



## **Ruimtelijke onderbouwing**

Rijksweg 100 Cadier en Keer

gemeente Eijsden-Margraten





## Ruimtelijke onderbouwing

Rijksweg 100 Cadier en Keer

gemeente Eijsden-Margraten

|                |                                            |
|----------------|--------------------------------------------|
| Onderdeel:     | Ruimtelijke onderbouwing                   |
| IDN-nummer:    | NL.IMRO.1903.OVBUI6267AH100-ON01           |
| Rapportnummer: | M198560.008/ASE                            |
| Opdrachtgever: | mevrouw M. Tychon                          |
| Opsteller:     | ing. H.N.J.M. Steins / mr. A.A.M.E. Senden |
| Status:        | ontwerp                                    |
| Datum:         | 24 februari 2021                           |

## 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](mailto:info@aelmans.com)  
[www.aelmans.com](http://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](http://www.aelmans.com)



# Inhoud

|          |                                                                                       |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                                                 | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Projectgebied en beoogde ontwikkeling .....</b>                                    | <b>7</b>  |
| 2.1      | Ligging projectgebied .....                                                           | 7         |
| 2.2      | Beoogd project .....                                                                  | 9         |
| 2.3      | Ruimtelijke effecten .....                                                            | 13        |
| <b>3</b> | <b>Planologisch-juridische situatie .....</b>                                         | <b>15</b> |
| 3.1.1    | Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' ..... | 15        |
| <b>4</b> | <b>Beleid .....</b>                                                                   | <b>17</b> |
| 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 .....                                                         | 22        |
| 4.2.5    | Conclusie provinciaal beleid .....                                                    | 22        |
| 4.3      | Regionaal beleid .....                                                                | 22        |
| 4.3.1    | Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg .....                                               | 22        |
| 4.4      | Gemeentelijk beleid .....                                                             | 24        |
| 4.4.1    | Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 .....                              | 24        |
| 4.4.2    | Structuurvisie Vernieuwen door Verbinden Strategische visie 2022.....                 | 24        |
| 4.4.3    | Woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025' .....                              | 24        |
| 4.4.4    | Notitie spuitcirkels.....                                                             | 25        |
| 4.4.5    | Conclusie gemeentelijk beleid .....                                                   | 25        |
| <b>5</b> | <b>Milieutechnische aspecten .....</b>                                                | <b>27</b> |
| 5.1      | Bodem .....                                                                           | 27        |
| 5.2      | Geluid .....                                                                          | 28        |
| 5.2.1    | Wegverkeerslawaaï .....                                                               | 28        |
| 5.3      | Milieuzonering.....                                                                   | 29        |
| 5.4      | Luchtkwaliteit .....                                                                  | 30        |

|          |                                                   |           |
|----------|---------------------------------------------------|-----------|
| 5.4.1    | Algemeen.....                                     | 30        |
| 5.4.2    | Het besluit NIBM .....                            | 30        |
| 5.4.3    | Besluit gevoelige bestemmingen.....               | 31        |
| 5.4.4    | Conclusie .....                                   | 31        |
| 5.5      | Externe veiligheid .....                          | 31        |
| 5.5.1    | Beleid .....                                      | 31        |
| 5.5.2    | Groepsrisico.....                                 | 32        |
| 5.5.3    | Plaatsgebonden risico.....                        | 32        |
| 5.5.4    | Risicovolle bronnen .....                         | 32        |
| 5.5.5    | Resultaten en conclusies externe veiligheid ..... | 34        |
| <b>6</b> | <b>Overige ruimtelijke aspecten .....</b>         | <b>35</b> |
| 6.1      | Archeologie.....                                  | 35        |
| 6.2      | Kabels en leidingen.....                          | 36        |
| 6.3      | Verkeer en parkeren.....                          | 37        |
| 6.3.1    | Verkeersstructuur.....                            | 37        |
| 6.3.2    | Parkeren .....                                    | 37        |
| 6.4      | Waterhuishouding.....                             | 37        |
| 6.4.1    | Nationaal Waterplan 2016-2021 .....               | 37        |
| 6.4.2    | Provinciaal beleid .....                          | 38        |
| 6.4.3    | Watertoets Waterschap Limburg .....               | 38        |
| 6.5      | Natuurbescherming.....                            | 40        |
| 6.5.1    | Natura2000.....                                   | 40        |
| 6.6      | Flora en fauna.....                               | 41        |
| 6.6.1    | Algemeen.....                                     | 41        |
| 6.7      | Duurzaamheid .....                                | 41        |
| <b>7</b> | <b>Uitvoerbaarheid .....</b>                      | <b>43</b> |
| 7.1      | Grondexploitatie.....                             | 43        |
| 7.1.1    | Algemeen.....                                     | 43        |
| 7.1.2    | Exploitatieplan.....                              | 43        |
| 7.2      | Planschade.....                                   | 44        |
| <b>8</b> | <b>Afweging van belangen en conclusie .....</b>   | <b>45</b> |
| <b>9</b> | <b>Bijlagen.....</b>                              | <b>47</b> |

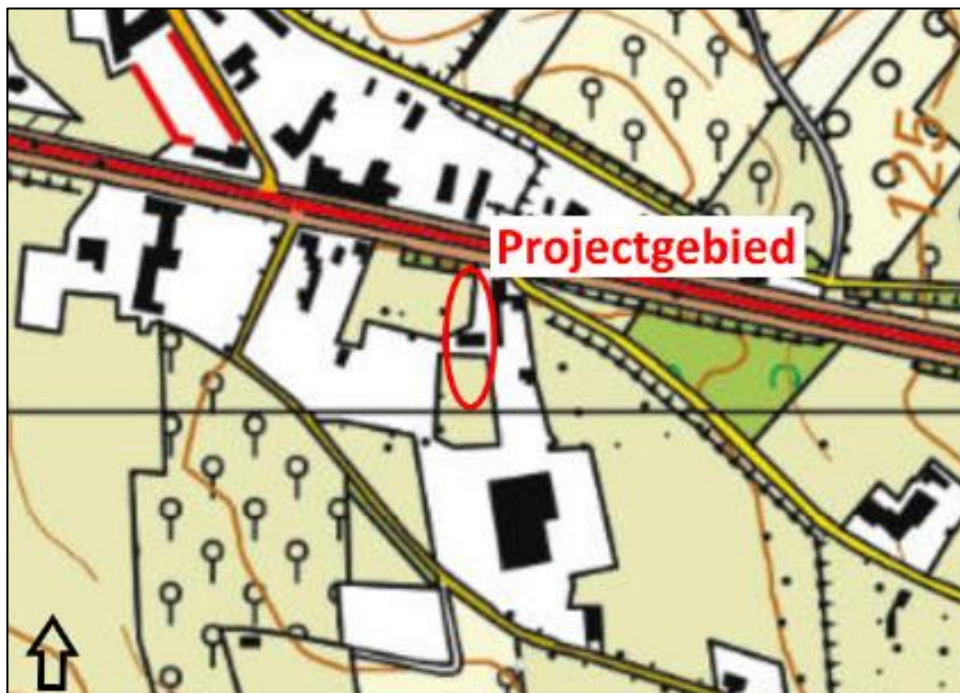
# 1 Inleiding

Mevrouw M. Tychon (hierna: initiatiefneemster) exploiteert samen met haar vader een volwaardige productiegerichte paardenhouderij aan de rand van de dorpskern van Cadier en Keer; genaamd 'Stal Tychon'. Deze productiegerichte paardenhouderij ligt achter het adres Rijksweg 100 te Cadier en Keer, aan de landweg 'Boven Wolfskop'.

Stal Tychon verricht met name activiteiten welke gericht zijn op de dressuursport. Initiatiefneemster heeft de wens om onderhavige productiegerichte paardenhouderij voort te zetten en binnen afzienbare tijd van haar vader over te nemen.

Momenteel woont initiatiefneemster samen met haar partner in de woonkern van Cadier en Keer. De vader van initiatiefneemster woont in een burgerwoning op de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer, kadastraal bekend als gemeente Margraten – sectie L – nummer 116. Aangezien initiatiefneemster voornemens is om het bedrijf 'Stal Tychon' voort te zetten, heeft zij met name vanwege reisafstand en toezicht op het bedrijf, de wens om in de directe omgeving van de paardenhouderij te gaan wonen.

Aan de oostzijde van de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer is de woning van de heer Tychon aanwezig. Ten westen van deze burgerwoning is een bestaand vrijstaand bijgebouw gesitueerd met een oppervlak van circa 145 m<sup>2</sup>. Dit bijgebouw betreft een voormalige paardenstal die in 2006 is verbouwd tot logiesverblijf. Gelet op de korte afstand tussen onderhavig bijgebouw en 'Stal Tychon' (circa 47 meter) en het feit dat onderhavig bijgebouw momenteel al is ingericht ten behoeve van tijdelijk verblijf voor recreatieve doeleinden, heeft initiatiefneemster de wens om onderhavig bijgebouw in gebruik te gaan nemen als een zelfstandige wooneenheid.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Ter plekke van de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' de bestemming 'Wonen', inclusief bijbehorend bouwvlak.

Ter plaatse van onderhavig bijgebouw is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Het realiseren van een zelfstandige wooneenheid in het bestaande bijgebouw dat momenteel als niet-bedrijfsmatig logiesverblijf wordt gebruikt, is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Derhalve heeft initiatiefneemster op 18 november 2019 een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten ingediend met de vraag of de gemeente medewerking wil verlenen aan het omvormen van het bestaande bijgebouw naar een zelfstandige wooneenheid.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten heeft daartoe op 12 maart 2020 een positief principestandpunt ingenomen (kenmerk: 439045). Het principestandpunt is bijgevoegd als **bijlage 1**.

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

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de beoogde afwijking (ander gebruik gebouw) van het geldende bestemmingsplan.



## 2 Projectgebied en beoogde ontwikkeling

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 projectgebied

Het projectgebied is gelegen op de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer, in het zuidoostelijk deel van de dorpskern van Cadier en Keer. De Rijksweg vormt de verbindingsweg tussen Vaals en Maastricht.

Eijsden-Margraten kan worden gekenschetst als een landelijk gemeente met vanaf de plateau's mooie weidse uitzichten. Het projectgebied betreft het kadastrale perceel gemeente Margraten – sectie L – nummer 116 (ged.).

Initiatiefneemster is voornemens om het bijgebouw op de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer in gebruik te gaan nemen als (om te vormen tot) een zelfstandige wooneenheid. Daarnaast zullen de gronden ten noorden respectievelijk ten zuiden van onderhavig bijgebouw gedeeltelijk worden ingezet als tuin bij de woning van initiatiefneemster. Het gebruik van die gronden als tuin laat het vigerende bestemmingsplan al toe. In onderstaande figuur wordt gevisualiseerd aangegeven welke gronden gaan behoren tot de beoogde woning van initiatiefneemster.



Luchtfoto met aanduiding projectgebied

Onderhavig projectgebied is gelegen op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Margraten – sectie L – nummer 116 (ged).



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding onderhavig kadastraal perceel

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





Foto's bestaande situatie

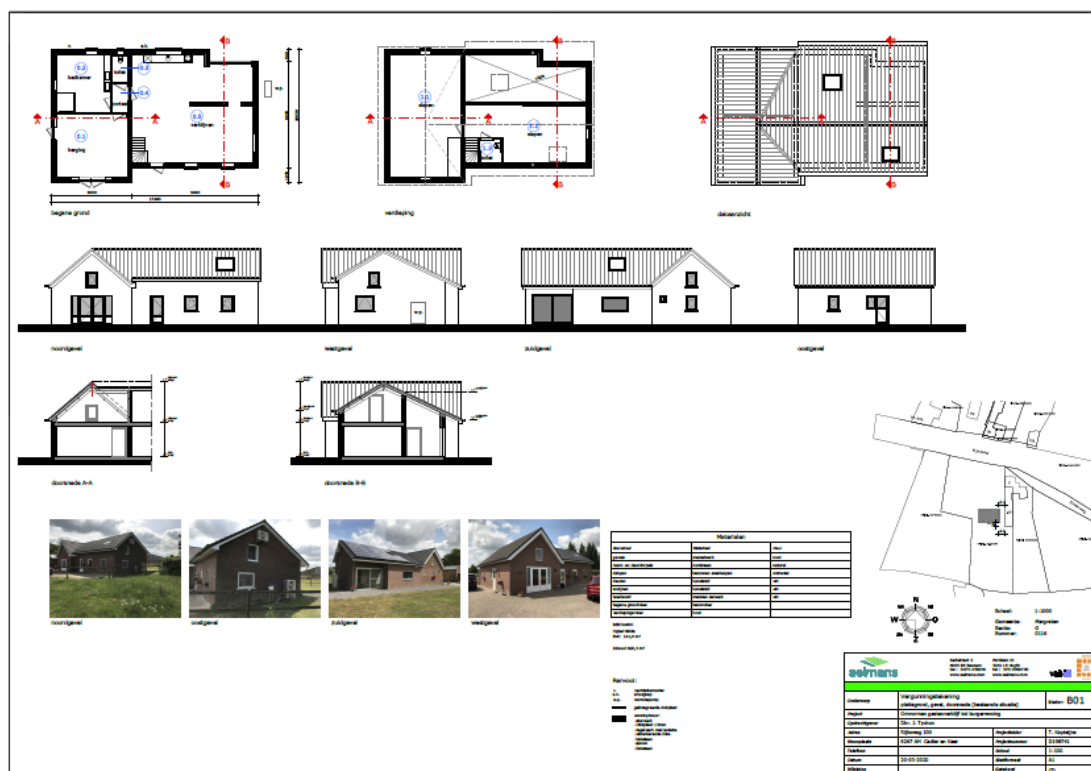
## 2.2 Beoogd project

Initiatiefneemster heeft de wens om de productiegerichte paardenhouderij 'Stal Tychon' voort te zetten en op korte termijn van haar vader over te nemen. Aangezien initiatiefneemster in de toekomst verantwoordelijk zal zijn voor het toezicht op het bedrijf en als aanspreekpunt gaat fungeren voor het reilen en zeilen van de paardenhouderij, is van groot belang dat zij in de directe omgeving van de paardenhouderij woonachtig is. Derhalve heeft zij de wens om het bestaande bijgebouw dat op de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer is gesitueerd, om te vormen tot een zelfstandige wooneenheid. Dit bijgebouw ligt ten westen van de burgerwoning Rijksweg 100 te Cadier en Keer en heeft een oppervlak van circa 145 m<sup>2</sup>.

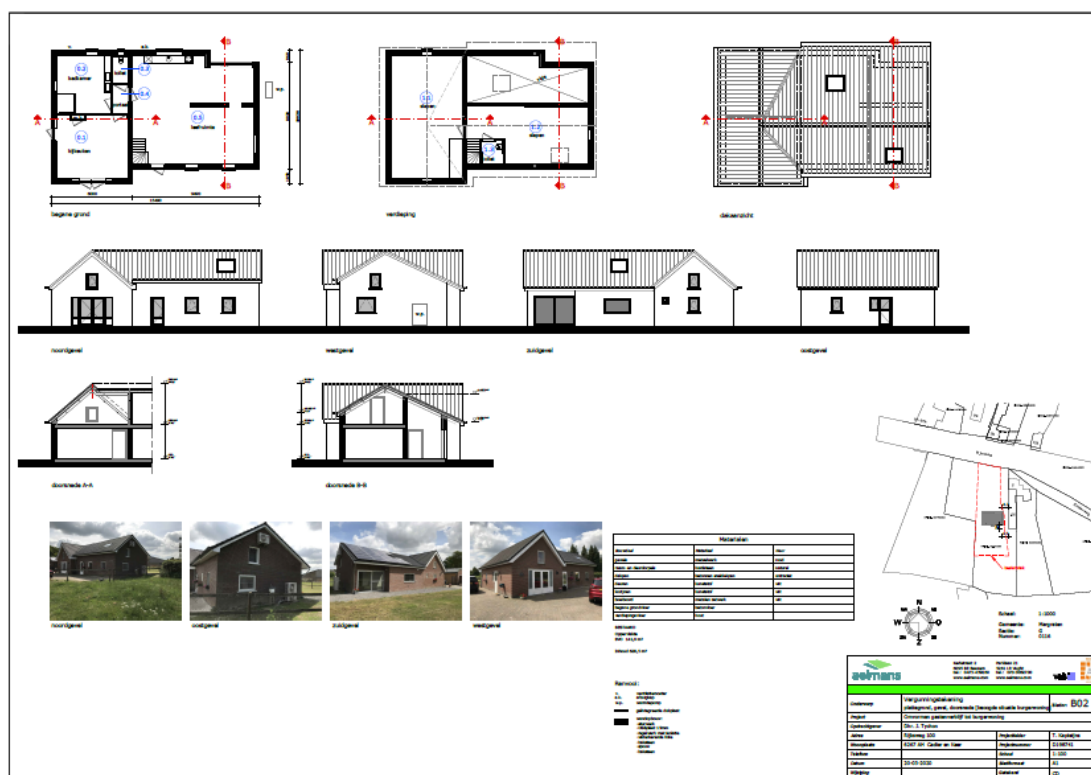
De voormalige gemeente Margraten heeft bij brief d.d. 14 februari 2006 (kenmerk: Grmw3033brTychon130206) aangegeven dat dit bijgebouw niet alleen mag worden gebruikt als bijgebouw bij de woning Rijksweg 100, maar ook mag worden ingezet als logeerruimte voor vrienden en bekenden; zijnde een niet-bedrijfsmatige verblijfsruimte. De betreffende brief van de gemeente Margraten is bijgevoegd als **bijlage 2**.

Momenteel is onderhavig bijgebouw aldus in gebruik als logiesverblijf voor vrienden en bekenden. Aangezien initiatiefneemster voornemens is om dit bijgebouw om te vormen tot een zelfstandige wooneenheid, vindt ter plaatse enkel een wijziging van het gebruik plaats. Qua verschijningsvorm, indeling en gevelopeningen vinden geen veranderingen plaats in de beoogde situatie. Daarnaast wordt de bestaande bouwmassa niet uitgebreid. Derhalve moet worden geconcludeerd dat met onderhavige ontwikkeling een duurzame en toekomstgerichte invulling wordt gegeven aan onderhavig bijgebouw.

In onderstaande figuren zijn een tweetal situatietekeningen opgenomen van de bestaande respectievelijk de beoogde situatie.



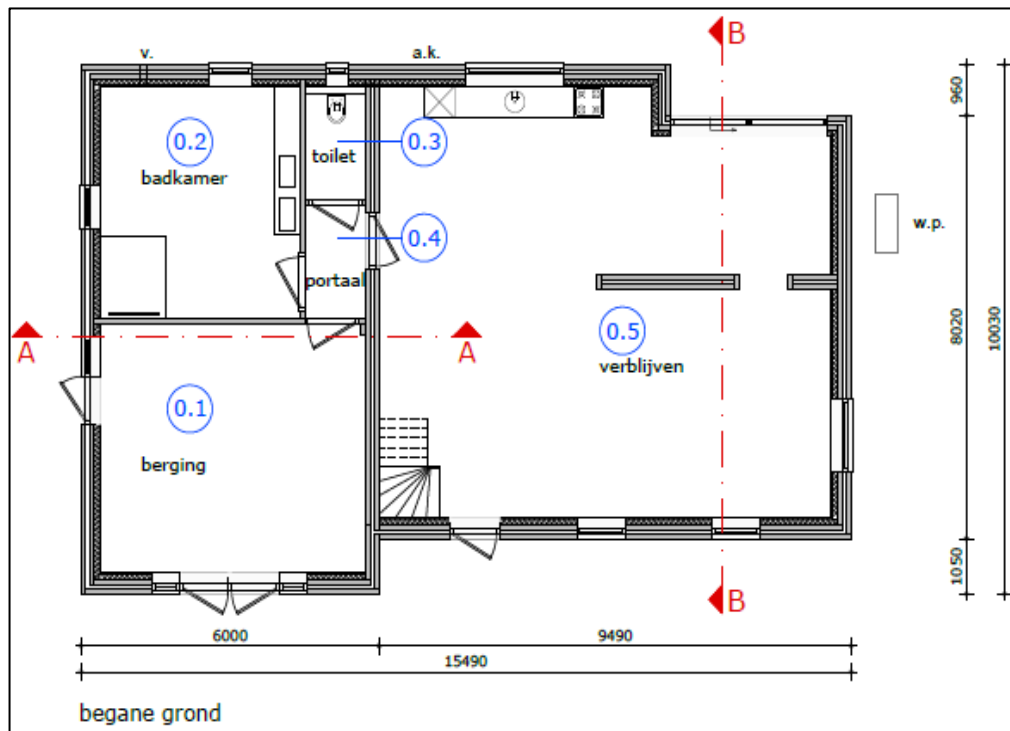
Situatietekening bestaande situatie



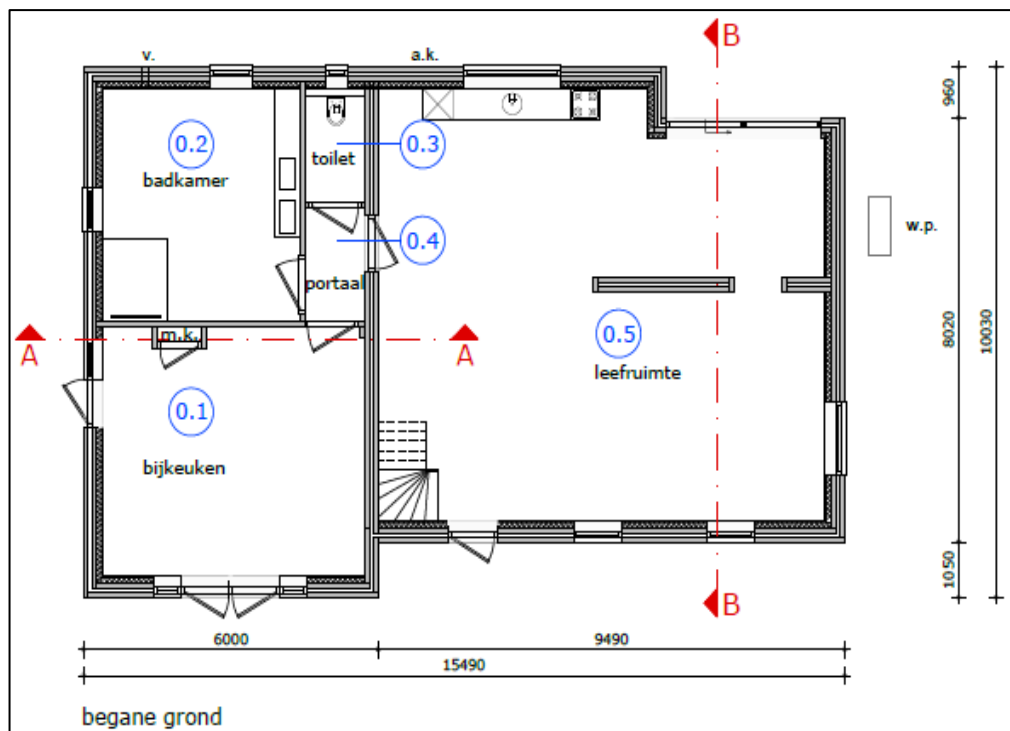
Situatietekening beoogde situatie



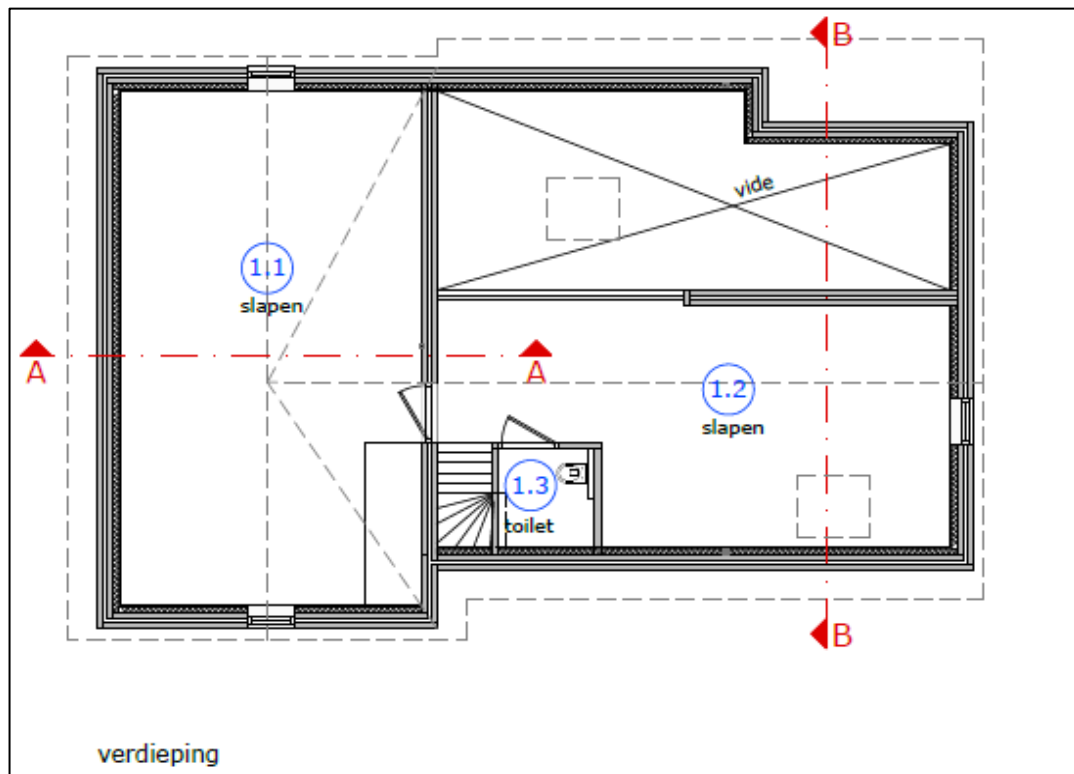
Daarnaast wordt in onderstaande figuren de indeling van de betreffende bebouwing in de bestaande respectievelijk de beoogde situatie nader gevisualiseerd.



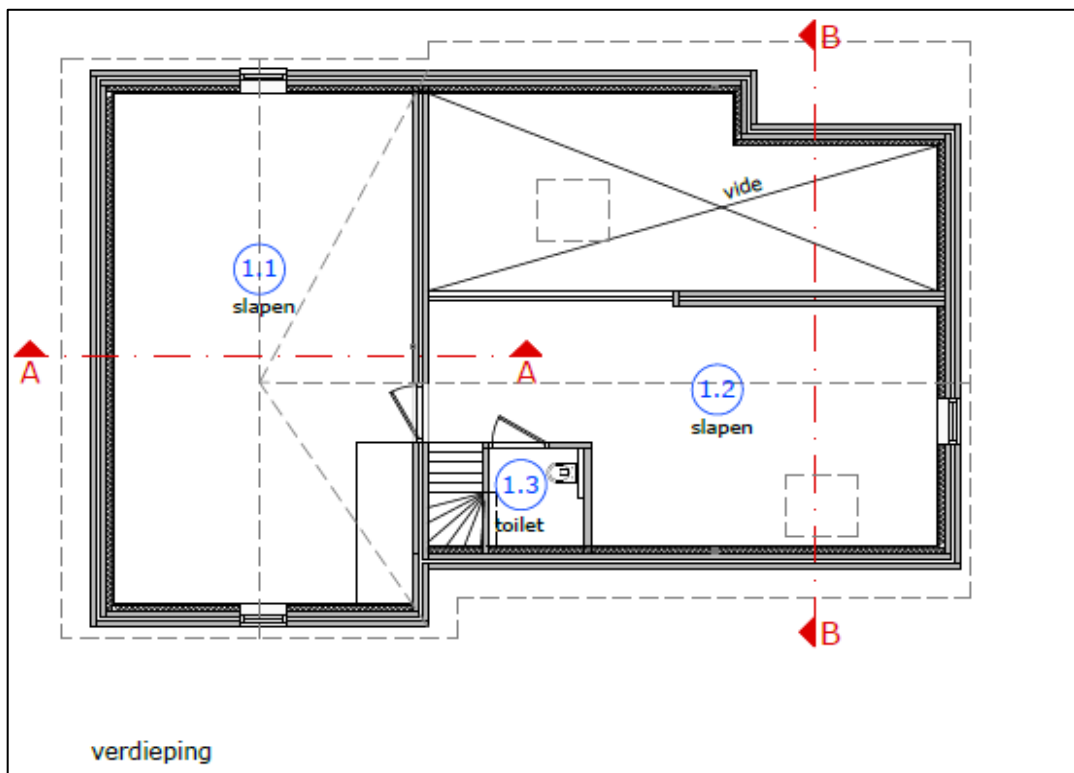
Begane grond bestaand



Begane grond beoogd



Verdieping bestaand



Verdieping beoogd

## 2.3 Ruimtelijke effecten

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

Initiatiefneemster is voornemens om het bestaande bijgebouw op de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer om te vormen tot een zelfstandige wooneenheid. Deze ontwikkeling wordt inpandig en binnen de bestaande bouwmassa doorgevoerd. Door ter plaatse van onderhavige locatie een nieuwe zelfstandige wooneenheid mogelijk te maken, wordt aan onderhavige bebouwing een duurzame en toekomstgerichte invulling gegeven. De beoogde nieuwe burgerwoning wordt binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd met als gevolg dat enkel het gebruik van het bijgebouw wordt gewijzigd. Derhalve wordt geconcludeerd dat geen ruimtelijke ingrepen noodzakelijk zijn om onderhavig initiatief mogelijk te maken met als gevolg dat omringende natuur- en landschapswaarden niet worden aangetast. Daarnaast wordt met onderhavig initiatief verdere versterking van het buitengebied voorkomen. Daar komt bij dat op het buitenterrein van onderhavige locatie voldoende ruimte aanwezig is om de extra parkeerbehoefte op te vangen.

Tot slot kan worden gewezen op het feit dat op de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer reeds sprake is van wonen achter wonen. De woning aan de straatzijde betreft namelijk de woning 'Einderweg 2'. Daarachter is de woning van de vader van initiatiefneemster gelegen. Het betreffende bijgebouw waarin de woning van initiatiefneemster wordt gerealiseerd, ligt niet achter de bestaande woning van haar vader, maar is meer aan de zijkant van onderhavig perceel gelegen en de voorgevel is georiënteerd op de Rijksweg.

Met inachtneming van het voorgaande moet worden geconcludeerd dat 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 Rijksweg 100 te Cadier en Keer is het (geconsolideerde) bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan geldt ter plekke van onderhavig projectgebied de bestemming 'Wonen'. Daarnaast is ter plaatse van onderhavig bijgebouw de bouwaanduiding 'bijgebouwen' van toepassing. De situatie wordt verduidelijkt aan de hand van de volgende figuur.



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

Ter plekke van onderhavig projectgebied is de bestemming 'Wonen' van toepassing. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan-huis-gebonden-beroepen en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis.

Op basis van artikel 24.2.2 sub a van de planregels heeft als uitgangspunt te gelden dat per bouwvlak ten hoogste het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden' mag worden gebouwd. In dat verband kan worden gewezen op het feit dat onderhavig bijgebouw niet is gelegen binnen het bouwvlak. Daar komt bij dat op de locatie Rijksweg 100/Einderweg 2 te Cadier en Keer al het maximum toegestane aantal wooneenheden (twee) aanwezig is. Daarnaast wordt in artikel 24.5.1 sub f aangegeven dat zelfstandige bewoning van een bijgebouw als strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt aangemerkt. Derhalve moet worden geconcludeerd dat het in planologisch-juridisch opzicht niet mogelijk is om het bestaande bijgebouw om te vormen tot een zelfstandige wooneenheid.

Voorts is naast de bestemming 'Wonen' tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Ecologie' en 'Waarde – Landschapselement' van toepassing. Bovendien zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'veiligheidszone – leiding' van kracht.

Het realiseren van een zelfstandige wooneenheid in het bestaande bijgebouw is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders om ter plekke alsnog een woning mogelijk te maken.

Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken, dient middels een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° jo. artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'. 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 (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013', de 'Structuurvisie Vernieuwen door Verbinden Strategische Visie 2022', de woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025' 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 rijkswaagen 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

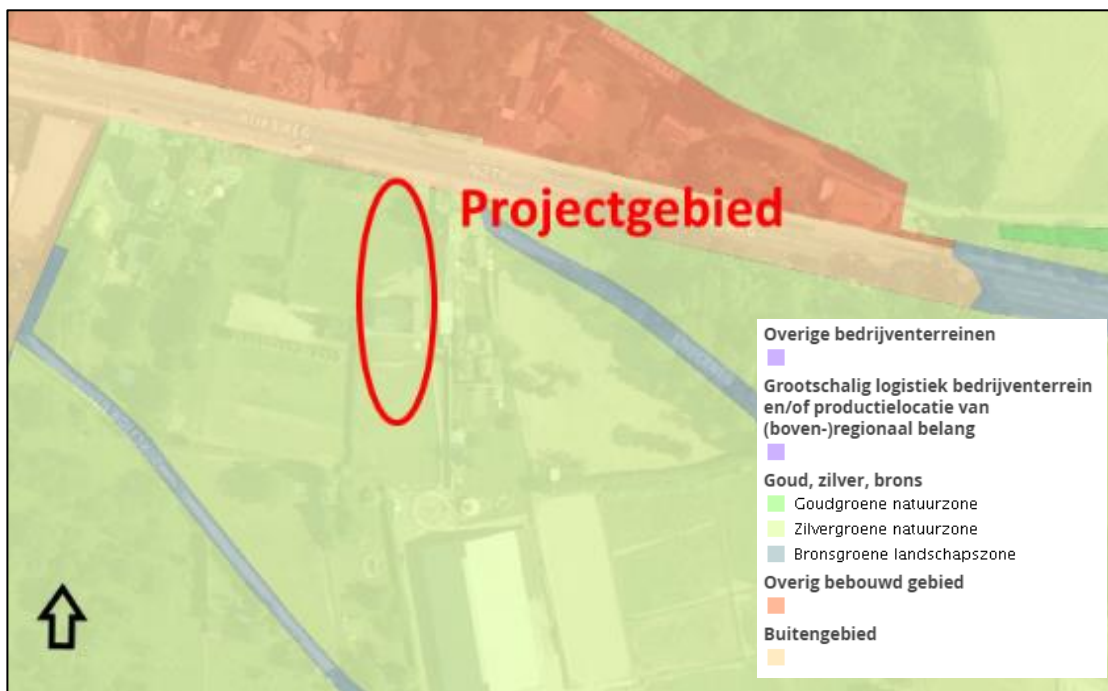
De beoogde ontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het projectgebied van toepassing zijn. Ook gelden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

## 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.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zonering 'Zilvergroene natuurzone'.



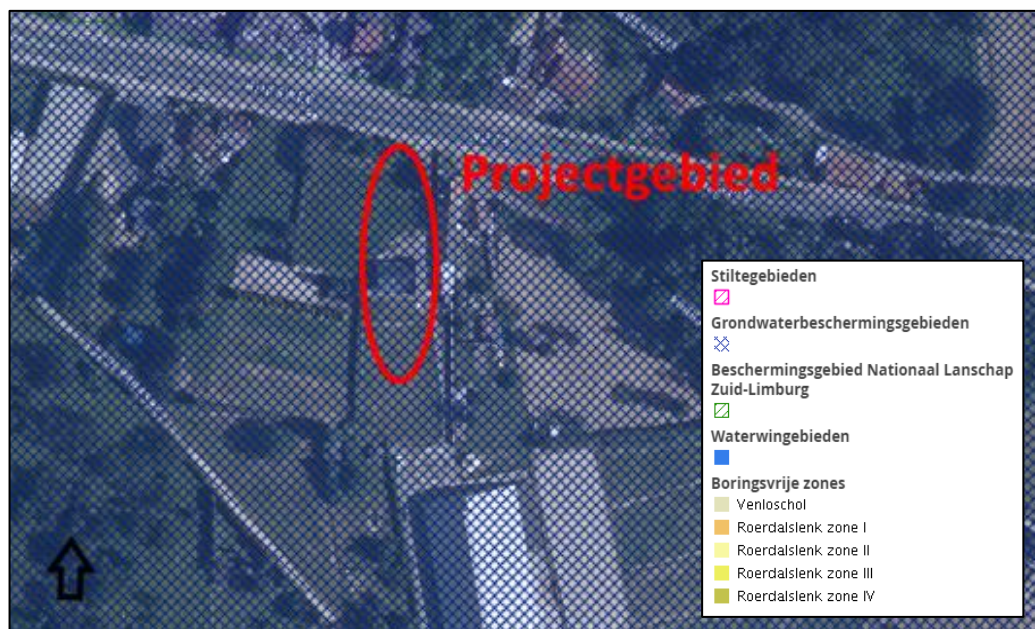
Uitsnede kaart 'zonerings' POL2014 met schetsmatige aanduiding projectgebied (rood)

### Zilvergroene natuurzone

De 'zilvergroene natuurzone' betreft landbouwgebieden waar grote kansen liggen voor ontwikkeling van natuurwaarden. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw, het beheer en de ontwikkeling van flora en fauna 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 met ligging projectgebied

#### Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig projectgebied is volgens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

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

- *Schaalcontrast van zeer open naar besloten*  
Onderhavig projectgebied is gelegen op de overgang van de kern Cadier en Keer naar zuidelijk gelegen (open) agrarisch gebied. Het schaalcontrast ter plaatse wordt niet aangetast omdat sprake is van een functieverandering van bestaande bebouwing.
- *Het groene karakter*  
Het groene karakter ter plaatse wordt niet aangetast omdat onderhavig initiatief enkel ziet op het wijzigen van het gebruik van het bestaande bijgebouw naar een zelfstandige wooneenheid. De omliggende grond blijft in gebruik als tuin, Zoals dat nu ook het geval is.



- *Reliëf en ondergrond*  
Het bestaande reliëf en de ondergrond worden niet aangetast, omdat sprake is van een functieverandering van een bestaand bijgebouw.
- *Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed*  
Van deze kernkwaliteit is ter plekke van onderhavig projectgebied geen sprake, omdat het bestaande bijgebouw geen (Rijks)monumentale status heeft.

De kernkwaliteiten worden vanwege voorliggend project niet onevenredig aangetast.

#### **Grondwaterbeschermingsgebied**

Het beleid ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied is gericht op het voorkomen van verontreiniging van het grondwater rondom de waterwingebieden. De concrete regelgeving met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening. Bij ruimtelijke ingrepen dient er rekening gehouden te worden met het grondwater. Het veranderen van de functie van een bestaand bijgebouw naar een zelfstandige wooneenheid, heeft geen invloed op het grondwaterbeschermingsgebied ter plaatse. Dit omdat enkel een gebruikswijziging plaatsvindt binnen bestaande bebouwing. De omvang respectievelijk de verschijningsvorm van het betreffende bijgebouw veranderen niet.

#### **4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, 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 Omgevingsverordening Limburg bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet 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 begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende ontwikkeling geen sprake, er is slechts sprake van het realiseren van een zelfstandige wooneenheid in een bestaand bouwwerk, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.



#### 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 wijzen 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.

#### 4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering ‘Zilvergroene natuurzone’ impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied ‘Nationaal Landschap Zuid-Limburg’ en het ‘Grondwaterbeschermingsgebied’. Daarnaast is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

### 4.3 Regionaal beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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

De Zuid-Limburgse transformatieopgave op de woningmarkt is groot, complex en kosten- en arbeidsintensief. Door de interacties tussen gemeenten en regio's zijn bindende beleidsafspraken en een gezamenlijke aanpak op de woningmarkt noodzakelijk. Basis voor de aanpak van de Zuid-Limburgse woningmarktopgave is de bestaande woningvoorraad centraal zetten. Dit betekent dat er confrontatie nodig is van de behoefte met het bestaande aanbod aan woningen en alleen nog maar woningen aan de woningmarkt kunnen worden toegevoegd die echt van meerwaarde zijn.

Er is alleen sprake van een goed functionerende woningmarkt als vraag en aanbod in verhouding staan tot elkaar. Om dit te bereiken zullen gemeenten planologische-juridische, financiële en organisatorische kaders moeten bepalen, waarbinnen publieke en private partijen opereren. Op deze wijze kan de woningmarkt ook daadwerkelijk goed haar werk doen.

Om het mogelijk te maken om nieuwe, kwalitatief goede, woningbouwinitiatieven aan de vastgestelde woningmarktprogrammeringen toe te voegen, is een uniforme wijze van afwegen beschreven. Deze nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hiervoor is een werkwijze afgesproken:

Compenseren met direct daaraan gekoppelde sloop of onttrekking. Als dit aantoonbaar niet mogelijk is, in afnemende volgorde:

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

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een zelfstandige wooneenheid in een bestaand bijbehorend bouwwerk. Gelet op de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg is in onderhavige situatie sprake van het toevoegen van een wooneenheid aan het bestaande woningmarktprogramma. In dat verband dient onderhavig voornemen te passen binnen de kaders van de SVWZL.

Onderhavig voornemen ziet op het toevoegen van een woning aan de bestaande woningvoorraad. In beginsel geldt op basis van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg als uitgangspunt dat nieuwe woningbouwplannen gecompenseerd dienen te worden. De gemeente Eijsden-Margraten heeft echter aangegeven dat de beoogde woning voldoet aan de criteria voor 'goede woningplannen' als bedoeld in de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en de lokale woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst'. Dat heeft tot gevolg dat voor onderhavig woningbouwplan geen compenserende voorwaarden aan de orde zijn als bedoeld in Beleidsafpraak VI van de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 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. In dit verband is relevant dat onderhavige locatie op basis van de overzichtskaarten van de gemeente Eijsden-Margraten is gelegen buiten de bebouwde kom. Dit komt ook tot uitdrukking in de titel van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Met onderhavige ontwikkeling wordt de oppervlakte aan bestemming 'Wonen' niet vergroot. Daar komt bij dat de beoogde zelfstandige wooneenheid in een bestaand bijbehorend bouwwerk wordt gerealiseerd. De totale oppervlakte aan woonbestemming dan wel verharding neemt dan ook niet toe met als gevolg dat het 'gemeentelijk kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' niet van toepassing is.

### 4.4.2 Structuurvisie Vernieuwen door Verbinden Strategische visie 2022

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de woonsector in de gemeente Eijsden-Margraten. De gemeente beschikt over de structuurvisie 'Vernieuwen door Verbinden Strategische visie 2022' waarin nader wordt ingegaan op het door haar te hanteren beleid. In deze structuurvisie wijst de gemeente Eijsden-Margraten op het feit dat variatie in woningbouw door een aantal ontwikkelingen nog nadrukkelijker aan de orde is dan in het verleden. Daarbij worden wonen en werken steeds meer gecombineerd.

De gemeente Eijsden-Margraten streeft er naar om haar grondgebied aantrekkelijk te maken voor jong en oud en te beschikken over vitale en leefbare kernen. Voorts wil de gemeente Eijsden-Margraten beschikken over een woonaanbod dat past bij behoeften, bereikbare en levensvatbare voorzieningen en een prettige sociale en groene leefomgeving. Deze verandering beoogt de gemeente te realiseren door het bestaande bouwareaal aan te passen en te veranderen. Daarbij dient verdere versterking in beginsel voorkomen te worden. Voorts wijst de gemeente in haar structuurvisie op het feit dat de tijd van groei en toenemende bebouwing voorbij is. Met betrekking tot woningen streeft de gemeente de volgende uitgangspunten na: innovatie, transformatie en inbreiding.

Onderhavig woningbouwinitiatief voldoet aan bovengenoemde visie en is derhalve niet strijdig met de structuurvisie Vernieuwen door Verbinden Strategische Visie 2022.

### 4.4.3 Woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025'

Op dinsdag 23 april 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Eijsden-Margraten Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025' vastgesteld. Door demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen is de woningmarkt sterk in beweging. Ook gewijzigd beleid als gevolg van de nieuwe Omgevingswet speelt een rol. Het is daarom van belang om tijdig mee te bewegen en vraag en aanbod op de lokale woningmarkt continu op elkaar af te stemmen. Dit gebeurt op basis van een actuele Woonvisie die de komende jaren richting geeft aan het gemeentelijk woonbeleid.

De gemeente Eijsden-Margraten streeft naar een duurzame woningvoorraad met passende woningen voor zowel starters als senioren. Hiermee wil de gemeente de doorstroming bevorderen. Inwoners wonen in een gezonde, veilige en prettige woon- en leefomgeving, waarbij duurzaamheid en kwaliteit belangrijke uitgangspunten zijn. De bijzondere aandacht van de gemeente gaat daarbij

uit naar herbestemming en transformatie van bestaande (leegstaande) gebouwen.

De woonbehoefte van inwoners uit Eijsden-Margraten staat centraal in de Woonvisie. Daarom heeft de gemeente de inwoners uitvoerig betrokken bij het opstellen van de visie, onder andere door middel van woonbehoefte-onderzoeken en het organiseren van atelierssessies. De uitvoering van deze visie vraagt om flexibiliteit en creativiteit in denken en doen, binnen de geldende wet- en regelgeving. Op deze wijze wil de gemeente ervoor zorgen dat het voor jong en oud goed wonen is in alle kernen van Eijsden-Margraten.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het transformeren van een bestaand bijgebouw op de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer naar een zelfstandige wooneenheid. In dat opzicht past onderhavig initiatief volledig binnen de door de gemeente Eijsden-Margraten gehanteerde beleidslijn. Daarnaast geeft de gemeente Eijsden-Margraten in haar principestandpunt aan dat onderhavig initiatief past binnen de kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025'.

#### 4.4.4 **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. 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. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 juli 2013 besloten de Notitie Spuitcirkels als beleidsregel te hanteren voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Met inachtneming van onderhavige ontwikkeling is relevant dat de Notitie Spuitcirkels niet van toepassing is. Dit omdat de voormalige gemeente Margraten bij brief d.d. 14 februari 2006 heeft aangegeven dat onderhavig bijgebouw als logeerruimte voor vrienden en bekenden mag worden gebruikt, zijnde een niet-bedrijfsmatige verblijfsruimte. Met onderhavig voornemen, het omvormen van het bestaande bijgebouw naar een zelfstandige wooneenheid, neemt het aantal gehinderden niet toe.

#### 4.4.5 **Conclusie gemeentelijk beleid**

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



## 5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een ontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het projectgebied. 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, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van een bestaand logiesverblijf tot een zelfstandige wooneenheid. Op onderhavige locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' van toepassing.

In de brief van de voormalige gemeente Margraten d.d. 14 februari 2006, wordt aangegeven dat onderhavig bijgebouw mag worden ingezet als logeerruimte voor vrienden en bekenden. Daartoe heeft destijds reeds een bestemmingswijziging plaatsgevonden, namelijk de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' werd gewijzigd naar de bestemming 'Woondoeleinden'. Bij het doorvoeren van deze bestemmingswijziging werd het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 noodzakelijk geacht. Destijds heeft de vader van initiatiefneemster een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren door Aelmans ECO B.V. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 3**.

In de rapportage wordt aangegeven dat in de bovengrond de concentratie cadmium de normwaarde (AW 2000) in de grondmengmonsters overschrijdt. Dit neemt niet weg dat de concentratie cadmium de achtergrondwaarde voor de klasse wonen niet overschrijdt. Wat betreft de ondergrond is gebleken dat de concentraties van de onderzochte parameters de normwaarden (AW 2000) niet overschrijden. Aan de hand van deze resultaten wordt geconcludeerd dat deze geen belemmeringen vormen voor de destijds doorgevoerde bestemmingswijziging.

Gelet op het feit dat onderhavig bijgebouw geruime tijd in gebruik is geweest als gastenverblijf, ontstaan geen belemmeringen indien onderhavig gebouw in de toekomst wordt gebruikt ten behoeve van permanente woondoeleinden. Derhalve wordt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

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

## 5.2 Geluid

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

Bij voorliggende ontwikkeling speelt het aspect wegverkeerslawaaï een rol.

### 5.2.1 Wegverkeerslawaaï

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

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

Onderhavige locatie is gelegen aan de provinciale weg N278. Ter plaatse van onderhavige locatie geldt een maximum snelheid van 70 km/u met als gevolg dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek vereist is. Derhalve is door Aelmans ROM B.V. op 13 mei 2020 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht. Deze rapportage is bijgevoegd als **bijlage 4**.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de N278 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan met maximaal 6 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Er dient een hogere waarde procedure te worden doorlopen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder die parallel zal lopen aan onderhavige ruimtelijke procedure. Voor de nieuwe woning bedraagt de hogere waarde ten gevolge van de N278 54 dB. In het kader van de procedure hogere waarde dient een aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel.

Onderhavige motivering omvat tevens het verzoek om de hogere waarde procedure te doorlopen (op te starten).

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



### 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 realiseren woning aanwezig is, dient bestaande bedrijvigheid in de (directe) omgeving van onderhavig projectgebied te worden beoordeeld. Daartoe kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'.

#### *Boven Wolfskop Cadier en Keer*

Aan de landweg 'Boven Wolfskop' te Cadier en Keer is de paardenhouderij van initiatiefneemster gelegen. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt ter plekke de bestemming 'Agrarisch – Paardenhouderij' inclusief de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – productiegerichte paardenhouderij'. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor de categorie 'paardenfokkerijen' (SBI-2008: 0143) een minimale richtafstand van 50 meter. De afstand tussen de grens van de inrichting van dit bedrijf en de achtergevel van de nieuwe burgerwoning van initiatiefneemster bedraagt circa 50 meter. Derhalve wordt aan deze afstand voldaan.

#### *Rijksweg 86-88 Cadier en Keer*

De werkzaamheden ter plaatse van de locatie Rijksweg 86-88 te Cadier en Keer zijn gericht op markthandel in non-food artikelen, waaronder muziekautomaten en amusementsspellen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor de categorie 'Groothandel in machines en apparaten; overige' (SBI-2008:466) een minimale richtafstand van 50 meter. De afstand tussen de grens van de inrichting van dit bedrijf en de dichtstbijzijnde gevel van de nieuwe burgerwoning van initiatiefneemster bedraagt circa 105 meter. Derhalve wordt aan deze afstand voldaan.

#### *Rijksweg 97-97a Cadier en Keer*

Ter plaatse van de locatie Rijksweg 97-97a te Cadier en Keer geldt de bestemming 'Gemengd' en de functieaanduiding 'horeca'. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor restaurants (SBI-2008:561) en cafés (SBI-2008: 563) een minimale richtafstand van 10 meter. De afstand tussen de grens van de inrichting van deze horecagelegenheid en de voorgevel van de beoogde nieuwe woning bedraagt circa 65 meter.

### *Kerkstraat 142-144 Cadier en Keer*

Op de locatie Kerkstraat 142-144 te Cadier en Keer is een akkerbouwbedrijf gevestigd. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor de categorie 'Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' (SBI-2008:011, 012, 013) een minimale richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de grens van de inrichting van dit bedrijf en de achtergevel van de nieuwe burgerwoning van initiatiefneemster bedraagt circa 177 meter. Derhalve wordt aan deze afstand voldaan.

Met inachtneming van het voorgaande wordt geconcludeerd dat geen sprake is van onevenredige hinder die van invloed zou kunnen zijn op het woon- en leefklimaat van de door initiatiefneemster beoogde nieuwe woning. Andersom vormt woningbouw op onderhavige locatie geen (extra) belemmeringen voor bedrijven in de directe omgeving van de Rijksweg.

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

## **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 (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. 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. Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van 1 woning. Dit aantal ligt ruimschoots lager dan de genoemde 1.500 woningen. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat onderhavig voornemen NIBM is.

#### **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 1.471 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. Gelet op het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

#### **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.

In casu is geen sprake van het realiseren van een nieuwe hiervoor bedoelde gevoelige bestemming, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

#### **5.4.4 Conclusie**

Gelet op de aard van onderhavig project mag worden aangenomen dat dit NIBM is. Het realiseren van een zelfstandige wooneenheid in bestaande bebouwing 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. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de ontwikkeling 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 projectgebied 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.

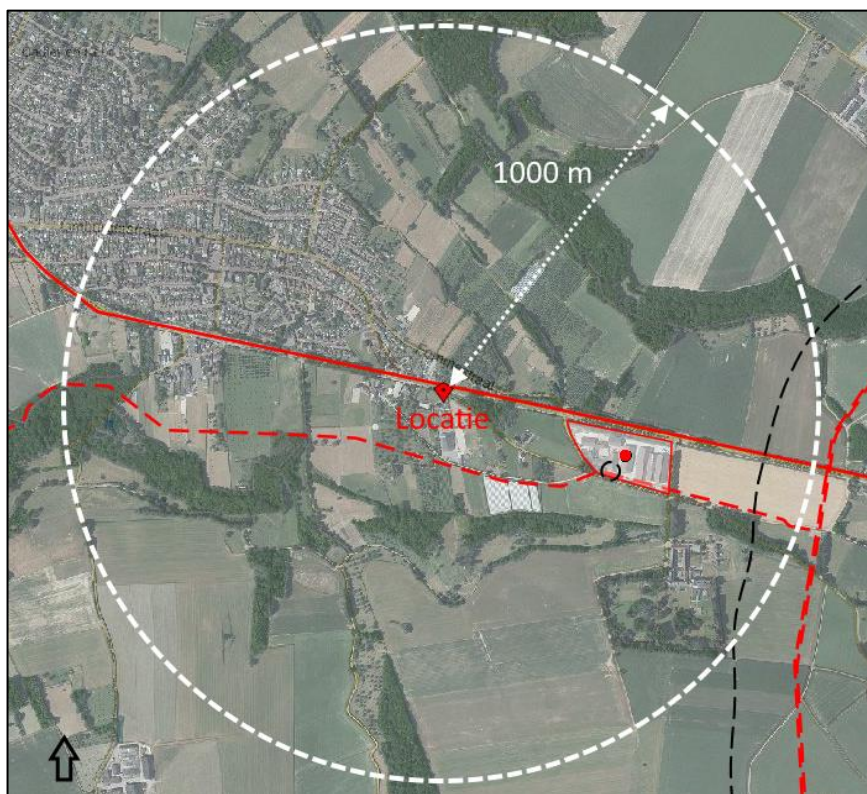
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van 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. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

#### 5.5.4 **Risicovolle bronnen**

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



Uitsnede risicokaart Limburg  
met aanduiding  
projectgebied

#### Provinciale weg N278

Uit de Risicokaart Limburg volgt, dat op een afstand van circa 14 meter ten noorden van onderhavig projectgebied de provinciale weg N278. Deze weg vormt de verbindingsweg tussen Maastricht en Vaals. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  voor deze weg bedraagt 0 meter. Deze vormt zodoende geen belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling.

#### Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of verlening van een omgevingsvergunning, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van  $10^{-6}$  per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Uit bestudering van de Risicokaart volgt dat zich op een afstand van ca. 138 meter ten zuiden van het projectgebied een aardgasleiding bevindt. Deze aardgasleiding heeft een diameter van 15,98 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar. Gelet op de ruime afstand tussen onderhavig projectgebied en de zuidelijk gelegen buisleiding, vormt deze geen belemmering voor het voornemen.

Daarnaast is op een afstand van circa 880 meter ten oosten van onderhavig projectgebied een aardgasleiding gelegen. Deze aardgasleiding heeft een diameter van 24,02 inch en een maximale werkdruk van 66,2 bar. Gelet op de ruime afstand tussen onderhavig projectgebied en deze aardgasleiding, vormt deze eveneens geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### *Propaantank*

Uit de Risicokaart Limburg volgt dat op een afstand van circa 345 ten oosten van onderhavig projectgebied een bovengrondse propaantank aanwezig is. Deze propaantank heeft een capaciteit van maximaal 13.340 liter. De plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  voor deze propaantank bedraagt 25 meter. Deze vormt zodoende geen belemmeringen voor voorliggende ontwikkeling.

### 5.5.5 Resultaten en conclusies externe veiligheid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavig voornemen. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

## 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, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

### 6.1 Archeologie

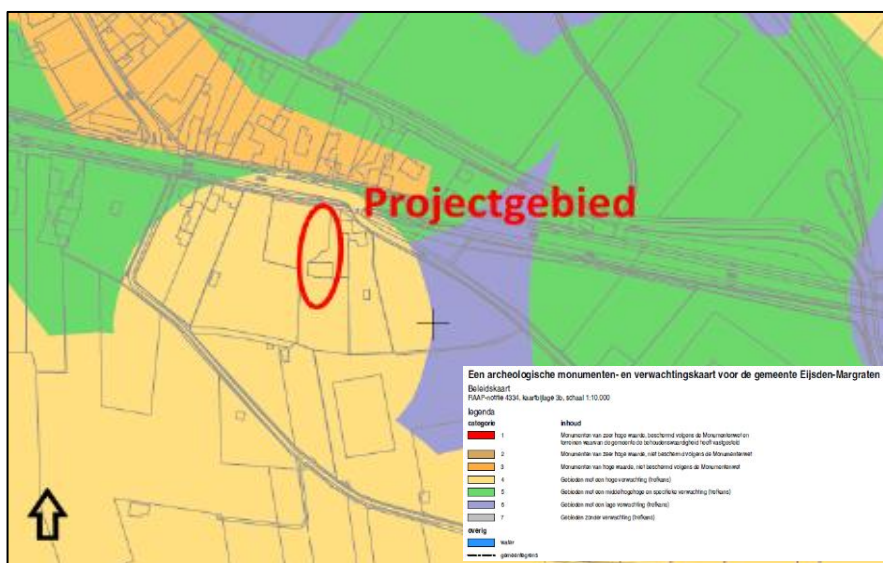
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. 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.

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 geconsolideerde bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009'. Gelet op de archeologische monumenten- en verwachtingskaart van de gemeente liggen de gronden binnen een gebied met een hoge verwachting (trefkans).





Uitsnede archeologische monumenten- en verwachtingskaart gemeente Eijsden-Margraten met aanduiding projectgebied

De beoogde functieverandering van het bestaande bijgebouw naar een zelfstandige wooneenheid op de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer heeft geen invloed op eventueel aanwezige archeologische waarden. Er worden immers geen bouwmogelijkheden gecreëerd, welke een mogelijke verstoring van de bodem tot gevolg hebben. Dit impliceert dat ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek behoeft te worden verricht.

## 6.2 Kabels en leidingen

Door het projectgebied zelf 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.

Wel kan worden gewezen op het feit dat ter plaatse van onderhavig projectgebied de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' van toepassing is. Dit in verband met het feit dat op een afstand van circa 138 meter ten zuiden van onderhavig projectgebied een ondergrondse leiding is gelegen. Gelet op de afstand tussen deze ondergrondse leiding en onderhavig projectgebied, vormt deze geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.



## 6.3 Verkeer en parkeren

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

### 6.3.1 Verkeersstructuur

Onderhavig projectgebied wordt ontsloten via de Rijksweg ofwel de Provincialeweg N278 welke de verbindingsweg vormt van Maastricht naar Aken. De beoogde nieuwe woning kan worden bereikt via de bestaande in-uitritconstructie aan de Rijksweg. Deze in-/uitritconstructie wordt momenteel gebruikt door de vader van initiatiefneemster welk in de woning Rijksweg 100 te Cadier en Keer woont. In de toekomst wordt deze in-uitritconstructie zowel gebruikt door initiatiefneemster als haar vader. Het bestaande wegennet is zodanig dat het de verkeersstromen als gevolg van de nieuwe wooneenheid 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 minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per woning voor de categorie 'koop, vrijstaand' in 'niet stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. In dat verband wordt vastgesteld, dat aan de noordzijde van onderhavig bijgebouw voldoende ruimte aanwezig is voor het parkeren van 3 auto's. Geconcludeerd moet worden dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen, waardoor zich parkeerproblemen in de openbare ruimte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling niet voordoen.

## 6.4 Waterhuishouding

### 6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

#### 6.4.2 **Provinciaal beleid**

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

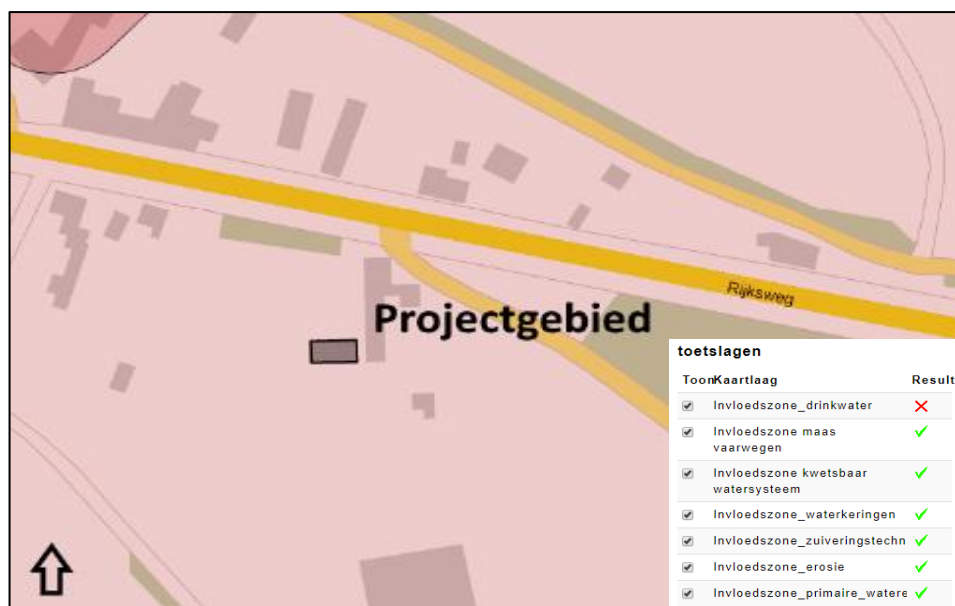
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden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

#### 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. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het projectgebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is. Gelet op de waterkaart is onderhavig projectgebied gelegen binnen de invloedzone drinkwater. Deze zone is ook publiekrechtelijk verankerd in het geconsolideerde bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' middels de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.



Waterkaart digitale watertoets met aanduiding projectgebied



Kaart met aanduiding bestaand bijgebouw (rode pijl) en gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'

De regels van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' schrijven voor dat binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan en met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de Provinciale Milieuverordening Limburg worden gesteld.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het wijzigen van het gebruik van een bestaand bijgebouw naar een zelfstandige wooneenheid. Aangezien onderhavig initiatief niet ziet op het creëren van bouw mogelijkheden, heeft onderhavige ontwikkeling geen invloed op de invloedszone drinkwater en het grondwaterbeschermingsgebied. De omvang van de bestaande bouwmasa blijft immers

gelijk. Daar komt bij dat onderhavig projectafwijakingsbesluit geen invloed heeft op de ter plaatse geldende gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'; deze blijft namelijk van kracht. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling geen invloed heeft op de waterhuishouding in onderhavig projectgebied. Derhalve hoeft de watertoets niet te worden doorlopen.

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

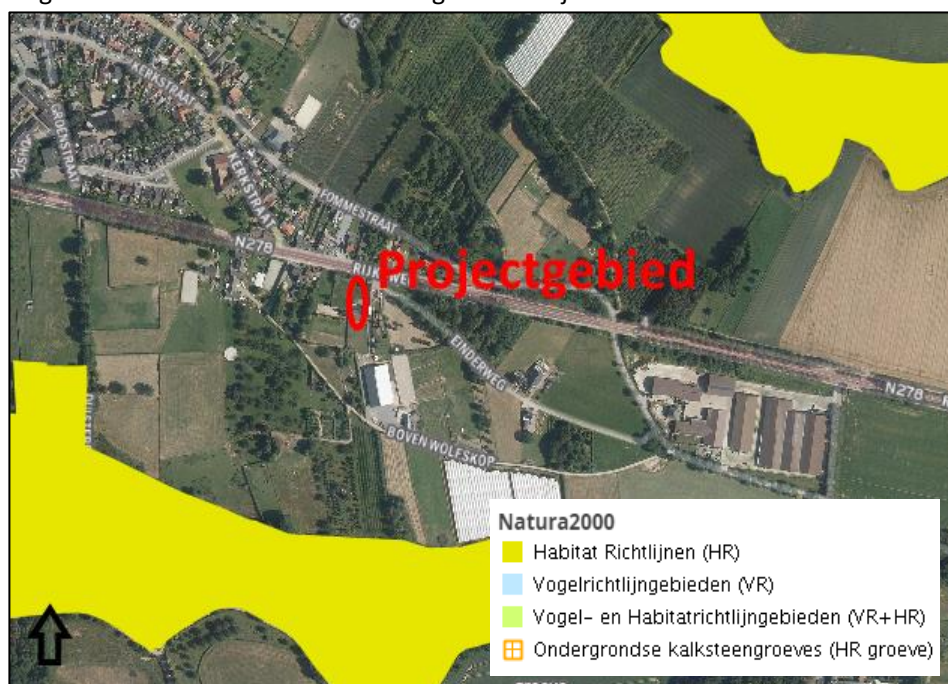
## 6.5 Natuurbescherming

### 6.5.1 Natura2000

De Wnb vormt in Nederland het wettelijke kader voor o.a. de aanwijzing en bescherming van Natura 2000-gebieden. Projecten en andere handelingen die de kwaliteit van natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of die een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mogen niet plaatsvinden zonder vergunning (artikelen 2.7 en 5.6 Wet-Nb).

Op circa 275 meter ten zuiden van onderhavig projectgebied is Natura2000-gebied 'Savelsbos' gelegen. Daarnaast is op een afstand van circa 490 meter ten noordoosten van onderhavig projectgebied het Natura 2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg' gelegen.

Gelet op het feit dat onderhavig bijgebouw momenteel in gebruik is als logiesverblijf hoeven geen (ingrijpende) verbouwwerkzaamheden plaats te vinden om onderhavige bebouwing om te vormen tot een zelfstandige wooneenheid. Derhalve wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositie in de beoogde situatie niet toeneemt ten opzichte van de stikstofdepositie in de huidige situatie. Negatieve effecten voor Natura2000-gebieden zijn niet te verwachten.



Ligging  
projectgebied ten  
opzichte van  
Natura 2000-  
gebieden

## 6.6 Flora en fauna

### 6.6.1 Algemeen

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 betrekking op het doorvoeren van een functiewijziging ter plekke van een bestaand bijgebouw. Deze functieverandering heeft geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna omdat deze binnen de bestaande bouwmassa wordt doorgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat vanwege de aard van de ontwikkeling, het realiseren van een zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bouwmassa, geen belemmeringen aanwezig zijn voor het aspect flora- en fauna.

## 6.7 Duurzaamheid

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

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.

Initiatiefneemster is voornemens om aan het bestaande bijgebouw op de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer een nieuwe toekomstbestendige invulling te geven door onderhavige bebouwing om te vormen tot een zelfstandige wooneenheid.

De beoogde functiewijziging betreft dan ook een duurzame ontwikkeling omdat een bestaand object een passende toekomstbestendige 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 de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

#### 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.

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

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

Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van een zelfstandige wooneenheid in het bestaand



bijgebouw op de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer. Op deze wijze wordt aan onderhavig bijgebouw een toekomstgerichte invulling gegeven. Bij onderhavige ontwikkeling 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

Initiatiefneemster heeft de wens om het bestaand bijgebouw op de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer om te vormen naar een zelfstandige wooneenheid. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'. De gemeente Eijsden-Margraten heeft kenbaar gemaakt hieraan medewerking te willen verlenen 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 wordt geconcludeerd dat de beoogde functieverandering van het bijgebouw op de locatie Rijksweg 100 te Cadier en Keer naar een zelfstandige wooneenheid niet bezwaarlijk is.



## 9 Bijlagen

1. Brief gemeente Eijsden-Margraten d.d. 12 maart 2020 (kenmerk: 439045);
2. Brief gemeente Margraten d.d. 14 februari 2006 (kenmerk: Grmw3033brTychon130206);
3. Rapportage verkennend bodemonderzoek d.d. 3 februari 2009 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: 09/00605/V/E/HW);
4. Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 13 mei 2020 (Aelmans ROM B.V., rapportnummer: M198560.001.001/GGO).