

PROJECTBESLUIT EX ARTIKEL
3.10 WRO

BOUW VAN 2 WONINGEN AAN DE
LINDERWEG TE ECKELRADE

GEMEENTE MARGRATEN

STATUS: CONCEPT

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ruimtelijke onderbouwing	3
2	Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1	Ligging plangebied	4
2.2	Beschrijving project	4
3	Planologisch kader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	NOta Ruimte	7
3.1.2	Nota 'mensen, wensen, Wonen' (wonen in de 21 ^e eeuw)	8
3.1.3	Duurzaamheid	8
3.2	Provinciaal Beleid	8
3.2.1	POL2006 (actualisaties 2008 en 2009)	8
3.2.2	Provinciale woonvisie 2005	10
3.3	Regionaal Beleid	11
3.4	gemeentelijk Beleid	11
3.4.1	Bestemmingsplan Eckelrade	11
3.4.2	Convenant Duurzaam Bouwen	13
3.5	Ruimtelijke effecten van het project op de omgeving	13
3.5.1	Ruimtelijke inpassing	13
3.5.2	Verkeer en parkeren	13
3.6	Integrale afweging van belangen	14
3.6.1	Bodem	14
3.6.2	Geluid	14
3.6.3	Bedrijvigheid in relatie tot het plangebied	15
3.6.4	Luchtkwaliteit	15
3.6.5	Water	17
3.6.6	Ecologie	17
3.6.7	Archeologie	19
3.6.8	Externe veiligheid	19
4	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
4.1	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	21
4.1.1	INSPRAAK	21
4.1.2	ZIENSWIJZEN	21
4.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
5	Conclusie	22

Separate bijlagen:

- Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Linderweg 8 te Eckelrade

1 Inleiding

1.1

AANLEIDING

Initiatiefnemer heeft het voornemen om 2 woningen onder één kap te bouwen op een locatie aan de Linderweg in Eckelrade in de gemeente Margraten. Het perceel is gesitueerd tussen de bebouwing Linderweg 10 en 12.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan “Eckelrade”, vastgesteld door de gemeenteraad van Margraten op 16 december 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 juli 2009, opgenomen met de bestemming ‘Agrarisch-bedrijfs’.

Het bouwen van 2 woningen ten behoeve van woondoeleinden is in strijd met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente wil daarom middels een projectbesluit ex artikel 3.10 lid 1 Wro de bouw van de 2 woningen mogelijk maken.

1.2

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Artikel 3.10 lid 2 Wro bepaalt dat het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing van het project dient te bevatten. In artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is aangegeven wat een ruimtelijke onderbouwing moet bevatten.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Een verantwoording van de in het projectbesluit gemaakte keuzen van bestemmingen;
- Een beschrijving van de wijzen waarop in het projectbesluit rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- De uitkomsten van het in artikel 5.1.1 Bro bedoelde overleg;
- De uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- Een beschrijving van maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid;
- Een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met monumenten en archeologie;
- Voorzover noodzakelijk tevens een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- Een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdsruk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in voornoemde wettelijke vereisten.

2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de Linderweg in de kernrandzone van Eckelrade. De kernrandzone vormt de overgangszone tussen de kern en het achtergelegen buitengebied. De Linderweg vormt een secundaire verbindingsweg voor verkeer uit de richting van Honthem en Cadier en Keer dat vervolgens de N593 bereikt. De N593 is de primaire verbindingroute tussen Sint Geertruid en Gronsvelt in de richting van Maastricht.

Op de onderstaande uitsnede van de topkaart en de luchtfoto is de ligging van het plangebied globaal aangegeven met een rode cirkel.

Ligging projectgebied



2.2

BESCHRIJVING PROJECT

Bestaande situatie

De woningen worden gerealiseerd aan de Linderweg in Eckelrade. De Linderweg is een karakteristieke, deels holle weg, die vanuit het noorden van de kern naar het westen leidt. De weg kent aan de noordkant een van oorsprong agrarische bebouwingsstructuur die in de vorige eeuw verder is ingevuld met woonbebouwing. De bebouwing bestaat overwegend uit zelfstandige bouwvolumes in 1 en 2 bouwlagen met kap, plaatselijk aaneengeschakeld tot grotere wooneenheden. De noklijnen van de daken staan afwisselend, loodrecht en evenwijdig aan de Linderweg. De rooilijn volgt hierbij de weg en ligt circa 2 meter uit de rijbaan.

De gemiddelde bebouwingsdichtheid (bebouwingspercentage in de rooilijn) ligt op 65%, waardoor er sprake is van een halfopen bebouwingsstructuur. De gemiddelde bouwbreedte ligt op ruim 8 meter variërend tussen de 5 en 12 meter. Aan de zuidzijde van de Linderweg is het hoge talud met haagbeplanting beeldbepalend.

Het betreffende perceel is gelegen tussen de bebouwing van Linderweg 10 en 12 en is op dit moment in gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden. Op het perceel bevindt zich een schuur annex garage die vanwege de te plegen nieuwbouw wordt gesloopt. Het betreft hiermee een inbreidingslocatie aan de Linderweg.

De totale oppervlakte van de locatie is circa 318 m². Het terrein is aan de achterzijde bebouwd met een lange lage schuur/garage. Aan de voorzijde is het terrein half verhard en wordt deels als parkeerruimte benut.

Toekomstig gebruik

Het bouwplan van initiatiefnemer gaat uit van 2 halfvrijstaande woningen. De woningen zijn gecombineerd tot één bouwvolume midden op het perceel. De bebouwing bestaat uit 2 bouwlagen met kap die haaks ten opzichte van de bestaande kappen in het straatbeeld is gesitueerd. Met de rooilijn wordt aansluiting gezocht bij de overige naastgelegen bebouwing. Er is daarbij gekozen voor een beperkte sprong in de rooilijn, tussen de twee woningen, gecombineerd met een hoogtesprong op een meter boven de verdiepingsvloer. De ruimte tot de belendende woning (westelijk) en de tuinmuur (oostelijk) wordt ingevuld met terugliggende bijgebouwen uitgevoerd in één bouwlaag.

Voorgevel
nieuwe situatie



Achtergevel
nieuwe situatie



De woningen kennen beide een traditionele plattegrond. Op de begane grond is de woonkamer met openkeuken en een aangebouwde garage met berging voorzien. Via de ruime hal wordt toegang tot toiletruimte, meterkast en de bovenverdieping verkregen. Op de bovenverdieping zijn drie slaapkamers en een badkamer geprojecteerd. Via een vlizotrap wordt de zolderverdieping bereikt.

3 Planologisch kader

3.1

RIJKSBELEID

3.1.1

NOTA RUIMTE

In de Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Het gaat om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid aangegeven.

Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

In de Nota wordt ‘ruimte voor ontwikkeling’ van groot belang geacht waarbij zoveel mogelijk taken op decentraal niveau dienen te worden uitgevoerd: ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. De Nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkelingen waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van ‘toelatingsplanologie’ naar ‘ontwikkelingsplanologie’ waarbij echter wel terdege rekening gehouden dient te worden met het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Deze beperkte voorraad ruimte maakt het namelijk nodig daar op een efficiënte en duurzame wijze mee om te gaan en deze niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Voor verstedelijking geldt daarom dat deze zoveel mogelijk geconcentreerd en gebundeld moet worden in de bestaande stedelijke gebieden.

In het rijksbeleid wordt uitgegaan van concentratie van bebouwing en bundeling van voorzieningen in en nabij bestaande bebouwde gebieden. De onderhavige planontwikkeling past binnen het beschreven bundelingsbeleid van de Rijksoverheid. Er is immers sprake van de ontwikkeling van woningbouw in de bestaande kern van Eckelrade. Hierbij is het uitgangspunt dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas wat ook geldt voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Met de ontwikkeling van 2 woningen op de planlocatie aan Linderweg wordt voorzien in de vraag naar woningen in Eckelrade. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de continuïteit van de sociale samenhang en hiermee ook de leefbaarheid in en van Eckelrade.

3.1.2

NOTA ‘MENSEN, WENSEN, WONEN’ (WONEN IN DE 21^E EEUW)

In deze nota heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

In de nota wordt uitgegaan van drie uitgangspunten:

- meer keuzevrijheid voor burgers;
- aandacht voor maatschappelijke waarden;
- betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijk woonklimaat verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

3.1.3

DUURZAAMHEID

Duurzaamheid komt in brede kring steeds meer in de belangstelling te staan en geleidelijk aan krijgen duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van een woonwijk. Ontwerpen, bouwen en beheren zal in alle fasen moeten gebeuren met een verantwoordelijkheid voor de leefomgeving. Tegen deze achtergrond is door het ministerie van VROM in 1995 het zogenaamde “plan van aanpak Duurzaam Bouwen geformuleerd dat erop gericht is duurzaamheidsaspecten een sterkere en op termijn vaste positie te geven in de besluitvorming over de inrichting van de gebouwde omgeving.

Bij het realiseren van onderhavig bouwplan zal gebruik gemaakt worden van duurzame materialen.

3.2

PROVINCIAAL BELEID

3.2.1

POL2006 (ACTUALISATIES 2008 EN 2009)

Op 22 september 2006 is het POL2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Het POL2006 moet tevens worden aangemerkt als een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening. In 2008 en 2009 is het POL2006 op onderdelen geactualiseerd. Net als het eerste POL is het POL2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende

plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de Provincie een rol heeft de ambities, de context (ontwikkelingen, europees en nationaal beleid en regelgeving) en de hoofdlijnen van de aanpak. POL2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio.

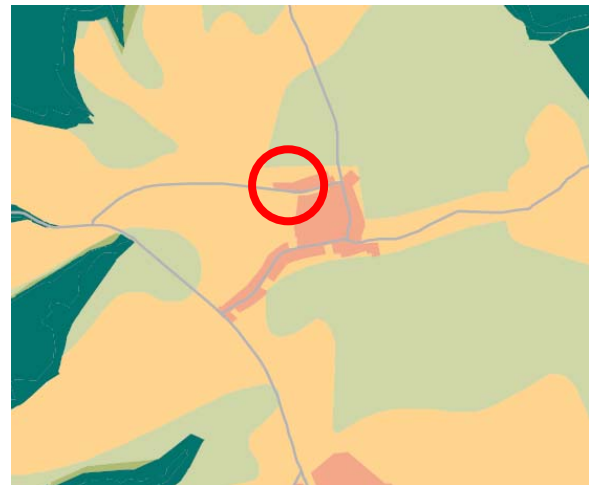
De kwaliteitsregio Limburg wordt gedefinieerd als een regio waar het goed en gezond leven, wonen, leren, werken en recreëren is. Een regio die zich bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. En een regio die stevig is ingebed in internationaal verband. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien.

POL-kaart 'perspectieven' (actualisatie 2008)

Ter beoordeling van deze toekomstige ontwikkelingen is de zogenaamde POL-kaart 'perspectieven' vervaardigd welke onderscheid maakt in negen ruimtelijke perspectieven. Op nevenstaande POL-uitsnede is de ligging van het projectgebied met een rode cirkel aangegeven.

Uitsnede POL-kaart
P6 Plattelandskern

De projectlocatie is op de POL-kaart 'perspectieven' gelegen in perspectief p6: 'Plattelandskern'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.



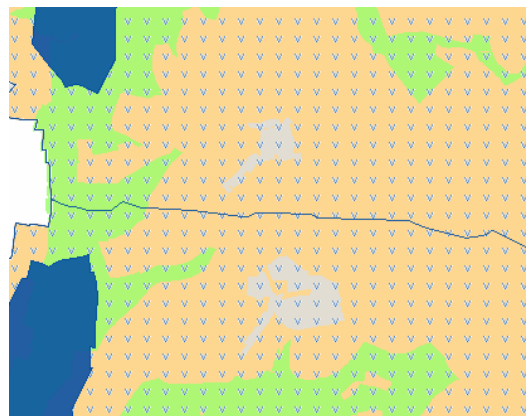
Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds door het contourenbeleid voor plattelandskernen. Op basis van de POL-aanvulling Contourenbeleid (2005) wordt rondom elke plattelandskern een (verbale) contour vastgelegd. Bij initiatieven voor rode ontwikkelingen buiten deze contour wordt vereist dat dit gepaard moet gaan

met de realisatie van extra natuur en landschapsonwikkeling in de POG (P2), in combinatie met een goede landschappelijke inpassing ter plaatse van het initiatief. Binnen de contour is deze vereiste van extra natuur niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing.

Uitsnede kaart Kristallen
waarden

Themakaarten Blauwe Waarden, Groene Waarden en Kristallen Waarden

Het plangebied is gelegen binnen het freatisch grondwaterbeschermingsgebied van het waterwingebied Heer-Vroendaal. Hierbinnen is het beschermingsregime van een normale operationele winning aan de orde. In casus is op dit grondwaterbeschermingsgebied de beschermingsregeling zoals opgenomen in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van toepassing. Bij het in ontwikkeling



zal moeten worden voldaan aan de regels die hieromtrent in de provinciale milieuverordening zijn opgenomen. In de bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende planregels is overigens rekening gehouden met dit beleid. Het projectgebied maakt tevens onderdeel uit van het Bodembeschermingsgebied Mergelland. Binnen dit beschermingsgebied wordt er gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezig, en bijzondere, biotische, abiotische, en cultuurhistorische waarden stellen.

In paragraaf 4 van titel 5.5, meer specifiek artikel 5.37 van de Provinciale Milieu Verordening (hierna: PMV) zijn enkele voorschriften opgenomen die van belang zijn met betrekking tot woningbouw:

Het is verboden om buiten inrichtingen grondwerkzaamheden uit te voeren of te doen. Het is verboden werkzaamheden in de bodem uit te voeren die leiden tot een aantasting van het reliëf, met uitzondering van werkzaamheden voor het herstel en onderhoud van het beekdal. Het is verboden handelingen te verrichten waarvan men weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat deze erosie van de bodem bevorderen. Het is verboden de grond dieper dan drie meter beneden maaiveld te roeren. Voor de overige voorschriften wordt verwezen naar de PMV. Het is mogelijk bij Gedeputeerde Staten van Limburg ontheffing te vragen van een aantal bepalingen (zie artikel 5.39 PMV). Ook hier geldt dat bij het in ontwikkeling zal moeten worden voldaan aan de regels die hieromtrent in de provinciale milieuverordening zijn opgenomen. Bij het om uitvoering nemen van het bouwplan zal rekening worden gehouden met dit beleid.

3.2.2

PROVINCIALE WOONVISIE 2005

Naar aanleiding van onder meer de bevindingen met de Regionale Volkshuisvestingsplannen (RVP's) en demografische trends en ontwikkelingen is de Provincie al in 2004 gestart met het actualiseren van het beleid op het gebied van bouwen en

wonen. Mede op basis van de resultaten van de dialoog met de partijen in het veld en de regiospecifieke agenda's, hebben Gedeputeerde Staten uiteindelijk op 10 mei 2005 de Provinciale Woonvisie Limburg vastgesteld. Hierin is het beleid op het gebied van bouwen en wonen neergelegd.

Voor de regio Maastricht/ Heuvelland is een indicatieve woningbehoefte berekend van 2.900 tot 3.500 nieuwe woningen per jaar tussen 2004 en 2010. Voor de periode 2010-2020 zou de woningvoorraad uitgebreid moeten worden met nog eens 1.500 tot 1.800 woningen per jaar. Deze aangegeven bandbreedte is uitdrukkelijk bedoeld als handreiking, dus noch als kaderstellend noch normatief te interpreteren. De nadruk ligt op de kwalitatieve bouwopgave.

Aangezien het voornemen van initiatiefnemer slechts de bouw van twee woningen betreft, er geen belemmeringen zijn als gevolg van een aanduiding op de provinciale themakaarten én het bouwplan past binnen de provinciale indicatieve richtcijfers voor woningbouw past het onderhavige bouwplan binnen het provinciale beleid.

3.3

REGIONAAL BELEID

In de Regionale woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009 'Naar een complete regio: leefbare dorpen, sterke stad' wordt het woningbouwbeleid voor o.a. de gemeente Margraten beschreven. Het zwaartepunt ligt bij de jaren 2005-2009. Maar er wordt op hoofdlijnen ook verder gekeken naar de jaren 2010-2014. De regiogemeente zetten voor de jaren 2005-2009 in op het toevoegen van een netto woningvoorraad van tenminste 3.350 woningen. Dit aantal is gebaseerd op de regionale en provinciale woningbehoefteprognose. Door de gemeenten zijn woningbouwprogramma's opgesteld waaruit blijkt welke bouwplannen er zijn voor de kernen binnen een gemeente. De woonvisie gaat hierbij niet meer uit van contingenten maar van de opgegeven woningbouwprogramma's. Voor gemeente Margraten is het netto woningbouwprogramma voor de periode 2005-2009 bepaald op 385 woningen. Op dit moment geldt de regionale woonvisie 2005-2014. Voor de kern Eckelrade is in de visie bepaald dat, over de periode 2005 tot en met 2014, 34 woningen gebouwd mogen worden. Deze nieuwe woningen kunnen verdeeld worden over harde en zachte plannen binnen de kern. Harde bouwplannen hebben betrekking op directe bouwtitels en ingediende bouwplannen in de kernen. Zachte bouwplannen hebben betrekking op (incidentele) bouwvoornemens en uitbreidingslocaties.

Het bouwplan waarop het projectbesluit betrekking heeft, ziet op de realisatie van 2 woningen. Het programma is hiermee passend binnen de kengetallen van de regionale woonvisie.

3.4

GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1

BESTEMMINGSPLAN ECKELRADE

De geldende planologische situatie is vastgelegd in het bestemmingsplan "Eckelrade". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 juli 2009. In

het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch-bedrijf”.

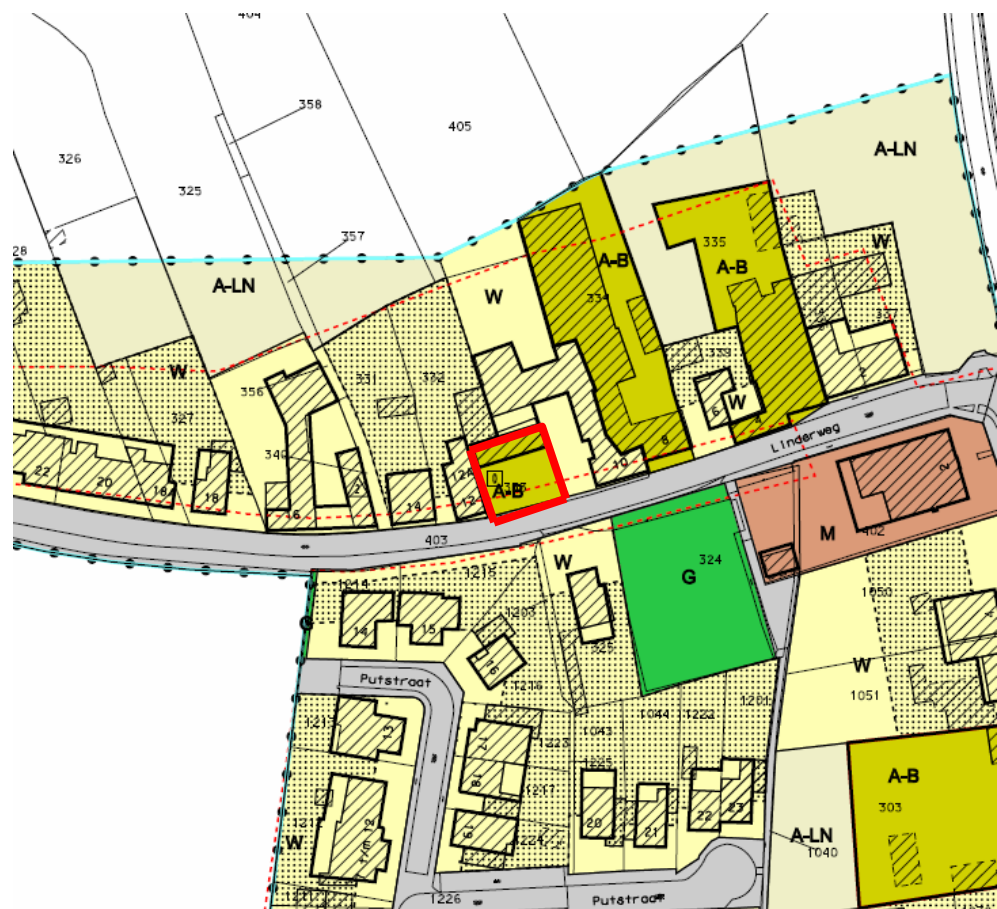
De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen en voor wonen.

voor een bedrijfswoning tenzij dit anders op de verbeelding is aangegeven.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het bouwplan is zowel in functionele als in fysieke zin strijdig met de planregels (voorschriften) van bestemmingsplan “Eckelrade”. Woningbouw op gronden met de bestemming “Agrarisch-bedrijf” is niet toegestaan indien op de verbeelding (plankaart) de bouw van een bedrijfswoning expliciet is uitgesloten. In het onderhavige geval is dat aan de orde. Daarnaast dient bebouwing altijd binnen het daartoe aangewezen bouwvlak plaats te vinden. Ook op dit punt voldoet het bouwplan niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Het onderhavige bouwplan kan daarom slechts door middel van het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro gerealiseerd worden.



3.4.2

CONVENANT DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen (DuBo) heeft inmiddels een volwaardige plaats in het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met onder meer de volgende aspecten rekening gehouden wordt: het materiaalgebruik, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Met betrekking tot het laatste aspect wordt gesteld dat gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd.

De gemeente Margraten heeft het “Convenant duurzaam bouwen” voor het gewest Maastricht en Mergelland ondertekend (februari 2001), waarmee zij zich verplicht bij een (bouw)project gehoor te geven aan de duurzaamheidsmaatregelen uit het zogenaamde Basispakket. Het Basispakket Duurzaam Bouwen omvat een selectie van duurzaamheidsmaatregelen, die volledig in overeenstemming zijn met de maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Bij de planontwikkeling zal met de principes van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen rekening worden gehouden.

3.5

RUIMTELIJKE EFFECTEN VAN HET PROJECT OP DE OMGEVING

3.5.1

RUIMTELIJKE INPASSING

Met de bouw van twee woningen op een inbreidingslocatie aan de Linderweg, in de kern Eckelrade, wordt er op zowel stedenbouwkundig als functioneel gebied aangesloten op de (bestaande) omgeving. De woningen worden met een verspringende de voorgevel naar de Linderweg geprojecteerd. Qua bouwhoogte en massa wordt eveneens aangesloten op bebouwing in de directe omgeving. Ook voor wat betreft bezonning en privacy leveren de woningen géén beperkingen op naar omliggende percelen. Middels een inpandige garage en één parkeerplaats per woning op de oprit wordt in voldoende parkeerbehoefte voorzien.

3.5.2

VERKEER EN PARKEREN

Verkeer

De bouwlocatie is gelegen aan de Linderweg. Deze straat, waar ter plaatse van het plangebied een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur, wordt ontsloten via de Klompenstraat en de Keerestraat ten oosten en de N593 ten noordwesten. Aangezien er reeds meerdere woningen aan de Linderweg zijn gelegen zijn en de toename van verkeersbewegingen als gevolg van de te bouwen woonhuizen minimaal zullen zijn, kan er van uitgegaan worden dat deze straat en de ontsluitende straten het verkeer van en naar de nieuwe woningen goed kunnen verwerken.

Parkeren

Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. In het onderhavige bouwplan is iedere woning voorzien van een inpandige garage en een oprit. Wat inhoudt dat het plan in 4 parkeerplaatsen voorziet. Hierdoor kan aan de door de gemeente Margraten gestelde parkeernorm worden voldaan. De gemeente Margraten gaat bij nieuwe bestemmingsplannen uit van minimaal 1 parkeerplaats per woning.

3.6

INTEGRALE AFWEGING VAN BELANGEN

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 het bestemmingsplan 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 milieu aspecten komen in het vervolg van deze paragraaf aan bod.

3.6.1

BODEM

In het kader van het bouwplan en de ruimtelijke procedure is door Novaflo een verkennende bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (rapportnummer ENV 10010811, d.d. 2 februari 2010). Tevens is conform NEN 5707 een vooronderzoek naar de aanwezigheid van asbest verricht.

Bodemonderzoek

Bovengrond

Ten aanzien van het bodemonderzoek is geconcludeerd dat de achtergrondwaarden (AGW) voor nikkel, zink en lood worden overschreden. De interventiewaarden worden voor geen van de parameters overschreden. Met de aangetoonde lichte verontreinigingen aan zink en cadmium wordt de verwachting bevestigd. Nader onderzoek is niet nodig. Wel is een doelmatigheidstoets uitgevoerd omdat voor enkele parameters de AGW wordt overschreden. De conclusie is dat saneren niet doelmatig is.

Ondergrond

De concentratie aan Barium overschrijdt de AGW. De AGW voor nikkel voor de functie 'wonen' wordt eveneens overschreden.

Asbest (voor)onderzoek

Bij de uitgevoerde woningen ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn zintuiglijk geen op asbest verdachte materialen aangetroffen. Enkel de aanwezigheid van een voormalig woonhuis zonder duidelijke aanwijzingen voor asbesthoudende materialen zijn naar mening van onderzoeker geen argument om de locatie aan te merken als asbest verdacht.

3.6.2

GELUID

In verband met de ruimtelijke procedure dient in sommige gevallen onderzoek te worden verricht naar de geluidssituatie ter plaatse als gevolg van het wegverkeerslawaai.

Gelet op de ligging van het plangebied is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeer niet vereist.

In verband met een goede ruimtelijke ordening dient echter een goed woon en leefklimaat

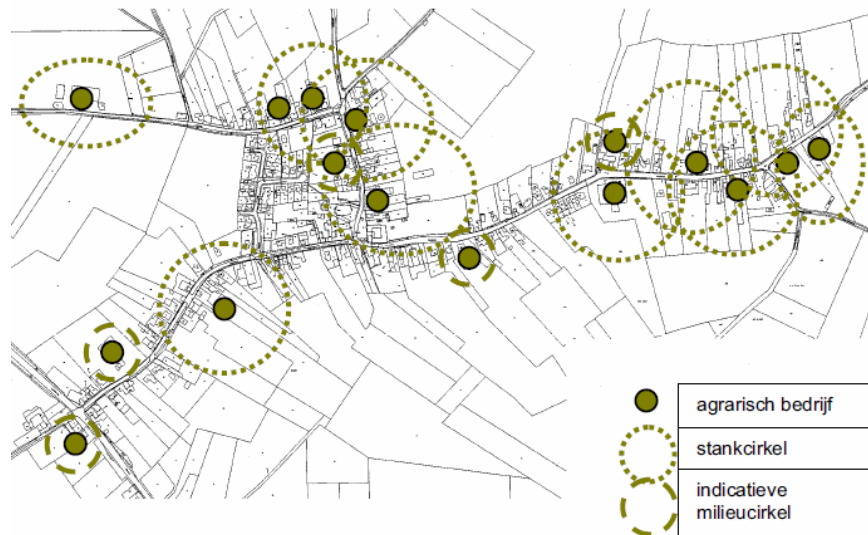
te worden gegarandeerd. Op basis van lokale kennis mag verwacht worden dat de intensiteit op de Linderweg dermate laag is dat de geluidbelasting niet meer dan 53 dB bedraagt. In dat geval wordt automatisch voldaan aan het conform het Bouwbesluit vereiste maximale binnenniveau van 33dB. Ook om deze reden is een

akoestisch onderzoek niet verplicht.

3.6.3

BEDRIJVIGHEID IN RELATIE TOT HET PLANGEBIED

Grenzend aan het plangebied zijn 2 agrarische bedrijven aanwezig. Het betreft een gemengd agrarisch bedrijf op het adres Linderweg 4 en een akkerbouwbedrijf op het adres Linderweg 8. Voor vergunningsplichtige bedrijven wordt de stankcirkel bepaald door de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de meldingsplichtige bedrijven wordt deze bepaald door het Besluit landbouw milieubeheer.



De milieucirkel van het akkerbouwbedrijf is afgeleid van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. De cirkel bedraagt 30 meter, gemeten vanuit de bedrijfsgebouwen. De cirkel is echter indicatief en hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken. Van belang daarbij is dat het bedrijf niet in zijn huidige activiteiten wordt beperkt. De milieucirkel van het gemengd agrarisch bedrijf bedraagt op basis van het Besluit landbouw milieubeheer 100 meter. De gemeenteraad van Margraten heeft op 18 november 2008 echter een geurverordening vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de geurverordening bedraagt de geurcirkel nog slechts 50 meter.

Uit de afbeelding (bron: bestemmingsplan Eckelrade, bureau Tonnaer)) op de vorige pagina valt op te maken dat de planlocatie binnen de milieucirkels van beide agrarische bedrijven is gelegen. Hierbij moet worden opgemerkt dat op de afbeelding nog een geurcirkel van 100 meter staat aangegeven.

Doordat er reeds bestaande bebouwing op kortere afstand binnen de milieucirkels van beide bedrijven is gelegen, worden de bedrijven door de toevoeging van 2 woningen niet onevenredig benadeeld. Door de aanwezigheid van de bestaande woningen binnen de invloedssfeer van beide bedrijven, zijn deze immers reeds beperkt in de uitbreidingsmogelijkheden. De bouw van 2 woningen vormt dan ook geen beperking voor de aanwezige bestaande bedrijven.

3.6.4

LUCHTKWALITEIT

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 het 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. Het NSL is nog niet in werking getreden, dat kan pas gebeuren nadat de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend en dit is ingebed in de Nederlandse wetgeving. Naar verwachting zal het NSL het eerste kwartaal van 2009 in werking treden.

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.

Voor de periode tussen het in werking treden van de “Wet luchtkwaliteit” en het inwerking treden van het NSL is het begrip “niet in betekende mate” gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (Besluit nibm, artikel 2). Nadat het NSL in werking is getreden wordt de definitie van nibm verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en 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 grenswaar-

den voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een verder onderzoek naar luchtkwaliteit wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.6.5

WATER

De watertoets is het procesinstrument dat ruimtelijke plannen toetst op de mate waarin zij rekening houden met het beleid om water in Nederland meer ruimte te geven. De watertoets is wettelijk verplicht sinds november 2003.

In de notitie "Toepassingsbereik ruimtelijke plannen en ondergrens watertoets" van de waterbeheerders van 1 mami 2005 wordt een aantal regels gegeven, waaruit opgemaakt kan worden welke plannen in aanmerking komen voor de watertoets. Daarbij wordt gesteld dat postzegelplannen in aanmerking komen als er sprake is van nieuwe (uitbreiding van) gebouwen en bouwwerken en/of van nieuwe (ondergrondse) infrastructuur en/of een aanmerkelijke toename van verharde oppervlakten:

- Nabij primaire waterkeringen en oppervlaktewateren (in of grenzend aan beschermingszones, meanderzones, inundatiegebieden en herinrichtingszones) of in stroombanen en/of dalbodems van droogdalen;
- Nabij rioolwaterzuiveringsinstallaties (inclusief milieuhindercirkels) en rioolwatertransportleidingen plus beschermingszones;
- Met centrale of gemeenschappelijke voorzieningen voor infiltratie van regenwater of nieuwe aansluitingen en/of overstorten op primaire oppervlaktewateren;
- Met een (toename van) bebouwd en/of verhard oppervlak groter dan 1.000 m².

Indien het bouwplan voldoet aan een van bovenstaande criteria dient het plan via het watertoetsloket beoordeeld te worden.

Het bouwplan is niet gelegen in of nabij primaire waterkeringen, rioolinstallaties en/of infiltratievoorzieningen. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 318 m². Het voorliggende plan voldoet daarmee aan geen van deze criteria. Het doorlopen van het proces van de watertoets is daarom voor dit project niet noodzakelijk. Wel dient rekening te worden gehouden met de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied. Als gevolg hiervan mag de bodem op basis van de provinciale milieuverordening niet meer dan 3 meter worden geroerd.

Bij het in uitvoering nemen van het bouwplan zal echter met de uitgangspunten van (gemeentelijke) duurzaamwaterbeheer zoals het afkoppelen van hemelwater rekening worden gehouden.

3.6.6

ECOLOGIE

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. De voorgenomen herinrichting van het projectgebied kan hiermee in sommige situaties strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring of vernietiging van leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten. Ook de afzonderlijke dieren en planten kunnen als gevolg van de werkzaamheden (onopzettelijk) gedood, verontrust en verjaagd worden. In sommige gevallen kan

het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet niet aan de orde is. Wanneer dit echter niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden, die alleen onder bepaalde voorwaarden kan worden verstrekt. De ontheffingsaanvraag moet onderbouwd zijn door een goed onderzoek naar het voorkomen van en de effecten op beschermde plant- en diersoorten.

De bebouwde kom van Eckelrade maakt geen deel uit van de ecologische structuur binnen de gemeente Margraten, zoals vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg en het bestemmingsplan Buitengebied. Ook het buitengebied om de kern is niet opgenomen in de ecologische structuur. Op grotere afstand van de kern zijn noordelijk en westelijk bestaande bos- en natuurgebieden (uitlopers Savelsbos) en ecologische ontwikkelingszones (hoofddal Hondenberggrub) gelegen. Geen van deze gebieden strekt zich echter uit tot binnen het plangebied. De langgerekte vorm van Eckelrade met veelal lintbebouwing grenzend aan het buitengebied compenseert het nagenoeg ontbreken van groenvoorzieningen.

Rond de kern zijn diverse heggen en steilranden, alsmede hoogstamboomgaarden gelegen. De heggen en hoogstamboomgaarden vormen restanten van de vroegere huiskavels met boomgaarden bij de agrarische bedrijven. Zowel aan de noord- als de zuidzijde zijn grote aantallen hoogstamboomgaarden aanwezig. De steilranden maken veelal deel uit van de holle wegen, als de Dorpsstraat, Keerestraat en de Eckelradeweg, voor zover gelegen direct buiten de bebouwde kom. In de kilometerhokken, waarbinnen Eckelrade is gelegen, komen 2 plantensoorten voor (daslook, witte munt) die vallen onder wettelijke beschenningsregimes of een Rode Lijststatus hebben. Gelet op het huidige gebied, is het voorkomen binnen het plangebied niet aanmerkelijk. In en om Eckelrade zijn in de kilometerhokken 11 veelal algemeen voorkomende soorten zoogdieren bekend. Daarnaast zijn ook de eekhoorn, steenmarter en das waargenomen, voornamelijk in het buitengebied ten noorden en zuiden van de kern. Het aangrenzende buitengebied is in potentie geschikt als fourageer- en/of woongebied voor soorten als de das en de hamster. Burchten zijn in de directe omgeving echter niet aangetroffen. In de kilometerhokken zijn 18 soorten vogels bekend, waaronder 4 soorten met een Rode Lijststatus (boomvalk, koekoek, steenuil en veldleeuwerik). Wat betreft amfibieën en reptielen is sprake van 2, respectievelijk 1 soort vallende onder een wettelijk beschenningsregime of met een Rode Lijststatus (alpenwatersalamander, kleine watersalamander, levendbarende hagedis). Het Savelsbos ten westen van Eckelrade is, als Habitatrichtlijngebied, aangeduid als Natura2000-gebied. Het plangebied ligt op kleine afstand (circa 700 meter) van het Savelsbos, in dit geval kan toetsing op negatieve effecten op het beschermde gebied achterwege blijven.

Het onderhavige bouwplan is voorzien op gronden die momenteel in gebruik zijn als schuur/garage en parkeerplaats. De mogelijkheid dat beschermde planten en/of diersoorten aanwezig zijn wordt daarom verwaarloosbaar geacht.

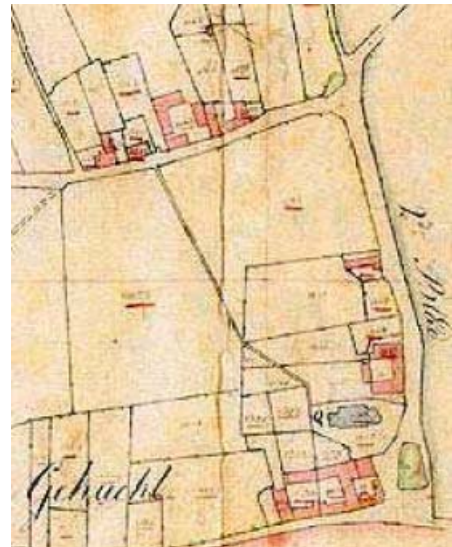
Gelet op de aard van de directe omgeving (ontbreken van duidelijke groenstructuren) wordt de aanwezigheid van vleermuizen binnen het plangebied eveneens verwaarloosbaar geacht. Een nader onderzoek wordt om deze redenen dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.6.7

ARCHEOLOGIE

Op de kaart “Indicatieve archeologische waarden” (IKAW) van de provincie Limburg is aangegeven waar men verwacht archeologische waardevolle vondsten te doen. Uit de IKAW is af te leiden dat aan het projectgebied de verwachtingswaarde “middel” is toegekend. Voor deze gebieden dient in principe een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot archeologie is in het POL als uitgangspunt opgenomen dat het archeologische erfgoed in de oorspronkelijke vindplaats moet worden beschermd. Voor archeologische waardevolle terreinen, zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, moet bij voorgenomen activiteiten vooronderzoek naar archeologische waarden plaatsvinden. Als aanvullende regel geldt echter voor plangebieden, die kleiner zijn dan 2500 m² en op minimaal 50 meter afstand gelegen zijn van een archeologische vindplaats, dat zij zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.



Onderhavig project omvat een projectlocatie van kleiner dan 2500 m² en is niet dichterbij dan 50 meter gelegen bij een archeologische vindplaats. Derhalve is een Inventariserend Veld Onderzoek niet vereist. Wel kan ervoor worden gekozen om eventuele graafwerkzaamheden archeologisch begeleid te worden.

3.6.8

EXTERNE VEILIGHEID

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 ruimtelijke ordening. Voor transporten 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.

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 ongevalfrequentie 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. Externe veiligheid beschrijft het risico voor personen (zowel individueel als per groep) als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Van belang zijn enerzijds de grondgebonden risico-objecten en anderzijds het transport van gevaarlijke stoffen en het transport door buisleidingen.

Voor de invloed vanuit transportroutes als ook inrichtingen is gebruik gemaakt van de Risicokaart Limburg welke beschikbaar is gesteld door de provincie Limburg en op internet is te vinden. De locatie ligt in een woongebied. Uit de risicokaart van de provincie Limburg valt op te maken dat er in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen te vinden zijn. Zodoende zijn er geen risico's te verwachten vanuit de omgeving op de nieuw geprojecteerde woningen. Gelet op het bovenstaande zal het aspect externe veiligheid geen belemmering vormen voor de realisatie van onderhavig bouwplan.

4 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

4.1.1 INSpraak

Op basis van de gemeentelijke inspraakverordening wordt het voornemen tot het nemen van het projectbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreacties kenbaar maken.

PM

4.1.2 ZIENSWIJZEN

Op de voorbereiding van het besluit omtrent de vrijstelling is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande

dat de aanvraag gedurende zes weken ter inzage ligt, waarbinnen eenieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kan maken.

PM

4.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') bepaalt 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.

Het exploitatiegebied is in zijn geheel in eigendom van derden. Het projectbesluit voorziet op in de realisering van woningen met bijbehorende voorzieningen, waarvoor bouwvergunningen zijn vereist. Met initiatiefnemer is echter een exploitatieovereenkomst gesloten waardoor het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Het verhaal van kosten in verband met de grondexploitatie in de exploitatiegebieden is daardoor verzekerd. De gemeente is op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro niet verplicht om bij de vaststelling van het projectbesluit tevens een exploitatieplan vast te stellen.

5 Conclusie

Het voornemen van initiatiefnemer omvat de bouw van twee woonhuizen aan de Linderweg te Eckelrade. Dit initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Eckelrade", vastgesteld door de gemeenteraad van Margraten op 16 december 2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 14 juli 2009. De gemeente Margraten wil echter in principe medewerking verlenen aan de mogelijke realisering van dit plan en is bereid de benodigde procedure in gang te zetten. De aangewezen weg om tot realisering van het project te kunnen komen, is het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (WRO). Hierdoor kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

Het plan voor de bouw van twee woningen aan de Linderweg wordt aanvaardbaar geacht, gelet op de volgende redenen:

- het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid vormen géén belemmering;
- er zijn geen milieuhygiënische (bodem, geluid, lucht, externe veiligheid) of stedenbouwkundige bezwaren;
- er wordt voldoende rekening gehouden met de ecologische, waterhuishoudkundige en archeologische waarden in het gebied;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.