan voorziet in het toevoegen van een levensloopbestendige woning in de kern Banholt, binnen contouren van bestaande bebouwing. Dit sluit uitstekend aan op punt 2, 3 en 4 van bovenstaande doelstellingen, speerpunten. Ook is extra aandacht besteed aan de verduurzaming van de woning (doelstelling 5). Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling een bijdrage levert aan de doelstellingen uit de woonvisie.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenoemen gebruik.

Toetsing

Het initiatief betreft het opnieuw opbouwen van de oorspronkelijke contour op de bestaande fundering, binnen de geldende woonbestemming. Gelet op de aard van het (historische) gebruik van de betreffende gronden mag er op voorhand van uit worden gegaan dat de bodem geschikt is voor het gewenste gebruik. Nader onderzoek ten behoeve van de bodemkwaliteit wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Toetsing

De planlocatie is niet gelegen binnen de wettelijke geluidzone van omliggende wegen. Op de direct omliggende wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur, die op grond van de Wet geluidhinder niet gezoneerd zijn. Tevens zijn er geen industrieterrein of spoorwegen in de nabijheid aanwezig. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid vanuit de Wgh geen belemmering vormt voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;

- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Toetsing

Het plan voorziet in de toevoeging van één woning, daardoor draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Het plan voorziet niet in 'gevoelige bestemmingen'. Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen als op het transport ervan. Het uitgangspunt is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron, waarbij de 10^{-6} /jaar contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde (verder: OW) die bij de verantwoording moet worden betrokken.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Toetsing

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Wel is ten oosten van de locatie een gasleiding van DOP aanwezig. Op basis van de diameter van 273 mm en werkdruk van maximaal 80 bar bedraagt het invloedsgebied van de buisleiding 160 meter. Het projectgebied is op ruim 600 meter afstand van de buisleiding gelegen. Het berekenen of nader verantwoorden van het groepsrisico is niet nodig.

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bedrijven- en milieuzonering

Algemeen

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van functies en voorzieningen dient te worden geanalyseerd op hun invloed op de ontwikkeling. Indien milieubelastende functies in het projectgebied mogelijk worden gemaakt, dient ook de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. De milieuhinder die bedrijven en andere functies veroorzaken kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van vier factoren (geluid, geur, stof en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Om de gewenste scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies te waarborgen, wordt in de VNG-brochure een lijst met richtafstanden per milieucategorie aangehouden. Dit betreft de noodzakelijke afstand tussen de grens van de bestemming van de milieubelastende functie en de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in 'rustige woonwijk' en een 'gemengd gebied'.

Toetsing

Het projectgebied bevindt zich aan de rand van het dorp waar nauwelijks sprake is van functie-menging, waardoor voor de toetsing uit wordt gegaan van omgevingstype 'rustige woonwijk'.

De woonfunctie brengt in het kader van milieuzonering geen milieubelasting met zich mee.

Het dichtstbijzijnde milieubelastende bedrijf/inrichting betreft de maatschappelijke functie aan de Bredeweg 25. Hier zijn functies toegestaan die behoren tot milieucategorie 2. Hierdoor geldt een indicatieve richtafstand van 30 meter tot gevoelige objecten in de omgeving. Het projectgebied ligt op een afstand van 135 meter. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Geur

Wet- en regelgeving

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Een 'geurgevoelig object' is gedefinieerd als: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

Toetsing

Een gebouw, bestemd voor verblijf (permanent of gelijkwaardig), wordt over het algemeen aangemerkt als geurgevoelig object. De woning wordt in dit geval aangemerkt als geurgevoelig.

Aan de Grotestraat 5 is een gemengd agrarisch bedrijf (rundvee en paardenhouderij) aanwezig. Voor deze dieren is geen geuremissiefactor vastgesteld¹. Gelet hierop moet voldaan worden aan de vaste afstand van 50 meter. De afstand wordt gemeten vanaf de buitenzijde van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt².

De afstand van de woning (geurgevoelig object) tot het bedrijfsperceel aan de Grotestraat 5 bedraagt circa 250 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand.

Overige (intensieve) veehouderijen zijn op ruimere afstand gelegen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.7 Spuitzones

Algemeen

In dit plan dient te worden beoordeeld of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij dient onder andere rekening te worden gehouden met het gebruik van bestrijdingsmiddelen en de volksgezondheid. Enerzijds dient beoordeeld te worden of ter plaatse van gevoelige bestemming een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden anderzijds dienen ook de belangen van de telers beschermd te worden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden. Een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, wordt in de rechtspraak niet onredelijk geacht. De rechtspraak heeft inmiddels laten zien dat een kortere afstand ook aanvaardbaar kan zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt.

Toetsing

In dit geval verbiedt het geldend bestemmingsplan niet dat op de gronden rondom de percelen van de recreatiewoningen driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen (gewasbeschermingsmiddelen) gebruikt mogen worden. Om het woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige bestemming (woning en bijbehorende tuin) te garanderen is gewaarborgd dat binnen de 50 meter zone geen driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen (gewasbeschermingsmiddelen) gebruikt mogen worden. Dit is geborgd door verklaringen van geen bezwaar van de grondeigenaren van de gronden in de 50 meter zone. In bijlage 1 zijn de verklaringen opgenomen en in paragraaf 2.2 is de 50 meter zone weergegeven.

¹ Regeling geurhinder en veehouderij, bijlage 2

² Regeling geurhinder en veehouderij, artikel 4

4.8 Kabels, leidingen en straalpaden

Op de projectlocatie en in de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Water

Beleidskader Waterschap Limburg

Water in beweging - Visie Limburgse waterbeheer 2020

Sinds 2017 zijn de verschillende waterschappen in Limburg gefuseerd in 'Waterschap Limburg'. Het projectgebied valt van origine onder het beheer van het waterschap Roer en Overmaas. De besturen van de Limburgse waterschappen Roer en Overmaas en Peel en Maasvallei hebben in een gezamenlijke vergadering een visie op waterbeheer in 2020 vastgesteld. Zij schetsen in het document welke (water)opgaven Limburg wachten en wat dit vraagt van het waterbeheer. Het waterschapswerk in 2020 draait nog steeds om de kerntaken van het integraal waterbeheer, namelijk veilige dijken, droge voeten, schoon water en voldoende water, zowel in de grond als in de beken en rivieren. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- Hoogwaterbescherming Maas op orde: door primaire waterkeringen te versterken;
- Bescherming tegen wateroverlast vanuit het regionale systeem, grote wateroverlastproblemen oplossen en risico's beheersen;
- Voldoende grond- en oppervlaktewater door een robuuster watersysteem te realiseren;
- Natuurlijk watersysteem: door maatregelen aan emissies, riooloverstorten en rwzi's en beekherstel goede ecologische toestand realiseren;
- Duurzaam stedelijk waterbeheer: door stedelijk gebied gefaseerd waterrobuust in te richten, groen in te zetten tegen hittestress en het scheiden van waterstromen;
- Optimalisatie van de waterketen: door energieverbruik van rwzi's te reduceren tot energieneutraal en het effluent te verminderen.

Waterbeheerplan Limburgse Waterschappen

In het waterbeheerplan van Waterschap Limburg staat beschreven hoe ze zorgt voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. Het plan heeft een doorlooptijd van 2016 tot en met 2021.

Watertoets

Het projectgebied is gelegen in grondwaterbeschermingsgebied. Ten westen van het projectgebied is een secundaire watergang aanwezig. Het waterschap stelt dat bij een toename van <2.000 m² geen maatregelen hoeven te worden getroffen in de vorm van een waterberging. In voorliggend plan wordt één woning toegevoegd binnen de bestaande bouwvolume. Er is geen sprake van een toename van bebouwing of verharding. Wel dient ervoor gezorgd te worden dat het hemelwater geborgen kan worden op eigen terrein. In dit geval is een bestaand waterbekken aanwezig waarin het hemelwater kan worden opgevangen. Nadere waterhuishoudkundige maatregelen zijn niet aan de orde.

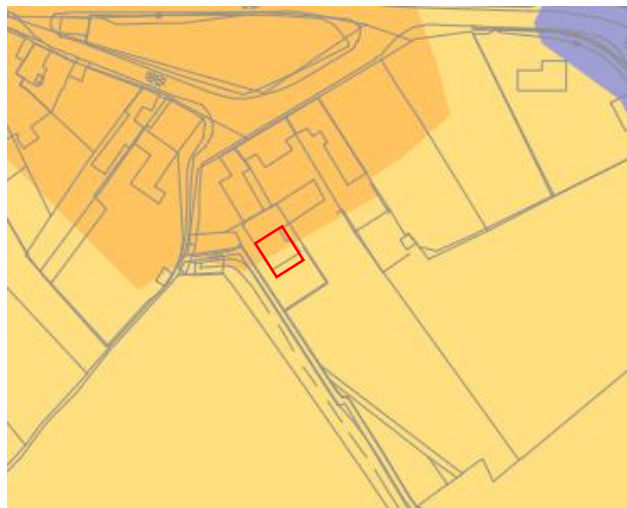
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de verantwoordelijkheid voor archeologie (beleid) grotendeels bij de gemeentelijke overheid neergelegd. Gemeenten dienen archeologie te borgen in hun ruimtelijk beleid, bijvoorbeeld door dubbelbestemmingen voor archeologie op te nemen in bestemmingsplannen. Om dat te kunnen doen hebben veel gemeenten een archeologische beleidskaart gemaakt. Op basis van deze kaart kan rekening gehouden worden met archeologie in bestemmingsplannen en bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

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.



legenda

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

Archeologische monumenten- en verwachtingskaart gemeente Eijsden-Margraten

Het projectgebied is op basis van de gemeentelijke archeologische monumenten- en verwachtingskaart gelegen binnen categorie 3 en 4. Archeologisch onderzoek is benodigd bij werkzaamheden dieper dan 0,50 meter en bij een groter oppervlakte dan 250 m² (waarde archeologie 3) respectievelijk 500 m² (waarde archeologie 4).

Het bebouwd oppervlakte het te realiseren gebouw bedraagt circa 95 m². Tevens wordt de bebouwing opnieuw opgebouwd binnen de oorspronkelijke contour op de bestaande fundering,. Nader archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijke ontwikkeling worden beschreven hoe wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden in het projectgebied of in de directe omgeving.

Toetsing

Aan Loverixplein 7, 8 en 9 te Banholt is een grote hoeve met binnenplaats aanwezig. Een deel van de aanwezig bebouwing betreft een rijksmonument (RCE nummer: 34628). Het betreft een grote hoeve met binnenplaats, waarschijnlijk vroeger een laathof van het Akense Munsterstift. Woonhuis aan de straat met ingang en vensters in segmentboogomlijstingen van Naamse steen (bouwjaar 1773). De schuur op het perceel van huisnummer 8 is uit 1768.

Het woonhuis Loverixplein 7 (bouwjaar 1961) is gelegen aan de westzijde van de hoeve. Aan de voorgevel van huisnummer 7 is een cultuurhistorisch gevelkruis aanwezig. Ten zuiden daarvan is een aangebouwde schuur aanwezig. Een deel van die aangebouwde schuur (bouwjaar 1961) is deels verloren gegaan door brand.

Met dit project wordt door brand verwoest gebouwdeel opnieuw opgebouwd binnen de bestaande contouren. Geconcludeerd wordt dat dit plan zorgt voor behoud van het totale gebouwencomplex als cultuurhistorisch waardevol ensemble waarvan een deel rijksmonumentaal is. De exacte uitwerking qua materialisatie en kleurstelling van het bouwplan wordt uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen en is afgestemd met de gemeentelijk monumentencommissie.

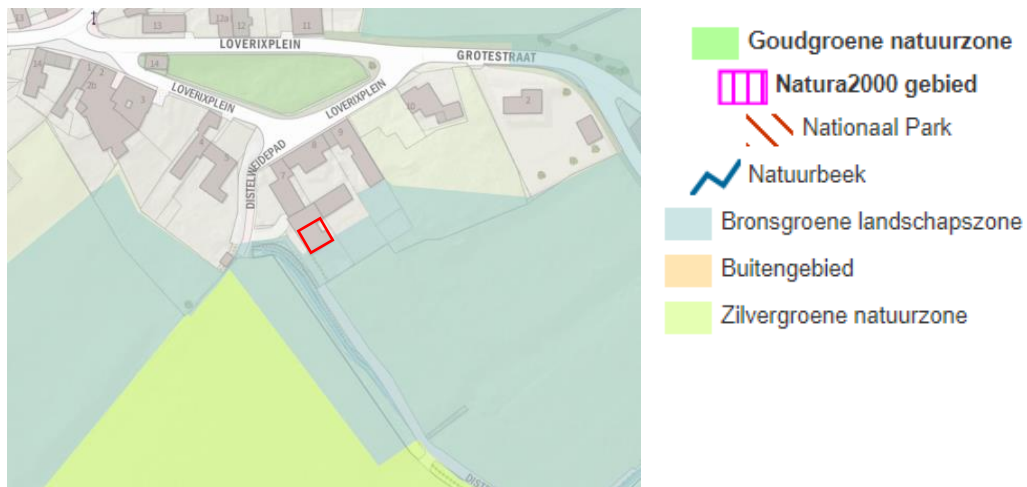
4.11 Flora en Fauna

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd indien de werkzaamheden niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden in de invloedsfeer van het projectgebied en de effecten hierop.

Toetsing

Beschermde gebieden

Het projectgebied ligt niet binnen een beschermd natuur- of landschapszone. Ten zuiden van de projectlocatie zijn de gronden aangemerkt als Bronsgroene landschapszone. Hierna is een afbeelding weergegeven met de beschermde natuurgebieden.



Ligging projectgebied t.o.v. beschermde natuurgebieden (POL2014)

De dichtstbijzijnde Natura2000 gebieden zijn gelegen op een afstand van ruim 2 kilometer. Gelet op de aard van plan en de onderlinge afstand, zorgt het plan niet voor een significante aantasting aan de doelstellingen voor het Natura2000-gebied.

Beschermde soorten

In ruimtelijke plannen is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten. In voorliggend plan wordt enkel het afgebrande gebouwdeel opnieuw opgebouwd. Het opnieuw opbouwen heeft geen negatief gevolg voor de aanwezige flora en fauna in en rondom het projectgebied.

4.12 Verkeer & Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die daardoor ontstaat.

Verkeer

Om inschatting te maken van deze verkeersaantrekkende werking kan er gebruik worden gemaakt van de kencijfers uit de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW. Dit plan voorziet in een aangebouwde levensloopbestendige woning met een gebruiksoppervlakte van circa 100 m². Voor wat betreft de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij type 'koop, tussen/hoek'. Hiervoor geldt een norm van 7,4 per woning.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid. De gemeente is bezig met de voorbereiding om nieuw parkeerbeleid op te stellen. In dit geval wordt aangesloten op het geldende 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten'. De kern Banholt heeft een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk'. Het projectgebied wordt aangeduid als 'rest bebouwde kom', waarbij in dit plan wordt uitgegaan van een gemiddelde parkeerbehoefte. Dit plan voorziet in een aangebouwde levensloopbestendige woning met een gebruiksoppervlakte van circa 100 m². Voor wat betreft de parkeerbehoefte wordt aangesloten bij type 'koop, tussen/hoek'. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,0 per woning.

Toetsing

De ontsluiting van het perceel wijzigt niet en vindt plaats via de bestaande in- en uitrit (Distelwegdepad) aan het Loverixplein. Dit levert dit vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein en de bestaande in- en uitrit opgevangen, zoals weergegeven in paragraaf 2.2.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ontwikkeling aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De initiatiefnemer heeft voldoende middelen ter beschikking de voorgestelde ontwikkeling te realiseren.

5.2 Maatschappelijk

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor het voornemen. Door eenieder kunnen gedurende een termijn van 6 weken zienswijzen omtrent de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging wordt beslist omtrent verlening van de omgevingsvergunning.

Bijlage 1 Verklaringen van geen bezwaar omtrent spuitzone

VERKLARING VAN GEEN BEZWAAR

De ondergetekende,

Naam: D.M.J. Rondeel en M.H.J. Leunissen

Adres Loverixplein 8

Woonplaats 6262 NW Banholt

eigenaar van de percelen, kadastraal bekend als:

- **Gemeente Margraten, sectie A, nummer 4153 EN 2163,**

Verklaart geen bezwaar te hebben tegen het opleggen van een spuitvrijzone op een gedeelte van het perceel (zie bijlage) ten behoeve van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat betreffende de ontwikkeling van de locatie Loverixplein 7 te Banholt en dat hiervoor het bestemmingsplan zal worden aangepast.

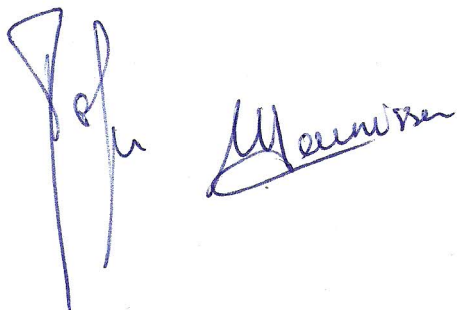
Het opleggen van de spuitvrije zone houdt in dat binnen een richtafstand van 50 meter geen driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt.

Plaats Banholt

Datum

28-11-2018

Handtekening

The block contains two handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left is a stylized, vertical signature that appears to be 'D. Rondeel'. The second signature on the right is a more horizontal, cursive signature that appears to be 'M. Leunissen'.

VERKLARING VAN GEEN BEZWAAR

De ondergetekende,

Naam: H. Scheepers

Adres Grotestraat 5

Woonplaats 6262 NZ Banholt

Pachter van het perceel, kadastraal bekend als:

- **Gemeente Margraten, sectie V, nummer 499,**

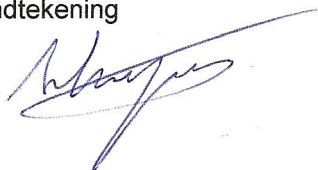
Verklaart geen bezwaar te hebben tegen het opleggen van een spuitvrijezone op een gedeelte van het perceel (zie bijlage) ten behoeve van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat betreffende de ontwikkeling van de locatie Loverixplein 7 te Banholt en dat hiervoor het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Het opleggen van de spuitvrije zone houdt in dat binnen een richtafstand van 50 meter geen driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt.

Plaats Banholt

Datum 27-11-2018

Handtekening



VERKLARING VAN GEEN BEZWAAR

De ondergetekende,

Naam: M.H.L.A. Brouwers

Adres Mheerderweg 7

Woonplaats 6262 ND Banholt

eigenaar van het perceel, kadastraal bekend als:

- **Gemeente Margraten, sectie V, nummer 499,**

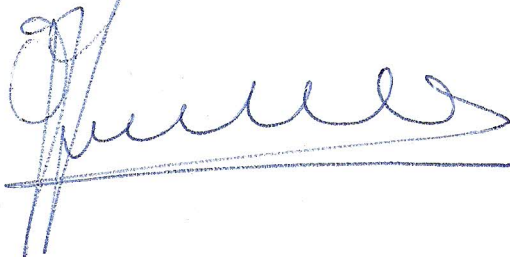
Verklaart geen bezwaar te hebben tegen het opleggen van een spuitvrijzone op een gedeelte van het perceel (zie bijlage) ten behoeve van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat betreffende de ontwikkeling van de locatie Loverixplein 7 te Banholt en dat hiervoor het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Het opleggen van de spuitvrije zone houdt in dat binnen een richtafstand van 50 meter geen driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt.

Plaats Banholt

Datum 27-11-18

Handtekening

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M.H.L.A. Brouwers', written over a horizontal line.

VERKLARING VAN GEEN BEZWAAR

De ondergetekenden,

Naam: H.J.C. Senden en P.E.M.J. Senden

Adres Paltrokmolen 12 Loverixplein 10

Woonplaats 6003 CW Weert 6262 NW Banholt

Gezamenlijk eigenaar/gebruiker van het perceel, kadastraal bekend als:

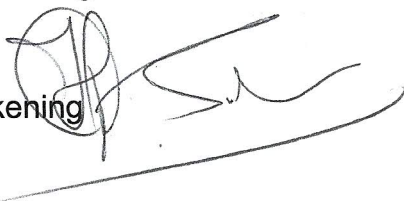
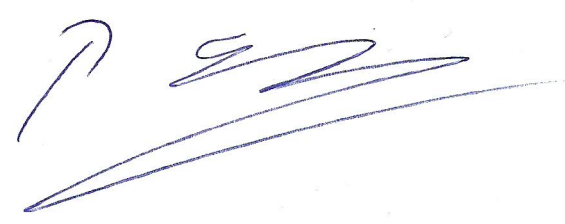
- **Gemeente Mheer, sectie A, nummer 4777,**

Verklaren geen bezwaar te hebben tegen het opleggen van een spuitvrijzone op een gedeelte van het perceel (zie bijlage) ten behoeve van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat betreffende de ontwikkeling van de locatie Loverixplein 7 te Banholt en dat hiervoor het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Het opleggen van de spuitvrije zone houdt in dat binnen een richtafstand van 50 meter geen driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt.

Plaats	Weert	Banholt
--------	-------	---------

Datum	19-11-2018	24-10-2018
-------	------------	------------

Handtekening		
--------------	---	--

VERKLARING VAN GEEN BEZWAAR

De ondergetekenden,

Naam: H.J.C. Senden

Adres Paltrokmolen 12

Woonplaats 6003 CW Weert

Gezamenlijk eigenaar/gebruiker van het perceel, kadastraal bekend als:

- **Gemeente Mheer, sectie A, nummer 4775,**

Verklaren geen bezwaar te hebben tegen het opleggen van een spuitvrijzone op een gedeelte van het perceel (zie bijlage) ten behoeve van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat betreffende de ontwikkeling van de locatie Loverixplein 7 te Banholt en dat hiervoor het bestemmingsplan zal worden aangepast.

Het opleggen van de spuitvrije zone houdt in dat binnen een richtafstand van 50 meter geen driftveroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt.

Plaats Weert

Datum

4 dec. 2018

Handtekening

