



Ruimtelijke onderbouwing

Heiweg 2 Mesch

gemeente Eijsden-Margraten



Ruimtelijke onderbouwing

Heiweg 2 Mesch

gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.OVKOM6245SG2-VG01
Rapportnummer:	M199768.002/ASE
Opdrachtgever:	
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	22 juli 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
www.aelmans.com

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



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

Inhoud

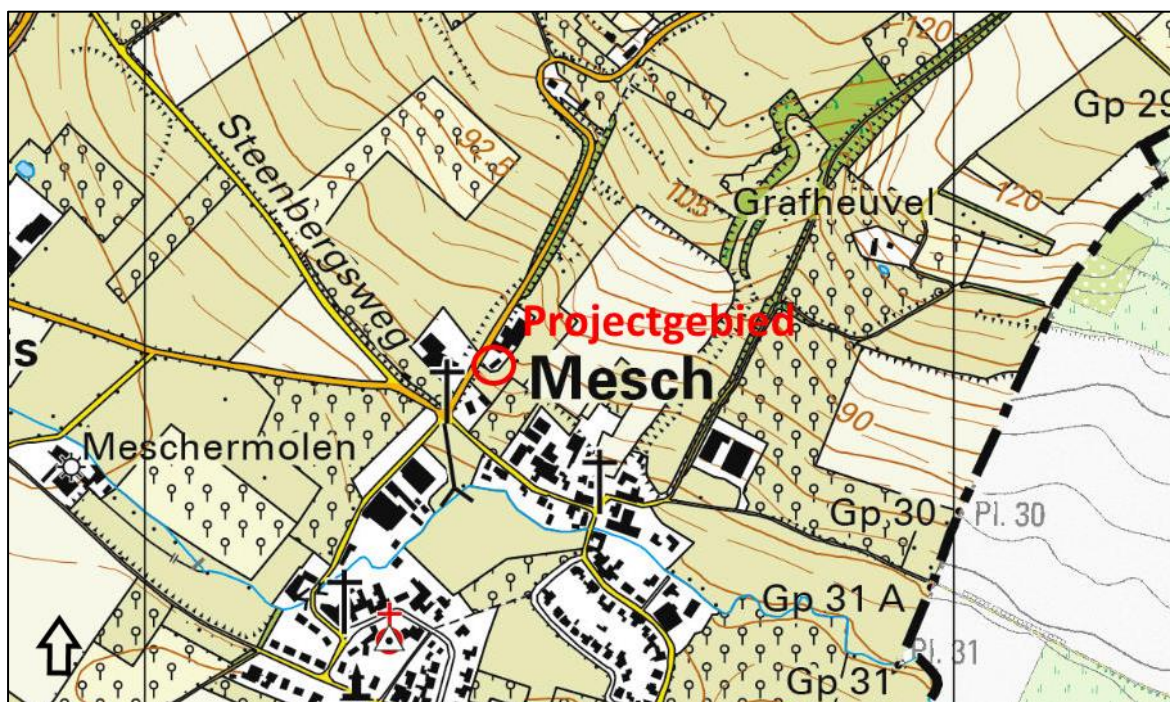
1	Inleiding.....	6
2	Projectgebied en beoogde ontwikkeling	8
2.1	Ligging projectgebied	8
2.2	Beoogd project	10
2.3	Ruimtelijke effecten	14
3	Planologisch-juridische situatie	16
3.1.1	Bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015'	16
4	Beleid	18
4.1	Rijksbeleid.....	18
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	19
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	19
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	20
4.2	Provinciaal beleid	20
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014	20
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	21
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	22
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	23
4.3	Regionaal beleid	23
4.3.1	Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	23
4.3.2	Conclusie regionaal beleid	24
4.4	Gemeentelijk beleid	24
4.4.1	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013	24
4.4.2	Structuurvisie Vernieuwen door Verbinden Strategische visie 2022.....	25
4.4.3	Woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst 2019-2025'	25
4.4.4	Notitie spuitcirkels	26
4.4.5	Conclusie gemeentelijk beleid	26
5	Milieutechnische aspecten	27
5.1	Bodem	27

5.2	Geluid	27
5.2.1	Wegverkeerslawaaï	28
5.3	Milieuzonering.....	28
5.4	Luchtkwaliteit	31
5.4.1	Algemeen.....	31
5.4.2	Het besluit NIBM	31
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	32
5.4.4	Conclusie	32
5.5	Externe veiligheid	32
5.5.1	Beleid	32
5.5.2	Groepsrisico.....	32
5.5.3	Plaatsgebonden risico.....	33
5.5.4	Beoordeling externe veiligheidsrisico's	34
5.5.5	Resultaten en conclusies externe veiligheid	34
6	Overige ruimtelijke aspecten	35
6.1	Archeologie.....	35
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	35
6.2	Kabels en leidingen.....	35
6.3	Verkeer en parkeren.....	35
6.3.1	Verkeersstructuur.....	35
6.3.2	Parkeren	36
6.4	Waterhuishouding	36
6.4.1	Nationaal Waterplan 2016-2021	36
6.4.2	Provinciaal beleid	36
6.4.3	Watertoets Waterschap Limburg	37
6.5	Natuur en landschap	38
6.5.1	Kernkwaliteiten	38
6.5.2	Natura2000.....	38
6.5.3	Flora en fauna	39
6.6	Duurzaamheid	40
7	Uitvoerbaarheid.....	41
7.1	Grondexploitatie.....	41
7.1.1	Algemeen.....	41
7.1.2	Exploitatieplan.....	41
7.2	Planschade.....	42

8	Afweging van belangen en conclusie	43
9	Bijlagen.....	44

1 Inleiding

(hierna: de initiatiefnemer) heeft de locatie Heiweg 2 te Mesch in eigendom. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Eijsden – sectie K – nummer 291. Aan de noordzijde van onderhavig perceel is de woning van initiatiefnemer en zijn partner gelegen. Tot een aantal jaren geleden was de passie van initiatiefnemer gericht op het houden van wedstrijdduiven. Ten behoeve van de huisvesting van deze duiven heeft initiatiefnemer in 2000/2001 aan de zuidzijde van onderhavig perceel een bijgebouw gerealiseerd. Dit bijgebouw is tevens voorzien van een dubbele garage en kan zich voor wat betreft isolatie en afwerking meten met een woongebouw. Wegens gezondheidsklachten heeft initiatiefnemer in 2016 noodgedwongen afstand moeten doen van zijn wedstrijdduiven ten gevolge waarvan het bijgebouw leeg is komen te staan. Om aan deze bebouwing een nieuwe passende invulling te geven, wordt beoogd om de eerste verdieping van onderhavig gebouw om te vormen tot een zelfstandige wooneenheid.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Ter plekke van de locatie Heiweg 2 te Mesch geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' de bestemming 'Wonen', inclusief bijbehorend bouwvlak. Tevens is ter plaatse van de hobbyruimte de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Het realiseren van een zelfstandige wooneenheid in het bestaande bijgebouw dat voorheen als duiventil werd gebruikt, is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Derhalve heeft initiatiefnemer op 21 januari 2019 een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten ingediend met het verzoek of de gemeente medewerking zou willen verlenen aan het omvormen van de bestaande hobbyruimte naar een zelfstandige wooneenheid. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-

Margraten heeft daartoe op 30 augustus 2019 een positief principestandpunt ingenomen (kenmerk: Z-WABO_VO-2019-000657. 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 van het geldende bestemmingsplan.

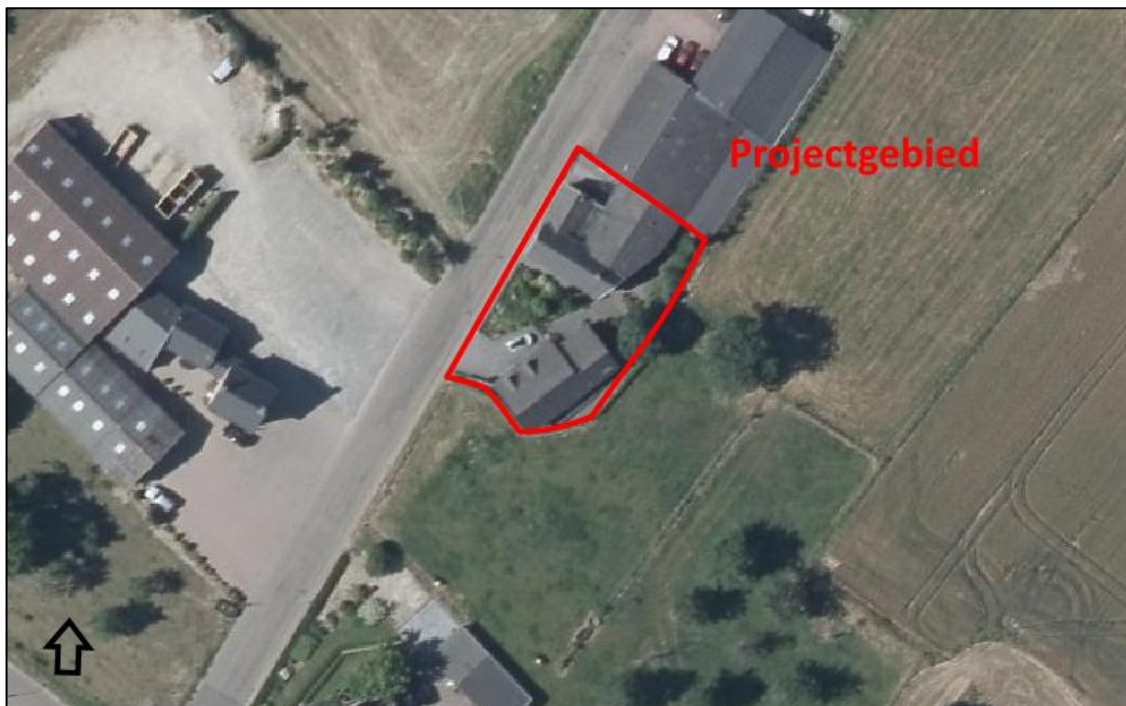
2 Projectgebied en beoogde ontwikkeling

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 aan de Heiweg 2, in het noordelijk deel van de dorpskern Mesch. Onderhavige locatie is gelegen op circa 600 meter van de Belgische grens. Eijsden-Margraten kan worden gekenschetst als een heuvelachtig gebied met mooie weidse uitzichten. Het projectgebied betreft het kadastrale perceel gemeente Eijsden – sectie K – nummer 291.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een besluitvlak gemaakt. Het besluitvlak strekt zich eveneens uit over de gronden ten noorden, oosten en ten zuiden van het projectgebied. In verband met het realiseren van een spuitvrije zone worden deze gronden bij het besluitvlak betrokken.



Luchtfoto met aanduiding locatie Heiweg 2 te Mesch (rood)

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



Foto's bestaande
situatie

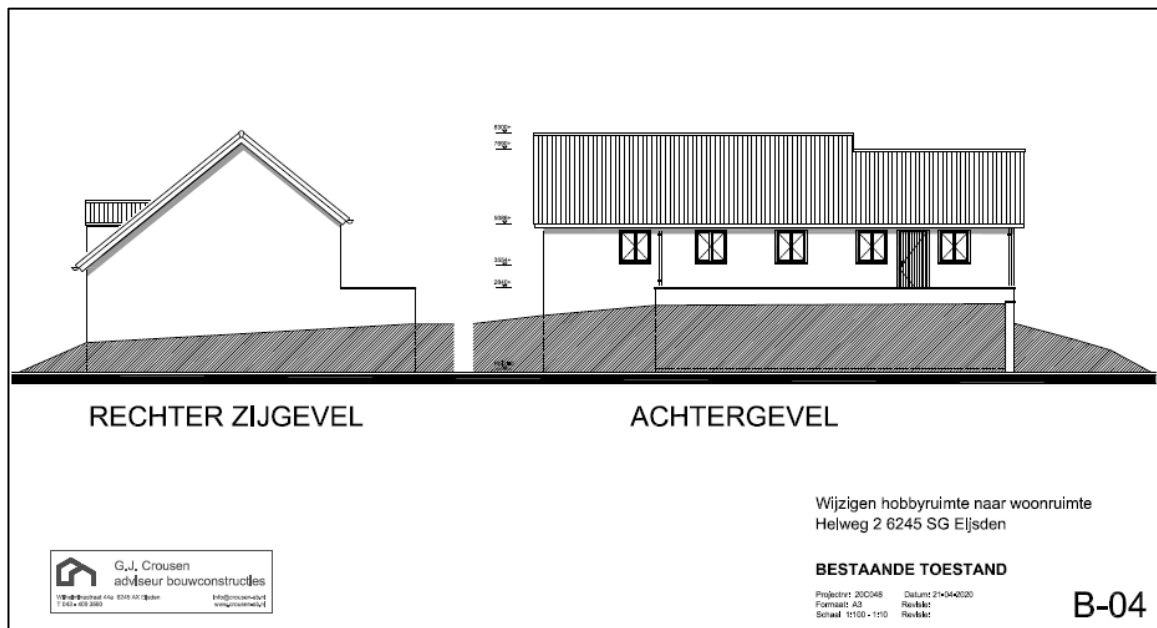
2.2 Beoogd project

Ter plekke van de locatie Heiweg 2 te Mesch is een bijgebouw aanwezig waar initiatiefnemer vanaf de jaren 2000/2001 wedstrijdduiven heeft gehouden. Wegens gezondheidsklachten heeft initiatiefnemer noodgedwongen afstand moeten doen van zijn wedstrijdduiven ten gevolge waarvan onderhavige bebouwing leeg is komen te staan. Om leegstand en verval te voorkomen, wenst initiatiefnemer aan onderhavig gebouw een nieuwe invulling te geven. In dit kader wordt beoogd om de eerste verdieping van onderhavig gebouw om te vormen tot een zelfstandige wooneenheid. Deze ontwikkeling betreft een in pandige verbouwing waardoor de bouwmasa ter plaatse niet wordt uitgebreid. Daarnaast wordt op doelmatige wijze invulling gegeven aan leegstaande bebouwing.

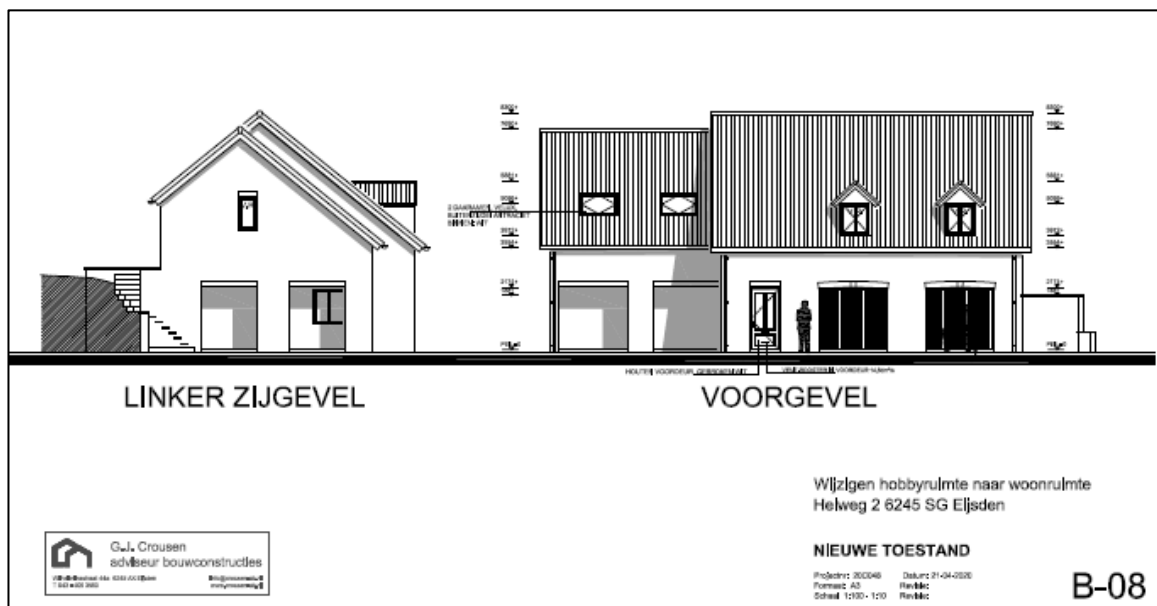
Het voornemen van initiatiefnemer is erop gericht om de verdieping van het bijgebouw om te vormen tot een zelfstandige wooneenheid. Aangezien deze ruimte van origine geheel gelijkvloers is, bevinden zich alle voorzieningen op één verdieping. In de toekomst kan dit appartement vrij eenvoudig levensloopbestendig worden uitgevoerd door het installeren van een traplift of een gewone lift. De beoogde wooneenheid zal een oppervlak omvatten van circa 160 m².

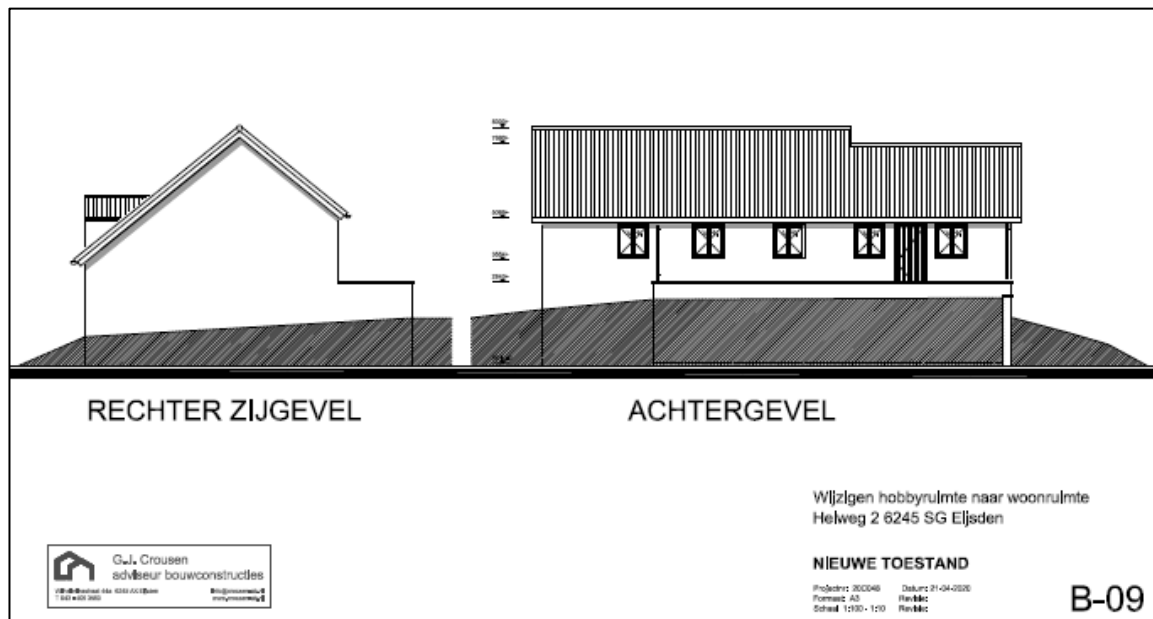
De gevelaanzichten van de bestaande en de beoogde situatie worden aan de hand van navolgende figuren aangeduid.





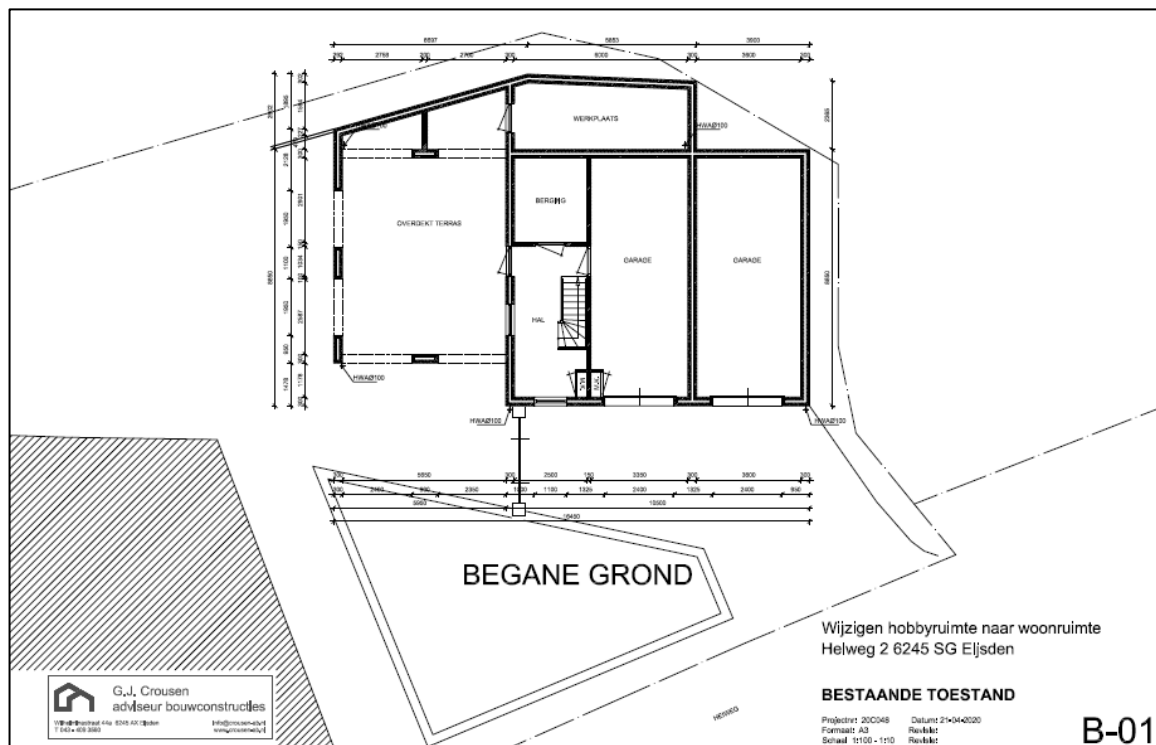
Gevelaanzichten bestaande situatie

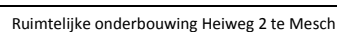
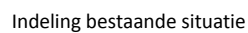


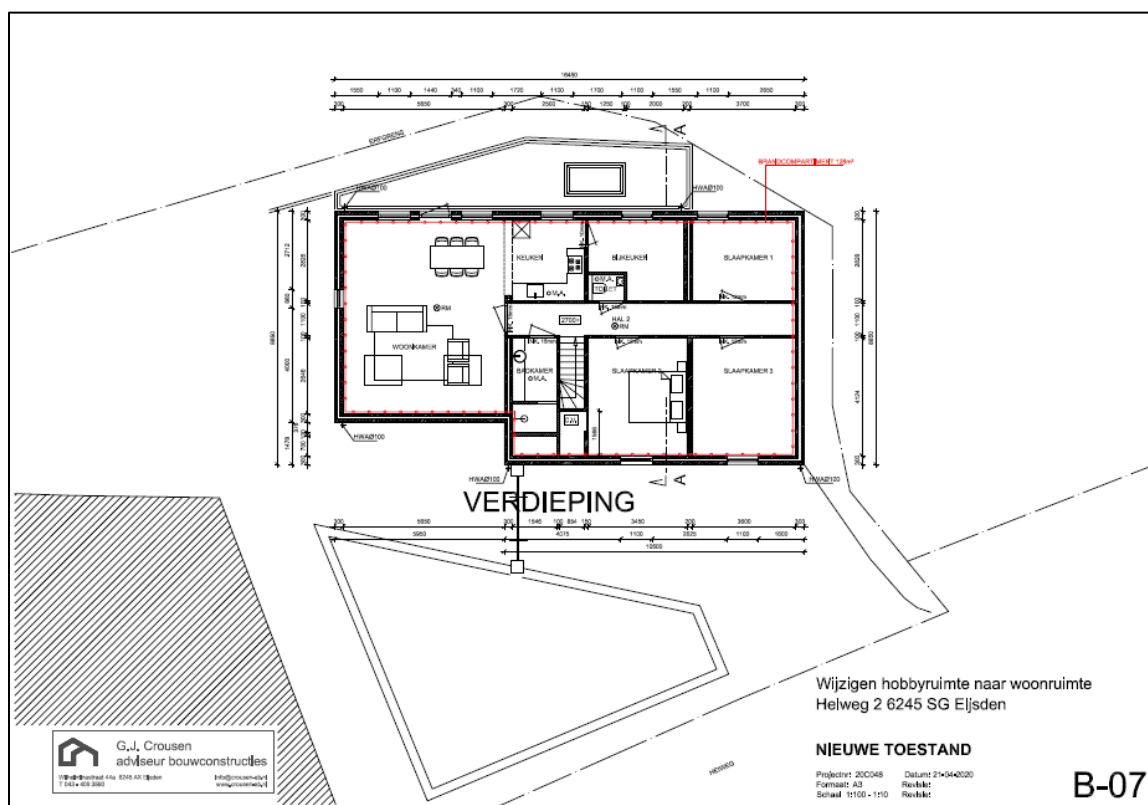


Gevelaanzichten beoogde situatie

Een situatietekening van de indeling van de bestaande respectievelijk de beoogde toestand wordt in navolgende figuren inzichtelijk gemaakt.







Indeling beoogde situatie

Gelet op het feit dat initiatiefnemer voornemens is om in de bestaande hobbyruimte een zelfstandige wooneenheid te realiseren, is relevant dat de parkeerbehoefte toeneemt. Op de begane grond van de hobbyruimte is ruimte om in deze extra parkeerbehoefte te voorzien. Daarnaast is aan de westzijde van het bijbehorend bouwwerk voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van minimaal één auto. Aangezien de extra parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen, ontstaat in de openbare ruimte geen parkeeroverlast ten gevolge van onderhavige ontwikkeling.

2.3 Ruimtelijke effecten

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

Initiatiefnemer is voornemens om op de eerste verdieping van de bestaande hobbyruimte een zelfstandige wooneenheid te realiseren. Deze ontwikkeling zal inpandig en binnen de bestaande bouwmassa worden doorgevoerd. Door het toestaan van een zelfstandige wooneenheid op de verdieping van onderhavig bijbehorend bouwwerk, wordt leegstand en verval voorkomen.

Aangezien de realisatie van een zelfstandige wooneenheid binnen de bestaande bebouwing plaats vindt, worden omringende natuur- en landschapswaarden niet aangetast. Derhalve geldt als uitgangspunt dat geen ruimtelijke ingrepen noodzakelijk zijn om onderhavig initiatief mogelijk te maken. Daarnaast is inpandig en op het buitenterrein van onderhavige locatie voldoende ruimte aanwezig om de extra parkeerbehoefte op te vangen, waardoor de ruimtelijke effecten van onderhavige ontwikkeling zeer beperkt van aard zijn en derhalve aanvaardbaar worden geacht.

3 Planologisch-juridische situatie

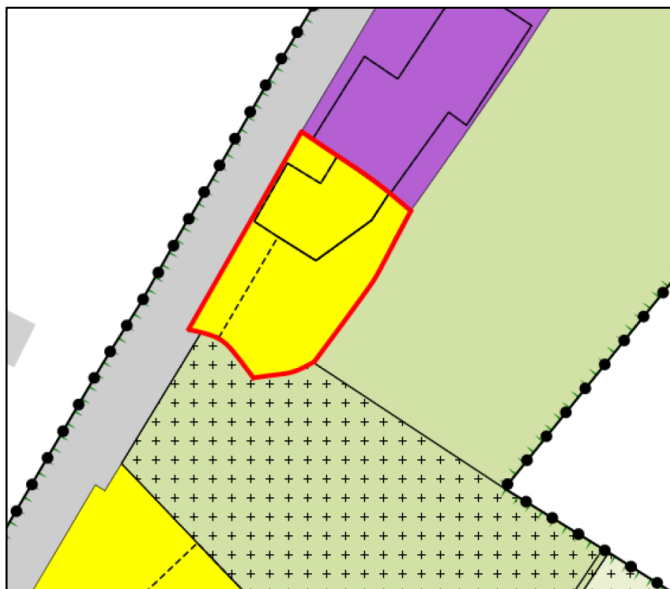
3.1.1 Bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015'

Ter plekke van de locatie Heiweg 2 te Mesch is het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan geldt ter plekke van onderhavige locatie de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor woondoeleinden met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap.

Ter plaatse van het bestaande woonhuis is een bouwvlak aanwezig evenals de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Tevens geldt ter plaatse de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 10 m en maximum goothoogte: 7 m'. Bovendien geldt ter plaatse van het bijgebouw de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

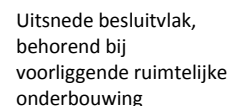
Naast de bestemming 'Wonen' zijn tevens de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en 'overige zone – buiten rode contour' van toepassing.

Bovendien behoren de gronden ter plaatse van de toekomstige spuitvrije zone tot onderhavig projectgebied. Deze gronden zijn gelegen ten noorden, oosten en zuiden van het projectgebied. Ter plaatse van de noordelijk gelegen gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van kracht op basis waarvan betreffende gronden zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. De gronden ten oosten en ten zuiden van het bestaande bijgebouw behoren tot de plancontour van het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' en zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' met aanduiding locatie Heiweg 2 Mesch (rood).

Door middel van een 'besluitvlak' wordt aangegeven op welk geografisch gebied de omgevingsvergunning betrekking heeft. Dit is aangegeven met een zwarte bolletjeslijn. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van het besluitvlak opgenomen.



Daarnaast kan worden gewezen op het feit dat op korte afstand van onderhavige locatie agrarische gronden aanwezig zijn waar het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen is toegestaan. Aangezien onderhavige locatie is gelegen binnen een richtafstand van 50 meter ten opzichte van agrarische percelen waar het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen is toegestaan, dient een spuitbeperking te worden opgenomen om een goed woon- en leefklimaat in de beoogde woning te garanderen.

Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken, kan middels een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015'. 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 rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

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

gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde 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 planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig projectgebied is gelegen binnen de zonering 'Bronsgroene landschapszone'. Het bijbehorend bouwwerk waar de zelfstandige wooneenheid wordt beoogd is gelegen binnen de zonering 'bronsgroene landschapszone'.



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

Bronsgroene landschapszone

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

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

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

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

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ 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 wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

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

4.2.5 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 'Bronsgroene landschapszone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Daarnaast zijn de ladder voor duurzame verstedelijking en het Limburgs Kwaliteitsmenu 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. De betreffende wooneenheid zal op de eerste verdieping van het bouwwerk worden gerealiseerd waardoor deze levensloopbestendig kan worden ingericht. De keuze van initiatiefnemer om in te zetten op een gelijkvloers appartement dat in de toekomst vrij eenvoudig levensloopbestendig kan worden gemaakt, past binnen de kwalitatieve kaders van de structuurvisie. Aan levensloopbestendige woningen is immers nog behoefte in de gemeente Eijsden-Margraten. Dit blijkt uit de actuele woonvisie “Samen bouwen aan de toekomst” 2019-2025.

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’. Dat heeft tot gevolg dat voor onderhavig woningbouwplan geen compenserende voorwaarden aan de orde zijn als bedoeld in Beleidsafspraken VI van de ‘Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg’.

4.3.2 Conclusie regionaal beleid

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

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. Ter plekke van de locatie Heiweg 2 te Mesch is op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Mariadorp, Mesch en Withuis 2015’ de gebiedsaanduiding ‘overige zone – buiten rode contour’ van toepassing. Onderhavige locatie is gelegen buiten de rode contour, maar vormt een bebouwingscluster aan de rand van de dorpskern Mesch. Met onderhavige ontwikkeling wordt de oppervlakte aan bestemming ‘Wonen’ niet vergroot. Daar komt bij dat de beoogde zelfstandige wooneenheid in een bestaand bijbehorend bouwwerk zal worden 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. Gelet op het feit dat een ieder ouder wordt en steeds minder terecht kan in verzorgingsinstellingen, betekent dat het levensloopbestendig wonen/bouwen steeds nadrukkelijker in beeld komt. Daarbij streeft de gemeente Eijsden-Margraten er naar om hun 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 verstening 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.

Het planvoornemen 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.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een zelfstandige wooneenheid in een bestaande voormalige hobbyruimte. De keuze van de initiatiefnemer om alle woonfuncties op

één verdieping te realiseren, past binnen het beleid zoals opgenomen in de woonvisie. De herbestemming en transformatie van de voormalige hobbyruimte, welke onder andere geschikt is voor de huisvesting van senioren, bevordert de doorstroming op de woningmarkt. Aan het op beperkte schaal realiseren van levensloopbestendige woningen is behoefte in de gemeente Eijsden-Margraten.

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. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 juli 2013 besloten deze notitie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te hanteren als beleidsregel.

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 afscherpende maatregelen kan worden gehanteerd. Ten oosten en ten zuiden van het projectgebied is landbouwgrond gelegen waar driftveroorzakende werkzaamheden met chemische bestrijdingsmiddelen verricht kunnen worden op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Kadastrale percelen gemeente Eijsden – sectie K – nummers 198, 199, 200, 293 en 295

Aan de noord-, oost- en zuidzijde van onderhavig projectgebied zijn agrarische percelen aanwezig, kadastraal bekend als gemeente Eijsden – sectie K – nummers 198, 199, 200, 293 en 295, waar op basis van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen is toegestaan. Deze percelen zijn op korte afstand van de locatie Heiweg 2 te Mesch gelegen. Deze korte afstand heeft ertoe geleid dat initiatiefnemers in samenspraak met de eigenaren van deze percelen overeenkomsten hebben gesloten waarin is bepaald dat een spuitbeperking wordt opgelegd op de gedeelten van de percelen die zijn gelegen binnen een afstand van 40 meter van onderhavig projectgebied. De betreffende overeenkomsten zijn bijgevoegd als **bijlage 2**. Aangezien ter plekke van onderhavige kadastrale percelen een spuitvrije zone is aangeduid, wordt voldaan aan de Notitie Spuitcirkels.

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 plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, 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 voormalige hobbyruimte. De eerste verdieping van dit bouwwerk zal worden omgevormd tot een zelfstandige wooneenheid. Weliswaar rust op onderhavige locatie de bestemming 'Woondoeleinden', maar tot op heden is onderhavig perceel nog nooit als zodanig in gebruik geweest. Derhalve moet worden beoordeeld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Op 16 december 2019 is door Aelmans Eco B.V. een historisch bodemonderzoek verricht voor de locatie Heiweg 2 te Mesch. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 3**.

In de rapportage van het historisch bodemonderzoek wordt aangegeven dat in de historische informatie geen aanwijzingen zijn aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen naar voren gekomen welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. Daarnaast is onderhavige locatie onverdacht met betrekking tot het aspect asbest.

Gelet op het 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 wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Bij voorliggende ontwikkeling speelt het aspect wegverkeerslawaai 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 Heiweg 2 te Mesch. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 50 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is op 20 april 2021 een akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting verricht door Aelmans ROM B.V.. De rapportage van het verrichte onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**. Op grond van dat onderzoek zijn de volgende conclusies en aanbevelingen gedaan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Heiweg en de Kommelsweg, bedraagt 41 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'goed' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het uitvoeren van een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel is niet nodig.

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 wil mogelijk 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)'.

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de Heiweg 2 te Mesch. Onderhavige locatie kenmerkt zich als een gemengd gebied omdat op relatief korte afstand meerdere (agrarische) bedrijfslocaties zijn gelegen. Uitgaande van de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzoneringen 2009' geldt als uitgangspunt dat de richtafstand in een gemengd gebied kan worden verlaagd.

Heiweg 2A

Op circa 20 meter van de om te vormen hobbyruimte is een garagebedrijf gelegen. Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt ter plekke de bestemming 'Bedrijf'. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor de categorie 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' (SBI-2008:451, 452, 454) een minimale richtafstand van 30 meter. Aangezien onderhavige locatie is gelegen in gemengd gebied kan de richtafstand worden verlaagd tot 10 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

Heiweg 1

Daarnaast is op circa 15 meter van de om te vormen hobbyruimte een agrarisch loonbedrijf aanwezig. Met inachtneming van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor de categorie 'loonbedrijven b.o. > 500 m²' een minimale richtafstand van 50 meter. Aangezien onderhavige locatie is gelegen in gemengd gebied kan de richtafstand worden verlaagd tot 30 meter. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Derhalve is door Aelmans ROM B.V. op 11 november 2020 een akoestisch onderzoek industrielawaai verricht. Deze rapportage is als **bijlage 5** bijgevoegd.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau

De geluidgrenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) gelden uitsluitend voor binnen de inrichting vast opgestelde installaties en toestellen. Of er sprake is van dergelijke installaties en toestellen is zonder inspectie ter plaatse of inzage in de milieumelding of -vergunning niet vast te stellen. Toch kunnen de navolgende conclusies worden getrokken.

Dagperiode: in de dagperiode blijkt de geluidbelasting op de nieuwe woning (gevel west) maatgevend te zijn. Indien door de geluidemissie van het bedrijf op de bestaande woning Heiweg 2 (gevel zuid) de geluidbelasting 45 dB(A) bedraagt dan is de geluidbelasting op de nieuwe woning (gevel west) 47 dB(A). Daar het bedrijf mogelijk in de bedrijfsvoering wordt belemmerd, wordt voorgesteld een maatwerkvoorschrift op te stellen voor de gevels van het appartement. Daar met een geluidwering van 12 dB(A) al voldaan kan worden aan het binnenniveau van 35 dB(A), zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Avondperiode: in de avond- en nachtperiode wordt het bedrijf ten gevolge van de komst van het appartement (nieuwe woning) niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

Nachtperiode: in de nachtperiode blijkt de geluidbelasting op de nieuwe woning (gevel west) door een ongunstige afronding maatgevend te zijn. Indien door de geluidemissie van het bedrijf op de bestaande woning Heiweg 2 (gevel zuid) de geluidbelasting 35,4 dB(A) bedraagt dan is de geluidbelasting op de nieuwe woning (gevel west) 35,5 dB(A) en daarmee afgerond 36 dB(A). Het voorstel is deze waarde op te nemen in het eerder voorgestelde maatwerkvoorschrift.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Daar er ter plaatse al meerdere woningen gesitueerd zijn, is er planologisch geen reden om deze nieuwe woning niet toe te staan, mits aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de berekening blijkt dat indien de maximale planologische mogelijkheden worden benut, het niet wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden van stap 2 voor gemengd gebied, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. Wel kan ruim worden voldaan aan de geluidgrenswaarden van stap 3, zijnde 55 dB(A) etmaalwaarde. Gezien de beperkte hoeveelheid verkeer ter plaatse zal ook de cumulatie van geluid worden bepaald door de inrichting. Uitgaande van een minimale geluidwering van 20 dB(A) kan ruim worden voldaan aan het binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde. Geconcludeerd kan worden dat bij de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Maximaal geluidsniveau

Op grond van artikel 2.17 lid 5 sub c is in de periode tussen 06.00 en 19.00 uur het maximaal geluidsniveau (L_{Amax}) niet van toepassing op laad- en losactiviteiten, alsmede op het in en uit de inrichting rijden van landbouwtractoren of motorrijtuigen met beperkte snelheid. Tevens is op grond van artikel 2.18 lid 3 sub c (laden en lossen van) maximaal 1 voertuig in de periode tussen 19.00 en 06.00 uur uitgezonderd van toetsing.

Avond- en nachtperiode: In de berekening is uitgegaan van een lijnbron die alle locaties van de meest maatgevende pieken omvat voor zwaar verkeer. In de dagperiode is toetsing niet aan orde. In de avond- en nachtperiode is één beweging eveneens niet onderhavig aan toetsing. Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van bestaande woningen van derden zodanig is dat overschrijdingen aan de orde zijn van 13 tot 15 dB in de avondperiode en 18 tot 20 dB in de nachtperiode. Dit betekent omgekeerd dat in de avondperiode alleen bronnen met een bronvermogen van 87 tot 89 dB(A) mogelijk zijn en in de nachtperiode alleen bronnen met een bronvermogen tot 82 tot 84 dB(A) inpasbaar zijn. Dit wil zoveel zeggen dat alleen in de avondperiode licht verkeer (gemiddeld bronvermogen van een personenauto ligt tussen 85 en 91 dB(A)) akoestisch inpasbaar is. Daar de nieuwe woning wel maatgevend blijkt en de inrichting dus kan inperken, wordt voorgesteld om in het eerder voorgestelde maatwerkvoorschrift een 5 dB hogere waarde dan de standaardwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde op te nemen voor L_{Amax} . Uitgaande van een minimale geluidwering van 20 dB(A) zal te allen tijde worden voldaan aan het maximale binnenniveau van 55 dB(A) etmaalwaarde, waardoor aanvullende geluidwerende maatregelen niet aan de orde zijn.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Voor stap 3 in gemengd gebied, zijn piekgeluiden als gevolg van voertuigbewegingen uitgezonderd van toetsing. Overige maatgevende piekgeluiden zijn niet te verwachten bij de bestemming 'Agrarisch bedrijf'. Daarmee zijn de maximale niveaus planologisch geen beperkende factor.

Gelet op 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

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

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.

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

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

5.4.3 **Besluit gevoelige bestemmingen**

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

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

5.4.4 **Conclusie**

Gelet op de aard van onderhavig project mag worden aangenomen dat dit NIBM is. Het realiseren van 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. Het beleid is derhalve van toepassing en er is 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 plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

5.5.2 **Groepsrisico**

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

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

5.5.3 Plaatsgebonden risico

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

Verantwoording van het groepsrisico

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

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

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

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

5.5.4 Beoordeling externe veiligheidsrisico's

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



Risicokaart Limburg met aanduiding projectgebied

Op een afstand van circa 370 meter ten opzichte van onderhavig projectgebied is een bovengrondse propaantank gelegen met een opslagcapaciteit van 3000 liter. Gelet op deze ruime afstand tot het projectgebied is deze niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour dan wel het invloedsgebied.

5.5.5 Resultaten en conclusies externe veiligheid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt onderhavig project niet belemmerd door externe veiligheidsrisico's. Als gevolg van onderhavige ontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. 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 beoogde ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

6 Overige ruimtelijke aspecten

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

6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

De beoogde gebruikswijziging van een bestaande hobbyruimte naar een zelfstandige wooneenheid op de eerste verdieping heeft geen invloed op eventueel aanwezige archeologische overblijfselen. Er worden immers geen bouwmogelijkheden gecreëerd, met een mogelijke verstoring van de bodem tot gevolg.

Vorenstaande impliceert dat ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek hoeft te worden verricht.

6.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. 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 Heiweg welke een noordelijke aftakking vormt van de Klokkestraat. De beoogde zelfstandige wooneenheid op de eerste verdieping kan worden bereikt via de bestaande in-uitritconstructies aan de Heiweg. 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 1,8 parkeerplaatsen voor de categorie 'huur, etage, midden/goedkoop' in 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Initiatiefnemer is voornemens om in pandig op de begane grond van onderhavig bouwwerk parkeergelegenheid te creëren voor één voertuig. Daarnaast is op het buitenterrein voldoende ruimte beschikbaar voor het parkeren van minimaal één auto. 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

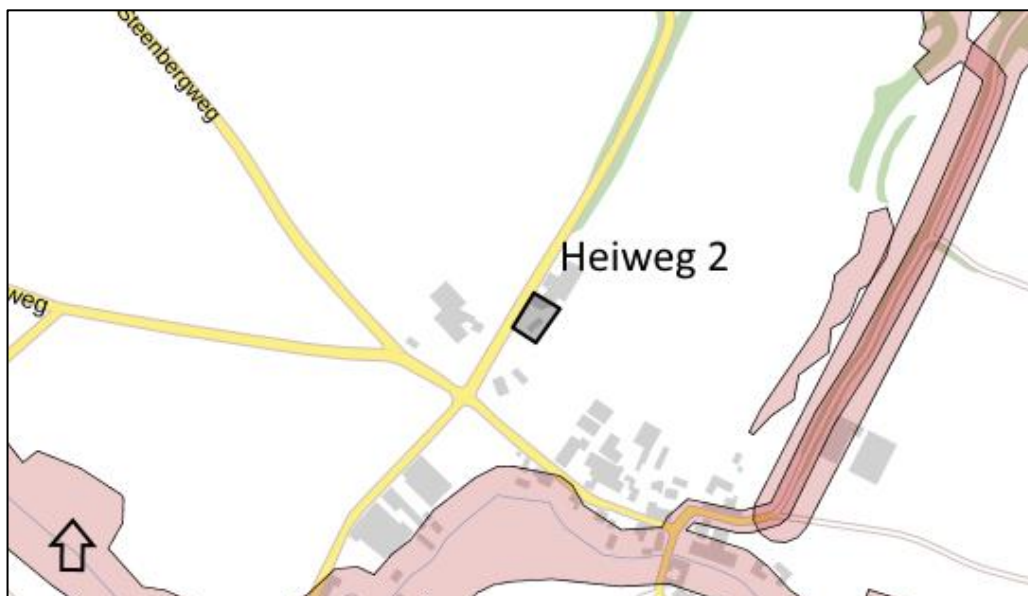
dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

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 plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is. Gelet op de waterkaart is onderhavig projectgebied niet gelegen in een gebied waar het waterschap een belang in heeft.



Waterkaart digitale watertoets met aanduiding Heiweg 2 te Mesch

Omdat de functiewijziging van hobbyruimte naar een zelfstandige wooneenheid op de verdieping wordt beoogd middels een inpandige verbouwing, treden geen wijzigingen op in de waterhuishouding binnen het projectgebied. Derhalve hoeft de watertoets niet te worden doorlopen.

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

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Kernkwaliteiten

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

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

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

Aangezien onderhavige ontwikkeling betrekking heeft op een in pandige functiewijziging van een voormalige hobbyruimte naar een zelfstandige wooneenheid op de verdieping worden de kernkwaliteiten ter plaatse niet aangetast.

6.5.2 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 2,7 kilometer ten westen van onderhavig projectgebied is het Natura 2000-gebied 'Maas bij Eijsden' gelegen. Daarnaast is op circa 2 kilometer ten noordoosten van onderhavig projectgebied het Natura 2000-gebied 'Savelsbos' gelegen.



Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

6.5.3 Flora en fauna

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

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het doorvoeren van een functiewijziging ter plekke van de bestaande hobbyruimte. De eerste verdieping van onderhavig bouwwerk zal worden omgevormd tot een zelfstandige wooneenheid. Deze functiewijziging heeft geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna omdat deze binnen de bestaande bouwmasa wordt doorgevoerd.

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

6.6 Duurzaamheid

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

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

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

Initiatiefnemer beoogt de voormalige hobbyruimte op de locatie Heiweg 2 te Mesch een passende nieuwe invulling te geven door op de eerste verdieping een zelfstandige wooneenheid te realiseren. Door deze functieverandering krijgt de bebouwing een passende functie waardoor verdere leegstand en verval worden voorkomen.

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

7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

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

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

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het doorvoeren van een inpandige functieverandering zodat aan de voormalige hobbyruimte een passende nieuwe invulling kan worden gegeven. Onderhavige ontwikkeling ziet op het realiseren van een zelfstandige wooneenheid op de eerste verdieping van onderhavig bouwwerk. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst is dan ook niet noodzakelijk.

7.2 Planschade

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

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

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

8 Afweging van belangen en conclusie

Initiatiefnemer heeft de wens om de eerste verdieping van het vergunde bijgebouw op de locatie Heiweg 2 te Mesch om te vormen naar een zelfstandige wooneenheid. Ten behoeve van deze ontwikkeling dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2015. 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 kan worden geconcludeerd dat de beoogde functieverandering van het bijgebouw op de locatie Heiweg 2 te Mesch naar een zelfstandige wooneenheid op de verdieping niet bezwaarlijk is.

9 Bijlagen

1. Brief gemeente Eijsden-Margraten d.d. 30 augustus 2019 (kenmerk: Z-WABO_VO-2019-000657);
2. Overeenkomsten inzake spuitbeperking;
3. Rapportage historisch bodemonderzoek d.d. 16 december 2019 (Aelmans ECO B.V., rapportnummer: E190482.002/TRE);
4. Rapportage akoestisch onderzoek berekening gevelbelasting d.d. 20 april 2021 (Aelmans ROM B.V., rapportnummer: M199768.001.003/ASE);
5. Rapportage akoestisch onderzoek industrielawaai d.d. 11 november 2020 (Aelmans ROM B.V., rapportnummer: M199768.001.001.R1/GGO).