

Ruimtelijke onderbouwing Hoeve Dobbelsteyn Margraten



Ruimtelijke onderbouwing

Status	ontwerp
Versie	3.0
Plannaam/IDN	NL.IMRO.1903.OVKOM6269AC6-ON01
Datum	April 2021
Vrijgegeven door opdrachtgever	Dhrn. H. van Laar en J. Janssen

Inhoud

Inhoud	3
1. Inleiding en doelstelling	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Projectbeschrijving	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebiedsbeschrijving	7
2.3 Ruimtelijke structuur.....	7
2.4 Functionele structuur.....	8
2.5 Huidige planologische situatie	8
2.5.1 Huidige situatie.....	9
2.5.2 Beschrijving bouwplan	11
3. Beleidskader	16
3.1 Algemeen.....	16
3.2 Rijksbeleid.....	16
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.2.2 Ladder van duurzame verstedelijking	17
3.3 Provinciaal beleid	19
3.3.1 POL 2014.....	19
3.3.2 Omgevingsverordening 2014	21
3.4 Regionaal beleid	21
3.4.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.....	21
3.4.1 Investeringsprogramma Toerisme en Recreatie 2016-2019.....	22
3.5 Gemeentelijk beleid	23
3.5.1 Strategische visie 2022 'Vernieuwen door verbinden'.....	23
3.5.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2009 (1 ^e herziening)	23
3.5.3 Gemeentelijk kwaliteitsmenu.....	24
4. Randvoorwaarden	26
4.1 Milieu.....	26
4.1.1 Bodem	26
4.1.2 PFAS	26
4.1.3 Geluid	27
4.1.4 Luchtkwaliteit	27
4.2 Externe veiligheid	29
4.2.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen	29
4.2.2 Beleidsnota Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid.....	30
4.3 Waterhuishouding.....	31
4.4 Archeologie en cultuurhistorie.....	32
4.4.1 Archeologie.....	32
4.4.2 Cultuurhistorie.....	33
4.5 Flora en Fauna	33
4.6 Verkeer en parkeren.....	34
4.7 Kabels en leidingen.....	34
4.8. Bedrijven en milieuzonering.....	34
5. Uitvoerbaarheid	36
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	36
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

6. Conclusie	37
--------------------	----

Bijlagen:

- Akoestisch rapport
- Historisch bodemonderzoek
- Bouwhistorisch onderzoek
- Nota van zienswijzen (PM)

1. Inleiding en doelstelling

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil in fasen delen van het monumentale pand met bijbehorende gebouwen gelegen op de hoek Rijksweg/Dobbelsteynstraat in Margraten, herontwikkelen tot (starters)woningen en een groepsaccommodatie. Het plan voorziet in een grootschalige restauratie van delen van de voormalige boerderij waarna het pand naast de reeds bestaande 3 woningen (Rijksweg 6, 6A en 8) ruimte biedt aan 6 starterswoningen en een groepsaccommodatie met bijbehorende woning. Initiatiefnemers hebben hiertoe op 13 september 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het plan is op onderdelen echter strijdig met de planregels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009.

De gemeente heeft echter aangegeven om middels toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de herontwikkeling mogelijk te willen maken. Het betreft een omgevingsvergunning met planafwijking inclusief een ruimtelijke onderbouwing. Middels deze ruimtelijke onderbouwing moet worden aangetoond dat de realisatie van de plannen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het voorliggende rapport voorziet in die onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied is gelegen in de kern Margraten op de hoek Rijksweg/Dobbelsteynstraat. Het gebied is op onderstaande kaart globaal in rood aangegeven.

Afbeelding 1.1.
Ligging
plangebied



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de projectbeschrijving gegeven. Het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau komt in hoofdstuk 3 aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft de (ruimtelijke) randvoorwaarden waarbij onder andere ingegaan wordt op de milieuaspecten. De uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 5.

2. Projectbeschrijving

2.1 Inleiding

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is het van belang om de bestaande situatie in het plangebied weer te geven. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de bestaande situatie aan de hand van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke en functionele structuur.

2.2 Gebiedsbeschrijving

Hoeve 'Dobbelsteyn' is een voormalige landsheerlijke Laathof, waarvan de oudste schriftelijke gegevens teruggaan tot het midden van de 15de-eeuw, toen de hoeve in het bezit was van het geslacht Dobbelsteyn van Doenrade. Vanaf 1620 zijn de elkaar opvolgende bezitters c.q. 'stadhouders' en de namen van de daarop wonende laten bekend. De monumentale hoeve is gelegen aan de rand van de kern Margraten in de gemeente Eijsden-Margraten. Margraten is ooit ontstaan op een plateauterras. Dit plateauterras is in het noorden van Margraten ter hoogte van Termaar doorsneden door een droogdal waarin de watergang 'Sprink' gelegen. Het landschap rondom Margraten en de kern Margraten hebben hierdoor een geaccidenteerd karakter. De oorspronkelijke kern van Margraten is ontstaan op een splitsing van wegen, in de vorm van een driehoekig plein waaraan de kerk en de waterpomp zijn gelegen. De wegen die later daar omheen zijn gegroeid, verbonden de gehuchten of solitaire boerderijen met de parochiekerk. De vroegste bouwactiviteiten beperken zich tot verdichting van de bebouwing langs het historisch wegenpatroon. Tot na de tweede wereldoorlog is Margraten daardoor een agrarische nederzetting gebleven. In de jaren zestig neemt de woningbehoefte zulke omvang aan, dat voor andere oplossingen wordt gekozen. Vanaf die tijd worden zeer rationeel woningcomplexen gebouwd, met een strak verkavelingspatroon met daarin plaats voor vrijstaande, halfvrijstaande en geschakelde woningen. In diezelfde tijd worden kleinere bedrijven gevestigd. Ook manifesteert zich de behoefte aan allerlei lokale voorzieningen. Door de barrière werking van de Rijksweg heeft Margraten zich eenzijdig in noordelijke richting ontwikkeld. De aanleg van de Rijksweg tussen Maastricht en Vaals in 1823 is zelfs de oorzaak van de karakteristieke vorm van de huidige hoeve.

Afbeelding 2.1
Plangebied
rond 1810



2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in een oksel van de kruising van de Rijksweg tussen Maastricht en Vaals met de Dobbelsteynstraat. De woon- en voormalige bedrijfsgebouwen van de Dobbelsteynhof zijn gegroepeerd rond een driehoekige binnenplaats met een grote schuur aan de westzijde. Achter de

woonvleugel bevindt zich een ommuurde moestuin die aan de westzijde wordt afgesloten door een put- en bakhuis en een buiten de tuinmuur aangebouwde schuur. Bij de aanleg van de Rijksweg is, van de oorspronkelijk rond een vierkante cour gegroepeerde hoeve, het gedeelte dat in het verlengde van het wegtracé lag afgebroken. Dit resulteerde in een diagonale doorsnijding van de hoeve met de huidige plattegrond tot gevolg. De oude situatie is nog globaal terug te vinden op oud kaartmateriaal (zie afbeelding 1.2 op de vorige pagina met de blauwe pijl aangegeven). De zuidelijke woonvleugel en de oostelijke vleugel langs de Dobbelsteynstraat bleven gedeeltelijk bestaan. Aan de zijde van de Rijksweg werd een nieuwe poortmuur, stallen en de grote doorrijschuur gebouwd. De lange zijde van de stalvleugel en de schuur kwamen in elkaars verlengde te liggen. De hoeve vertoont door die gedwongen wijziging uit 1825 een naar de straatweg toe imposant gesloten front met een lengte van circa 80 meter en wordt slechts doorbroken door de rondbogige toegangspoort in de nabijheid van het kruispunt.

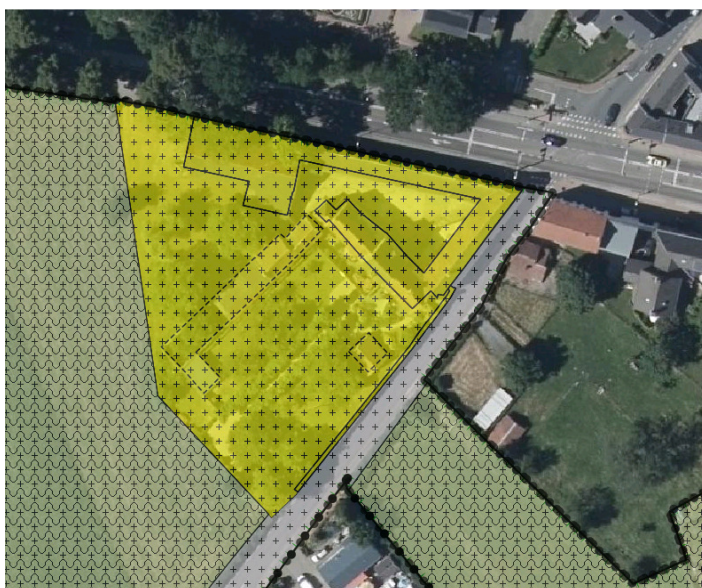
2.4 Functionele structuur

Indien de functionele structuur in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied wordt beschouwd kunnen in hoofdzaak 4 functies worden onderscheiden. Doordat de hoeve in het verleden qua eigendom is gesplitst, bevindt zich naast de bestaande woningen Rijksweg 6, 6A en 8 een tweetal woningen gelegen aan de Dobbelsteynstraat 2 en 2a. Deze woningen en bijbehorende percelen maken fysiek onderdeel uit van de hoeve maar vallen buiten dit planvoornemen. Het plangebied is aan 2 zijde omsloten door de wegen Rijksweg en Dobbelsteynstraat. Ten noorden bevindt zich de kern Margraten met al haar voorzieningen. Aan de zuid-westzijde ligt het fraaie buitengebied met overwegend agrarisch gebied met waarden en op circa 500 meter afstand het Amerikaanse oorlogs kerkhof.

2.5 Huidige planologische situatie

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' vigerend dat op 19 mei 2009 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is in 2010 deels herzien. De herziening is vastgesteld op 14 december 2010. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan overwegend bestemd als 'Wonen' waarbij binnen het bouwvlak 5 woningen aanwezig mogen zijn. De uitzondering vormt het gebied waar de parkeerplaats is voorzien. Dit deel van de planlocatie is bestemd als Agrarisch met waarden. Daarnaast kent de planlocatie diverse dubbelbestemmingen. In paragraaf 3.5.2 wordt hier nader op ingegaan.

Figuur 2.2
Uitsnede
verbeelding

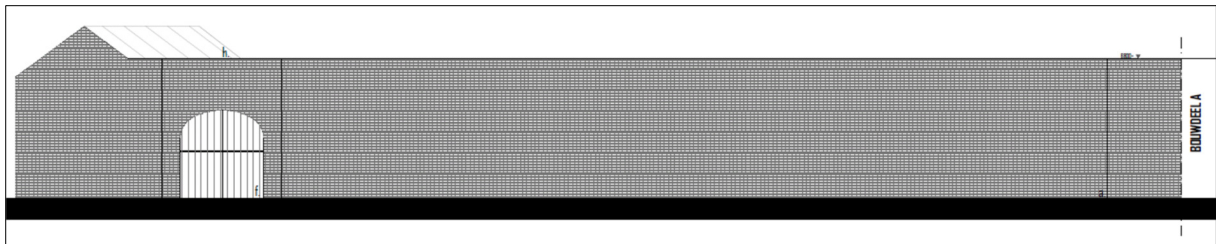


Enkel bestemming	
	Wonen
	Verkeer
	Agrarisch met waarden

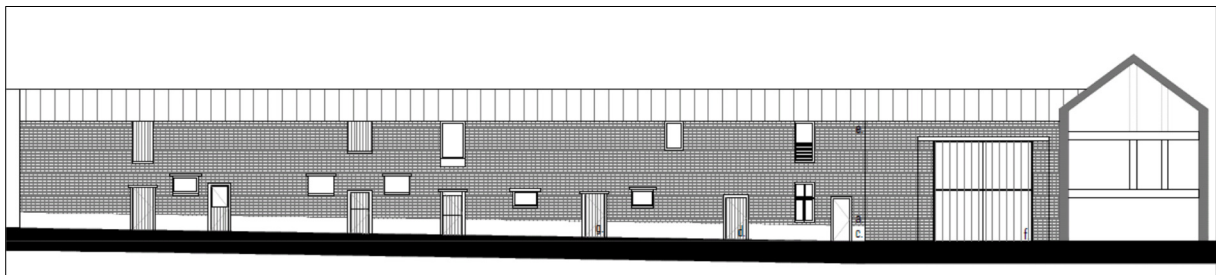
2.5.1 Huidige situatie

Het onderhavig pand betreft een monumentale hoeve waarvan de oudste delen uit de 16^e eeuw dateren. De agrarische functie is reeds geruime tijd beëindigd waardoor het pand bij de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is bestemd als Wonen. Vanwege haar monumentale kwaliteiten werd het pand in het jaar 1967 aangewezen tot een beschermd Rijksmonument. De totale perceel grootte bedraagt circa 5100 m². De hoeve, en voorzover deel uitmakende van dit planvoornemen, is thans verdeeld in drie woningen, een grote binnenplaats, een grote doorrijschuur, een garage en diverse stallen op een perceel van 1.074m². De bijbehorende huisweide met daarop de monumentale doorrijschuur is circa 4.100 m² groot. Een en ander zoals op de afbeeldingen hierna weergegeven.

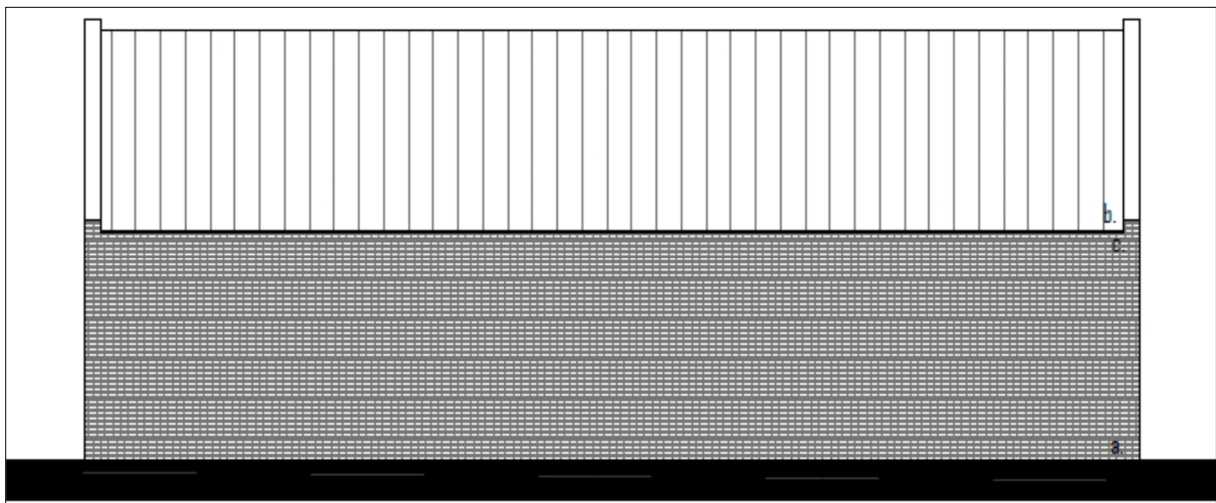
Afbeelding 2.3
Bestaande
voorgevel
zijde Rijksweg
(exclusief
schuur)



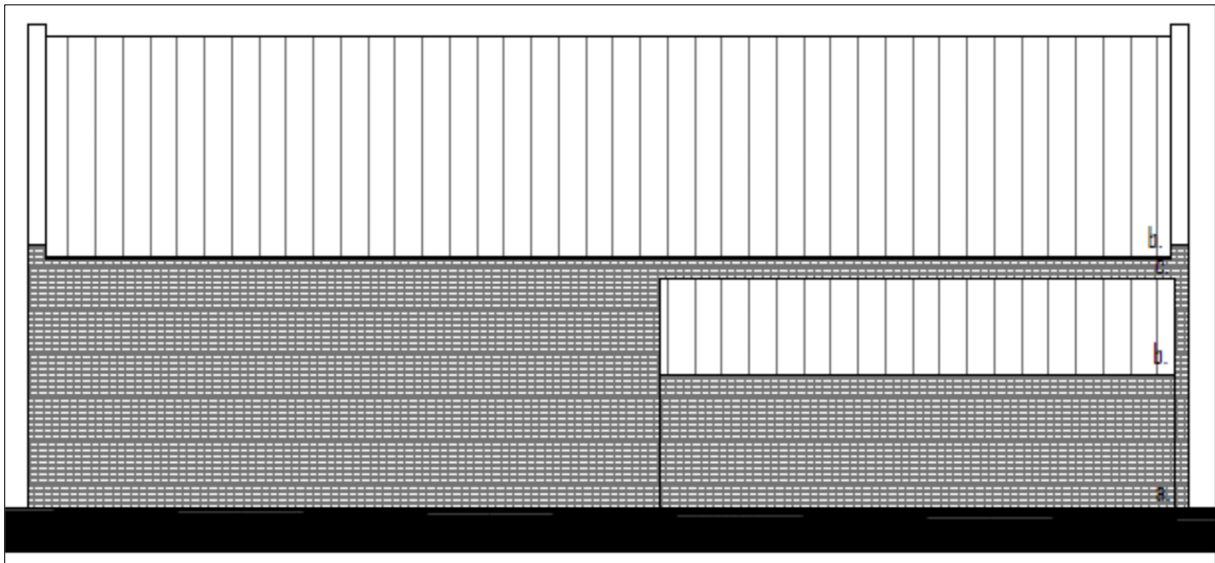
Afbeelding 2.4
Bestaande
achtergevel
zijde Rijksweg



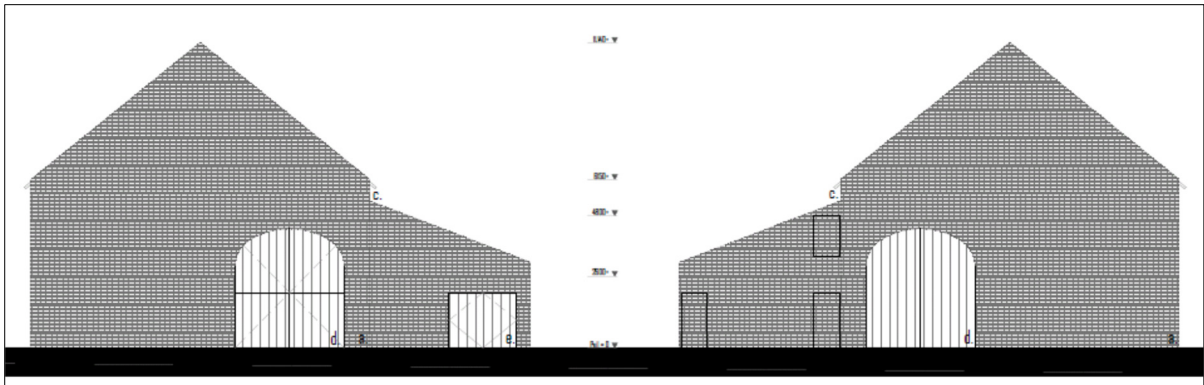
Afbeelding 2.5
Bestaande
voorgevel
schuur zijde
Rijksweg



Afbeelding 2.6
Bestaande
achtergevel
schuur



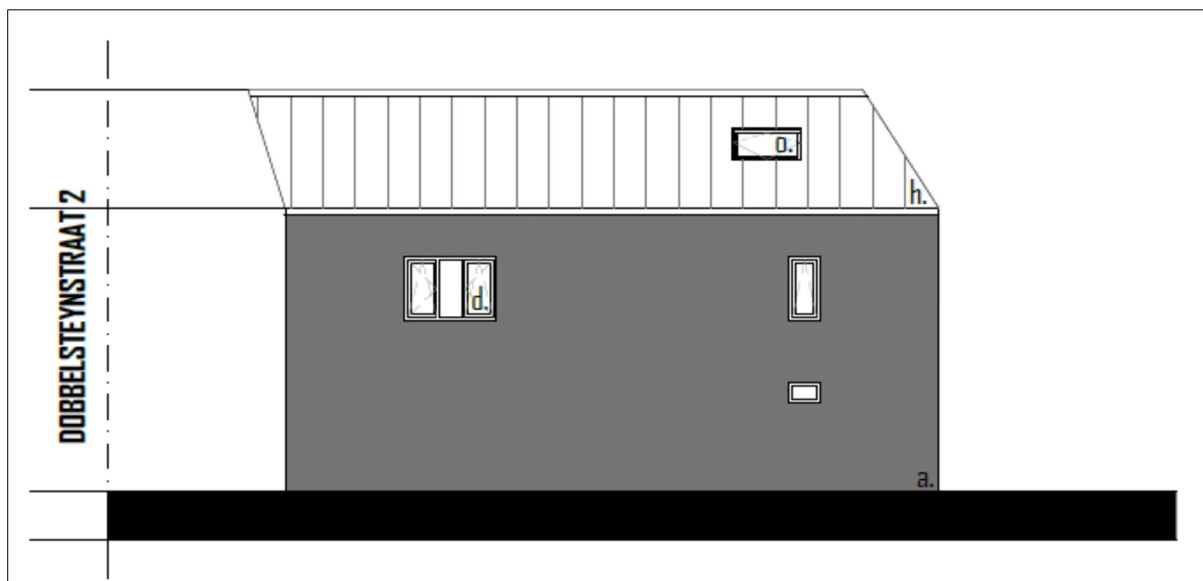
Afbeelding 2.7
Bestaande
zijgevels
schuur



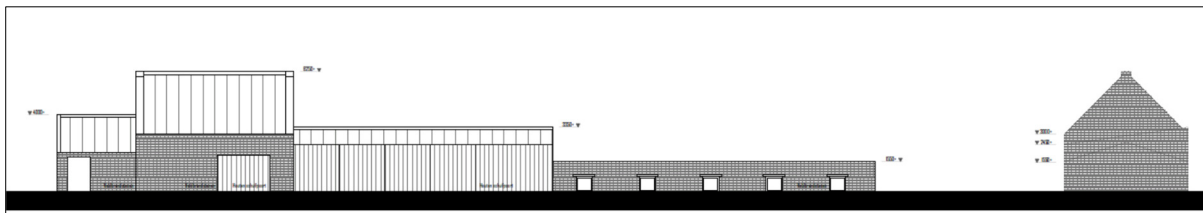
Afbeelding 2.8
Poortgebouw/
garage



Afbeelding 2.9
Gevel
poortgebouw/
garage
Dobbelsteyn-
straat



Afbeelding 2.10
Voorgevels
bijgebouwen



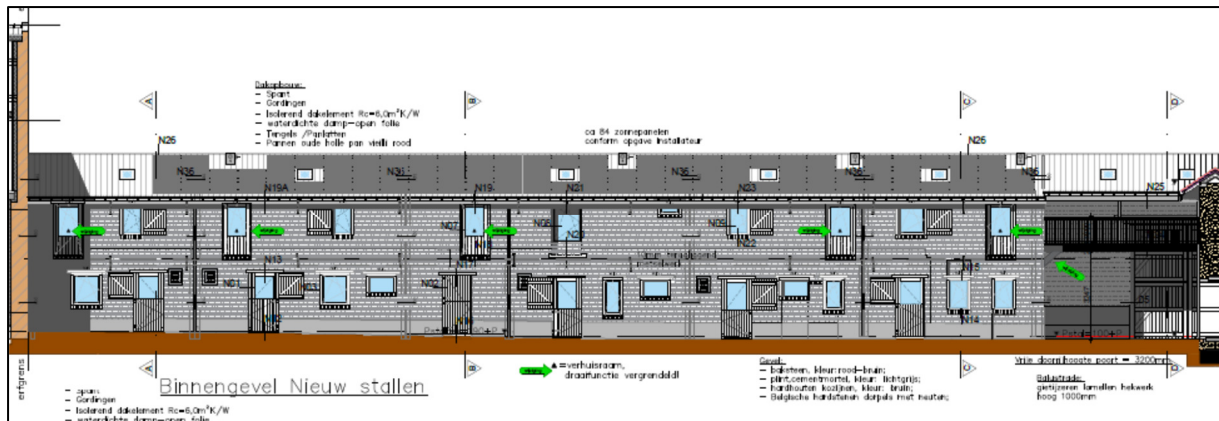
2.5.2 Beschrijving bouwplan

Initiatiefnemers willen een deel van hoeve 'Dobbelsteyn' te Margraten restaureren en verbouwen tot starterswoningen en een groepsaccommodatie met bijbehorende woning. De reeds aanwezige woningen Rijksweg 6, 6a en 8 blijven hun functie behouden en worden niet veranderd anders dan dat deze in fasen waar nodig deels worden gemoderniseerd.

6 huurwoningen voor starters en overige doelgroepen

In de voormalige stallen waarvan de voorgevel zich aan de Rijksweg bevindt worden 5 kleinschalige huurwoningen gerealiseerd. De woningen worden verhuurd aan starters en overige doelgroepen zoals bijvoorbeeld studenten of eenpersoonshuishoudens die ontstaan als gevolg van gewijzigde gezinsomstandigheden. De andere woning wordt in het gebouwdeel (garage) op de hoek Rijksweg/Dobbelsteynstraat gerealiseerd. Qua maatvoering is deze woning ruimer van opzet dan de overige woningen en is daardoor ook voor grotere huishoudens geschikt. Op deze manier ontstaat een gezonde mix van courant vastgoed dat inspeelt op de vraag naar kleinschalige woonvoorzieningen in de nabijheid van de voorzieningen in een kern als Margraten. Maar tevens een ontwikkeling welke aantrekkelijk is gelegen ten opzichte van de centrumstad Maastricht met haar universiteit, het academisch ziekenhuis en grote werkgevers zoals bijvoorbeeld Provincie Limburg en Vodafone.

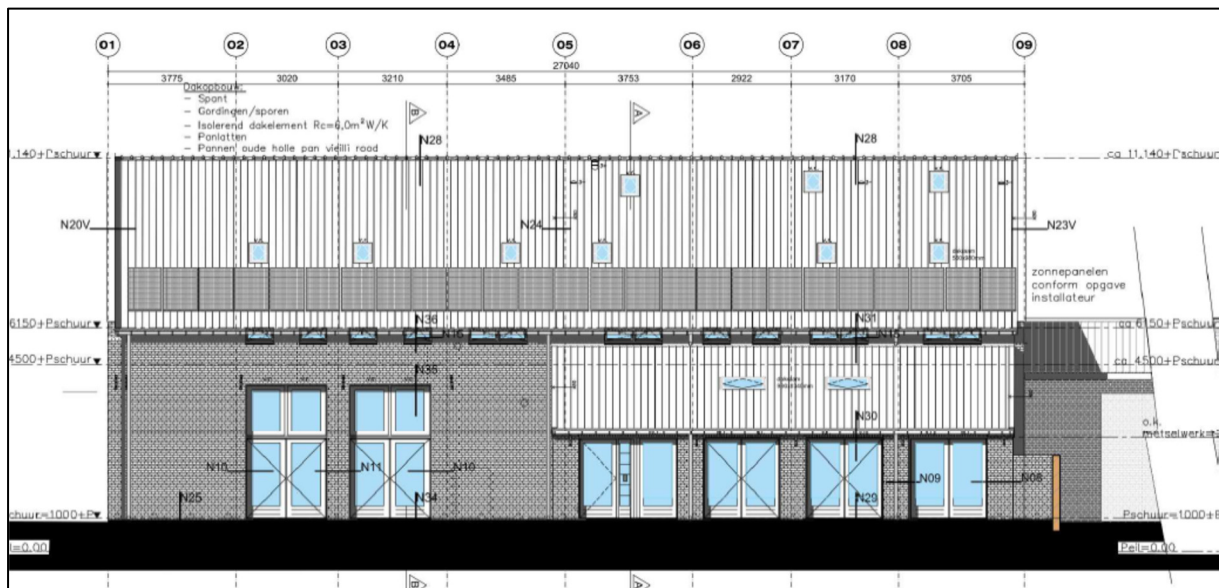
Afbeelding 2.12
Nieuwe
achtergevels
stallen Rijksweg



Groepsaccommodatie (met bijbehorende woning)

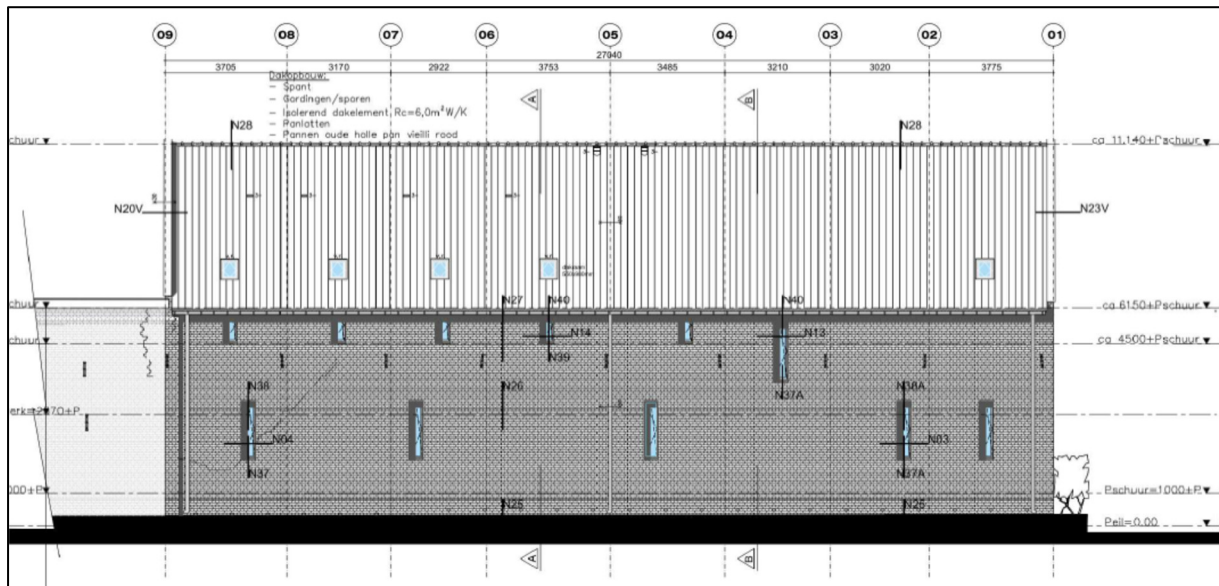
In de voormalige schuur wordt door initiatiefnemers een groepsaccommodatie gerealiseerd. Na een gedeeltelijke sloop en herbouw van de schuur die circa 27 meter bij 12.40 meter groot is, biedt een deel van de schuur plek aan een groepsaccommodatie voor maximaal 26 personen. De groepsaccommodatie richt zich met name op de zakelijke markt en op verblijf in het luxe segment. Zo is bijvoorbeeld voorzien in een vergaderruimte en hebben respectievelijk alle kamers een eigen badkamer. De groepsaccommodatie bestaat uit een grote gemeenschappelijke ruimte op de begane grond. In deze ruimte bevinden zich het eetgedeelte, zitgedeelte en de keuken. Daarnaast is er op de begane grond een aparte vergaderruimte voorzien. Van de in totaal 9 kamers met badkamer bevinden zich er 2 op de begane grond. De slaapkamers op de begane grond hebben 3 bedden met eigen badkamer, separaat toilet en zijn rolstoel toegankelijk. De overige 7 kamers bevinden zich op de verdieping, het betreffen vier 2-persoonskamers met eigen douche en toilet en drie 4-persoonskamers die ook allemaal eigen douche en toilet hebben en waarvan de 3^e en 4^e slaapplek zich bevinden op de vide binnen deze ruimte.

Afbeelding 2.13
Nieuwe
achtergevel
schuur Rijksweg

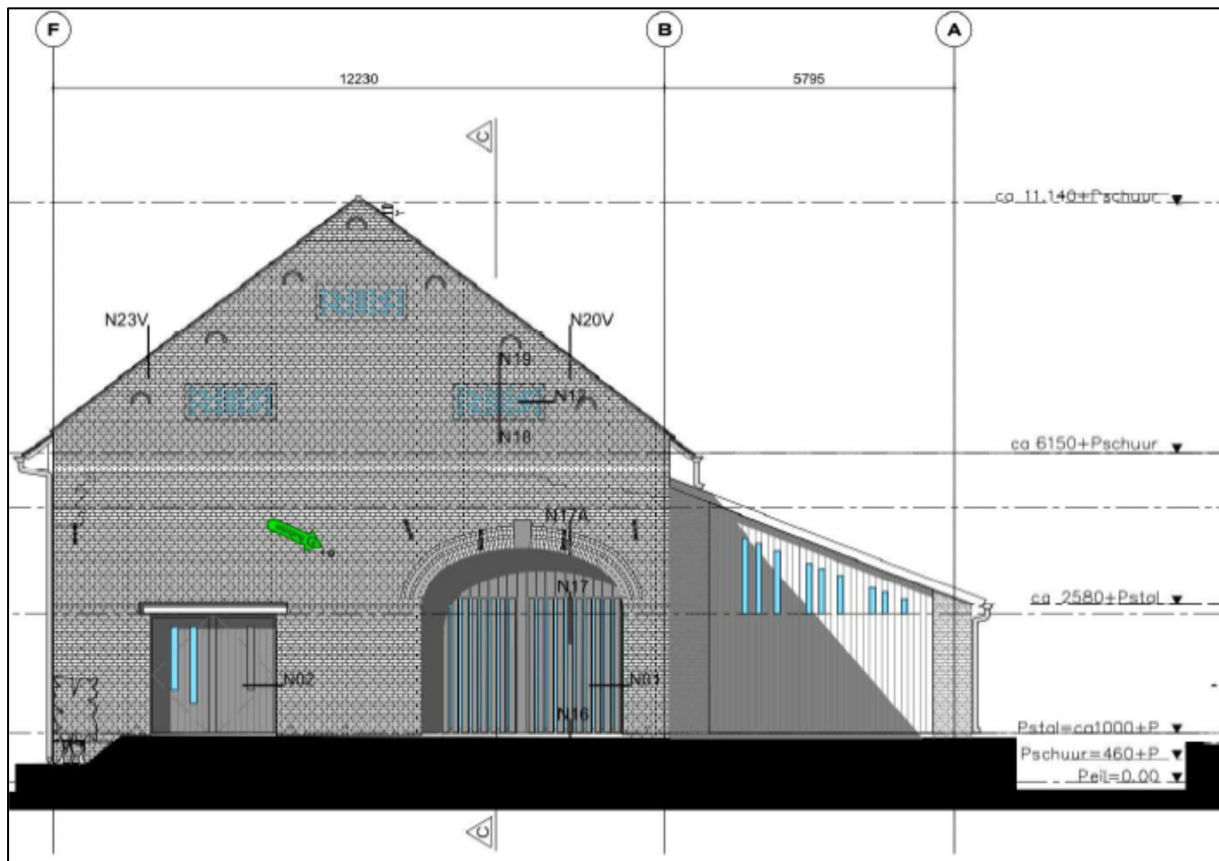


In het andere deel van de schuur wordt de bijbehorende woning van de exploitant en tevens eigenaren van de groepsaccommodatie gevestigd. Voor eigen gebruik van de eigenaren wordt aan de zijde van de Rijksweg naast de schuur tevens een tweetal parkeerplaatsen aangelegd.

Afbeelding 2.14
Nieuwe
voorgevel
schuur zijde
Rijksweg



Afbeelding 2.15
Nieuwe
achtergevel
schuur Rijksweg

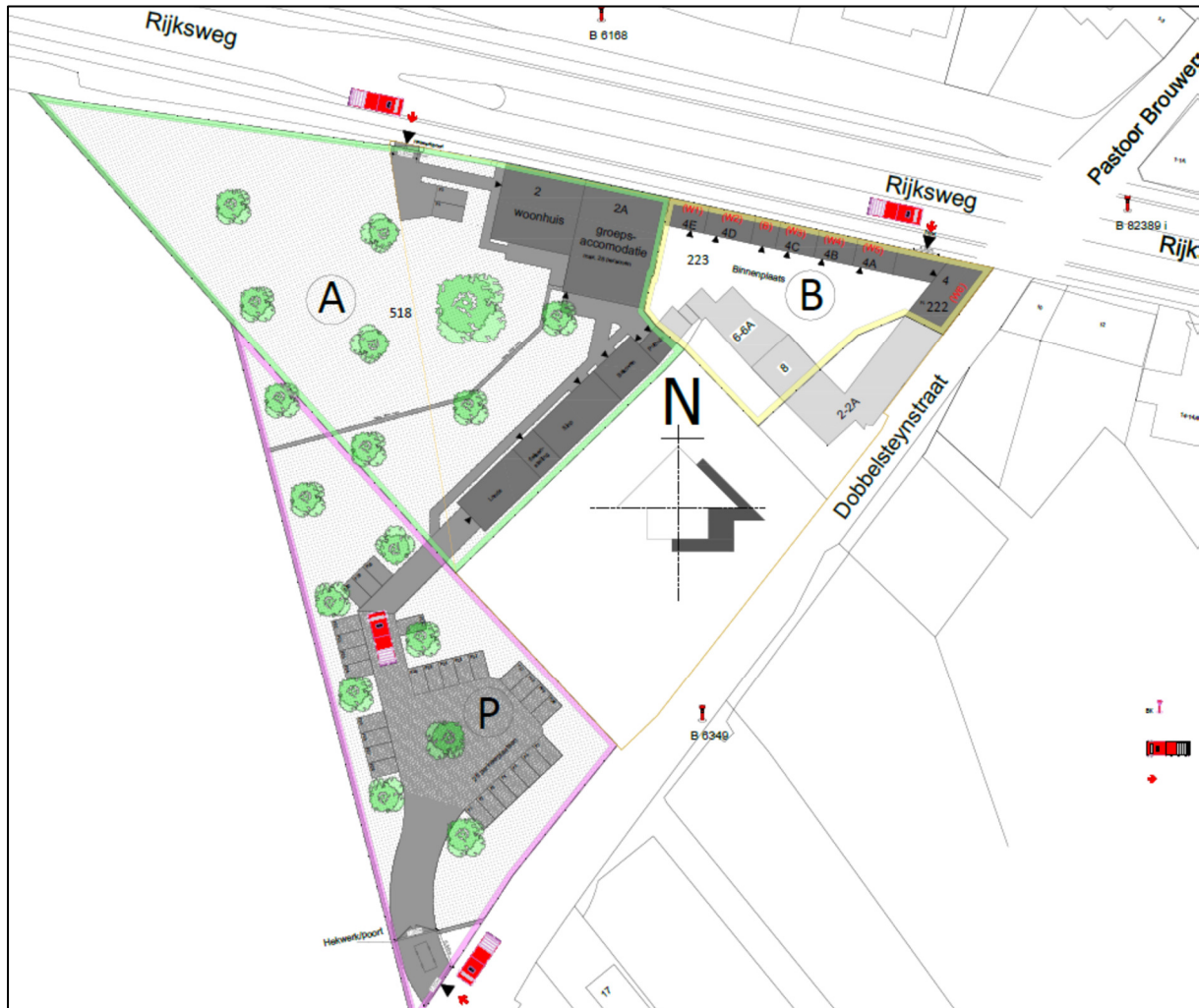


Parkeervoorziening

Ten behoeve van de gehele ontwikkeling wordt aan de zuidzijde van het perceel (hieronder Paars omlijnd weergegeven) een parkeervoorziening gerealiseerd. De parkeervoorziening is bereikbaar vanaf de Dobbelsteynstraat en biedt plaats aan 27 voertuigen. Voor de ontsluiting via de Dobbelsteynstraat is gekozen vanwege het feit dat de Rijksweg een gebiedsontsluitingsweg is waar zo min mogelijk nieuwe aansluitingen op aangebracht moeten worden. Daarnaast is het vanwege het verdrijvingsvlak aan de Rijksweg en de opstelplaats voor links afslaand verkeer niet makkelijk om op

een veilige manier het perceel op die plek in de richting van Maastricht te verlaten. Derhalve wordt aan de zijde van de Dobbelsteijnstraat een nieuwe entree gerealiseerd. Een en ander zoals op de volgende pagina weergegeven.

Afbeelding 2.17
Plattegrond
planvoornemen
met nieuwe
parkeer-
voorziening (P)



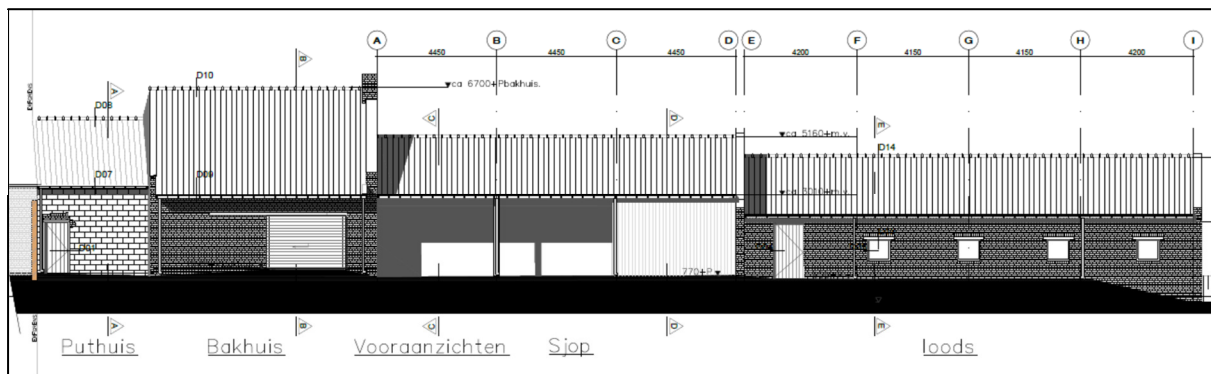
Bijgebouwen

Op het perceel zijn tevens een aantal meer solitair gelegen bijgebouwen aanwezig. Het betreft een puthuis, een bakhuis, garageboxen en een voormalige champignonkwekerij. De reeds aanwezige bijgebouwen zullen in ere worden hersteld en worden een belangrijk onderdeel van de bedrijfsvoering/exploitatie van de hoeve. In het oude bakhuis worden de 2 oude bakovens hersteld ten behoeve van workshops voor het bakken van brood en vlaaien.

Het puthuis is heel uniek omdat het een betreedbaar puthuis is met een inpandige zwengelput van ruim 70 meter diep, echter half gedempt. Het geheel is uit mergelblokken opgebouwd.

Het ernaast gelegen bakhuis is ook uniek. Het is erg groot in verhouding met andere bestaande bakhuisjes. In dit bakhuis waren vroeger zelfs 2 grote houtgestookte ovens aanwezig. Dit is een zeldzaamheid. Hetgeen duidt op de enorme omvang van de vroegere hoeve met veel ambachtelijke bedrijvigheid.

Afbeelding 2.18
Nieuwe
vooraanzichten:
Puthuis,
bakhuis, sjop en
loods



Aandacht voor de monumentale waarden

Ten behoeve van het bouwplan dient het Rijksmonument op onderdelen te worden aangepast. Bij het ontwerp zijn voor het overige zoveel mogelijk de opmerkingen van de gemeente verwerkt. Het uitgangspunt daarbij is maximaal behoud van het monument. De meest ingrijpende veranderingen zijn die van de grote schuur en de aanleg van de parkeervoorziening aan de zuidzijde. Aan de zijde van de Rijksweg worden gevelopeningen gecreëerd voor de vereiste toetreding van daglicht. Datzelfde geldt voor de achtergevel. Voor de zijgevels geldt dat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande gevelopeningen. Daarnaast wordt een deel van het dak voorzien van zonnepanelen. Deze zijn echter niet zichtbaar vanuit het straatbeeld.

Ter compensatie van het voorgaande wordt daarom geïnvesteerd in de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit rondom de hoeve. Zo zal er een fruitboomgaard worden gerealiseerd en wordt door toepassing van geschikte beplanting voor biodiversiteit gezorgd. De parkeervoorziening wordt zoveel mogelijk landschappelijk ingepast. Door toepassing van halfverharding (grastegels) en grindpaden is de doorlatendheid voor hemelwater gegarandeerd en hoeft er geen infiltratievoorziening te worden gerealiseerd. Voor het overige betreft het overwegend een inpassende verbouwing waar met respect van historische materialen duurzaam gebouwd zal worden.

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

Het vigerende beleid met betrekking tot onderhavig planvoornemen is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de 1^e herziening daarvan uiteengezet. Het heeft gelet op de geringe ruimtelijke impact van onderhavig planvoornemen op de omgeving geen toegevoegde waarde om uitvoerig op het algemeen geldende beleid in te gaan. Wel wordt ingegaan op het specifiek voor de ontwikkeling geldende beleid of beleid dat is gewijzigd ten opzichte van het ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan geldende beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Het Rijk streeft daarin naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Om deze ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk tot 2028 drie hoofddoelen:

1. vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang aangeduid. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt

die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Conclusie

Het onderhavig planvoornemen houdt sterk verband met hoofddoel 3. Na renovatie van dit Rijksmonument is sprake van het behoud van unieke cultuurhistorische waarden. Daarnaast dragen de nieuwe functies bij aan het creëren van een veilige leefomgeving. Het geldend rijksbeleid verzet zich dan ook niet tegen het onderhavig planvoornemen.

3.2.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is sinds 1 oktober 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dit artikel gelden bepaalde vereisten aan de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 1.1.1 Bro, mogelijk maakt. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Ingevolge artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gelden deze vereisten ook voor de ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- a) Door de betrokken overheden wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte.
- b) Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- c) Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld. Naast de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormen de fase.

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat het bouwen van 6 woningen en de realisatie van een groepsaccommodatie met woning moet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Daarom moet aan de ladder van duurzame verstedelijking worden getoetst.

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

Voor de onderhavige ontwikkeling moet een onderscheid worden gemaakt tussen dat deel dat betrekking heeft op de functie wonen en het deel dat betrekking heeft op verblijfsrecreatie.

Afweging ten aanzien van de functie wonen

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg worden in paragraaf 4.3.1. trends en ontwikkelingen signaleerd die leiden tot een stijgende vraag naar huurwoningen. Relevante trends en ontwikkelingen zijn onder andere:

1. De flexibilisering van de arbeidsmarkt maakt het voor werknemers steeds moeilijker om zich te binden aan een koopwoning.

2. Strengere hypotheekregels maken het woningzoekenden ook steeds lastiger om een koopwoning te financieren.
3. Door de achterblijvende inkomensontwikkeling zijn steeds meer huishoudens aangewezen om betaalbaar te huren. Dit kan zelfs het gevolg zijn van het feit dat huishoudens hun eigen woning niet meer kunnen financieren.
4. Een woning wordt steeds meer gezien als een consumptiegoed. Dit speelt een belangrijke rol voor mensen om geen woning te willen kopen maar te willen huren.
5. De toename van het aantal ouderen door een vergrijzende Zuid-Limburgse bevolking leidt ook tot een grote vraag naar huren (voornamelijk in combinatie met zorg).
6. Verschillende maatschappelijke ontwikkelingen (scheidingen, statushouders, et cetera) leiden ook tot een toenemend aantal woonurgenden en een groei van het aantal eenpersoonshuishoudens.
7. Als laatste is er behoefte aan huurwoningen door de europeanisering van de arbeidsmarkt. Tijdelijke buitenlandse arbeidsmigranten (waaronder kenniswerkers) hebben in de regel geen interesse in een koopwoning, maar juist in een huurwoning.

Terwijl de vraag naar (betaalbare) huurwoningen toeneemt, neemt het aanbod van (betaalbare) huurwoningen af. Dit komt in hoofdzaak door drie ontwikkelingen:

1. het uitpanden van huurwoningen (door woningcorporaties én door beleggers) aan particulieren;
2. de sloop van kwalitatief slechte huurwoningen in het verleden en
3. de huurprijsontwikkeling, bestaande uit:
 - a. *de periodieke huurverhoging die uitgaat boven de inflatie;*
 - b. *de huurharmonisatie: in 2014 ging landelijk bij bewonersmutatie de huurprijs met 22% omhoog*

Gemeente Eijsden-Margraten heeft het voorgaande vertaald naar beleid in haar gemeentelijke woonvisie. Hierin wordt het belang benadrukt van starters en met name de eigen starters uit de gemeente die een kans moeten krijgen om zich te huisvesten in de eigen gemeente. Daartoe dient er een betaalbaar aanbod te zijn in zowel de huur- als de koopsector dat kan worden gerealiseerd. Belangrijk is dat startersmogelijkheden worden gecreëerd in alle kernen van de gemeente. Om de woningmarkt meer toegankelijk te maken voor starters onderschrijft de gemeente de volgende mogelijkheden en opties en zal dienaangaande waar mogelijke en nodig interveniëren of faciliteren. In haar visie geeft de gemeente aan dat de startersmarkt bestaat uit startkoopwoningen of huurwoningen. Meer specifiek ziet zij kansen voor het maken van betaalbare koop- en huurwoningen eventueel maken in groepsverband. Dit kan dan in de plancapaciteit worden opgenomen bijvoorbeeld door transformatie van monumentale hoeves (bijv. twee of meerdere starterswoningen in een boerderij).

Afweging ten aanzien van verblijfsrecreatie

In Zuid-Limburg is sprake van te veel middelmatig en kwetsbaar aanbod in de verblijfsaccommodaties. In het Actieplan Versterken ondernemerschap toeristisch-recreatieve sector is daarom bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg een visie op de vrijetijdseconomie opstellen. Uitgangspunt daarbij is dat kwaliteit van accommodaties ten alle tijden boven kwantiteit moet gaan. In het onderhavige geval is sprake van een groepsaccommodatie in het hogere segment dat zich tevens richt op de zakelijke markt. Het voldoet hiermee aan de vraag naar kwalitatief hoogwaardige vormen van verblijfsrecreatie.

Trede 2: Is de behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied

Indien het plangebied en de omgeving wordt beschouwd dan kan op basis van de definitie in de Handreiking behorende bij de ladder worden geconcludeerd dat sprake is van bestaand stedelijk gebied. De POL kaart in de paragraaf hierna bevestigt dat ook. Daarnaast wordt het initiatief binnen reeds bestaande bebouwing gerealiseerd.

Conclusie

Toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking toont aan dat het plan een stedelijke ontwikkeling betreft welke voorziet in een regionale behoefte. Deze kan worden ingevuld binnen bestaand stedelijk gebied waardoor het initiatief voldoet aan de principes van de ladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 POL 2014

Algemeen

In december 2014 is het Provinciaal Omgevingsplan 2014 (POL2014) vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. De centrale ambitie in het POL is: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven.

In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Daarnaast staat 'uitnodigen' centraal. Dat gaat meer over de manier waarop de Provincie samen met haar partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat wil realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

De ambitie voor Zuid-Limburg is de economische structuurversterking. Als onderdeel van de Brainport Zuidoost-Nederland is de ambitie om het gebied verder te ontwikkelen als een sterke kennisregio, die in verbinding staat met de kennisregio's Eindhoven, Aken en Leuven/Hasselt. De ambitie is om te komen tot één sterk samenhangend gebied, een stedelijk en landschappelijk netwerk met onder meer een hoogwaardig en divers aanbod van woonmilieus voor inwoners en (kennis)werkers en een kwalitatief hoogwaardig en onderscheidend landschap, waar het goed wonen, werken en recreëren is.

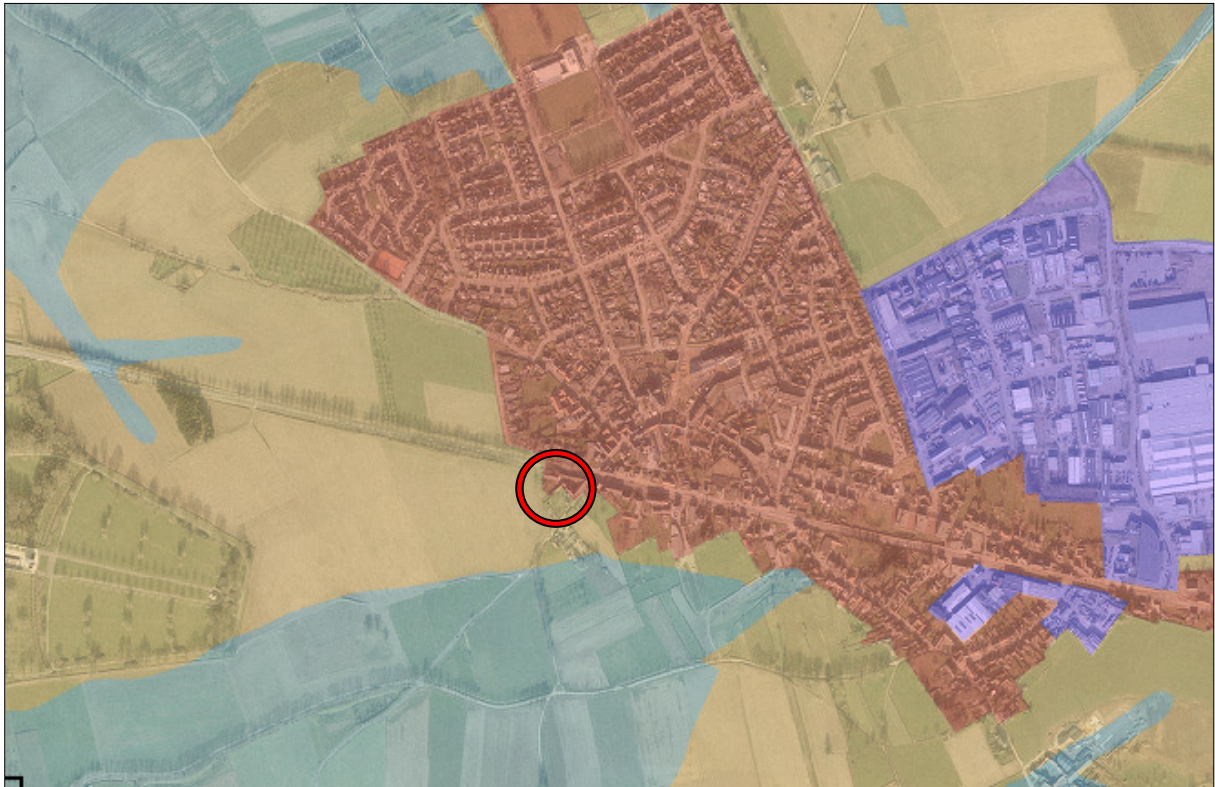
Perspectieven

Het plangebied is in het POL2014 voor wat betreft het bebouwde deel aangeduid als 'Overig bebouwd gebied' en voor het overige deel aangeduid als 'Buitengebied'. Overig bebouwd gebied omvat het resterende gedeelte van het bestaand bebouwd gebied (dus buiten de bedrijventerreinen en de stedelijke centra). Een deel ligt in stedelijke invloedssfeer, deels gaat het om grotere en kleinere dorpen, buiten de steden of stedelijke invloedssfeer. In regionale visies en afspraken voor de

verschillende thema's kan een verdere onderverdeling van het overig bebouwd gebied aan de orde zijn, met het oog op een goede op regio en thema toegespitste positionering van kernen.

**Afbeelding
3.1**

Ligging
plangebied in
uitsnede POL
kaart 1
Zonering
Limburg



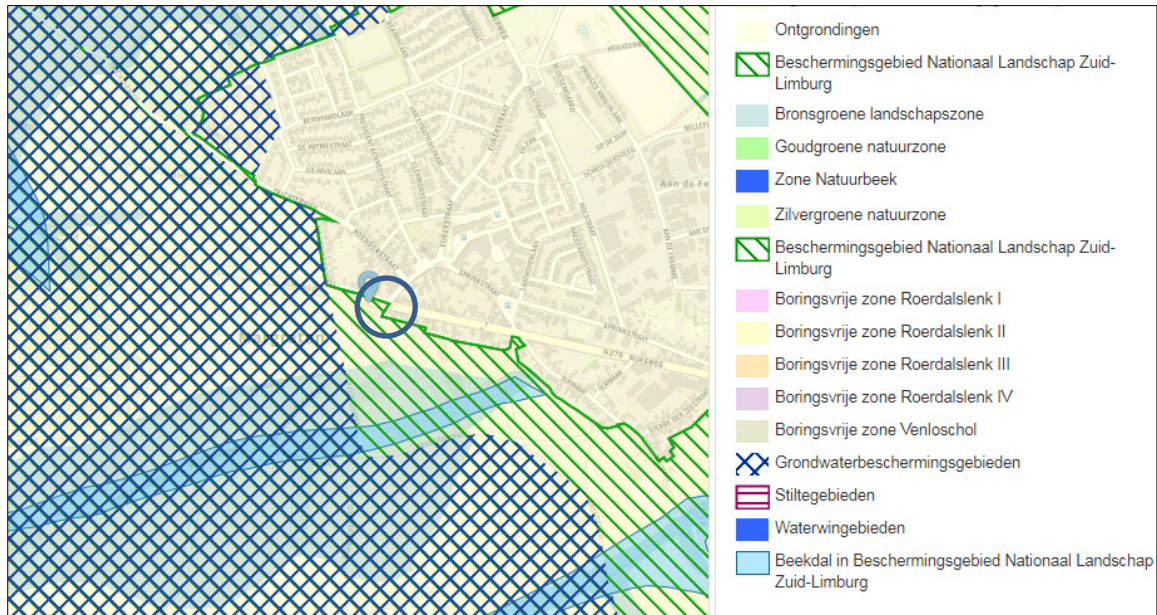
Gebieden met de aanduiding 'Buitengebied' zijn alle andere gronden in het landelijk gebied, vaak met een agrarisch karakter. Met ruimte voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. Accenten binnen deze gebieden liggen op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties ten behoeve van de landbouw, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en functioneren van de ondergrond.

3.3.2 Omgevingsverordening 2014

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

Afbeelding 3.2

Ligging plangebied in uitsnede Omgevingsverordening Limburg



In de omgevingsverordening is het plangebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg moet daarom een beschrijving bevatten van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. De kernkwaliteiten in het Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg zijn: het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed.

Conclusie

Het provinciaal beleid brengt geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen met zich mee. Dat geldt voor zowel de beleidsuitgangspunten die horen bij de perspectieven 'Overig bebouwd gebied' en 'Buitengebied'. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 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 Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, 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.

Terwijl de vraag naar particuliere koopwoningen afneemt, toont onderzoek van verschillende instanties een toenemende vraag naar betaalbare reguliere huurwoningen aan, met als belangrijkste huurvragers: jongeren (met flexibele arbeidscontracten), ouderen (eventueel met een zorgvraag en niet in aanmerking komen voor beschermd wonen) en buitenlandse arbeidskrachten (waaronder kenniswerkers). Daarnaast neemt de druk op de (sociale) huurwoningmarkt toe door een toenemende groep statushouders (al dan niet met een tijdelijke verblijfsvergunning). De (betaalbare) huurwoning is daarom een interessante productmarktcombinatie in Zuid-Limburg. Het onderhavige plan voorziet door de realisatie van 6 huurwoningen in de toenemende vraag hier naar. In de structuurvisie Wonen Zuid-Limburg zijn echter voorwaarden vastgelegd waaronder extra woningen aan de bestaande (plan)voorraad mogen worden toegevoegd. Een van de beleidsafspraken is het zorgdragen voor voldoende huurwoningen. Hiertegenover staat dan vaak wel een compensatieplicht. Omdat het hier echter een Rijksmonument betreft is deze compensatieplicht in de vorm van een financiële vergoeding of daadwerkelijke onttrekking aan de voorraad door sloop niet aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet aan een van de voornaamste beleidsafspraken uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, namelijk het realiseren van voldoende betaalbare huurwoningen. Door 6 van dergelijke woningen in onderhavig plan op te nemen voorziet de ontwikkeling in de behoefte naar betaalbare huurwoningen.

3.4.1 Investeringsprogramma Toerisme en Recreatie 2016-2019

Voor Limburg blijft de toeristisch-recreatieve sector een economische factor van betekenis. Om dit vast te houden en verder te versterken is het Investeringsprogramma Toerisme en Recreatie 2016-2019 opgesteld. De investeringen in toerisme moeten duurzame banen opleveren en de sector van een structuurversterkende impuls voorzien. Een van de conclusies is dat de verblijfsrecreatie de komende jaren een kwaliteitsslag moeten maken en actiever moet inspelen en keuzes moet maken in de slag om de bezoeker. Sterker richten op specifieke doelgroepen en leefstijlen gecombineerd met een kwalitatief aanbod is daarop het antwoord. Een van de investeringslijnen om dit te bereiken is het versterken van ondernemerschap. Met deze investeringslijn wordt gekozen voor het versterken van de kwaliteit van de toeristisch-recreatieve sector. Voor wat betreft de verblijfsrecreatie ligt er een urgente opgave om een kwaliteitsimpuls te bewerkstelligen. Momenteel wordt met het actieplan 'Versterken ondernemerschap toeristisch-recreatieve sector' als basis gewerkt aan een structuurvisie op de vrijetijdseconomie voor Zuid-Limburg. Ook hierin zal het streven naar kwaliteit in de verblijfsrecreatie een speerpunt zijn.

Conclusie

Een onderdeel van de planvorming vormt de realisatie van een hoogwaardige groepsaccommodatie in een rijksmonument. De groepsaccommodatie richt zich vanwege de ligging nabij centrumstad Maastricht nadrukkelijk op de zakelijke markt en verblijf in het hogere segment. Zo is er bijvoorbeeld een vergaderruimte voorzien en zijn alle verblijven voorzien van eigen badkamer en toilet. Het toevoegen van een dergelijke hoogwaardige voorziening aan het bestaande aanbod past binnen de beleidsuitgangspunten ten aanzien van toerisme en recreatie. Mogelijk ontstaat wel het effect dat bestaand aanbod van mindere kwaliteit door deze ontwikkeling uit de markt wordt verdrongen. Dit draagt echter bij aan de kwaliteitsimpuls die de sector nodig heeft. Wel dient het initiatief te worden afgestemd in het bestuurlijk overleg ruimtelijke economie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Strategische visie 2022 'Vernieuwen door verbinden'

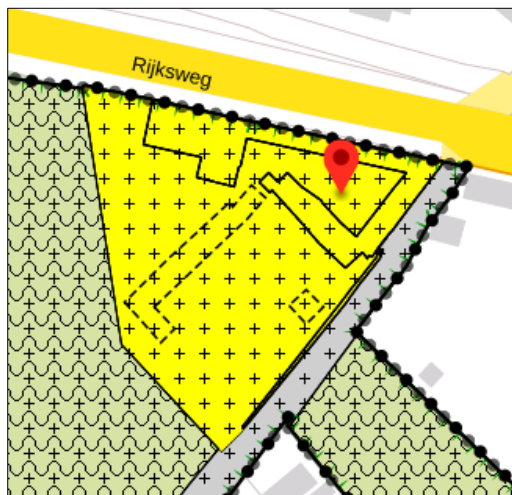
Op 22 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden) vastgesteld. Deze visie bevat 5 ambities en 8 thema's die recht doen aan de eigenheid van de gemeente en de gemeenschappen. Onderhavig initiatief is aan deze strategische visie getoetst. Onderhavig planvoornemen houdt verband met de ambities buitengewone buiten (be)leven en aantrekkelijk wonen. De gemeente wil gaan voor versterking van het toerisme in kwalitatieve zin. Daarbij houden landschap en ondernemen elkaar in balans. Aantrekkelijk wonen vertaalt zich in het koesteren van het (im)materieel erfgoed ook hier staat echter kwaliteit voorop. Een onderdeel daarvan vormt een woonaanbod passen bij de behoeften van jong en oud.

Conclusie

Het initiatief sluit passen aan bij de ambities en doelstellingen zoals benoemd in de strategische visie 2022 'Verbinden door vernieuwen'.

3.5.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2009 (1^e herziening)

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' vigerend dat op 19 mei 2009 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is in 2010 deels herzien. De herziening is vastgesteld op 14 december 2010. De planlocatie is overwegend bestemd als 'Wonen' waar binnen het bouwvlak maximaal 5 woningen aanwezig mogen zijn. Daar waar de parkeerplaats is voorzien geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Daarnaast kent de planlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie', 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waarde-Landschapselement'.



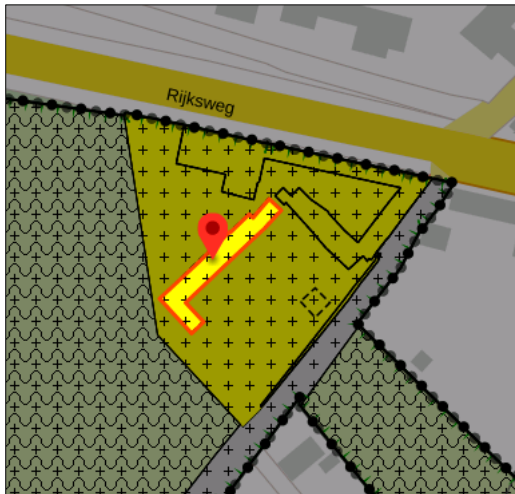
1) Uitsnede verbeelding:

Enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden'



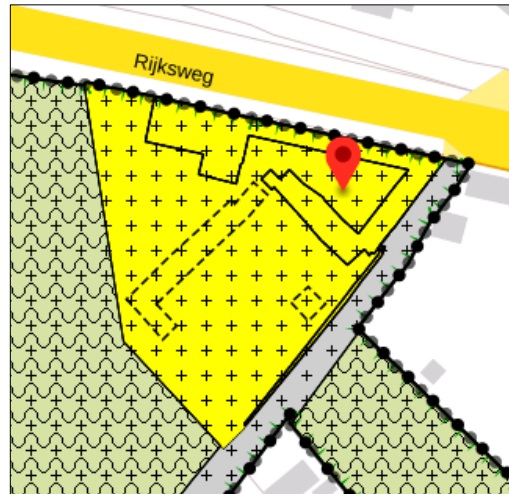
2) Uitsnede verbeelding:

Aanduiding: bouwvlak



3) Uitsnede verbeelding:

Bouwaanduiding: bijgebouwen



4) Uitsnede verbeelding:

Dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie, Waarde-Cultuurhistorie en Waarde-Landschapselement (aangeduid met 'golfjes' en 'plusjes')

Conclusie

Het realiseren van een 6 extra wooneenheden en een groepsaccommodatie met bijbehorende woning voldoet qua gebruik niet aan de planregels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009. De dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie' alsmede de aanduiding 'Waarde-Landschapselement' staan een verdere ontwikkeling niet in de weg. De gemeente heeft aangegeven middels toepassing van de procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te willen wijken van het bestemmingsplan om de ontwikkeling mits goed onderbouwd mogelijk te maken. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

3.5.3 Gemeentelijk kwaliteitsmenu

Op 12 januari 2010 is de beleidsregel Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. Een nieuwe ontwikkeling op grond van het LKM moet door de provincie worden geaccordeerd daar in het toepassen van het kwaliteitsmenu een provinciaal belang is gelegen. Het LKM biedt echter de mogelijkheid voor gemeenten om een eigen kwaliteitsmenu op te stellen. De gemeente Eijsden-Margraten heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' opgesteld. Dit GKM is op 17 december 2013 door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten vastgesteld.

De planlocatie ligt voor een deel binnen de in het GKM bedoelde rode contour. In de digitale uitwerking is de planlocatie voor het bebouwde gedeelte echter abusievelijk hier buiten komen te vallen waardoor de reikwijdte van het GKM ook op het bebouwde gedeelte van toepassing is. Het betreft hier echter overwegend een restauratie en interne verbouwing van de bestaand hoeve. De ruimtelijke impact is daarmee beperkt en de kwaliteitswinst zit hem met name in de opwaardering van het deels vervallen rijksmonument.

Anders is dat met de aanleg van een parkeervoorziening binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Hier is de reikwijdte van het GKM onverkort van toepassing. In het GKM is ten aanzien van de aanleg van een dergelijke voorziening maatwerk noodzakelijk is. Het maatwerk zit hem met name in de landschappelijke inpassing van de parkeerplaats door de toepassing van hagen, heggen en

hoogstam fruitbomen van oude rassen waarmee de parkeerplaats aan het zicht wordt onttrokken. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van half verharding in de vorm van grastegels en grindpaden. De impact op het landschap wordt op die manier beperkt. Ter compensatie van die geringe verstoring wordt een hoogstam fruitboomgaard achter de groepsaccommodatie aangelegd. Bij de aanleg wordt rekening gehouden met het open landschap ter plaatse. Het opgestelde landschapsplan (Pouderoyen Tonnaer, M200016/ASA) dient ter goedkeuring aan de kwaliteitscommissie te worden voorgelegd.

Afbeelding 3.3
Ontwerp
inpassingsplan



4. Randvoorwaarden

4.1 Milieu

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor de realisatie van onderhavige ontwikkeling dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid. Deze milieuaspecten komen in het vervolg van deze paragraaf aan bod.

4.1.1 Bodem

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meer of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is daarom een historisch bodemonderzoek (rapportnummer E190165.003/TRE) conform NEN 5725 uitgevoerd. Uit het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Conclusie

Er is een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd om na te gaan of verdachte activiteiten hebben plaatsgevonden in de garage en stallen die de bodem mogelijk negatief beïnvloed hebben. In de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. Ten aanzien van de locatie luidt op basis van voorgaande de hypothese: onverdacht. Er zijn dan ook geen directe bezwaren c.q. belemmeringen verbonden aan voornoemde wijziging. Indien echter blijkt dat een omgevingsvergunning/graafwerkzaamheden of overige bouwactiviteiten plaatsvinden, kan het bevoegd gezag een aanvullende onderzoek conform de vigerende NEN-5740/5707 eisen. Daar onderhavige locatie echter geheel voorzien is van een betonvloer c.q. bakstenenvloer, is de kans dat de gebezigde bedrijfsactiviteiten een nadelige invloed hebben op de oorspronkelijk bodem zeer gering. Het is derhalve dan ook aan het bevoegd om te beoordelen of onderhavig schrijven als afdoende bestempeld kan worden.

4.1.2 PFAS

In een brief van 8 juli 2019 “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik PFAS- houdende “grond en baggerspecie” aangeboden aan de Tweede Kamer. Het Tijdelijk handelingskader biedt een landelijk kader c.q. beleid voor de omgang met PFAS houdende grond en baggerspecie. Voor hergebruik is het noodzakelijk om onderzoek te doen naar de stofgroep PFAS (poly- en perfluor alkyl- verbindingen). PFAS zijn stoffen die door mensen zijn gemaakt vanwege hun specifieke eigenschappen zoals brandwerendheid en vuil-/waterafstotendheid, Zij worden al decennia gebruikt in industriële processen en vele producten. Ze worden toegepast in allerlei alledaagse toepassingen, zoals verf, blusschuim, pannen, kleding en cosmetica. Kenmerkend voor deze stoffen is dat ze persistent ,

mobiel en nauwelijks biologisch afbreekbaar zijn. Van sommige PFAS is al aangetoond dat deze toxisch zijn. De stoffen PFOS en PFOA behoren tot de zogenaamde Zeer Zorgwekkende Stoffen (ZZS).

Conclusie

Middels het uitgevoerde historisch onderzoek zoals beschreven in paragraaf 4.1.1 kan geen specifieke uitspraak gedaan worden omtrent voornoemde stoffen.

4.1.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De wet biedt geluidsgevoelige bestemmingen (waar onder zorgwoningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering en heeft daarmee een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Verkeerswegen met een wettelijke zone

De locatie ligt in de invloedssfeer van de zoneplichtige weg Rijksweg Maastricht-Vaals. Derhalve is een akoestisch onderzoek noodzakelijk waarmee moet worden aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Op basis van vaste jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Het akoestisch woon- en leefklimaat als gevolg van de relevante omliggende wegen in de nabijheid van het plan is door bureau Acht Advies onderzocht (rapport 819-1007-1-v1/5-12-2019).

Conclusie

De berekende geluidbelastingen zijn getoetst aan de in hoofdstuk 2.3 gegeven criteria. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB wordt zowel van de Rijksweg als van de dorpswegen overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt van de Rijksweg overschreden. De voorgevels hebben een geluidbelasting van 62 dB. Voor de overige gevels wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Als gevolg hiervan is een aanvraag hogere waarde(n) ingevolge de Wet geluidhinder gedaan. Deze procedure maakt parallel onderdeel uit van de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

De maximale cumulatieve geluidbelasting bedraagt voor de verblijfsruimten in gebouwdeel A Lden = 61 dB. En voor bouwdeel B Lden = 67 dB. In verband met artikel 110f van de Wet geluidhinder en de Bouwbesluiten uit hoofdstuk 2.4, wordt voor de geluidwering van de gevels rekening gehouden met de cumulatieve geluidbelasting, met het geluidsspectrum wegverkeerslawaaï. Hiermee wordt het binnenniveau van 33 dB voldoende gegarandeerd.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Nieuwe Wet luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als “Wet luchtkwaliteit”. Met de inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende “Besluit luchtkwaliteit 2005” ingetrokken.

In de “Wet luchtkwaliteit” zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Uitvoeringsregels

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekende mate” (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).
- Ministeriële regeling: “Niet in betekende mate” (regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).
- Ministeriële regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 220).
- Ministeriële regeling “Projectsaldering luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 218).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden, hierbij is de nibm (“niet in betekende mate”) 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In het Besluit nibm is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien de onderhavige ontwikkeling onder de bedoelde categorieën kan worden geschaard, kan volstaan worden met de onderhavige tekstuele beoordeling op grond van de Regeling “niet in betekende mate” (nibm). Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld (verzie 2015). Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Voor deze NIBM rekentool is slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case omstandigheden.

In de onderhavige situatie is uitgegaan van 27 parkeerplaatsen x 1 (turn-over) x 4 (aan -en afvoer) = 108 verkeersbewegingen van bezoekers en bewoners. Het aandeel vrachtwagenbewegingen is op 5% gesteld.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		108
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,14
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

Op basis van de resultaten blijkt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van bepaalde stoffen in de lucht. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve géén belemmering. Een belangrijk gegeven daarbij is dat zolang normen niet overschreden worden of plannen nibm bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen (artikel 5.16 Wet milieubeheer). Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden.

4.2 Externe veiligheid

4.2.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen

Algemeen

In 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. In het BEVI zijn de waarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) wettelijk verankerd. Het BEVI is van toepassing voor inrichtingen, die in het kader van de Wet Milieubeheer een vergunning nodig hebben, maar ook op bestemmingsplannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor transportassen is nagenoeg gelijk met de inwerkingtreding van het BEVI de Circulaire Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen uitgekomen. Deze vervangt de Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en is in overeenstemming met het BEVI wat betreft de omgang met risico's. Daarnaast is op 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Plaatsgebonden Risico

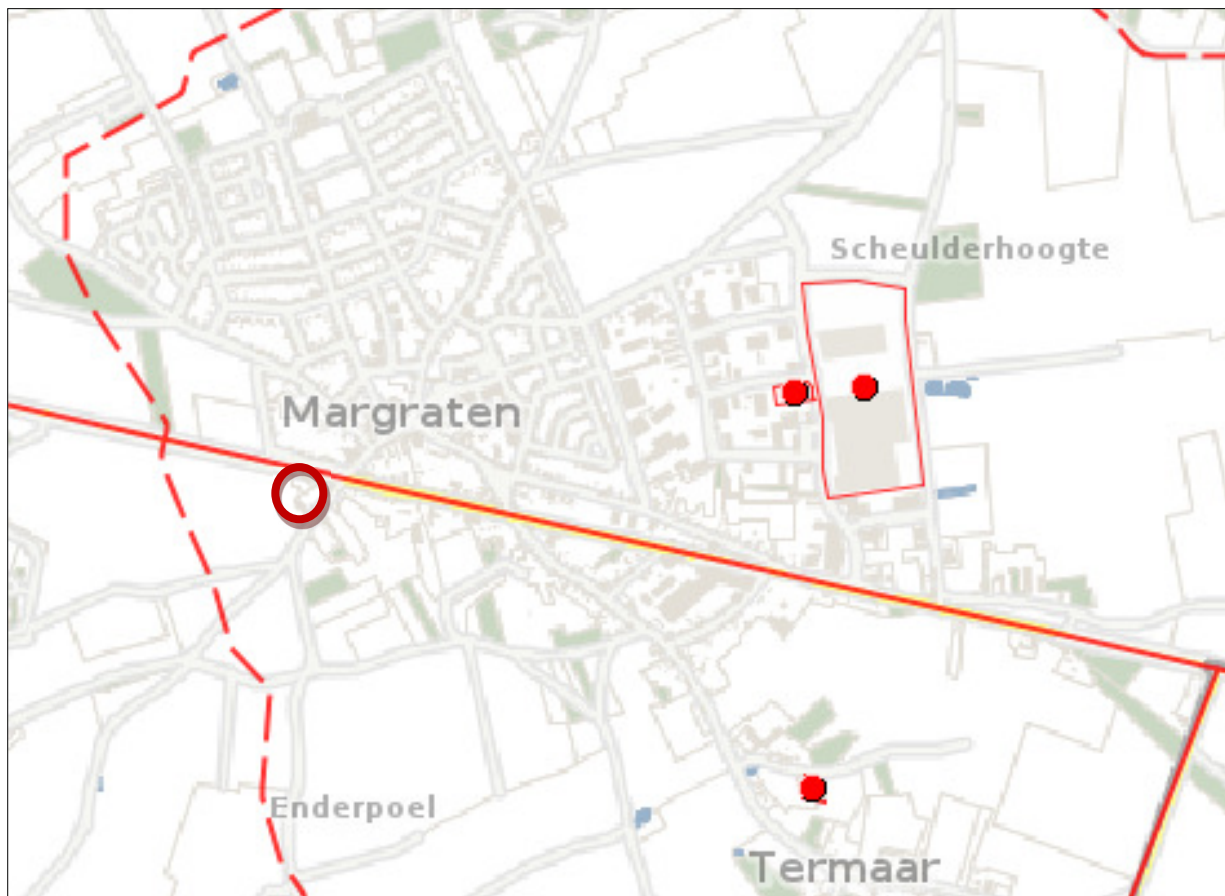
Het Plaatsgebonden Risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe kwetsbare bestemmingen geldt dat zij niet binnen de PR 10-6 contour gebouwd mogen worden. De grenswaarde van het PR 10 -6 per jaar geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare bestemmingen worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare bestemmingen zijn in beginsel niet toegestaan.

Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongeval frequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. Voor het groepsrisico geldt tevens een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag bij een wijziging van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie.

Risicobedrijven in het plangebied

Volgens de risicokaart zijn er geen risicobedrijven gelegen in de nabijheid van het te ontwikkelen plangebied. Vanuit de regelgeving voor externe veiligheid bij bedrijven gelden geen beperkingen voor de ontwikkeling van de onderhavige ontwikkeling.



Buisleidingen

Op circa 255 meter van het plangebied is een leiding van Defensie gelegen. Uit de rapportbeschrijving (4341-P25) valt echter op te maken dat het risicoafstand voor het plaatsgebonden risico 0 meter bedraagt. Gelet op de afstand van de planlocatie tot aan de leiding vormt de aanwezigheid van deze leiding dat ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.2 Beleidsnota Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid

Op 17 december 2019 is de beleidsnota Uitvoeringsbeleid externe veiligheid vastgesteld. Relevant is de ligging van het plangebied ten opzichte van de Rijksweg N278. De N278 is een provinciale weg, die Maastricht via Cadier en Keer en Margraten met Aken verbindt. Over deze weg vindt op kleine schaal transport van gevaarlijke stoffen plaats. Deze weg maakt geen deel uit van het Basisnet. Er heeft in het verleden een provinciaal onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheidssituatie van de

provinciale wegen binnen de provincie Limburg. Op 21 september 2010 is een rapport uitgebracht waarin deze externe veiligheidssituatie voor de provinciale wegen binnen Limburg is beschreven ("Externe veiligheid provinciale wegen", kenmerk D01011.000093). In het rapport zijn de risicorelevante provinciale wegen nader onderzocht. Uit het rapport blijkt dat de provinciale wegen binnen het grondgebied Eijsden-Margraten geen plaatsgebonden risico kennen. Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico voor de risicorelevante wegen binnen Limburg, op enkele uitzonderingen na (noord-Limburg), niet meer dan 0,1 maal van de oriënterende waarde bedraagt.

Als onderbouwing voor het uitvoeringsbeleid is door de RUD Zuid-Limburg een onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico van het transport van gevaarlijke stoffen over de N278. Middels het voorgeschreven rekenpakket RBM II zijn de omgevingsveiligheidsrisico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N278 berekend. Berekeningen zijn uitgevoerd voor de huidige en de toekomstige situatie. Uit onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's over de N278 in het kader van het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Eijsden-Margraten volgt dat:

- geen sprake is van een plaatsgebonden risico PR 10-6;
- geen plasbrandaandachtsgebieden (PAG) geldt;
- het groepsrisico in de huidige situatie lager is dan de oriëntatiewaarde, maar iets hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
- het groepsrisico in de toekomstige situatie lager is dan de oriëntatiewaarde, zelfs lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Conclusie

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is niet aan te merken als risicovolle activiteit welke van invloed is op de externe veiligheid in de omgeving. Op grond toetsing van de risicokaart blijkt tevens dat in de naaste omgeving van de beoogde locatie geen risicobronnen zijn gelegen welke van invloed zijn (PR of GR) op de voorgenomen activiteit. In die zin is per definitie geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die ziet op het realiseren van een (beperkt) kwetsbaar object. Ook de ligging ten opzichte van de Rijksweg N278 en de buisleiding van defensie vormt geen belemmeringen. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet hiermee.

4.3 Waterhuishouding

Beleid en proces

De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en het water de ruimte geven worden die het nodig heeft.

Water in en om het projectgebied

In de nabijheid van het plangebied zijn geen watergangen o.i.d. gelegen waarmee de onderhavige planontwikkeling rekening dient te houden.

Beleid

Het beleid van het Waterschap Roer en Overmaas ten aanzien van hemelwaterbeheer gaat uit van de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltratie, lozen op oppervlaktewater en tot slot lozen op de riolering. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is de digitale watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas doorlopen. Op grond van de uitkomsten daarvan blijkt dat geen uitgebreide watertoets hoeft te worden doorlopen.

Hemelwater

Binnen het plan wordt uitgegaan van de principes van duurzaam waterbeheer. Hemelwater wordt afgekoppeld en ter plaatse in de bodem gebracht.

Conclusie

Het plangebied is circa 5.100 m² groot. Het oppervlakte verharding neemt in de nieuwe situatie echter niet toe met uitzondering van de parkeervoorziening. Deze bedraagt in de nieuwe situatie circa 1.200 m² waardoor de toename van het totale verharde oppervlak niet groter wordt dan de vastgestelde ondergrens van 2000 m². De watertoets hoeft derhalve voor onderhavig project niet te worden doorlopen. Wel zal bij de planuitvoering rekening worden gehouden met de eisen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Initiatiefnemer heeft hiertoe een plan ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd. Ten tijde van het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing was de reactie daarop nog niet voorhanden.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan gelegen in een gebied dat is voorzien van de dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waarde-Cultuurhistorie. Het planvoornemen behelst echter slechts het verbouwen van een voormalige boerderij (en tevens Rijksmonument) tot een woningen en een groepsaccommodatie. Dit zal overwegend binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden. Daarnaast een parkeervoorziening van 1.200 m² gerealiseerd. Op de tot 'waarde-archeologie' aangewezen gronden mag op bouwpercelen, die op de desbetreffende kaartuitsneden of na gebruik van de wijzigingsbevoegdheid een uitbreidingsmogelijkheid voor bebouwing hebben van meer dan 0,25 ha dan wel in gevallen waarbij de uitbreidingsmogelijkheid gelegen is binnen een afstand van 50 m tot archeologisch waardevolle terreinen of anderszins archeologische waarden in het geding zijn, uitsluitend gebouwd worden, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden veilig zijn gesteld.

Wel is het op grond van de planregels verboden om op of in de voor 'waarde-archeologie' aangewezen gronden, voor zover aangeduid als 'archeologische waarden' in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag gronden op te hogen, te egaliseren en te ontginnen waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd. Datzelfde geldt voor het verlagen of afgraven van de bodem waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist en waarbij de hoogte van het maaiveld eveneens met meer dan 0.30 m wordt gewijzigd.

Deze werken of werkzaamheden zijn dan ook slechts toelaatbaar indien ter plaatse van de aangeduide 'archeologische waarden' aanwezige oudheidkundige sporen niet dan in geringe mate worden of kunnen worden aangetast of als de mogelijkheid bestaat tot het doen van voorafgaand wetenschappelijk onderzoek of het doen van oudheidkundige waarnemingen. In het bouwhistorisch rapport is de hoeve en het omliggende gebied uitgebreid omschreven en zijn de te behouden waarden dan ook uitvoerig in beeld gebracht. Het planvoornemen richt zich in hoofdzaak dan ook op het behoud van het Rijksmonument. Om echter te voorkomen dat bij de overige werkzaamheden archeologische vondsten verloren gaan, zal de start van graafwerkzaamheden bij de gemeente worden gemeld. Er kan dan worden gekozen om de graafwerkzaamheden voor de aanleg van de parkeervoorziening onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden.

4.4.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is tevens bestemd als 'Waarde-cultuurhistorie'. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld).

Het onderhavig planvoornemen behelst de restauratie van de voormalige landsheerlijk laathof Hoeve 'Dobbelsteyn'. De oudste schriftelijke gegevens gaan terug tot het midden van de 15de-eeuw, toen de hoeve in het bezit was van het geslacht Dobbelsteyn van Doenrade. Vanaf 1620 zijn de elkaar opvolgende bezitters c.q. 'stadhouders' en de namen van de daarop wonende laten bekend. De hoeve is aangewezen als Rijksmonument. Door de instandhouding hiervan wordt recht gedaan aan de bestemming Waarde-Cultuurhistorie.

Conclusie

In overleg met de gemeente is bepaald dat vanuit het oogpunt van archeologie de start van graafwerkzaamheden bij de gemeente worden gemeld. Er kan dan worden gekozen om deze werkzaamheden onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden. De dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie vormt op basis van de uitgangspunten in de planregels geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Flora en Fauna

De Flora- en faunawet, die sinds april 2002 in werking is getreden, beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. Het voorgenomen bouwplan kan hiermee strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring of vernietiging van leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten.

Wet natuurbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet, die sinds april 2002 in werking is getreden, beschermt een groot aantal plant- en diersoorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. Het plan zal echter zo worden uitgevoerd dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet niet aan de orde zijn.

Natura 2000

Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura-2000 gebieden, is een toets uitgevoerd of het verbouwen en gebruiken van de locatie aan de Rijksweg te Margraten mogelijk vergunningsplichtig is in het kader van de Wet natuurbescherming (rapportnummer M202460.002/GHO).

Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij veranderingen en activiteiten binnen het plangebied kunnen leiden tot veranderingen van de milieusituatie in de natuurgebieden; in onderhavig plan betreft dit de uitstoot van stikstof als gevolg van het plan. Voor projecten, zoals onderhavig bouwplan, betekent dit dat moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist als gevolg van de uitstoot van stikstof tijdens de gehele realisatie- en gebruiksfase. Blijkt uit bovenstaande beoordeling dat geen natuurvergunning is vereist, dan kan volstaan

worden met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het aspect natuur vormt dan geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Er is een inschatting gemaakt van de werkzaamheden met machines voor de realisatiefase op betreffende locatie. Daarnaast is een inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen in de realisatie- en gebruiksfase en is de emissie door verwarmingsinstallaties bepaald. De totalen zijn ingevoerd in het AERIUS rekenmodel.

Conclusie

Het betreft de herbestemming c.q. verbouwing van een bestaand pand tot woningen en een groepsaccommodatie met bijbehorende woning. In dat kader vind slechts deels sloop van gebouwen plaats. Het betreft dan ook vooral een grootschalige restauratie c.q. verbouwing met functieverandering. Dat had binnen de vigerende bestemming ook gekund. Mocht echter blijken dat natuurwaarden in het geding zijn dan worden mitigerende maatregelen worden getroffen. Specifiek gaat het hierbij om de aanwezigheid van vleermuizen. Hoewel deze niet zijn waargenomen zal als mitigerende maatregel een nestkast voor vleermuizen worden geplaatst. Daarnaast wordt een hoogstam fruitboomgaard gerealiseerd en wordt het geheel landschappelijk ingepast door de toepassing van hagen, heggen en heesters.

Ten aanzien van stikstof blijkt uit de berekeningen met AERIUS dat geen sprake is van stikstofdepositie op stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen derhalve met zekerheid worden uitgesloten. Deze uitkomsten geven dan ook geen aanleiding een Wnb-vergunning aan te vragen of een verklaring van geen bedenkingen te vragen vanwege mogelijke effecten op N2000-gebieden.

4.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Rijksweg en aan de Dobbelseystraat te Margraten. Gezien de ligging is het perceel makkelijk te ontsluiten op en via de openbare weg. Het parkeren zal conform gemeentelijk beleid geheel op eigen terrein worden verzorgd. Het plan voorziet daarom in de aanleg van 27 extra parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze worden ontsloten via de Dobbelseystraat. De woning bij de groepsaccommodatie krijgt 2 parkeerplaatsen aan de noordzijde van het perceel en verlaten op die plek ook het perceel via de bestaande oprit. De 6 nieuwe woningen kunnen ook grotendeels gebruik maken van de nieuw aan te leggen parkeervoorziening. Het parkeren voor de woningen Rijksweg 6, 6A en 8 blijft zoals het nu is.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die middels een leidingzone of anderszins planologisch beschermd zijn.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is van belang voor gemeentelijke beleidsafdelingen die belast zijn met de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen. De brochure zorgt voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk. Een onderdeel van de brochure vormt de richtafstandenlijst. Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de handreiking staan uitgebreide lijsten met richtafstanden.

In de omgeving van het plan zijn geen bedrijven gelegen die gelet op de richtafstanden van invloed zijn op de planontwikkeling. Anders is het met de groepsaccommodatie die wordt gerealiseerd. Deze kent een richtafstand van 10 meter ten opzichte van woningen van derden. De inpandig gelegen woning maakt onderdeel uit van de groepsaccommodatie en valt daarmee buiten het toetsingskader. De naastgelegen starterswoningen liggen echter wel in de invloedssfeer van de groepsaccommodatie. Zowel het stalgebouw (t.b.v. de starterswoningen) en de schuur (t.b.v. de groepsaccommodatie) worden volledig gerestaureerd. Bij deze restauratie en verbouwing worden hoogwaardige isolatiematerialen gebruikt waardoor de geluidsoverbrenging beperkt is dan wel nihil is. Daarnaast zijn de verblijfsfuncties van de groepsaccommodatie zodanig ingedeeld dat de meest geluidsoverlast gevende functies zoals de woon -en eetkamer op meer dan 10 meter van de woningen geprojecteerd zijn.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') is bepaald dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd.
- Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro noodzakelijk is.
- Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Er is sprake van een aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 sub b van het Bro (De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen). Het kostenverhaal kan anderszins verzekerd worden door het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

Op grond van artikel Artikel 6.2.1a sub a van het Besluit ruimtelijke ordening kan er van kostenverhaal worden afgezien en is daarmee eveneens sprake dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is als de totale plankosten die verhaald kunnen worden minder bedragen dan € 10.000,-. In dit geval is hier sprake van. Ook zijn er geen andere aspecten die het afsluiten van een (anterieure) overeenkomst noodzakelijk maken. Derhalve zal alleen een planschade overeenkomst met initiatiefnemers afgesloten worden.

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.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp besluit is met ingang van **PM** gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

6. Conclusie

Initiatiefnemers willen het Rijksmonument Hoeve Dobbelsteyn restaureren en aanvullend op de bestaande woningen Rijksweg 6, 6a en 8 overgaan tot de bouw van 6 starterswoningen en een groepsaccommodatie met bijbehorende woning. Het planvoornemen is echter in strijd met de planregels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'. De strijdigheid zit hem in hoofdzaak in het toevoegen van 6 extra woningen en het toevoegen van de functie verblijfsrecreatie. Daarnaast moet als gevolg hiervan tevens worden voorzien in een parkeerplaats met 27 extra parkeerplaatsen. 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 en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo. Dit houdt in dat afwijken alleen mogelijk is indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dat moet worden aangetoond door een ruimtelijke onderbouwing. Het onderhavig document voorziet daarin.

Tegen de realisering van het project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Op basis van de conclusies in dit rapport kan namelijk worden afgewogen dat:

- het project niet strijdig is met het Rijks-, provinciale en regionaal en gemeentelijk beleid;
- door de beoogde ontwikkeling treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid en flora en fauna vormen eveneens geen belemmeringen;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten cultuurhistorie en archeologie
- voor wat betreft verkeer en parkeren, waterhuishouding en kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voorzien;
- het kostenverhaal met betrekking tot voorliggende ontwikkeling is middels een anterieure overeenkomst verzekerd.
- Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.