

Motivering

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Besluitgebied	5
1.3 Omgevingsplan	6
1.4 Leeswijzer	12
2 Planbeschrijving	13
2.1 Bestaande situatie	13
2.2 Toekomstige situatie	19
2.3 Parkeren	23
2.4 Duurzaamheid	23
3 Beleidskader	24
3.1 Rijksbeleid en Rijksregels	24
3.2 Provinciaal beleid	26
3.3 Omgevingswaarden	34
3.4 Regionaal beleid	34
3.5 Beleid Waterschap	36
3.6 Gemeentelijk beleid	38
4 Fysieke leefomgeving	43
4.1 Beschermen van de gezondheid	43
4.2 Milieubelastende activiteiten	43
4.3 Geluid	44
4.4 Kwaliteit van de buitenlucht	45
4.5 Bodemkwaliteit	47
4.6 Omgevingsveiligheid	49
4.7 Natuur	50
4.8 Water en watersysteem	53
4.9 Archeologie & cultuurhistorie	54
4.10 Klimaatadaptatie	56
4.10.1 Risico's van weersextremen en overstromingen	56
4.11 Bedrijfsmatige activiteiten	58
5 Uitvoerbaarheid	62
5.1 Economische uitvoerbaarheid	62
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
6 Juridische regeling	65
6.1 Opzet regelgeving	65
6.2 Artikelsgewijze toelichting	66
7 Belangenafweging en conclusie	70
7.1 Is sprake van een ETFAL?	70
7.2 Conclusie	70
Bijlage 1 Nota ambtshalve wijzigingen	71



Separate bijlagen:

- 1) Bouwhistorische verkenning met waardestelling, Dorpsstraat 83 te Eckelrade (gemeente Eijsden-Margraten), Loek Daemen, d.d. 23-10-2023;
- 2) Verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek Dorpsstraat 83 te Eckelrade, Geonius, rapportnummer MA240404.R01, d.d. 16-05-2024;
- 3) AERIUS-berekening Transformatie agrarisch bedrijf naar woonhoeve met drie wooneenheden Dorpsstraat 83 Eckelrade, Vandewall Planologisch Advies, rapportnummer VPA 2024.48 AERIUS, d.d. 19-08-2025;
- 4) Voortoets stikstof herontwikkeling Dorpsstraat 83 te Eckelrade, FF Advies, rapportnummer R202501K-A, d.d. 09.09.2025;
- 5) Ecolybrum, Rapportage quickscan ecologische waarden Dorpsstraat 83 te Eckelrade, kenmerk 24-1687, d.d. 02-06.2024;
- 6) Verslag omgevingsdialoog, d.d. 25-08-2025;
- 7) Schriftelijke overeenkomsten spuitzones.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens de voormalige agrarische bebouwing aan de Dorpsstraat 83 te Eckelrade te renoveren en in gebruik te nemen als woonhuis. De bebouwing en de gronden zijn thans voorzien van de functie 'Agrarisch - Bedrijf'. Ter plaatse was voorheen een fruitteeltbedrijf en een bijbehorende bedrijfswoning gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens de voormalige bedrijfswoning, welke gelegen is aan de voorzijde van de carréhoeve, te gaan bewonen en in het linker- en achterste deel van de carréhoeve twee nieuwe wooneenheden toe te voegen voor diens twee kinderen. Dit biedt hen de mogelijkheid om in hun vertrouwde omgeving waar zij zijn opgegroeid te blijven wonen. Hiermee wordt een toekomstbestendige functie toegekend aan cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, die bovendien als Rijksmonument is aangewezen.

Deze ontwikkeling past niet binnen het tijdelijk deel van het Omgevingsplan van de gemeente Eijsden-Margraten, waarvan de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, 1^e herziening 2010' onderdeel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient het tijdelijk deel van het omgevingsplan te worden gewijzigd middels de vaststelling van het voorliggend TAM-omgevingsplan. Hiermee wordt de bebouwing en de omliggende gronden (gedeeltelijk) voorzien van de functie 'Wonen'. De achter de hoeve gelegen agrarische percelen worden bestemd tot 'Agrarisch met waarden', waar geen bedrijfsmatig agrarisch gebruik is toegestaan.

Tevens dient in een zone van 50 meter rondom de gronden die in de toekomstige situatie zijn aangewezen voor de functie 'Wonen' een spuitverbod worden opgelegd voor het gebruik van chemische bestrijdings- en gewasbeschermingsmiddelen. Dit is noodzakelijk om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de drie wooneenheden en de bijbehorende tuingronden te borgen. De gronden waar een spuitverbod dient te worden opgelegd maken derhalve deel uit van het besluitgebied, zodat het spuitverbod planologisch kan worden vastgelegd.

Op het onderstaande kaartje is de begrenzing van het besluitgebied middels een rode kleur aangegeven:



Overzichtskaart besluitgebied

1.2 Besluitgebied

Ligging

Het besluitgebied bestaat enerzijds uit het voormalige agrarische bedrijf met bedrijfswoning en fruitboomgaard aan de Dorpsstraat 83. Deze gronden hebben een oppervlakte van circa 12.370 m² en zijn kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie M, nummer 96. Anderzijds bestaat het besluitgebied uit een aantal (delen van) percelen waar een spuitverbod dient te worden opgelegd. Dit betreffen percelen ten westen, ten oosten en twee perceelsgedeelten ten zuiden van het perceel aan de Dorpsstraat 83.

Het betreffende perceelsgedeelte ten westen van Dorpsstraat 83 heeft een oppervlakte van circa 1.604 m² en is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie C, nummers 693 en 425 (gedeeltelijk). Het betreffende perceelsgedeelte ten oosten van Dorpsstraat 83 heeft een oppervlakte van circa 490 m² en is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie M, nummers 100 en 440 (beiden gedeeltelijk). De betreffende perceelsgedeelten ten zuiden van Dorpsstraat 83 hebben een oppervlakte van circa 567 m² en circa 563 m². Deze zijn beiden kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie N, nummer 444 (gedeeltelijk).

Op de onderstaande afbeelding is de begrenzing van het besluitgebied geprojecteerd op een kadastrale kaart. De kadastrale sectie- en nummeraanduiding van de percelen zijn middels een rode kleur aangegeven. Het perceel Dorpsstraat 83 is middels een rode begrenzing weergegeven. De gedeelten van het besluitgebied waar een spuitvrije zone wordt vastgelegd zijn middels een blauwe begrenzing weergegeven.



Kadastrale kaart besluitgebied

1.3 Omgevingsplan

Het onderhavige besluitgebied is thans juridisch-planologisch geregeld in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (TOP) van de gemeente Eijsden-Margraten. In dit TOP zijn onder andere de juridische regelingen van de bestemmingsplannen geïntegreerd die ten tijde van de inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht waren.

Het perceel aan de Dorpsstraat 83 (inclusief de achterliggende fruitboomgaard) en de spuitvrije zone ten oosten van Dorpsstraat 83 zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009'. De spuitvrije zones ten westen en ten zuiden van Dorpsstraat 83 (meer specifiek behoren deze gronden tot het perceel Dorpsstraat 122) zijn gelegen in het bestemmingplan 'Eckelrade'.

Tevens is de juridische regeling van het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Eijsden-Margraten' in het TOP geïntegreerd. Dit plan heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten, dus ook op het onderhavige besluitgebied.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, 1^e herziening 2010'

Het volledige perceel aan de Dorpsstraat 83, inclusief het achtergelegen agrarische perceel (fruitboomgaard), is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' (vastgesteld d.d. 14.12.2012). Deze gronden zijn in dit plan voorzien van de functie 'Agrarisch – Bedrijf'. Deze gronden zijn tevens voorzien van de functie (voorheen 'dubbelbestemming' genoemd) 'Waarde – Landschapselement'.

De westelijke rand van het perceel aan de Dorpsstraat 83 is voorzien van de functie (voorheen 'dubbelbestemming') 'Waterstaat – Waterlopen'. Deze functie regelt een beschermingszone van de hier aanwezige watergang. De watergang zelf ligt buiten de begrenzing van het besluitgebied. Voorts is het volledige perceel aan de Dorpsstraat 83 voorzien van de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'.

De beoogde spuitvrije zone ten oosten van het perceel aan de Dorpsstraat 83 is eveneens binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, 1^e herziening 2010' gelegen. Deze gronden zijn gelegen ter plaatse van de agrarische gronden achter de woonpercelen aan de Dorpsstraat 91 en 93. Deze gronden zijn voorzien van de functie (voorheen 'enkelbestemming') 'Agrarisch met waarden'. Hier zijn tevens de functies (voorheen 'dubbelbestemmingen') 'Waarde – Landschapselement' en 'Waterstaat – Erosie' alsmede de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied van toepassing'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009'. De begrenzing van het gedeelte van het onderhavige besluitgebied dat binnen dit bestemmingsplan is gelegen is op deze uitsnede middels een rode kleur aangegeven:





Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009'

In het navolgende zijn de geldende functies en gebiedsaanduidingen die op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' van toepassing zijn beschreven.

Functie 'Agrarisch – Bedrijf'

De voor 'Agrarisch – Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- bestaande agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- bestaande agrarische bedrijven met aan de agrarische bedrijfsvoering gelieerde overige bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen; (*)
- stalling van kampeermiddelen, voor zover een 'maximum aantal te stallen kampeermiddelen' is aangeduid; (*)
- verblijfsrecreatie, in de vorm van vakantieappartementen, kamperen op de boerderij of groepsaccommodaties, voor zover een 'maximum aantal vakantieappartementen' of 'maximum aantal kampeerplaatsen' is aangeduid, respectievelijk ter plaatse van de aanduiding 'vorm van agrarische groepsaccommodatie', mits in het geval van kamperen op de boerderij; (*)
- evenementen, uitsluitend ter plaatsen van de aanduiding 'evenemententerrein', waarbij de bepalingen in artikel 42.3 van het bestemmingsplan in acht worden genomen; (*)

met de daarbij behorende voorzieningen.

Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is het realiseren en gebruiken van een bedrijfswoning toegestaan. Deze aanduiding is op het voorste gedeelte (straatzijde) van de carréhoeve van toepassing. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 800 m³ bedragen. Het bouwen van (bedrijfs)gebouwen is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan.



Functie 'Agrarisch met waarden'

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerrosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- bescherming van aangrenzend natuurgebied;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- recreatief medegebruik;
- voor wandel-, ruiters-, fiets-, wielren- en mountainbike-evenementen op bestaande wegen/paden waarbij de bepalingen in artikel 42.3 van het bestemmingsplan in acht worden genomen;
- evenementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', waarbij de bepalingen in artikel 42.3 van het bestemmingsplan in acht worden genomen;
- verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen op de boerderij, voor zover een 'maximum aantal kampeerplaatsen' is aangeduid.

Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

Functie 'Waarde – Landschapselement'

De voor 'Waarde – Landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Functie 'Waterstaat – Waterlopen'

De voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergang en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Waterschapsverordening van het Waterschap Limburg.

Functie 'Waterstaat – Erosie'

De voor 'Waterstaat – Erosie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor het bestrijden en voorkomen van:

- bodemerrosie en wateroverlast;
- het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem;
- de aantasting van het grondwaterpakket.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied'

Deze gebiedsaanduiding duidt op de ligging in het bodembeschermingsgebied Mergelland. Binnen dit beschermingsgebied is ten behoeve van duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden, een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met, dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de provinciale omgevingsverordening en de provinciale omgevingsvisie.



**deze gebiedsaanduiding is thans niet meer van toepassing ter plaatse van het onderhavige besluitgebied en is derhalve niet opgenomen op de plankaart behorende bij het voorliggende TAM-omgevingsplan.*

Gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'

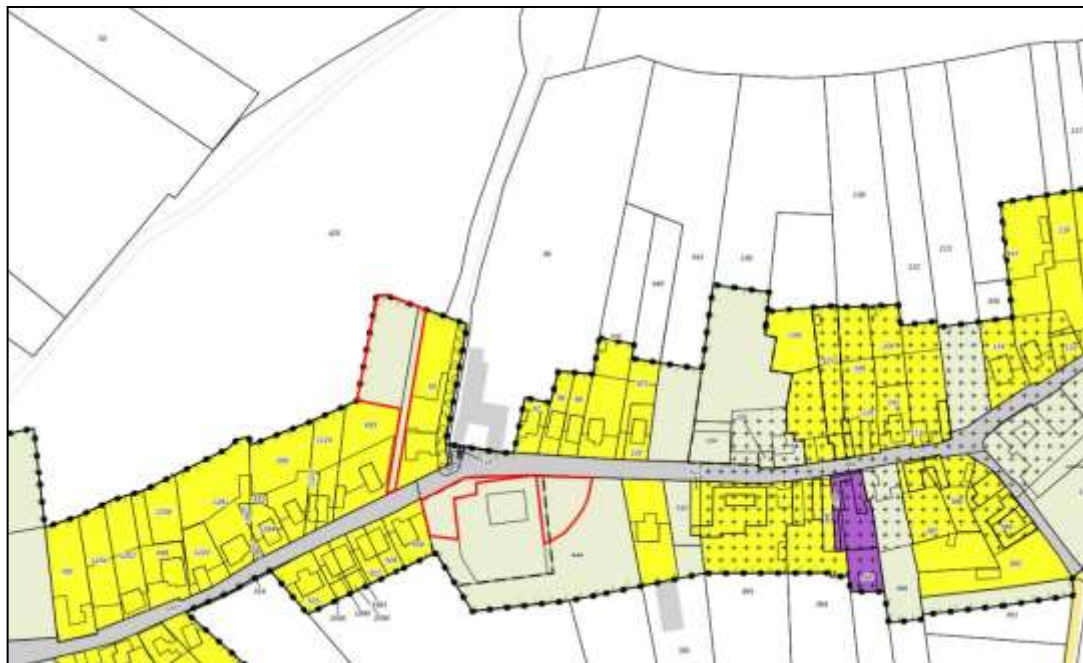
Binnen het grondwaterbeschermingsgebied is een bijzondere bescherming van de openbare drinkwatervoorziening noodzakelijk. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan met inachtneming van de voorwaarden zoals die in de provinciale Omgevingsverordening zijn gesteld.

Bestemmingsplan 'Eckelrade'

Het westelijke en zuidelijke gedeelte van het besluitgebied zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Eckelrade'. Het westelijke gedeelte is voorzien van de functie (voorheen 'enkelbestemming') 'Agrarisch – Landschappelijke en/of natuurlijke waarden'. Tevens zijn op deze gronden de gebiedsaanduidingen 'bodembeschermingsgebied' en 'grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing.

Het zuidelijke gedeelte van het besluitgebied is voorzien van de functies (voorheen 'enkelbestemmingen') 'agrarisch – bedrijf' en 'agrarisch – landschappelijke en/of natuurlijke waarden'. Ook deze gronden zijn voorzien van de gebiedsaanduidingen 'bodembeschermingsgebied' en 'grondwaterbeschermingsgebied'.

Het onderstaande kaartje toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Eckelrade'. De delen van het onderhavige besluitgebied die binnen dit bestemmingsplan zijn gelegen zijn op het kaartje middels een rode begrenzing aangeduid:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Eckelrade'

In het navolgende zijn de geldende functies en gebiedsaanduidingen die op basis van het bestemmingsplan 'Eckelrade' van toepassing zijn beschreven.

Functie 'Agrarisch – Landschappelijke en/of natuurlijke waarden'

De voor 'agrarisch – landschappelijke en/of natuurlijke waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, bodemkundige, cultuurhistorische, landschapsecologische en/of natuurwetenschappelijke waarden en/of ter bescherming van de waarden van het aangrenzende gebied, alsmede voor duurzaam agrarisch grondgebruik en extensief recreatief medegebruik, met dien verstande dat het behoud of herstel van genoemde waarden en de bescherming van het aangrenzend gebied voorop staan.

Beschrijving in hoofdlijnen

Ter verwezenlijk van de bovengenoemde doeleinden wordt het volgende beleid gevoerd:

1. het beleid is met name gericht op de samenhang van de agrarische, landschappelijke, landschapsecologische en natuurwetenschappelijke waarden op een kwalitatief hoog peil te handhaven en te ontwikkelen;
2. de landschapsvisuele waarden worden mede bepaald door kleine landschapselementen;
3. bij de activiteiten ten behoeve van deze bestemming toegelaten doeleinden zal mede gestreefd worden naar het behoud van cultuurgronden als basis voor de agrarische bedrijfsvoering;
4. met het oog op het extensief recreatief medegebruik mogen, rekening houdend met de bovengenoemde doeleinden en de overige bepalingen, kleinschalige voorzieningen worden geplaatst;
5. het cultuurhistorisch patroon van onverharde wegen zal zoveel als mogelijk intact worden gehouden;
6. het gebruik van de gronden als kampeerterrein wordt niet toegelaten.

Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch – Landschappelijke en/of natuurlijke waarden' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, behoudens omheiningen en/of erfafscheidingen. Ook het realiseren van veldschuren/schuilgelegenheden voor vee is toegestaan, mits wordt voorzien in compensatie van landschappelijke en/of natuurlijke waarden die verloren kunnen gaan.

Functie 'Agrarisch – Bedrijf'

De voor 'Agrarisch – Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden en daarbij behorende voorzieningen en voor wonen.

Beschrijving in hoofdlijnen

Ter verwezenlijking van de bovengenoemde doeleinden wordt het volgende beleid gevoerd:

1. Gestreefd wordt naar continuering van de bestaande agrarische bedrijven. Daartoe is de omvang van de toegekende bouwvlakken en de daarop aanwezige bouwmogelijkheden afgestemd op de huidige grootte van de agrarische bedrijven. Uitbreiding van het bouwvlak is alleen mogelijk binnen het kader van de BOM+regeling van de provincie Limburg;
2. Gestreefd wordt naar landschappelijke inpassing van de agrarische bebouwing conform de BOM+regeling van de provincie Limburg. Daartoe kunnen burgemeester en wethouders bij nieuwbouw, waarbij landschappelijke belangen in het geding zijn, zo nodig om landschappelijk inpassing van de bebouwing vragen;
3. Omschakeling van een bestaand grondgebonden bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijf is niet toegestaan;
4. Mestopslag dient binnen het bouwvlak plaats te vinden en is slechts toegestaan tot een maximale maat van 2.500 m³;
5. Het gebruik van de gronden als kampeerterrein, waaronder begrepen kamperen bij de boer, wordt niet toegestaan;
6. Boogkassen/tunnels zijn enkel toelaatbaar als ondersteunende activiteit bij de agrarische bedrijfsvoering, tot een maximum oppervlak van 2.500 m².



Bouwregels

Op de tot 'Agrarisch – Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen, geen woning zijnde, ten behoeve van de beoogde doeleinden worden gebouwd. Tevens is één bedrijfswoning toegestaan per bouwperceel, tenzij anders is aangeduid op de plankaart. Gebouwen mogen, onder voorwaarden, uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.

Gebiedsaanduiding 'bodembeschermingsgebied'

Het beleid binnen het bodembeschermingsgebied is primair gericht op bescherming van de chemische, fysische en biologische eigenschappen van de bodem en de daarmee samenhangende abiotische, biotische en cultuurhistorische waarden. Ter uitvoering van dit beleid wordt aangesloten bij de Provinciale Milieuverordening Limburg (*thans de Omgevingsvisie Limburg*).

Gebiedsaanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied'

Het beleid binnen het grondwaterbeschermingsgebied is primair gericht op het belang van de openbare drinkwatervoorziening. Ter uitvoering van dit beleid wordt aangesloten bij de Provinciale Milieuverordening Limburg (*thans Omgevingsvisie Limburg*).

Strijdigheid van de beoogde ontwikkelingen met het TOP Eijsden-Margraten

Het beoogde initiatief behelst het gebruik van de voormalige agrarische carréboerderij voor de reguliere woonfunctie, waarbij in de toekomstige situatie sprake is van drie wooneenheden. Dit gebruik is strijdig met het tijdelijk deel van het omgevingsplan (TOP) Eijsden-Margraten, omdat ter plaatse op basis van de functie 'Agrarisch – Bedrijf' uitsluitend één bedrijfswoning is toegestaan.

Conform artikel 1.20 van de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' wordt onder een bedrijfswoning het volgende verstaan:

“een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor huisvesting van één huishouden, waarvan de huisvesting daar van één of meerdere leden van dat huishouden, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

Er is ter plaatse geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, waardoor de bewoning van de bedrijfswoning niet langer is toegestaan. Middels de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan wordt de carréboerderij en de aangrenzende tuingronden voorzien van de functie 'Wonen' en wordt vastgelegd dat ter plaatse maximaal drie wooneenheden zijn toegestaan. Hiermee wordt reguliere bewoning – niet zijnde in de vorm van een bedrijfswoning – ter plaatse mogelijk gemaakt.

Omdat geen sprake meer is van een agrarische bedrijfsvoering, wordt de achterliggende fruitboomgaard, die in de vigerende juridische regeling van voornoemd bestemmingsplan eveneens is bestemd tot 'Agrarisch – Bedrijf', voorzien van de functie 'Agrarisch met waarden'. Op basis van deze functie is enkel nog hobbymatig (dus niet zijnde bedrijfsmatig) agrarisch gebruik van de gronden toegestaan.

Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten

Het paraplubestemmingsplan 'Parkeren Eijsden-Margraten' (vastgesteld d.d. 25.09.2018) is opgesteld om eenduidige parkeernormen voor de hele gemeente Eijsden-Margraten vast te leggen. De in dat plan opgenomen regeling is, conform de doeleinden van het paraplubestemmingsplan, overgenomen in het voorliggende TAM-omgevingsplan.



1.4 Leeswijzer

De motivering bij het TAM-omgevingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken, waarvan de indeling heeft plaatsgevonden conform de Leidraad TAM Omgevingsplan Eijsden-Margraten (d.d. 30.04.2024) van de gemeente Eijsden-Margraten. Na dit inleidende eerste hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het besluitgebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 4 komen de aspecten van de fysieke leefomgeving aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de juridische regeling van dit TAM-omgevingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de planregels. In hoofdstuk 7 wordt afgesloten met de belangenafweging en eindconclusie.



2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het besluitgebied is gelegen in de kern Eckelrade, in het centrale gedeelte van de gemeente Eijsden-Margraten. Het besluitgebied bestaat enerzijds uit het perceel aan de Dorpsstraat 83, alwaar aan de carréhoeve en omliggende tuingronden de functie 'Wonen' wordt toegekend en de achterliggende fruitboomgaard waaraan de functie 'Agrarisch met waarden' wordt toegekend. Deze gronden hebben een oppervlakte van circa 12.370 m² en zijn kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie M, nummer 96.

Anderzijds bestaat het besluitgebied uit vijf (gedeelten van) percelen waarop middels de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan een spuitverbod wordt opgelegd, ter borging van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de toekomstige woonfunctie. Dit betreft agrarische gronden ten westen, ten oosten en ten zuiden van het perceel Dorpsstraat 83. Deze gedeelten van het besluitgebied hebben een oppervlakte van circa 1.604 m² (kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie C nummer 693 en sectie M, nummer 425), circa 490 m² (kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie M, nummer 100 en 440), circa 567 m² en circa 563 m² (beiden kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie N, nummer 444). De totale oppervlakte van het besluitgebied bedraagt hiermee circa 15.593 m².

Op de navolgende luchtfoto is de begrenzing van het besluitgebied weergegeven. Het perceel aan de Dorpsstraat 83 (de toekomstige woonhoeve met het achterliggende agrarische perceel) is middels een rode omlijning aangeduid en de omliggende delen van het besluitgebied alwaar een spuitverbod wordt opgelegd zijn middels een blauwe omlijning weergegeven.



Luchtfoto besluitgebied



Het besluitgebied is gelegen aan weerszijden van de Dorpsstraat, waarbij het perceel Dorpsstraat 83 zich aan de noordzijde van de straat bevindt. Dit gedeelte van de Dorpsstraat wordt gekenmerkt door vrijstaande en geschakelde woningen op relatief ruime kavels. Ook is er een aantal voormalige agrarische bedrijven die thans voor de woonfunctie worden gebruikt. Zoals dit ook in de toekomstige situatie op het perceel Dorpsstraat 83 het geval zal zijn.

Het voorste gedeelte (straatzijde) van de carréhoeve aan de Dorpsstraat was voorheen in gebruik als bedrijfswoning. Het achterste gedeelte van de hoeve was in gebruik voor de agrarische bedrijfsfunctie en opslag.

De navolgende afbeeldingen tonen het perceel Dorpsstraat 83, gezien vanaf de straatzijde. Op de onderstaande afbeelding is ook de oprit die toegang biedt tot het achtergelegen erf en de fruitboomgaard zichtbaar:



Voorzijde Dorpsstraat 83 te Eckelrade (1)





Voorzijde Dorpsstraat 83 te Eckelrade (2)

De navolgende afbeeldingen tonen de Dorpsstraat in oostelijke en westelijke richting:



De Dorpsstraat in oostelijke richting, ter hoogte van het besluitgebied





De Dorpsstraat in westelijke richting, ter hoogte van het besluitgebied

Beschrijving bebouwing Dorpsstraat 83

De bebouwing aan de Dorpsstraat 83 is grotendeels aangewezen als Rijksmonument. Ter voorbereiding op de renovatie en functiewijziging van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Dorpsstraat 83 in Eckelrade is door de heer Loek Daemen een bouwhistorische verkenning met waardestelling uitgevoerd. In het navolgende wordt aan de hand van de informatie en luchtfoto uit deze bouwhistorische verkenning een beeld geschetst van de huidige toestand.

De volledige rapportage van de bouwhistorische verkenning (*Bouwhistorische verkenning met waardestelling, Dorpsstraat 83 te Eckelrade (gemeente Eijsden-Margraten), Loek Daemen, d.d. 23-10-2023*) is als separate bijlage 1 bij deze motivering opgenomen.

Hoofdropzet bebouwing

De hoeve heeft een U-vormige aanleg met aan de straat een poortgevel **(1)**, een dwars op de straat georiënteerd woonhuis **(2)**, een dwarsdeelschuur **(3)** en een voormalige stal **(4)**. Het woonhuis en de schuur zijn aaneengehecht met een overkapte tweede entree. Achter de schuur bevindt zich een in 1979 opgetrokken fruitsorteerschuur **(5)**. Deze schuur maakt geen onderdeel uit van de als Rijksmonument aangewezen bebouwing.

Op de navolgende luchtfoto (2022) zijn de genoemde bouwdelen genummerd overeenkomstig de nummering in de voorgaande alinea.





Luchtfoto uit 2022 | bron: Bouwhistorische verkenning Loek Daemen

Meer informatie over het interieur van de bebouwing en de bouwkundige en monumentale kenmerken van de bebouwing is opgenomen in de rapportage van de bouwhistorische verkenning (separate bijlage 2).

De onderstaande afbeelding toont de achterzijde van de carréhoeve en het achtergelegen erf. Ook de later gebouwde fruitsorterschuur die later is gebouwd en geen onderdeel uitmaakt van het Rijksmonumentale gebouwenensemble is weergegeven.



Achterzijde Carréhoeve en achtergelegen erf



Het gedeeltelijk verwijderen van de aanwezige bestrating en het opruimen van bouwmaterialen en onbruik geraakte agrarische werktuigen die op de afbeelding zichtbaar zijn, maakt deel uit van de beoogde renovatie en de algehele opwaardering van het perceel.

De onderstaande afbeelding toont het agrarisch perceel dat achter (ten noorden van) de carréhoeve is gelegen. Hier vindt thans nog buitenopslag plaats ten behoeve van het (voormalige) agrarische bedrijf. Op de achtergrond is de fruitboomgaard zichtbaar, die in de toekomstige situatie enkel nog hobbymatig zal worden gebruikt.



Agrarisch perceel met fruitboomgaard, gelegen achter bebouwing



2.2 Toekomstige situatie

Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de reguliere bewoning van maximaal drie wooneenheden binnen de bestaande bebouwing van de carréhoeve. Hiertoe wordt de bestaande hoeve, evenals een gedeelte van het achtergelegen erf dat als tuin behorende bij de woningen zal worden gebruikt, voorzien van de functie 'Wonen'.

Bouwplan

Door architectenbureau De Nieuwe Context is een bouwplan vervaardigd voor de verbouwing en renovatie van de bestaande hoeve tot drie wooneenheden. De bestaande bedrijfswoning aan de rechterzijde van de hoeve wordt verbouwd en gerenoveerd. De voormalige schuren aan de linker- en achterzijde van de hoeve worden eveneens gerenoveerd en verbouwd tot twee wooneenheden. De voormalige fruitsorteerloods die achter de hoeve is gelegen wordt met één stramien verkleind, zodat deze verder van de hoeve komt te staan. Aan de achterzijde van de hoeve, naast de voormalige fruitsorteerloods worden vijf parkeerplaatsen en een tuin aangelegd. Ook de interne hoeve binnen de carré wordt als tuin ingericht.

De onderstaande afbeelding toont een situatietekening van de toekomstige situatie:



Situatietekening toekomstige situatie | bron: De nieuwe Context

Ter plaatse van de achter de hoeve gelegen agrarische gronden wordt de bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' gewijzigd in 'Agrarisch met waarden', waar geen bedrijfsmatig agrarisch gebruik is toegestaan.

De navolgende afbeeldingen tonen de plattegrond van de begane grond, eerste verdieping en zolder (alleen het achterste gedeelte van de hoeve beschikt over een zolderverdieping) van de toekomstige wooneenheden. Deze afbeeldingen dienen enkel ter impressie; de uiteindelijke indeling van de woningen kan afwijken. De nieuwe woningen worden volledig binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd. Er vindt geen uitbreiding plaats van de bouwmassa of de bebouwingsoppervlakte.

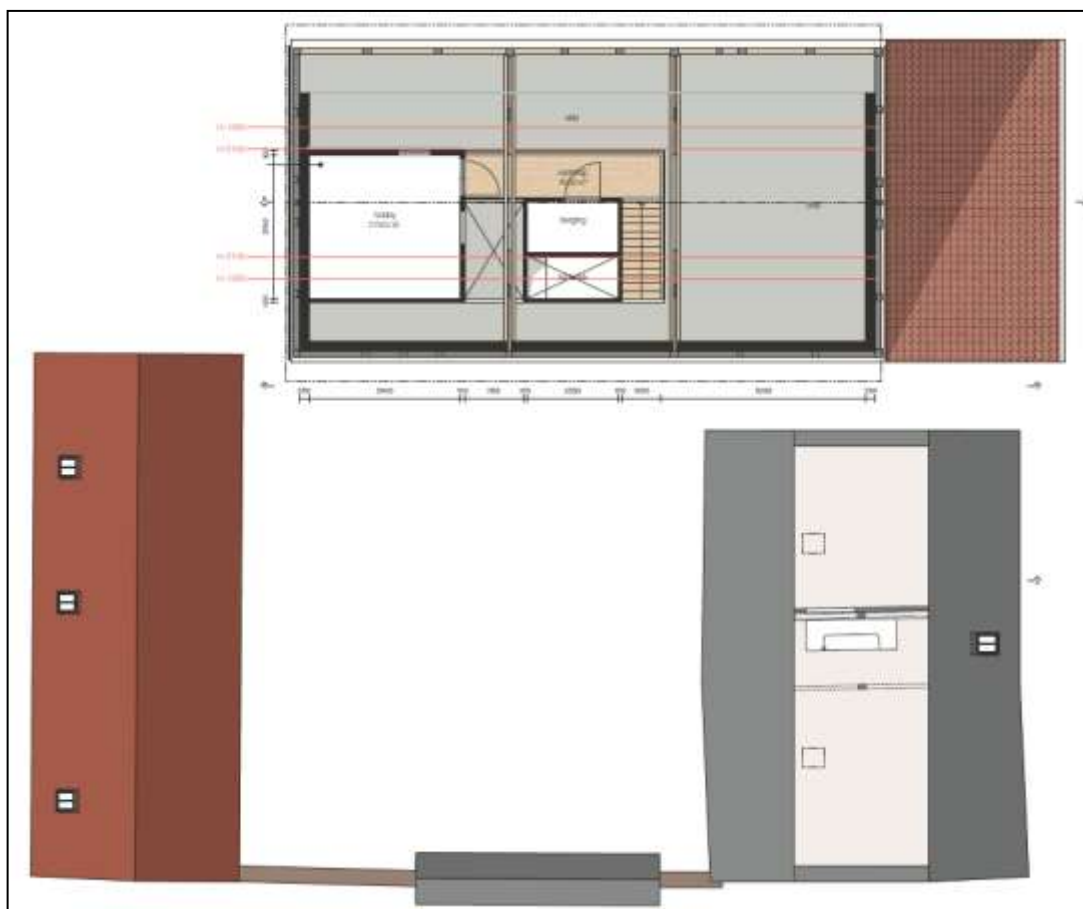
De twee nieuwe woningen hebben een woonoppervlakte van circa 53 m² en circa 200 m².



Plattegrond begane grond toekomstige situatie | bron: De Nieuwe Context



Plattegrond eerste verdieping toekomstige situatie | bron: De Nieuwe Context



Plattegrond zolderverdieping en dakaanzicht toekomstige situatie | bron: De Nieuwe Context



2.3 Parkeren

Ter plaatse van het onderhavige besluitgebied is, als onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (TOP) van de gemeente Eijsden-Margraten, de juridische regeling van het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' van kracht. In dit bestemmingsplan zijn de gemeentelijke parkeernormen van de gemeente Eijsden-Margraten juridisch-planologisch vastgelegd voor het gehele grondgebied van de gemeente. De parkeernormen van het CROW (publicatie 317, oktober 2012) worden door de gemeente Eijsden-Margraten als gemeentelijke parkeernormen gehanteerd.

In de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt in de onderstaande drie gebiedstypen:

- centrum;
- schil/overloopgebied;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied.

Het onderhavige besluitgebied is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Op de kaart behorende bij de parkeernota, die als bijlage 2 bij de regels van voornoemd parapluplan is opgenomen, is de kern Eckelrade als 'weinig stedelijk' getypeerd.

De voormalige bedrijfswoning betreft een bestaande woning die ook al over bestaande parkeerfaciliteiten beschikt, waardoor hier in de parkeernormering geen rekening mee hoeft te worden gehouden. De twee nieuwe woningen kunnen voor wat betreft de parkeernormering worden gecategoriseerd als 'koop, vrijstaand'. De woningen maken weliswaar deel uit van de carréhoeve, maar staan beiden los van de overige bebouwing. Voor de categorie 'koop, vrijstaand' geldt op deze locatie een parkeernorm van minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per woning.

Wanneer wordt uitgegaan van het gemiddelde van de minimale en de maximale parkeernorm, resulteert dit in een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Op de gronden achter de hoeve zijn vijf parkeerplaatsen voorzien voor de twee nieuwe wooneenheden. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm die voor deze woningen op deze locatie geldt.

2.4 Duurzaamheid

Bij de voorgenomen toevoeging van woningen in het rijksmonument wordt gestreefd naar een zo duurzaam mogelijk invulling, passend binnen de mogelijkheden die de monumentale waarde toelaat. Uitgangspunt is dat de verduurzaamheidsmaatregelen zo worden gekozen, bij de omgevingsvergunning technische bouwactiviteit, en uitgevoerd dat dit geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden en het beschermde karakter van het monument.

De toepassing van energiebesparende maatregelen - zoals duurzame isolatie, gebruik van duurzame installaties en waar mogelijk toepassing van hernieuwbare energie- dient in overeenstemming te zijn met de kaders van de erfgoedwet monumenten.

De verduurzaamheid wordt verwerkt in de nog binnenkort in te dienen omgevingsvergunning technische bouwactiviteit, zodat een zorgvuldige balans wordt gevonden tussen energieprestaties, comfortverbetering en de instandhouding van monumentale waarden. In de binnenkort in te dienen omgevingsvergunning technische bouwactiviteit, is nu al opgenomen dat gewerkt wordt met duurzame en circulaire bouwmaterialen (o.a. leemstuc, houtvezelisolatie, hergebruik materialen) en tevens wordt voorzien in plaatsing van zonnepanelen en full-electric warmtepomp.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. De NOVI stelt daarbij een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteit: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes.

Onderhavig plan

Eén van de uitgangspunten die in de NOVI zijn vastgelegd is de ambitie om te voorzien in de grote, actuele woningbehoefte. Het onderhavige plan voorziet in de herbestemming van een in onbruik geraakte bedrijfswoning tot een reguliere woning en de realisering van twee nieuwe wooneenheden in voormalige agrarische bebouwing. Hoewel de kleinschaligheid van het plan niet in verhouding staat tot de ambities die in de NOVI zijn vastgelegd, kan worden gesteld dat het plan hiermee een bescheiden bijdrage levert aan het terugdringen van het huidige woningtekort.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

In Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl) zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten bij het opstellen van het omgevingsplan in acht moeten nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) dient te voldoen.

Onderhavig plan

Vanuit afdeling 5.1 van het Bkl (Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) gelden voor het onderhavige besluitgebied met name instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu en de bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

Waarborgen van de veiligheid

In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat woningen gezien moeten worden als een kwetsbaar gebouw. Volgens de huidige, beschikbare Atlas Leefomgeving is het besluitgebied niet gelegen binnen explosie-, brand of gifwolkaandachtsgebieden van infrastructuur en/of bedrijven met gevaarlijke stoffen. Vanuit de instructieregels van het Rijk is er geen belemmering voor deze ontwikkeling. Dit aspect is verder uitgewerkt in paragraaf 4.6 van deze motivering.



Beschermen van de waterbelangen

In paragraaf 5.1.3 Bkl zijn instructieregels voor de bescherming van de waterbelangen opgenomen. Het gaat dan hoofdzakelijk om primaire waterkeringen, kustfundamenten, grote rivieren en grote wateren. Deze zijn voor het voorliggende plan niet relevant, aangezien het onderhavige besluitgebied buiten het stroomvoerend rivierbed of het waterbergend winterbed van waterwegen gelegen is. Wél is de algemene instructieregel zoals vastgelegd in artikel 5.37 Bkl relevant, die aangeeft dat rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het (beheer van het) watersysteem. Welke aspecten voor het voorliggende plan daarbij aan de orde zijn is verwoord in paragraaf 4.8 van deze motivering.

Beschermen van de gezondheid en van het milieu

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen van milieuhygiënische aard. Het betreft de aspecten luchtkwaliteit, geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines, bodemkwaliteit en geur. Deze aspecten komen - voor zover relevant voor het onderhavige besluitgebied - aan de orde in paragraaf 4.2 tot en met 4.5 van deze motivering.

Beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

In paragraaf 5.1.1.5 (artikel 5.130) is het belang van het behoud van het cultureel erfgoed vastgelegd (zowel erfgoed als archeologie). Naast instructieregels ter voorkoming van aantasting van cultureel erfgoed en archeologische monumenten is tevens de mogelijkheid opgenomen om in het omgevingsplan onderzoek naar archeologische waarden verplicht te stellen. Daarbij geldt te allen tijde een ondergrens van 100 m² voor archeologisch onderzoek. Meer hierover in relatie tot dit plan is opgenomen in paragraaf 4.9 van deze motivering.

In paragraaf 5.1.5.4 (artikel 5.129g. van het Bkl, 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand') is de motiveringseis van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Met toepassing van deze motiveringsplicht worden nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. Deze motivering is in het navolgende opgenomen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig plan

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden buiten het bestaand stedelijk gebied van een gemeente. De definitie van een 'stedelijke ontwikkeling' is beschreven in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' staat in dit artikel als volgt omschreven:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in eerdere uitspraken kaders gegeven over welke ontwikkelingen als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' moeten worden



beschouwd. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: enkele gebouwen voor verblijfsrecreatie, de aanleg van een weg, een windpark met 35 windturbines, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² en 11 woningen.

In het onderhavige geval is sprake van de toevoeging van twee nieuwe woningen. De voormalige bedrijfswoning wordt weliswaar herbestemd tot een reguliere woning, maar wordt niet als een nieuwe woning beschouwd. Tevens is sprake van de juridisch-planologische sanering van een agrarisch bedrijf. Deze ontwikkeling kan niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Ladder van duurzame verstedelijking worden beschouwd.

De 'Ladder' is derhalve niet toepassing op het plan, hetgeen niet wegneemt dat de behoefte aan de twee nieuwe woningen dient te worden gemotiveerd. De behoefte aan de woningen is gemotiveerd in de paragrafen 3.2 en 3.4 en 3.6.

Overige instructieregels

Voor het overige zijn er vanuit afdeling 5.1 geen instructieregels van het Rijk van toepassing op het onderhavige plangebied.

3.1.3 Conclusie

Resumerend kan worden aangegeven dat voldaan wordt aan het Rijksbeleid en dat op basis van de uitwerkingen in hoofdstuk 4 van deze motivering ook aan de instructieregels van het Rijk zoals opgenomen in het Bkl kan worden voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt.



*Onderhavig plan*Limburgse principes - Algemeen

Het onderhavige besluitgebied is conform de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes' gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel'. In de zone 'Groenblauwe mantel' blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. Er zijn binnen deze zone mogelijkheden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer die bijdragen aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groenblauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

Gemeenten hebben de motiveringsplicht om in de toelichting bij nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten in de groenblauwe mantel aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige omgevingskwaliteiten, maar ook met regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling van onder meer wonen, bedrijventerreinen, detailhandel en vrijetijdseconomie.

Ten aanzien van het onderhavige plan kan worden aangegeven dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een aantasting van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden ter plaatse. Het plan levert zelfs een belangrijke bijdrage aan het behoud en de versterking van deze waarden. Door de voormalige agrarische bedrijfswoning te herbestemmen tot reguliere woning en het toevoegen van twee nieuwe wooneenheden in de hoeve wordt een nieuwe en toekomstbestendige invulling gegeven aan Rijksmonumentale en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook het toekomstige hobbymatige gebruik van de achtergelegen agrarische gronden en fruitboomgaard die als waardevol landschapselement zijn aangewezen levert een bijdrage aan het behoud en de versterking van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische en landschappelijk waarden.

De ligging van het besluitgebied binnen de zone 'Groenblauwe mantel' vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Limburgse principes – Woningbouw

Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden. Deze maken deel uit van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. De provincie wil de variatie in gebieden koesteren en zet zowel in op duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat steden en dorpen compact blijven en stedelijke functies daar geconcentreerd worden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. Volgens de POVI wordt onder bestaand bebouwd gebied (in relatie tot wonen) het stedenbouwkundig samenspel oftewel samenhangende structuur van op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing verstaan, met een overwegende woonfunctie, waar veel mensen per oppervlakte eenheid daadwerkelijk wonen. Feitelijk onderscheidt de provincie binnen bestaand bebouwd gebied drie categorieën: stedelijk gebied, landelijke kernen en linten/clusters.

Hoewel het perceel en het (voormalige) agrarische bedrijf aan de Dorpsstraat 83 formeel zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009', kan worden gesteld dat het perceel feitelijk onderdeel vormt van het bebouwingslint aan de Dorpsstraat in Eckelrade. Hiermee is het perceel gelegen binnen het door de provincie gedefinieerde 'bestaand bebouwd gebied'. Bovendien worden twee nieuwe woningen toegevoegd binnen bestaande en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, waardoor de Rijksmonumentale hoeve een nieuwe, toekomstbestendige invulling krijgt. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Limburg.



Ten aanzien van het thema wonen is voorts aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als provinciaal belang. Door het toevoegen van twee nieuwe woningen in de hoeve worden starters op de woningmarkt in gelegenheid gesteld om in het hun vertrouwde Eckelrade te wonen. Er is thans een groot tekort aan woningen voor deze doelgroep in dergelijke kernen. Hiermee levert het initiatief een bijdrage aan de kwalitatieve behoefte in de gemeente Eijsden-Margraten. Deze ontwikkeling wordt dan ook als een positieve ontwikkeling beschouwd. Een toetsing aan het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid is beschreven in de paragrafen 3.4 en 3.6 van deze motivering.

3.2.2 Instructieregels provincie (Omgevingsverordening)

Artikel 8.0b, lid 1 van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsplanwijziging, naast de instructieregels van het Rijk ook de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen.

Onderhavig plan

Vanuit de Omgevingsverordening gelden voor het onderhavige besluitgebied, gelet op de inhoud van het plan, instructieregels voor woningbouw, klimaatadaptatie, het beschermingsgebied Einstein Telescope, het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, het uitsluitingsgebied windturbines, de ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied en het uitzonderingsgebied voor uitbreiding glastuinbouw en de overstromingskans. Deze aspecten komen in het navolgende aan de orde.

Woningbouw

In paragraaf 12.1.1 van de Omgevingsverordening is de instructieregel opgenomen dat de motivering bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op de realisatie van één of meerdere woningen beschrijft dat:

- a) rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en hoofdstuk 5 (Wonen en leefomgeving) van de provinciale Omgevingsvisie;
- b) sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
- c) over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Noord-Limburg of Midden-Limburg of Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
- d) het ruimtelijk plan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e) realisatie van de woningen beoogd is binnen vijf jaar na vaststelling van het ruimtelijk plan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid van realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde criteria. Aan het criterium onder sub a. wordt voldaan, hetgeen reeds is beschreven in deze motivering onder het kopje 'Provinciale Omgevingsvisie'.

Ten aanzien van sub b. kan het volgende worden aangegeven.

Vooraf: Woondeal Limburg

Op 9 maart 2023 is de Woondeal Limburg ondertekend door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Limburg, alle Limburgse gemeenten, Waterschap Limburg en de Limburgse woningcorporaties. De Woondeal Limburg is de regionale uitwerking van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda wil de Rijksoverheid het woningtekort in heel Nederland terugdringen. De nationale opgave betreft de bouw van 980.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde in het betaalbare segment. In Limburg hebben de



gezamenlijke gemeenten en de provincie met elkaar afgesproken 26.550 woningen voor de periode tot en met 2030 te bouwen. Eveneens hebben de partners een ambitie genoemd om 20.000 extra woningen te bouwen indien de situatie erom vraagt. In de Woondeal Limburg is afgesproken om in de eerste periode (2022-2024) 16.561 woningen toe te voegen.

Op 29 oktober 2024 de Woonmonitor 2024 is gepubliceerd. De Woonmonitor is een jaarlijkse rapportage waarin de relevante en actuele ontwikkelingen op de Limburgse woningmarkt worden geschetst aan de hand van de meest recente beschikbare cijfers. De Nederlandse woningmarkt – en tevens de Limburgse woningmarkt – verkeren in zwaar weer. Er is een tekort aan woningen, waardoor veel mensen moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Er zijn lange wachttijden voor sociale huurwoningen en de huizenprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Voor starters met een modaal inkomen wordt het steeds moeilijker om een betaalbaar huis te kopen. De behoefte aan betaalbare en goede woningen is daarom groot.

In 2023 groeide de Limburg bevolking met bij 5.000 personen tot ruim 1,13 miljoen inwoners. Meer dan de helft van deze groei vond plaats in Maastricht. De bevolkingsgroei in 2023 is meer dan gehalveerd ten opzichte van de groei van ruim 10.000 personen in 2022. Er was echter geen sprake van groei in alle Limburgse gemeenten. In 12 van de 31 gemeenten nam de bevolking af, voornamelijk in Zuid-Limburg. Volgens de Progneff- en CBS-prognoses zal de gehele Limburgse bevolking nog een aantal jaren doorgroeien en vervolgens zal de bevolking weer afnemen. De bevolking van Zuid-Limburg neemt nu al af, terwijl de bevolking in Midden-Limburg na 2030 zal afnemen en in Noord-Limburg na 2035.

Limburg telde eind 2023 ruim 554.400 particuliere huishoudens. In 2023 zijn er ruim 5.800 particuliere huishoudens in Limburg bij gekomen, waarvan 95% éénpersoons huishoudens. Verder is ook de zelfstandige woningvoorraad toegenomen tot bijna 534.000 zelfstandige woningen. De Limburgse woningvoorraad bestaat voor 26% uit appartementen en voor 60% uit koopwoningen. Bijna 38.000 woningen zijn zorggeschikt en 44% van deze woningen is zelfstandig.

De provincie Limburg streeft niet alleen naar het realiseren van kwantitatief voldoende woningen, maar tevens naar een woningvoorraad met voldoende kwaliteit. De woningvoorraad is op veel plekken relatief oud. Ruim een derde van de woningen in Limburg dateert van voor 1965. Daarnaast behoort Zuid-Limburg tot de regio's met de meest verslechterende staat van de woningvoorraad.

Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de Limburgse woningmarkt registreren alle Limburgse gemeenten hun woningbouwplannen en -realisaties in de Plancapaciteitsmonitor. Op basis van deze cijfers zijn de afgelopen 9 jaar met kleine schommelingen jaarlijks steeds meer woningen gerealiseerd in Limburg. In 2023 zijn er bruto bijna 4.000 woningen gerealiseerd, netto zijn dit ruim 3.300 woningen. Dit is een kleine daling ten opzichte van 2022. Per saldo zijn er 2.700 nieuwbouwwoningen gerealiseerd en 898 nieuwe woningen door functiewijzigingen.

De gehele plancapaciteit is in 2023 toegenomen tot bijna 43.000 bruto toevoegingen en ruim 4.500 onttrekkingen. Het netto saldo bestaat uit 38.470 woningen. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat van alle geplande toevoegingen 35% harde plancapaciteit bedraagt (ruim 13.000 onherroepelijk en bijna 2.000 vastgesteld) en 65% zachte plancapaciteit (ruim 7.500 in de ontwerpfasen en ruim 20.000 in de ideefase). De zachte plancapaciteit dient nog verder uitgewerkt te worden voordat er garantie is dat deze woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. De beschikbare plancapaciteit in Limburg wordt verder gekenmerkt door zeer veel kleinschalige woningbouw. In bijna driekwart van de plannen worden tien of minder woningen toegevoegd.

Kortom: er is nog steeds grote behoefte aan woningen, zowel in de huursector als in de koopsector en zowel in het betaalbare segment als het middeldure en duurdere segment, voor de doelgroepen starters, senioren, één- en tweepersoons huishoudens en gezinnen. De behoefte die in de Woonmonitor 2023 werd geconstateerd is nog steeds actueel, zij het dat deze behoefte nog



evidenter is geworden doordat het aantal nieuwe woningen dat in 2023 is gerealiseerd licht is gedaald ten opzichte van 2022.

Het onderhavige bouwplan sluit aan bij de actuele woningbehoefte die in de Woonmonitor 2024 is geconstateerd voor de regio Zuid-Limburg. Er worden twee nieuwe woningen toegevoegd. In het onderhavige specifieke geval zijn deze woningen bestemd voor de kinderen van de initiatiefnemers. Deze starters op de woningmarkt willen graag in Eckelrade wonen, waar zij zijn opgegroeid. Er zijn echter geen woningen voor hen beschikbaar. Met de realisatie van de twee nieuwe woningen kunnen deze jongeren toch in de kleinere kernen (in dit geval Eckelrade) blijven wonen, hetgeen van belang is voor de instandhouding van de leefbaarheid van deze kernen. De nieuwe woningen kunnen in algemene zin worden aangemerkt als koopwoningen in het middeldure en duurdere segment. Hiermee passen de woningen binnen de actuele woningbehoefte, die onder andere in de Woonmonitor 2024 is geconstateerd.

Ten aanzien van sub c. kan worden aangegeven dat op basis van de Regionale Woonvisie Zuid-Limburg woningbouwplannen dienen te worden afgestemd. De gemeente Eijsden-Margraten zal zorgdragen voor de regionale afstemming van het plan.

Ten aanzien van sub d. zal de gemeente Eijsden-Margraten zorg moeten dragen voor het opnemen van de extra woning in de monitoringssystematiek van de provincie Limburg.

Ten aanzien van sub e. kan worden aangegeven dat de woning zeker binnen de aangegeven periode van vijf jaar zal worden gerealiseerd. Dit zal worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Het voorliggende plan kan voldoen aan de in de Omgevingsverordening aangegeven criteria ten aanzien van nieuwe woningen.

Klimaatadaptatie

Conform artikel 3.5 van de OvL bevat de motivering bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt op het gebied van wateroverlast, overstroming en droogte. Door klimaatverandering nemen hittestress, wateroverlast, droogte en de kans op overstromingen toe. Dat levert risico's op voor onze gezondheid, veiligheid en economie. Daarnaast staan de kwaliteit van de natuur en de biodiversiteit onder druk. Ook in de gebouwde omgeving. Het is van groot belang dat de gemeente zich aanpast aan deze veranderingen. De overheid, maatschappelijke organisaties, inwoners en bedrijven werken aan de benodigde aanpassingen voor het omgaan met extreme weersomstandigheden en het versterken van de biodiversiteit, zodat dit het nieuwe normaal wordt. De afwegingen inzake klimaatadaptatie zijn opgenomen in paragraaf 4.10 van deze motivering.

Beschermingsgebied Einstein Telescope

In de Omgevingsverordening is aangegeven dat een plan dat betrekking heeft op een gebied binnen het beschermingsgebied 'Einstein Telescope' geen activiteiten toelaat die zijn genoemd in artikel 16.1. Deze activiteiten betreffen het plaatsen of hebben van een windturbine, het uitvoeren van een ontgroning met uitzondering van een ontgroning die op grond van de verordening vergunningvrij is of het plegen van een boring of andere ingreep in de bodem dieper dan 100 meter beneden het maaiveld. Van deze activiteiten is in het onderhavige plan geen sprake.



Uitsluitingsgebied windturbines

In artikel 13.1 is aangegeven dat een omgevingsplan dat betrekking heeft op het uitsluitingsgebied windturbines, binnen dat gebied geen plaatsing van een windturbine met een masthoogte van 25 meter of hoger toelaat. Van deze activiteiten is in het onderhavige plan geen sprake.

Overstromingskansgebied B

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht geldt voor overstromingskansgebied B een gemiddelde overstromingskans 1:10 per jaar als omgevingswaarde. Deze omgevingswaarde is een inspanningsverplichting voor het Waterschap Limburg. De gemeente of de initiatiefnemer van dit plan hebben hier geen rol in.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het besluitgebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Grondwaterbeschermingsgebieden zijn bedoeld voor het beschermen van de kwaliteit van het grondwater vanwege de waterwinning en/of het beschermen van de kwaliteit en kwantiteit van het grondwater. Het gaat daarbij onder meer om een verbod om de bodem zo diep te roeren dat de beschermende werking van slecht doorlatende bodemlagen kan worden aangetast of het inbrengen van gevaarlijke stoffen in de bodem.

In het onderhavige plan is geen sprake van diepe grondboringen.

Freatisch grondwaterbeschermingsgebied

Zie bovenstaande alinea.

Uitzonderingsgebied uitbreiding glastuinbouw

Het besluitgebied is gelegen binnen het uitzonderingsgebied voor de uitbreiding van glastuinbouw. In het onderhavige geval is geen sprake van de vestiging dan wel uitbreiding van glastuinbouw, waardoor de ligging in dit gebied niet relevant is in het onderhavige geval.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het volledige besluitgebied is gelegen binnen het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Conform artikel 7.2 van de Omgevingsverordening Limburg dient de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg een beschrijving te bevatten van:

- a. de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;
- b. de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan;
- c. de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Een Nationaal Landschap is een gebied met zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. In Nederland zijn 20 Nationale Landschappen aangewezen die samen het gezicht van Nederland bepalen. Het Nationaal Landschap biedt ruimte voor regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief grondgebonden landbouwbedrijven, maar altijd vanuit een groot respect naar de omgeving.

In de Omgevingsverordening Limburg is aangegeven wat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn:

1. het reliëf (steilere hellingen, steilranden, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktrekken, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen);
2. het open-besloten karakter (openheid op plateaus, kleinschaligheid rondom dorpen, op hellingen en in droogdalen);
3. het groene karakter (bronbossen, beken, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen, bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel graften, grubben en holle wegen);



4. het cultuurhistorische erfgoed (archeologische verwachtings)waarden, kastelen, historische bouwkunst, historische geografische elementen en patronen zoals wegen, kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeven, heggen).

Deelgebieden

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (hierna:NLZL) is onder te verdelen in een aantal deelgebieden. De deelgebieden zijn opgedeeld door de natuurlijke en fysieke grenzen die gevormd worden door de landschapstypen (plateaus, hellingen en dalen). De deelgebieden verschillen onderling, soms subtiel en soms zijn de verschillen groot. Ze verschillen van elkaar in landschapstypen en kernkwaliteiten. Door de nuanceverschillen kunnen bepaalde leidende beginselen in meer of mindere mate van toepassing zijn voor elk deelgebied. Die toepasbaarheid is ook afhankelijk van de specifieke locatie en de soort ruimtelijke ontwikkeling.

Deelgebied Plateau van Margraten

Het onderhavige besluit gebied is gelegen binnen het deelgebied Plateau van Margraten. Het Plateau van Margraten kenmerkt zich door een wijdvertakt netwerk van droogdalen die zich bijzonder ver insnijden in het plateau. Juist door deze insnijding kent het plateau weinig grote vlakke delen. Integendeel, het gehele plateau heeft een voornamelijk glooiend karakter. Uniek in dit deelgebied is de intensieve mergelwinning. Bovengrondse winning in dagbouwgroeven hebben ingrepen in het reliëf gepleegd en herbergen unieke natuurwaarden, terwijl in de droogdalen toegangen zijn te vinden tot een wijdvertakt gangenstelsel. Daarnaast rekenen we tot het plateau de relatief grote oppervlakken gesloten hellingbos dat op slechts enkele plaatsen doorsneden wordt, zoals bij het Gerendal en de Herkenradergrub.

Opmerkelijk in dit gebied zijn de grote oppervlakken boomgaarden waarvan de commerciële teelt plaatsvindt in de laagstamboomgaarden tussen de kernen in. Rond de dorpen zijn nog relatief veel hoogstambomen te vinden. Linten als Scheulder, Houthem en Ingber zijn nog relatief gaaf aanwezig. Enkele markante elementen in dit gebied zijn onder andere de Amerikaanse Begraafplaats en de Van Tienhovenmolen. Door de vele hoge plateauranden is het vanaf veel locaties mogelijk naar het beneden gelegen dal en andere lager gelegen plateaus te kijken.

Leidende beginselen van het Plateau van Margraten

De vier kernkwaliteiten van het NLZL zijn niet vanzelfsprekend en zijn daarom gebaat bij een zorgvuldige omgang en bescherming. Ze vormen het kapitaal van de omgeving. Om een raamwerk voor deze bescherming te bieden is er een aantal zogenaamde leidende beginselen gesteld. De leidende beginselen zijn algemene principes met als doel de vier kernkwaliteiten van het NLZL te behouden dan wel te versterken. Door het algemene karakter gelden de leidende beginselen voor meerdere landschapstypen.

Onderstaand zijn de leidende beginselen aangegeven die binnen het Plateau van Margraten van toepassing kunnen zijn:

- L01: Benadrukken van cultuurhistorisch erfgoed;
- L03: Bos en groene verdichting op steile hellingen;
- L05: Vergroenen dorpsranden;
- L06: Herstel van kleine landschapselementen;
- L07: Herstel van bronnen;
- L08: Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen;
- L09: Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet;
- L10: Herstructurering bebouwd gebied.

Voor het onderhavige plan is met name L01 van toepassing.

L01: Benadrukken van cultuurhistorisch erfgoed

Het aanwezige cultuurhistorische erfgoed; historische geografie, historische bouwkunst en archeologie, is mede bepalend voor de eigenheid en leesbaarheid van een gebied. Het gaat hierbij



enerzijds om behoud van het aanwezige erfgoed, anderzijds om bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorie in te zetten als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Beide dienen ervoor om verarming en nivellering van het landschap tegen te gaan.

Kansen voor ontwikkeling

Lange tijd hebben ontwikkelingen plaatsgevonden in balans met natuur en landschap. Echter, in de 20^e eeuw doorwerkend naar onze tijd, is de ontwikkeling van het landschap in een stroomversnelling geraakt. Niet altijd is er even zorgvuldig omgegaan met de kwaliteiten van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen zijn onvermijdelijk en de snelheid waarmee deze zullen plaatsvinden is niet te voorspellen. Het NLZL is een levend landschap waar vanuit maatschappelijke vragen vanuit de verschillende thema's ruimtelijke opgaven zullen blijven ontstaan. Een doorontwikkeling van een toekomstbestendig en kwalitatief landschap voor alle belangen is alleen mogelijk als de kernkwaliteiten gevalideerd en ontwikkeld worden als fundament van nieuwe ontwikkelingen. Het landschap is immers het tableau waar alle ontwikkelingen plaatsvinden.

Deze ontwikkelingen zijn afkomstig uit vrijwel alle lagen van de samenleving en maatschappij, maar zijn onderverdeeld in acht thema's:

- 1) infrastructuur;
- 2) wonen;
- 3) toerisme & recreatie;
- 4) landbouw;
- 5) water;
- 6) groen & natuur;
- 7) bedrijvigheid;
- 8) overige ontwikkelingen.

Het onderhavige initiatief valt onder het thema 'Wonen'. In het Handvat Kernkwaliteiten Landschap Zuid-Limburg worden uitgangspunten benoemd met betrekking tot het realiseren van nieuwe woningen, waarbij rekening dient te worden gehouden met het reliëf, overgangen openheid-beslotenheid, cultuurhistorie en andere kenmerken.

Toepassing op onderhavig initiatief:

In het onderhavige plan is sprake van het herbestemmen van voormalige agrarische bebouwing naar een reguliere woonfunctie. Hierbij wordt een bestaande bedrijfswoning omgevormd tot reguliere woning en worden binnen bestaande (voormalig agrarische) bebouwing twee nieuwe woningen toegevoegd. Het agrarisch bedrijf wordt juridisch-planologisch gesaneerd, waardoor in de toekomstige situatie enkel nog sprake zal zijn van hobbymatig agrarisch gebruik van de binnen het besluitgebied aanwezige agrarische gronden.

Het onderhavige initiatief leidt niet tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, maar zorgt juist voor het behoud van deze waarden. Door de omzetting van de agrarische bedrijfswoning tot een reguliere woning en het toevoegen van twee nieuwe wooneenheden in de carréhoeve wordt een toekomstbestendige functie toegekend aan een als Rijksmonument aangewezen cultuurhistorisch waardevol object. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bebouwing; er vindt geen uitbreiding van de bebouwingoppervlakte of de bouwmassa plaats. Deze functiewijziging maakt het mogelijk de carréhoeve, met respect voor de Rijksmonumentale waarden, te renoveren.

De agrarische bedrijfsfunctie wordt juridisch-planologisch gesaneerd: de functie 'Agrarisch – Bedrijf' wordt gewijzigd in 'Wonen' (ter plaatse van de carréhoeve en omliggende tuingronden) en 'Agrarisch met waarden' (ter plaatse van de achter de hoeve gelegen agrarische gronden, waaronder de fruitboomgaard). Hierbij wordt ook circa 5.800 m² aan onbenut agrarisch bouwvlak geschrapt. Hiermee wordt verdere verstening van het besluitgebied in de toekomst voorkomen. Anderzijds wordt de aanwezige fruitboomgaard – kenmerkend voor het Limburgse Landschap – behouden door



hier middels de functie 'Agrarisch met waarden' bescherming aan te bieden en het hobbymatige agrarische gebruik van de fruitboomgaard toe te staan.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige initiatief niet leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, maar juist leidt tot het behoud en versterking van deze waarden.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat op basis van de beleidsmatige uitwerkingen in paragraaf 3.5 en de aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 4 van deze motivering worden voldaan aan de instructieregels vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Omgevingswaarden

Omgevingswaarden zijn bedoeld voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Ook ondersteunen ze bij het zorgen voor een goede omgevingskwaliteit. Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Hiermee kan de gemeente, provincie of het Rijk de kwaliteit vastleggen die ze voor de fysieke leefomgeving wil bereiken. Deze kwaliteit moet objectief vast te stellen en meetbaar zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om waarden voor de luchtkwaliteit of de waterkwaliteit.

Omgevingswaarden van het Rijk volgen vaak uit Europese of andere internationale verplichtingen. De Rijksomgevingswaarden staan in hoofdstuk 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het Rijk heeft in het Bkl, op grond van artikel 2.15 lid 1 van de Omgevingswet, omgevingswaarden vastgesteld voor de luchtkwaliteit, de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater, de zwemwaterkwaliteit, de veiligheid van primaire waterkeringen en de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk.

De provincie is verplicht om omgevingswaarden te stellen voor watersystemen. De provincie stelt omgevingswaarden vast in de omgevingsverordening. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg is een omgevingswaarde voor de overstromingskans opgenomen voor dit gebied. Deze is besproken in subparagraaf 3.2.2.

Los van deze verplichtingen mogen gemeenten, Rijk en provincies ook voor andere onderwerpen omgevingswaarden stellen. Voor bijvoorbeeld de geur van veehouderijen of voor lichthinder zijn ook omgevingswaarden denkbaar. Gemeenten mogen alleen omgevingswaarden vaststellen op terreinen waar Rijk of provincie geen omgevingswaarden hebben vastgesteld. Voor dit besluitgebied zijn (nog) geen omgevingswaarden vastgesteld door de gemeente Eijsden-Margraten.

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 Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio.



In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave.

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 1. slopen;
 2. financiële compensatieregeling;
 3. gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 4. schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen.

3.4.2 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

In vervolg op de SVWZL hebben de Zuid-Limburgse gemeenten gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad;
- er wordt voorzien in woningen waaraan een evidente behoefte is, dat zijn met name woonwagens en sociale en middeldure huur- en koopwoningen voor de doelgroep starters en senioren. Met koopwoningen in deze categorie wordt specifiek bedoeld: woningen die vallen binnen de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG, dit jaar € 405.000 v.o.n.).

Toetsing criterium 1

Het onderhavige plan betreft een familiair initiatief. Doordat er in Eckelrade niet of nauwelijks woningen beschikbaar zijn, worden jongeren en starters op de woningmarkt gedwongen om vanuit Eckelrade naar elders verhuizen. Het onderhavige plan voorziet in de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Deze woning wordt in het kader van het woningbouwbeleid niet als een nieuwe woning beschouwd. Deze woning zal worden bewoond door de initiatiefnemers van voorliggend plan. Daarnaast worden twee nieuwe woningen toegevoegd binnen bestaande bebouwing. Deze woningen zijn bedoeld voor de kinderen van initiatiefnemers. Hierdoor worden zij alsnog in de gelegenheid gesteld om een eigen woning te betrekken in Eckelrade. De twee nieuwe woningen worden in het kader van het woningbouwbeleid beschouwd als koopwoningen in het duurdere segment, omdat voor deze woningen de verwervingskosten (de aankoopprijs van de woning en bijbehorende grond, vrij op naam) leidend is. De uiteindelijke woningen (vrijstaand met een woonoppervlakte van circa 53 m² en 200 m², als onderdeel van een Rijksmonumentale carréhoeve) passen hierdoor niet helemaal binnen het betaalbaarheids criterium



die in het woningbouwbeleid wordt aangehouden. Er is echter wel degelijk sprake van een positieve ontwikkeling die passend is binnen de beleidsdoelstellingen van het regionale woningbouwbeleid. Met het onderhavige plan wordt een belangrijke doelgroep bediend: woningzoekende starters op de woningmarkt die graag een woning willen kopen in het dorp waar zij zijn opgegroeid. Bovendien wordt met deze ontwikkeling een toekomstbestendige functie toegekend aan een cultuurhistorisch waardevol object dat als Rijksmonument is aangewezen.

Gezien de bovengenoemde overwegingen kan worden gesteld dat de onderhavige kleinschalige woningbouwontwikkeling, die volledig plaatsvindt, binnen bestaande bebouwing, als een positieve ruimtelijke ontwikkeling met een duidelijke maatschappelijke meerwaarde kan worden beschouwd.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Toetsing criterium 2

Zoals reeds in paragraaf 3.2.2 van deze motivering is aangegeven, past het onderhavige plan binnen de actuele woningbouwbehoefte. Ook in het gemeentelijke woningbouwbeleid van de gemeente Eijsden-Margraten (zie paragraaf 3.6 van deze motivering) is vastgelegd dat in alle kernen van de gemeente behoefte bestaat aan diverse woningen in verschillende prijsklassen. Door de realisering van het onderhavige plan krijgen starters op de woningmarkt de kans om een woning te kopen in het dorp waar zij zijn opgegroeid. Hiermee wordt voorkomen dat jongeren deze dorpen verlaten om elders een bestaan op te bouwen. Hiermee wordt de leefbaarheid van deze dorpen in stand gehouden.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. De gemeente Eijsden-Margraten zal zorg dragen voor afstemming in de regio.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwplan voldoet aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en aan de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen.

3.4.3 Conclusie

Het voorliggende bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van het regionaal beleid.

3.5 Beleid Waterschap

3.5.1 Waterschapsverordening

Sinds de invoering van de Omgevingswet geldt de Waterschapsverordening van het Waterschap Limburg. In deze verordening zijn ook de regels van de voormalige Keur opgenomen. Deze regels gaan over gedoogplichten, geboden en verboden op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kustwerken. De Waterschapsverordening bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Deze zijn opgenomen in bijlage I van de Waterschapsverordening.



Voor het voorliggende besluitgebied zijn in genoemde bijlage geen specifieke uitgangspunten vastgelegd.

3.5.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Voor het besluitgebied kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

3.5.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

Hondsberggrub

Aangrenzend aan de westzijde van het perceel aan de Dorpsstraat 83 is een primaire watergang (Hondsberggrub) gelegen. Deze watergang ligt buiten de begrenzing van het onderhavige besluitgebied, maar de beschermingszone van deze watergang is wel binnen de begrenzing van het onderhavige besluitgebied gelegen. Deze beschermingszone wordt middels de ter plaatse vigerende dubbelbestemming (thans 'functie' genoemd) 'Waterstaat – Waterlopen' opgenomen op de plankaart en in de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan. Hiermee wordt de bestaande beschermingszone opnieuw planologisch vastgelegd, waarmee de bescherming van deze primaire watergang wordt gecontinueerd.

Het onderhavige plan, waarbij de beoogde ontwikkelingen plaatsvinden binnen bestaande bebouwing, hebben geen invloed op de betreffende primaire watergang of de bijbehorende beschermingszone.

Voor het overige kent dit beheerprogramma geen specifieke uitgangspunten voor het onderhavige plan.



3.5.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen effecten op de primaire watergang die ten westen van het perceel aan de Dorpsstraat 83 in Eckelrade is gelegen. De beschermingszone, die wel binnen de begrenzing van het onderhavige besluit is gesitueerd, wordt in de regels en op de plankaart van het voorliggende TAM-omgevingsplan opgenomen conform de vigerende situatie. Hiermee zijn de waterbelangen geborgd.

De reguliere waterparagraaf (vanuit de instructieregel ex artikel 5.37 Bkl) is opgenomen in paragraaf 4.8 van deze motivering.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Omgevingsvisie

De gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittert en Vaals maken een gezamenlijke omgevingsvisie voor de drie gemeenten. De drie gemeenten noemen zich samen de 'Lijn 50-regio', geïnspireerd op de busverbinding die de drie gemeenten doorkruist. Deze visie is nog in opbouw en derhalve nog niet gereed voor bestuurlijke besluitvorming. De uiterste datum voor vaststelling van de Omgevingsvisie is 1 januari 2027 (KB 10.07.2023).

3.6.2 Strategische visie 2022

In deze gemeentelijke beleidsvisie is een aantal hoofdthema's benoemd (wonen, recreatie en ondernemen), dat in de jaren tot en met 2022 – maar ook daarna – van cruciaal belang is voor de verdere ontwikkeling van de gemeente Eijsden-Margraten. In algemene zin is relevant dat de gemeente wil inzetten op een passende woning in een passende woonomgeving voor elke inwoner. Daarbij geldt dat nieuwe woningen in principe in de kernen moeten worden gebouwd en dat het buitengebied zoveel mogelijk gevrijwaard blijft van versterking. Daarnaast ligt ook een accent op de kwalitatieve versterking van het toerisme en de recreatiesector, met name initiatieven die de beleving van het landschap en de karakteristieke dorpen voor de toerist vergroten. Uitgangspunt is wel dat het (im)materieel erfgoed wordt beschermd.

Onderhavig plan

Het voorliggende plan voorziet in een herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf tot een woonfunctie. Hiertoe wordt in een bestaande, Rijksmonumentale carréhoeve een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning en worden twee nieuwe woningen toegevoegd binnen de bestaande bouwmassa. De agrarische bedrijfsfunctie wordt juridisch-planologisch gesaneerd. Hierbij wordt ook circa 5.800 m² aan onbenut agrarisch bouwvlak geschrapt. Hiermee wordt verdere versterking van het buitengebied in de toekomst voorkomen.

Hiermee past het plan binnen de beleidsuitgangspunten die in de Strategische Visie 2022 zijn vastgelegd; enerzijds wordt voorzien in nieuwe woningen waaraan thans grote behoefte bestaat en anderzijds wordt het buitengebied gevrijwaard van versterking.

3.6.3 Bestuursakkoord 2022-2026 "Goed leven in elke kern"

Het bestuursakkoord "Goed leven in elke kern" betekent voor de gemeente Eijsden-Margraten dat zij samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties blijft investeren in de gemeenschappen van alle kernen. Samen wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woonomgeving waarin met respect voor het landschap en de natuur, tradities en cultuur voor zowel de huidige als toekomstige inwoners een thuis wordt geboden. Het woon- en leefklimaat in de gemeente Eijsden-Margraten is van hoog niveau en dit moet zo blijven. De gemeente Eijsden-Margraten staat evenwel



voor een groot aantal opgaven op het gebied van sociaal domein, duurzaamheid en energie, natuur en landschap, de landbouw en wonen.

De gemeente wil de komende jaren werken middels de onderstaande vijf programmalijnen:

- 1) Kwaliteit van leven;
- 2) Landbouw, landschap en plattelandseconomie;
- 3) Duurzaamheid en klimaatverandering;
- 4) Wonen en leefomgeving;
- 5) Bestuur en dienstverlening.

De vijf programmalijnen vormen de koers voor de komende bestuursperiode. De gemeente gaat aan de slag met de inwoners en gemeenteraadsleden om samen succesvolle stappen te zetten en zichtbare zaken te realiseren die recht doen aan wat de inwoners, gemeenschappen en leefomgeving nodig hebben.

Wonen en leefomgeving

Eijsden-Margraten is gezien haar ligging in de directe nabijheid van het stedelijk gebied, de landschappelijke kwaliteiten en aanwezige voorzieningen een aantrekkelijke woonomgeving en wil dit graag blijven. De gemeente streeft naar een passende woningvoorraad met passende woningen voor haar inwoners, in een leefomgeving die gezond, veilig en prettig is om in te wonen. Kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

Volgens diverse modellen blijft het aantal huishoudens tot 2030 stijgen. De meeste groei wordt verwacht in de groep alleenstaande 65-plussers. De groep tweepersoonshuishoudens 65-plussers groeit beperkt. De groep 23-65-jarigen neemt naar verwachting beperkt af. De verwachting is tevens dat in elk segment van de koopsector de behoefte toeneemt. Met name in de prijsklasse € 325.000 - € 450.000 en boven € 450.000.

Woningbouw naar behoefte in elke kern

De grote vraag naar woningen vraagt om een versnelling van nieuwbouw in de hele gemeente. Er wordt daarbij gestreefd naar een gevarieerd aanbod in alle kernen dat aansluit bij de behoefte. Insteek is het behoud van vitale kernen en dat inwoners van de gemeente Eijsden-Margraten zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. Focus komt primair te liggen op het realiseren van betaalbare en duurzame woningen voor starters. Daarnaast wordt middels nieuwbouw ingezet op het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt door levensloopgeschikte woningen te realiseren.

Onderhavig plan

Het plan is in overeenstemming met het Bestuursakkoord 2022-2026. Het plan sluit aan bij de ambitie om nieuwe woningen te realiseren waarmee starters in hun vertrouwde leefomgeving waar zij zijn opgegroeid kunnen blijven wonen. Deze woningen worden bovendien gerealiseerd in bestaande bebouwing, waarmee cultuurhistorisch erfgoed wordt behouden voor de toekomst.

3.6.4 Woonvisie Eijsden-Margraten 'Samen bouwen aan de toekomst' 2019-2025

In lokale Woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst' is het woningbouwbeleid voor de periode 2019-2025 vastgelegd. In Eijsden-Margraten wordt ingezet op een duurzame woningvoorraad met passende woningen voor zowel starters als senioren. Hierdoor zal de doorstroming moeten worden bevorderd. Inwoners wonen daarbij in een gezonde, veilige en prettige woon- en leefomgeving, waarbij duurzaamheid en kwaliteit belangrijke uitgangspunten zijn. Hierbij heeft de herbestemming en transformatie van bestaande (leegstaande) gebouwen bijzondere aandacht.

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



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

De gemeente schakelt over van een 'bouwvisie' naar een 'transformatievisie' want de groei van de woningvoorraad voor eigen additionele behoefte is de komende jaren weliswaar groeiende maar de woonvraag wijzigt (o.a. naar meer één- en tweepersoonshuishoudens). Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding en vraaggericht gaat voor op aanbodsturing. Met uitzondering van de in uitvoering zijnde plancapaciteit, is bijkomende nieuwbouw op nieuwe locaties ondergeschikt aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad. Waar mogelijk worden bestaande woningen vervangen en additionele woningen worden gerealiseerd in bestaand vastgoed. De herbestemming van cultureel of beeldbepalend vastgoed dat leegkomt of al leeg staat, krijgt hierbij prioriteit. Nieuwe woningbouwinitiatieven ontwikkelen op onbebouwde percelen is pas een alternatief, als binnen de bestaande woningvoorraad of ander leegstaand vastgoed niet kan worden voldaan aan de haalbaarheid van de gewenste woonkwaliteiten.

Onderhavig plan

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan wordt een voormalig agrarisch bedrijf herbestemd voor de woonfunctie. Hiermee wordt aan een Rijksmonumentale carréhoeve een toekomstbestendige functie toegekend, waardoor cultuurhistorisch erfgoed wordt behouden voor de toekomst. Bovendien leidt het onderhavige initiatief er toe dat starters op de woningmarkt de kans krijgen om te wonen in het dorp waar zij zijn opgegroeid. Hiermee wordt de leefbaarheid in de kleinere kernen in stand gehouden. Hiermee voorziet het plan in woningen waaraan een evidente behoefte bestaat en past het plan binnen de regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

3.6.5 Manifest Buitengewoon Buitengebied

Op 18 maart 2021 heeft de gemeente Eijsden-Margraten het Manifest 'Buitengewoon Buitengebied' vastgesteld. In dit beleidsdocument zijn richtinggevende uitspraken over de toekomstige beleidskoers voor het buitengebied vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in vier verschillende thema's:

1. Natuur & landschap;
2. Landbouw;
3. Toerisme en recreatie;
4. Wonen.

Op het gebied van wonen staat de gemeente wonen in het buitengebied in principe niet toe. Wonen in het buitengebied blijft in principe beperkt tot bestaande kernen, gehuchten, lintbebouwing en



solitaire woningen (zowel bedrijfswoningen bij agrarische bebouwing als in het verleden toegestane burgerwoningen). Doorkijken/onbebouwde gedeelten in de gehuchten en in de lintbebouwing dienen daarbij in stand te blijven, omdat juist deze doorkijken zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en het beeld bepalen van het buitengebied.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de realisering van woningen in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing is aangewezen als Rijksmonument. Het gebruiken van dergelijke bebouwing voor het toevoegen van woningen is in overeenstemming met het Manifest Buitengewoon Buitengebied. Bovendien maakt de carréhoeve, hoewel het voormalige agrarische bedrijf formeel onderdeel uitmaakt van het buitengebied, deel uit van de bestaande lintbebouwing in de kern Eckelrade. Tot slot leidt het plan niet tot een verdere verstening van het buitengebied. De ontwikkeling vindt immers plaats binnen bestaande bebouwing. Bovendien wordt met de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan circa 5.800 m² aan onbenut agrarisch bouwvlak geschrapt.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in overeenstemming is met het Manifest Buitengewoon Buitengebied.

3.6.6 Gemeentelijke Kwaliteitsmenu

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' (GKM). Het kwaliteitsmenu heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied buiten de rode contour te koppelen aan een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De gemeente Eijsden-Margraten hecht veel waarde aan haar buitengebied en beoogt met het Kwaliteitsmenu de kwaliteiten van het buitengebied te beschermen en kwaliteitsverlies van het buitengebied tegen te gaan.

Het LKM onderscheidt een aantal modules. In het GKM zijn acht modules overgenomen waarin de specifieke voorwaarden en bijdragen per module zijn opgenomen. De modules hebben betrekking op de modules:

1. Nieuwe landgoederen;
2. Gebiedseigen recreatie en toerisme;
3. Niet gebiedseigen recreatie en toerisme;
4. Agrarische uitbreiding en nieuwvestiging;
5. Uitbreiding bedrijventerrein;
6. Uitbreiding solitaire bedrijven;
7. Nieuwe (solitaire) woningen;
8. Overige (gebouwde) functies.

Onderhavig plan

Onderhavig plan betreft een functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf naar een reguliere woonfunctie. Hierbij wordt een bestaande bedrijfswoning herbestemd tot reguliere woning en worden twee nieuwe wooneenheden toegevoegd binnen de bestaande bebouwing. De agrarische bedrijfsfunctie wordt juridisch-planologisch gesaneerd, waarbij tevens het agrarische bouwvlak wordt gesaneerd.

Module 8: Overige (gebouwde) functies

Deze ontwikkeling kan worden gecategoriseerd in Module 8: 'Overige (gebouwde) functies. Ook voor de functieverandering van niet voor (permanente) bewoning bestemde panden naar bijvoorbeeld woningen staat de gemeente Eijsden-Margraten een kwaliteitsbeleid voor. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om vakantiewoningen, schuren, fabriekspanden, etc. Hoewel ruimtelijk (niet direct) inbreuk wordt gepleegd op de waarden van het buitengebied, gebeurt dat functioneel wel. De panden zijn over het algemeen opgericht ten behoeve van hun functie in of voor het buitengebied. Door hier een woonbestemming aan te geven vindt er daardoor indirect toch een verdergaande



verstedelijking en verstening van het buitengebied plaats. Daar komt bij dit in het algemeen het opleggen van de woonbestemming ook leidt tot de wens om bijgebouwen etc. op te richten, hetgeen ook leidt tot verdergaande verstening. Daarom hanteert de gemeente Eijsden-Margraten voor dergelijke ontwikkelingen een kwaliteitsbenadering.

De hoogte van de kwaliteitsbijdrage is maatwerk, waarbij de gevolgen van de nieuwe bestemming voor de kwaliteit van het object en de omgeving moeten worden meegenomen, evenals de waardeverandering door de bestemmingswijziging. Bovendien dienen de woningen te passen binnen het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid.

In het onderhavige plan is sprake van de juridisch-planologische sanering van een agrarisch bedrijf. Zowel de carréhoeve als de erachter gelegen agrarische gronden zijn in de huidige situatie voorzien van functie 'Agrarisch-Bedrijf'. De carréhoeve en de bijbehorende tuingronden worden in de toekomstige situatie voorzien van de functie 'Wonen' (circa 2.300 m²). Het voor 'Wonen' aangewezen bouwvlak is op de plankaart behorende bij het voorliggende TAM-omgevingsplan strak rond de bestaande hoeve gelegd. Het bouwvlak, waarbinnen maximaal drie woningen zijn toegestaan (de voormalige bedrijfswoning en twee nieuwe woningen) heeft een oppervlakte van circa 346 m². Behoudens de bestaande bebouwing, waaronder de achter de hoeve gelegen voormalige fruitsorteerloods, biedt voorliggend TAM-omgevingsplan geen mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe bijgebouwen.

De agrarische gronden gelegen achter de carréhoeve – waaronder de fruitboomgaard – worden voorzien van de functie 'Agrarisch met waarden'. Op basis van deze functie is de uitoefening van een agrarisch bedrijf niet meer toegestaan; hobbymatig agrarisch gebruik is enkel nog toegestaan. Als onderdeel van deze functiewijziging wordt het vigerende agrarische bouwvlak geschrapt. Dit bouwvlak had een totale oppervlakte van circa 6.474 m², waarvan reeds circa 653 m² is bebouwd. Dit betekent dat circa 5.800 m² aan onbenut bouwvlak wordt geschrapt. Dit betekent een drastische verkleining van de bebouwingsmogelijkheden op het perceel.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan niet leidt tot een verdere verstening van het buitengebied, maar juist tot een forse beperking van de bebouwingsmogelijkheden. Bovendien wordt met de realisering van het plan een toekomstbestendige invulling gegeven aan bestaande, Rijksmonumentale bebouwing. Hiermee vindt een dusdanige ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats, dat een financiële kwaliteitsbijdrage niet aan de orde is.

3.6.7 Conclusie

Het voorliggende plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de gemeente Eijsden-Margraten.



4 Fysieke leefomgeving

4.1 Beschermen van de gezondheid

4.1.1 Wettelijk kader

In artikel 1.3 Ow zijn de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet aangegeven. De wet, zo is beschreven, is gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- b. op het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze in het voorliggende TAM-omgevingsplan rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. De vraag die daarbij wordt gesteld is of de vaststelling van deze omgevingsplanwijziging leidt tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid. In de navolgende paragrafen 4.2 t/m 4.12 komen de aspecten die hierbij een rol spelen aan de orde.

4.2 Milieubelastende activiteiten

Volgens artikel 1 Ow en de daarbij behorende bijlage is een milieubelastende activiteit een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekingsactiviteit. Regels over milieubelastende activiteiten zijn opgenomen in het Bal (Besluit activiteiten leefomgeving), het Bkl (in de vorm van instructieregels) en in de bruidsschat (afdeling 22.3 van het Tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Eijsden-Margraten).

Instructieregels

In paragraaf 5.1.4 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen van milieuhygiënische aard. Het betreft de aspecten geluid door activiteiten, geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, luchtkwaliteit, trillingen, windturbines, bodemkwaliteit en geur. In het kader van het voorliggende plan zijn relevant:

- paragraaf 5.1.4.2 Bkl (geluid door activiteiten): zie hiervoor paragraaf 4.3;
- paragraaf 5.1.4.2a Bkl (geluid door wegen): zie hiervoor paragraaf 4.3;
- paragraaf 5.1.4.1 Bkl (luchtkwaliteit): zie hiervoor paragraaf 4.4;
- paragraaf 5.1.4.5 Bkl (bodemkwaliteit): zie hiervoor paragraaf 4.5.

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen inzake veiligheid (externe veiligheid); zie hiervoor paragraaf 4.6. De overige aspecten uit de instructieregels (geluid door spoorwegen en industrieterreinen, trillingen, windturbines en geur) zijn niet relevant voor dit omgevingsplan.

Bruidsschat TOP

Ten aanzien van het voorliggende plan is er geen sprake van milieubelastende activiteiten waarvoor in het Bal noch in de bruidsschat van het tijdelijke omgevingsplan specifieke regels zijn opgenomen.



4.3 Geluid

4.3.1 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Voor belangrijke geluidbronnen zoals wegen, spoorwegen en industrieterreinen zijn via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De geluidregels hebben een tweezijdige werking, zowel voor het realiseren van geluid veroorzakende functies en activiteiten als voor het realiseren van geluidgevoelige functies en activiteiten.

Onderhavig plan

Het besluitgebied ligt niet in een geluidaandachtsgebied van wegen. De Dorpsstraat betreft een 30 km/uur-weg met een verkeersintensiteit van minder dan 1.000 voertuigbewegingen per etmaal. Hierdoor kent deze weg geen geluidaandachtsgebied voor wat betreft wegverkeerslawaaï. Het besluitgebied is ook niet gelegen binnen een geluidaandachtsgebied van andere (spoor-)wegen en/of industrieterreinen.

4.3.2 Geluid door activiteiten

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag in de Omgevingswet en in het Bkl. In deze subparagraaf wordt het aspect geluid door activiteiten behandeld. Het gaat dan om geluid afkomstig van bestaande activiteiten die in de nabijheid van de geprojecteerde woning plaatsvinden en die mogelijk een belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woningen. Daarbij prevaleren de bestaande rechten van de aanwezige activiteiten boven de nieuwe woningen. Mocht er sprake zijn van overschrijding van normen vanwege de bestaande activiteiten op de beoogde woonfunctie dan zal het plan voor de woonfunctie moeten worden aangepast.

Onderhavig plan

Geluid van omliggende functies op de beoogde woningen

Bij het beoordelen van de invloedsfeer van geluidbronnen onder de oude Wro vormde de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)functies ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Deze VNG-publicatie biedt handvatten om te bepalen of de geluidbelasting die wordt gegenereerd vanuit nieuwe activiteiten belemmeringen oplevert voor een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen. Deze VNG-publicatie is sinds invoering van de Omgevingswet niet meer bruikbaar voor nieuwe omgevingsplannen onder de Omgevingswet. In oktober 2024 is de Handreiking Activiteiten en milieuzonering uitgebracht.

Handreiking Activiteiten en milieuzonering (2024)

Activiteiten en milieuzonering is een hulpmiddel waarmee kan worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruikruimte voor geluid (en geur) in een bepaald gebied inpasbaar is en anderzijds of een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaatbaar is, gelet op de gebruikruimte van een aanwezige, bestaande activiteit. In deze publicatie is aangegeven dat deze zich richt op:

- rustige woonwijk (overwegend of uitsluitend woonfuncties), waarbij slechts incidenteel niet-woonfuncties plaatsvinden en
- gemengde gebieden met wonen (stedelijke gebieden waar sprake is van functiemenging door de aanwezigheid van andere functies zoals detailhandel, maatschappelijke functies, zorg, horeca of onderwijs).

In het onderstaand figuur is de ligging van de verschillende zones ten opzichte van een rustige woonwijk en gemengd gebied weergegeven:





Systematiek milieuzonering

Voor wat betreft het aspect geluid zijn er in de omgeving van het besluitgebied geen bedrijven of activiteiten aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de beoogde ontwikkeling. In paragraaf 4.11.1 van deze motivering is meer informatie opgenomen ten aanzien van milieuzonering.

4.3.3 Conclusie

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en geluid door activiteiten vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van een grondgebonden woning.

4.4 Kwaliteit van de buitenlucht

4.4.1 Wettelijk kader

De regelgeving rondom de luchtkwaliteitseisen is opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. De overheid beoordeelt vanuit de Omgevingswet vooral de luchtkwaliteit van aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) of fijnstof (PM_{10}). Deze aandachtsgebieden zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 en 3 Bkl. De gemeente Eijsden-Margraten valt niet onder deze aandachtsgebieden.

Omgevingswaarden Bkl

In artikel 2.4 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Hiervoor gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ uurgemiddelde, dat ten hoogste achttien maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als kalenderjaargemiddelde.

In artikel 2.5 Bkl staan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide. Voor PM_{10} gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ als kalenderjaargemiddelde.

Blootstellingscriterium

Het bevoegd gezag toetst en monitort de luchtkwaliteit op plaatsen waar representatieve blootstelling is. Alleen als de blootstelling voldoende lang of 'significant' is, moet het bevoegd gezag de omgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof toetsen. Die omgevingswaarden zijn er om de gezondheid van mensen te beschermen op plaatsen waar zij verblijven. Dit uitgangspunt heet ook wel het 'blootstellingscriterium'. Bij de blootstellingsduur gaat het om de gemiddelde verblijftijden

van personen op een plek. Daarin is geen onderscheid naar hooggevoelige groepen zoals kinderen, zieken of ouderen of het type verblijf. Het bevoegd gezag toetst niet als de blootstellingsduur kort is vergeleken met de middelingstijd van de omgevingswaarde. Dan is er geen significante blootstelling. Deze middelingstijd hangt af van de omgevingswaarde waarvoor een toets nodig is. Uitgaande van de omgevingswaarden vanuit het Bkl is voor stikstofdioxide (NO₂) de jaargemiddelde norm bepalend. De middelingstijd voor NO₂ is daarom vrijwel altijd een jaar. Voor fijnstof (PM₁₀) is de daggemiddelde norm bepalend. De vraag is dus of de beoogde gebruiksduur in verhouding tot een jaar respectievelijk een dag significant is.

Als voorbeeld van 'significant ten opzichte van een jaar' kan gedacht worden aan:

- woningen, andere voor wonen bestemde gebouwen en woonboten;
- kinderopvang;
- basisscholen en scholen voor middelbaar en hoger onderwijs;
- verzorgings- en bejaardentehuizen;
- revalidatie-instellingen;
- gebouwen waar personen langdurig verblijven (met uitzondering van werkplekken of kantoorgebouwen). Denk bijvoorbeeld aan gevangenissen en asielzoekerscentra.

Als voorbeeld van 'significant ten opzichte van een dag' kan gedacht worden aan:

- tuinen bij woningen en bij andere voor wonen bestemde gebouwen;
- recreatiewoningen en campings;
- sport- en recreatieterreinen zoals buitenzwembaden, speelplaatsen, parken en pretparken;
- havens voor recreatievaartuigen;
- badinrichtingen in oppervlaktewater.

Omdat woningen significant ten opzichte van een jaar worden geacht dient getoetst te worden aan de omgevingswaarden.

NIBM: in hoeverre verslechtert de nieuwe activiteit de luchtkwaliteit

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is volgens artikel 5.53 Bkl niet nodig als een project of activiteit weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging ('niet in betekende mate' ofwel NIBM). Concreet betekent dit dat indien het toelaten van activiteiten leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder (tenzij het gaat om een veehouderij). In artikel 5.54 Bkl zijn de standaardgevallen NIBM aangewezen. Het bouwen van woningen behoort tot deze standaardgevallen. Bij één ontsluitingsweg geldt een ondergrens van 1.500 woningen, dat wil zeggen dat de bouw van 1.500 woningen NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en dat daarvoor dus geen toetsing hoeft plaats te vinden.

4.4.2 Onderzoek

Het bovenstaande in ogenschouw nemende kan voor de te realiseren woning het volgende worden aangegeven.

Bestaande situatie: luchtkwaliteit projectlocatie

De actuele luchtkwaliteit op en rond de projectlocatie is raadpleegbaar in de Atlas Leefomgeving. Uit de Atlas Leefomgeving volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de directe omgeving van de projectlocatie lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor NO₂ 6,69 µg/m³, 'Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 11.08.2025) en voor PM₁₀ 12,99 µg/m³ ('Goed', Atlas Leefomgeving d.d. 11.08.2025). Deze concentraties liggen (ver) beneden de grenswaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor wat betreft de actuele luchtkwaliteit in de omgeving van het besluitgebied.



NIBM: nieuwe activiteit

In de in het voorgaande beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is in artikel 5.54 Bkl vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisering van 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Aangezien in het voorliggende plan slechts twee woningen worden toegevoegd, kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van dit plan.

4.4.3 Conclusie

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan worden twee nieuwe woningen toegevoegd. Het omslagpunt voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt op de toevoeging van 1.500 bij één ontsluitingsweg. Gesteld kan dan ook worden dat de toevoeging van twee nieuwe wooneenheden niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van de wijziging omgevingsplan.

4.5 Bodemkwaliteit**4.5.1 Wettelijk kader**

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Ter bescherming van de gezondheid zijn in het Bkl instructieregels voor de bodemkwaliteit opgenomen. Deze inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het Aanvullingsbesluit bepaalt daarbij voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De gemeente stelt als bevoegd gezag de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. Deze toelaatbare kwaliteit is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

4.5.2 Onderzoek**Besluitgebied**

Ter voorbereiding van het onderhavige plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het navolgende weergegeven.

Verkendend milieuhygiënisch bodemonderzoek Dorpsstraat 83 te Eckelrade, Geonius, rapportnummer MA240404.R01, d.d. 16-05-2024

Samenvatting

De doelstellingen voor het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek zijn:

- de bodemkwaliteit vast te stellen aan de hand van de kwaliteitsklassen uit de Regeling bodemkwaliteit;



- vast te stellen in hoeverre de bodemkwaliteit voldoet aan de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem, omdat sprake is van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie;
- na te gaan of op de locatie sprake is van significante risico's voor mens, plant of dier in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- de (indicatieve) afzetmogelijkheden van eventueel vrijkomende grond vast te stellen;
- vast te stellen in hoeverre veiligheidsmaatregelen dienen te worden getroffen met betrekking tot grondwerkzaamheden (CROW400).

Bodemkwaliteit

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- de kwaliteitsklasse van de bodem varieert tussen Landbouw/Natuur en Industrie. Plaatselijk is er sprake van bodem van de klassen Sterk verontreinigd. Het betreft de bodem ter plaatse van boring 003;
- de bodem bevat gehalten boven de interventiewaarden. Op basis van de inkadering wordt de oppervlakte van de verontreiniging geschat op circa 30 m² in de laag tussen 0,10 en 0,50 m-mv. Op basis van deze gegevens wordt het bodemvolume met een gehalte boven de interventiewaarde geschat op maximaal 12 m³. Gezien het bodemvolume met een gehalte boven de interventiewaarde minder dan 25 m³ betreft is er geen sprake van een overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem;
- het is niet aannemelijk dat er sprake is van een nieuw geval van bodemverontreiniging (veroorzaakt na 1987) en derhalve wordt de verontreiniging als een historische verontreiniging gezien. Humane risico's worden niet verwacht gezien het huidige en toekomstige gebruik niet wijzigen;
- het grondwater is niet aangetroffen binnen een diepte van 5 m-mv;
- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest aanwezig is in gehalten die aanleiding geven tot nader onderzoek. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Conclusies onderzoek

- de bodemkwaliteit is afdoende in beeld gebracht;
- de vastgestelde bodemkwaliteit voldoet aan de waarde toelaatbare kwaliteit bodem die van toepassing is op de bodemgevoelige locatie;
- de omvang van de bodem met gehalten aan PCB's boven de interventiewaarde bedraagt 12 m³.

Aanbevelingen

Initiatiefnemer heeft aangegeven dat geen graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden binnen de onderzoekslocatie. Indien er alsnog graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden geldt het volgende:

Bij graafwerkzaamheden binnen de grenzen van de onderzoekslocatie met een omvang van meer dan 25 m³ buiten de contouren waar gehalten boven de interventiewaarden voorkomen, dienen, afhankelijk van of er wel of geen grond afgevoerd gaat worden, gegevens en bescheiden verstrekt te worden (informatieplicht) via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Bij alleen tijdelijke uitname is de informatieplicht niet van toepassing. Bij afvoer van grond is de informatieplicht wel van toepassing, ongeacht de hoeveelheid af te voeren grond. De gegevens en bescheiden moeten één week van tevoren worden verstrekt. Voor deze activiteiten dient een melding milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit beneden de interventiewaarde te worden gedaan via het DSO.

Werkzaamheden in de bodem met gehalten boven de interventiewaarde ter plaatse van boring 003 dient bij graafwerkzaamheden van meer dan 25 m³ (dit geldt voor het gehele werk) een melding milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit te worden gedaan via het DSO. Dit geldt zowel bij afvoer van grond (4 weken van tevoren) als bij tijdelijke uitname van grond (één week van tevoren).



De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage 2 bij deze motivering opgenomen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisering van het bouwplan.

4.6 Omgevingsveiligheid

4.6.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en de Aandachtsgebieden.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten gemeenten voldoen aan regels over externe veiligheid. Enerzijds moeten ze in het omgevingsplan een grenswaarde in acht nemen voor het plaatsgebonden risico. Dit speelt bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Daarnaast moeten gemeenten in het omgevingsplan voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties rekening houden met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Anderzijds gelden er aandachtsgebieden voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Aandachtsgebieden

In de externe veiligheid worden drie aandachtsgebieden onderscheiden: brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden en gifwolkaandachtsgebieden. Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico. Ook gaat het om het afwegen van beschermende maatregelen voor mensen die in dat gebied wonen, werken of recreëren. De aandachtsgebieden gelden zodra de activiteit wordt verricht. Het bevoegd gezag kan in een omgevingsplan een locatie waar een brand- of explosieaandachtsgebied geldt, aanwijzen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen de voorschriftengebieden gelden dan bouwvoorschriften voor nieuwe bouwwerken boven op de standaard bouweisen. Het gaat daarbij om bouweisen die extra beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie. Deze extra bouweisen gelden dan alleen voor nieuwbouw. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als op die locatie ook zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten.

In Bijlage VI van het Bkl onder C. sub a. is aangegeven dat een woning een kwetsbaar gebouw is en dat het aspect externe veiligheid een rol kan spelen in de planvorming.



4.6.2 Onderzoek

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In Bijlage VII van het Bkl zijn onder C de afstanden van de aandachtsgebieden voor wegen, spoorwegen en binnenwateren aangegeven. Deze betreffen voor het brandaandachtsgebied 30 meter en voor het explosieaandachtsgebied 200 meter. Voor het gifwolkaandachtsgebied is nog geen afstand vastgesteld. De gemeente Eijsden-Margraten sluit daarom aan bij artikel 5.12 lid 4 van het Bkl waarin staat dat een gifwolkaandachtsgebied begrensd is door een afstand van 1.500 meter.

In de omgeving van het besluitgebied is een aantal transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd aanwezig. Op een afstand van circa 3,4 kilometer ten westen van het besluitgebied is de Rijksweg A2 gelegen. Verder is op een afstand van circa 6 kilometer ten zuidwesten de spoorlijn Maastricht-Visé (B) aanwezig. Het besluitgebied is buiten de aandachtsgebieden van de genoemde transportassen gelegen.

Buisleidingen

Ten noorden, op een afstand van circa 1,6 kilometer van het besluitgebied, ten oosten op een afstand van circa 1,3 van het besluitgebied en ten westen, op een afstand van circa 3,9 kilometer van het besluitgebied zijn buisleidingen gelegen. Het betreffen alle drie hogedruk aardgastransportleidingen van de Gasunie.

De buisleidingen ten noorden en ten oosten van het besluitgebied (A-520-03 en A-520-01) kennen een brandaandachtsgebied van 215 meter. De buisleiding ten westen van het besluitgebied (Z-500-18) kent een brandaandachtsgebied van 75 meter. Het besluitgebied is gelegen buiten de aandachtsgebieden van de leidingen, waarmee wordt voldaan aan artikel 5.15 van het Bkl.

In de directe omgeving van het besluitgebied zijn voorts geen risicovolle inrichtingen gesitueerd.

4.6.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Natuur

4.7.1 Wettelijk kader

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG). Deze richtlijnen hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke EU-lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In de Omgevingswet zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet zijn de provincies het bevoegd gezag binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen.

De regels die in het Bkl zijn opgenomen zijn regels voor de gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming (flora en fauna) en regels ter bescherming van houtopstanden. Er zal eerst een voortoets moeten worden uitgevoerd. Deze bestaat uit een stikstofdepositieberekening (eventueel aangevuld met een ecologische voortoets) en een flora- en fauna onderzoek. Indien – na uitvoering van deze voortoets – sprake is van een overschrijding van normen ten aanzien van gebiedsbescherming wordt de activiteit tevens aangemerkt als een Natura 2000-activiteit en dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd ex artikel 5.1 lid 1 sub e Ow. In afdeling 8.6 Bkl is het beoordelingskader opgenomen voor omgevingsvergunningen voor Natura 2000-activiteiten.

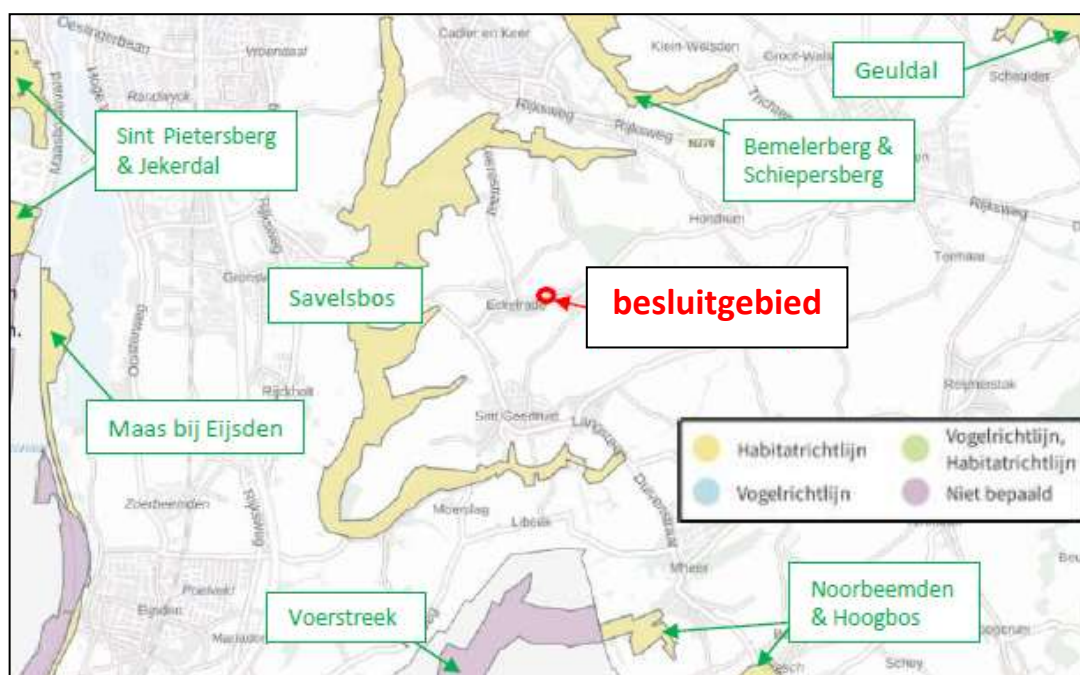


4.7.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het besluitgebied is het Natura 2000-gebied 'Savelsbos' aanwezig op een afstand van 1,2 kilometer ten westen van de projectlocatie. Ten noorden van de projectlocatie is op een afstand van circa 2,2 kilometer het Natura 2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg' gelegen. Op grotere afstand van de projectlocaties zijn de Natura 2000-gebieden 'Geuldal' (5,5 kilometer), 'Noorbeemden & Hoogbos' (3,5 kilometer), 'Maas bij Eijsden' (5,1 kilometer) en 'Sint Pietersberg & Jekerdal' (5,6 kilometer).

Op het navolgende kaartje zijn de genoemde Natura 2000-gebieden middels een gele kleur weergegeven.



Natura2000-gebieden

Stikstofdepositie

De stikstofdepositie die ontstaat als gevolg van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen kan een probleem vormen voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de stikstofgevoelige habitattypen en soorten in veel Natura 2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Een te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura 2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen ruim worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermistende invloed van stikstofdepositie. Deze negatieve effecten worden veroorzaakt door de uitstoot van stikstof en ammoniak. Deze stoffen komen vrij bij alle verbrandingsprocessen en door ammoniakemissies in de landbouw. De voornaamste bronnen zijn verkeer, industrie en landbouw. Voor omgevingsvergunningen en ruimtelijke plannen is een berekening van de stikstofdepositie in de gebruiksfase en de aanleg-/ (ver)bouwphase noodzakelijk.

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Vandewall Planologisch Advies een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd (separate bijlage 3). In de (ver)bouwphase

blijkt dat onderhavig plan leidt tot een toename van stikstofdepositie (0,01 mol/ha/jaar) en een overschrijding van de KDW.

Er zijn voor de projectlocatie geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr in de gebruiksfase. Uit de berekeningen blijkt derhalve dat er vanwege het project geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Bij de projectberekening is een bijlage opgenomen met een overzicht van de maximale bijdrage per gebied in relatie met hexagonen met een hersteldoel.

In navolging van het voorgaande is door FF Advies een voortoets stikstof uitgevoerd. De conclusie van de ecologische beoordeling is in het navolgende weergegeven.

Voortoets stikstof

Uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen blijkt dat er vanwege het project stikstofdeposities groter dan 0,00 mol/N/ha/jaar plaatsvinden op stikstofgevoelige habitattypen in het nabijgelegen Natura2000-gebied Savelsbos. In de AERIUS-rapportage wordt derhalve geconcludeerd dat met een ecologische beoordeling (voortoets stikstof) onderzocht moet worden of significant negatieve effecten voor de instandhoudingsdoelstellingen op voorhand kunnen worden uitgesloten. In het navolgende zijn de conclusies van de voortoets stikstof beschreven.

Voortoets stikstof voor herontwikkeling Dorpsstraat 83 te Eckelrade, FF Advies, rapportnummer R202501K-A, d.d. 09.09.2025

Samenvatting, conclusie en vervolgstappen

Op grond van artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving is een voortoets opgesteld voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op het perceel Dorpsstraat 83 te Eckelrade. Voor de habitattypen van Natura2000-gebied Savelsbos, waarvoor instandhoudingsdoelstellingen (IHD's) zijn geformuleerd, is in de voortoets nagegaan of er sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen van het voornemen. Uit AERIUS-berekeningen blijkt namelijk dat er overschrijdingen van de grenswaarde 0,00 mol/N/ha/jaar berekend worden voor stikstofgevoelige habitattypen in dit Natura2000-gebied, namelijk een toename van stikstofdepositie van 0,01 mol/N/ha/jaar op twee habitattypen en een zoekgebiedtype in alleen de aanlegfase:

- H6210 Kalkgraslanden, op 0,01 ha;
- H9460B Eiken-haagbeukbossen (Heuvelland), op 1,08 ha;
- ZGH6430C Ruigten en zomen (droge bosranden), op 0,4 ha.

Verder is nog nagegaan of er mogelijk negatieve gevolgen zijn voor het leefgebied van de habitatsoorten H1078 Spaanse vlag, H1083 Vliegend hert, H1318 Meervleermuis, H1321 Ingekorven vleermuis en H1324 Vale vleermuis. Voor alle drie de bovengenoemde typen en ook de vijf soorten geldt dat de geringe toename van stikstofdepositie ecologisch gezien geen negatief effect kan hebben. De genoemde habitatsoorten zijn niet gevoelig voor stikstof. De geringe toename valt verder geheel weg tegen de geleidelijke afname van de achtergronddepositiewaarde, waarvoor in de natuurdoelanalyses van de onderhavige Natura2000-gebieden (Provincie Limburg 2024) trends zijn bepaald.

Omdat significant negatieve effecten redelijkerwijs kunnen worden uitgesloten, is er geen vergunning nodig en hoeft er geen Passende Beoordeling te worden opgesteld. Verdere vervolgstappen in het kader van de Omgevingswet zijn niet nodig.

De rapportage van de Ecologische Beoordeling stikstof is als separate bijlage 4 bij deze motivering opgenomen.



Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming is door Ecolybrum een ecologische quickscan uitgevoerd. De conclusies van deze quickscan zijn in het navolgende beschreven.

Ecolybrum, Rapportage quickscan ecologische waarden Dorpsstraat 83 te Eckelrade, kenmerk 24-1687, d.d. 02-06.2024 (separate bijlage 5).

Conclusies:

- ter plekke van de ingreep- en onderzoekslocatie komen alleen huismussen voor. Andere soorten met jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen en niet te verwachten, aangezien de broedgelegenheden voor die soorten ongeschikt zijn en omdat er geen sporen aangetroffen zijn die anders doen vermoeden;
- nader soortgericht onderzoek naar huismussen is niet nodig, aangezien de aanwezigheid van die soort is vastgesteld tijdens het veldwerk en er zijn uiteindelijk 11 nestlocaties vastgesteld van deze soort. Voor de vernietiging van de nesten is een omgevingsvergunning noodzakelijk in het kader van de Omgevingswet. Ook is het noodzakelijk om maatregelen te treffen, zodat de vogels hun (nieuwe) nesten het komende broedseizoen weer kunnen gebruiken;
- de te renoveren bebouwing is ongeschikt voor vleermuizen om als vaste rust- en verblijfplaats dienst te doen. Effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen zijn dan ook uit te sluiten;
- effecten op essentiële foerageergebieden en primaire vliegroutes van vleermuizen treden eveneens niet op, omdat deze niet ontwikkeld/aanwezig zijn ter plekke. Effecten op vleermuizen zijn dan ook op voorhand uit te sluiten;
- ter plekke van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere (zwaar) beschermde soorten zoals planten, dagvlinders, amfibieën, vissen, libellen, reptielen, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- in het kader van de vigerende natuurwetgeving kan geconcludeerd worden dat er knelpunten zijn in relatie tot het overtreden van verbodsbepalingen op de huismus en dat er een omgevingsvergunning en mitigatieplan opgesteld dient te worden.

4.7.3 Conclusie

In het kader van de gebiedsbescherming is een Voortoets stikstof uitgevoerd, waaruit blijkt dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten en de aanvraag van een natuurvergunning niet noodzakelijk is.

In het kader van de soortenbescherming dient vanwege de aanwezigheid van de huismus binnen het besluitgebied een mitigatieplan te worden opgesteld en een Omgevingsvergunning voor een natuuractiviteit te worden aangevraagd.

4.8 Water en watersysteem

Het onderhavige plan betreft een functiewijziging en het toevoegen van twee nieuwe wooneenheden binnen bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing of oppervlakteverharding toegevoegd; de ontwikkeling vindt volledig plaats binnen de bestaande bouwmassa. Er wordt derhalve geen hemelwater afgekoppeld van het bestaande rioleringsstelsel. Het uitvoeren van een infiltratieonderzoek is derhalve niet aan de orde.

Wel zal het rioleringssysteem ter plaatse zwaarder worden belast, omdat er twee nieuwe wooneenheden worden toegevoegd. In het kader van de uiteindelijke vergunningverlening zal worden beschouwd of de waterhuishouding ter plaatse in voldoende mate is toegerust op de nieuwe situatie, waarin ter plaatse drie wooneenheden aanwezig zullen zijn.



Voor de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn er geen vanuit het aspect water geen belemmeringen.

4.9 Archeologie & cultuurhistorie

4.9.1 Wettelijk kader

Archeologie

De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 15 december 2012 de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten vastgesteld. Deze verordening is voor wat betreft het aspect archeologie gebaseerd op de 'Archeologische monumenten- en verwachtingskaart en archeologische beleidskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten', die hiervan deel uitmaakt.

Cultuurhistorie

Het besluitgebied is in het TOP van de gemeente Eijsden-Margraten voorzien van de functie 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. De voor 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke structurele samenhang.

4.9.2 Onderzoek

Op basis van de bij de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten behorende verwachtingskaart is het besluitgebied aangewezen als 'categorie 3' (Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet), 'categorie 6' (Gebieden met een lage verwachting/trefkans) en een klein gedeelte als 'categorie 5' (gebieden met een middelhoge en specifieke verwachting (trefkans)). Op navolgende uitsnede is het besluitgebied (gedeelte Dorpsstraat 83) middels een rode kleur aangeduid:



Uitsnede archeologische verwachtingskaart (besluitgebied binnen rode omlijning) met legenda (onderstaand)



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

Ter plaatse van de gronden aangeduid als 'categorie waarde 3' geldt een archeologische onderzoekspllicht wanneer de gronden worden verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 250 m² of meer. Ter plaatse van de gronden aangeduid als 'categorie waarde 6' geldt een archeologische onderzoekspllicht wanneer de gronden worden verstoord tot een dieper van 0,40 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 25.000 m² of meer. Ter plaatse van de gronden aangeduid als 'categorie waarde 5' geldt een archeologische onderzoekspllicht wanneer de gronden worden verstoord tot een dieper van 0,40 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling vindt volledig binnen bestaande bebouwing. Er vinden in het kader van de verbouwing en renovatie van de bebouwing geen grondverzet of andere vormen van bodemverstoring plaats. Er is dan ook geen sprake van (mogelijke) verstoring van archeologische waarden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

Cultuurhistorie

De carréhoeve aan de Dorpsstraat 83 (behoudens de achtergelegen voormalige fruitsorteerloods, die later is gebouwd) is aangewezen als Rijksmonument. Informatie hieromtrent is opgenomen in de rapportage van de bouwhistorische verkenning, die als separate bijlage 1 bij deze motivering is opgenomen. De verbouwing en renovatie van de carréhoeve vindt plaats met respect voor de monumentale waarden van het pand.

In het TOP van de gemeente Eijsden-Margraten is het volledige perceel aan de Dorpsstraat 83 voorzien van de functie 'Waarde – Landschapselement'. Deze functie, die bescherming biedt aan de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond, is in de regels van voorliggend TAM-omgevingsplan opgenomen. Hiermee wordt de bescherming van de genoemde waarden middels de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan gecontinueerd.

4.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het beoogde bouwplan.



4.10 Klimaatadaptatie

4.10.1 Risico's van weersextremen en overstromingen

In Nederland leidt klimaatverandering tot hogere temperaturen, meer (extreme) neerslag, drogere zomers en een stijgende zeespiegel. Het gaat daarbij niet alleen om geleidelijke veranderingen. Extreem weer, zoals hittegolven en forse regen- en hagelbuien, zal steeds vaker voorkomen en tot meer schade en slachtoffers leiden. De risico's voor de gebouwde omgeving op schade bij de verschillende thema's zijn samenvattend:

- hitte kan leiden tot ongezonde opwarming in gebouwen en stress: meer zieken, ziekenhuisopnamen, sterfgevallen en verminderde arbeidsprestatie/toename arbeidsverzuim.
- droogte kan leiden tot schade aan funderingen van gebouwen en infrastructuur, natuur, agrarische gewassen en schade aan bomen en groenvoorzieningen in de bebouwde omgeving. In combinatie met hitte kan droogte leiden tot natuur- en bermbranden. De schade aan de biodiversiteit wordt steeds groter omdat de veerkracht uit het systeem verdwijnt. De openbare ruimte en bermen kampen met een slechte bodemkwaliteit waardoor de schade door weersextremen alleen maar groter wordt.
- wateroverlast als gevolg van extreme buien kan leiden tot schade aan gebouwen en infrastructuur (directe en indirecte schade) en tot uitval van delen van vitale en kwetsbare functies, zoals energie, telecom, IT-voorzieningen, hoofdinfrastructuur.
- overstromingen kunnen leiden tot sterfgevallen, schade aan gebouwen en infrastructuur en tot uitval van vitale en kwetsbare functies. Naast materiële en economische schade, kan het voorkomen van bijvoorbeeld wateroverlast en overstromingen ook leiden tot emotionele schade en een gevoel van onveiligheid.

4.10.2 Risico's van verminderde biodiversiteit in steden

De toenemende druk op de beschikbare ruimte kan ten koste gaan van natuur en biodiversiteit, zowel in nieuw als bestaand stedelijk gebied. De aanwezigheid van een gezond functionerend stedelijk ecosysteem met ruimte voor water en natuur heeft veel positieve effecten. Het draagt het bij aan geluidsisolatie, vermindering van luchtvervuiling, verbetering van de waterbergingscapaciteit, vastgoedwaardestijging, bestuiven van gewassen, beperken van plaaginsecten en meer biodiversiteit. Natuur levert een positieve bijdrage aan de gezondheid van de inwoners van steden en dorpen, zowel fysiek als mentaal, en bevordert sociale contacten. Kortom: een natuurinclusieve inrichting kan een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van actuele maatschappelijke opgaven, zoals klimaatmitigatie en -adaptatie, (drink)waterkwaliteit, biodiversiteitsherstel en een gezonde leefomgeving.

4.10.3 Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit: een voor de hand liggende combinatie

Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen en inrichten dragen beide bij aan een aantrekkelijke leef- en vestigingslocaties met meer groen en ruimte voor water in de bebouwde omgeving. Meer groen en een vitale bodem dragen bij aan de infiltratiecapaciteit van de bodem, houden water beter vast en zorgen voor schaduw (met name bomen en pergola's) en verkoeling tijdens hete periodes. (Openbaar) groen met een hoge diversiteit en met inheemse vegetatie draagt bij aan het verbeteren van de leefgebieden van diersoorten in de gebouwde omgeving. Kortom: minder verharding en meer (inheemse en diverse) bomen, struiken en groenstroken leveren een belangrijke bijdrage aan zowel klimaatadaptatie als aan het versterken van de biodiversiteit.

Zorgplichten regenwater en grondwater perceeleigenaar

De zorgplicht voor afvloeiend hemelwater en het nemen van grondwatermaatregelen is vastgelegd in de Omgevingswet. De gemeente is verantwoordelijk voor inzameling van afstromend hemelwater van percelen, waarvan de eigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen voorzien in afvoer naar oppervlaktewater of bodem. Met andere woorden: de zorgplicht begint bij de perceeleigenaar. Bij



de verwerking van overtollig regenwater op percelen speelt in de praktijk het afkoppelen van de afvoer van regenwater van de riolering een belangrijke rol. Bij de verwerking van het afgekoppelde regenwater en de daarbij gehanteerde lozingsroute (in de bodem of naar het oppervlaktewater) is het van belang om rekening te houden met het feit dat afstromend regenwater niet altijd schoon is.

4.10.4 Hittestress

Hitte is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast droogte, wateroverlast en overstroming. Steden houden door versterking meer warmte vast, waardoor het daar 's nachts tot 7 graden warmer kan zijn dan in het buitengebied: dit wordt het stedelijk hitte-eilandeffect genoemd. De mate waarin het hitte-eilandeffect optreedt, varieert: hoe warm het ergens wordt, hangt af van de lokale ruimtelijke kenmerken. De meest bepalende factoren hierin zijn het aandeel bebouwd oppervlak, het aandeel verhard oppervlak en het aandeel groen oppervlak.

De toenemende hitte-extremen hebben verschillende effecten, zoals gezondheid, veiligheid, natuur, landbouw en infrastructuur. Er zijn diverse maatregelen om hitte te beperken, zoals het aanpassen van gebouwen en infrastructuur, het vergroenen van tuinen, openbare ruimte en bedrijventerreinen en het aanpassen van gedrag. De ladder van koeling kan houvast bieden bij de keuze van specifieke maatregelen. De ladder van verkoeling bevat vier treden:

- zorgen voor een verkoelende omgeving (bijv. met bomen of groen dak);
- warmte weren (bijvoorbeeld met screens of zonwering);
- passief koelen (bijvoorbeeld met nachtventilatie);
- milieuvriendelijke actieve koeling (bijvoorbeeld met warmtepomp).

Een integrale aanpak, waarin andere klimaatthema's worden meegenomen (bijvoorbeeld droogte of wateroverlast) heeft hierin de voorkeur.

4.10.5 Droogte

Het KNMI Klimaatsignaal'21 laat zien dat de neerslagpatronen veranderen. Droogte kan een bedreiging vormen voor de waterkwaliteit en waterbeschikbaarheid in ons land. Wanneer er watertekorten optreden, kan dit leiden tot schade aan landbouw en natuur. Bovendien is er onder droge omstandigheden in de zomer een grotere kans op natuurbranden. Droogte kan ook leiden tot (extra) bodemdaling. Om de gevolgen van droogte te beperken zijn vele methoden beschikbaar.

Naast het vasthouden van water in de bodem door het verbeteren van de bodemstructuur, kan water op particuliere percelen worden vastgehouden. Ook in de bedrijfsvoering zijn er besparings- of circulatiemogelijkheden. Hergebruik van waterstromen kan bijdragen om tekorten in droge periodes te beperken. Burgers kunnen maatregelen nemen om het water niet te verspillen. Perceeleigenaren kunnen hun tuin zo inrichten dat ze in natte perioden water opvangen, dat ze in een droge periode kunnen gebruiken om de tuin te besproeien.

4.10.6 Wateroverlast

Wateroverlast is een van de thema's van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie, naast hitte, droogte en de gevolgbepijking van overstromingen. Uit de KNMI'14 scenario's blijkt dat de hoeveelheid jaarlijkse neerslag toeneemt, evenals de intensiteit van de buien. Hierdoor is er een grotere kans op wateroverlast. Er zijn drie typen wateroverlast:

1. Wateroverlast door kortdurende hevige neerslag (vaker in de zomer);
2. Wateroverlast door langdurige neerslag (meestal in de winter);
3. Grondwateroverlast.



De gevolgen van deze drie typen overlast variëren en zijn onder andere afhankelijk van de plaats waar de neerslag valt: in landelijk gebied of in de bebouwde omgeving, in een hellend of vlak gebied, in een (groot) watersysteem met veel berging of klein systeem met beperkte berging.

Om de gevolgen van wateroverlast te beperken, is het van belang om de omgeving in te richten met het oog op veranderingen. Een gezonde bodembiodiversiteit speelt een belangrijke rol bij het beperken van wateroverlast. Een gezonde bodem betekent betere infiltratie en opslag van water. De kwaliteit van de bodem hangt samen met de hoeveelheid vrije ruimte in de bodem. De sponswerking van een samengeperste bodem is erg laag. Door het verbeteren van de bodembiodiversiteit wordt de vrije ruimte vergroot, met als gevolg minder wateroverlast. Met natuuroplossingen, zoals wadi's, graslanden en bomen, kan er op dit gebied al veel worden bereikt. Aangezien eigenaren verantwoordelijk zijn voor de afwatering van hun eigen terrein, is het ook passend dat zij maatregelen treffen door een gebouw of tuin regenbestendig(er) te maken.

Door klimaatverandering neemt de kans op stortbuien en langdurige neerslag toe. Neerslag (hemelwater) stroomt vanaf verhard oppervlak (zoals bebouwing of bestrating) naar de openbare riolering. De openbare riolering moet het afstromende hemelwater van veel gebouwen en verharding verwerken. De capaciteit van het riool is bij zo'n forse regenbui niet altijd toereikend. Als de riolering het aanbod van hemelwater niet meer aan kan, kan dit tot ernstige wateroverlast leiden en tot schade aan gebouwen of infrastructuur. Daarnaast kan het aanbrengen van verharding leiden tot afname van de biodiversiteit. Verharding biedt immers nauwelijks geschikte leefruimte voor flora en fauna.

Wijze waarop het plan rekening houdt met klimaatadaptatie

De beoogde functiewijziging en de realisering van twee nieuwe wooneenheden vindt volledig plaats binnen de bestaande bebouwingsoppervlakte en de bestaande bouwmassa. Er wordt geen nieuwe bebouwing of oppervlakteverharding gerealiseerd. De verhardingsoppervlakte op het perceel Dorpsstraat 83 zal juist afnemen. Initiatiefnemer is voornemens de gronden achter de hoeve de komende jaren als tuin in te richten, waarbij ook oppervlakteverharding zal worden verwijderd. Hoe dit precies vorm zal krijgen is in dit stadium van de ontwikkeling niet duidelijk. Een gedeelte van de oppervlakteverharding tussen de carréhoeve en de erachter (ten noorden) gelegen agrarische grond zal behouden moeten blijven, omdat de agrarische gronden – in het kader van het toekomstige hobbymatige agrarische gebruik van de gronden – bereikbaar dienen te zijn voor bijvoorbeeld tractoren.

Door het in toekomst verwijderen van verharding en het – waar nodig – zoveel mogelijk toepassen van halfverharding worden hittestress, droogte en wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk beperkt. Hiermee vormt het plan een positieve ontwikkeling in het kader van klimaatadaptatie.

4.11 Bedrijfsmatige activiteiten

4.11.1 Bedrijfsactiviteiten

Ten zuiden van het perceel aan de Dorpsstraat 83, aan de overzijde van de weg, ligt een tot 'Agrarisch-Bedrijf' bestemd kavel (Dorpsstraat 122). Op dit perceel was voorheen een veehouderij met bedrijfswoning gevestigd. De veehouderij is al jaren niet meer als zodanig in gebruik, op het perceel wordt enkel nog gewoond. Omdat planologisch gezien nog steeds een veehouderij is toegestaan, is in het onderstaande een uiteenzetting in het kader van milieuzonering opgenomen.

In het kader van milieuzonering geldt voor een veehouderij voor de aspecten 'stof' en 'geluid' een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies. Deze richtafstand wordt gemeten vanaf de agrarische bestemmingsgrens. De voormalige bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 83 ligt binnen deze richtafstand, maar betreft een bestaande woning waardoor de richtafstand hierop niet van toepassing is. De omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woning wordt hierdoor niet



belemmerd. De twee nieuwe wooneenheden zijn gelegen binnen de richtafstand, maar zijn gelegen achter de bestaande bedrijfswoning, waardoor deze worden afgeschermd voor geluid- en/of stofhinder.

Geurhinder

Voor het aspect geurhinder is op een veehouderij geen richtafstand in het kader van milieuzonering van toepassing. Dieren zoals koeien en paarden zijn zogenoemde 'vaste afstand dieren'. Dit betekent dat voor deze dieren voor wat betreft geurhinder een vaste afstand geldt tot geurhindergevoelige objecten (zoals woningen). Op basis van de geurhinder verordening van de gemeente Eijsden-Margraten geldt voor deze 'vaste afstand dieren' een afstand van 25 meter op de onderhavige locatie (buiten bebouwde kom). Deze afstand wordt gemeten vanaf de buitenkant van de betreffende stal(len). De bestaande bedrijfswoning ligt binnen de geurcontour. Echter, deze woning is al voor bewoning bestemd en wordt derhalve als een bestaande woning beschouwd. De twee nieuwe woningen liggen buiten de geurcontour.

Geconcludeerd kan worden dat er in de omgeving van het besluitgebied geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

4.11.2 Spuitzones

Omdat het op agrarische percelen in de regel is toegestaan drift veroorzakende chemische bestrijdingsmiddelen te gebruiken ten behoeve van de bescherming van de op de agrarische gronden te telen gewassen, dient aandacht te worden geschonken aan de invloed van deze gewasbeschermingsmiddelen op omliggende gevoelige functies zoals wonen. In het kader daarvan dienen initiatiefnemers bij het realiseren van nieuwe geluidgevoelige functies aangrenzend aan agrarische percelen te borgen dat binnen een straal van 50 meter van de gevoelige functie geen (chemische) bestrijdingsmiddelen worden toegepast.

Besluitgebied

Binnen een straal van 50 meter van de beoogde woonfunctie zijn meerdere agrarische percelen gelegen. Ten westen van het perceel aan de Dorpsstraat 83 betreft delen van de percelen kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie C, nummer 693 en sectie M, nummer 425. Ten oosten van het perceel aan de Dorpsstraat 83 betreft het delen van de percelen kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie M, nummers 100 en 440. En ten zuiden van het perceel aan de Dorpsstraat 83 betreft het delen van het perceel kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie N, nummer 444.



Op het onderstaande kaartje is het perceel aan de Dorpsstraat 83 middels een rode begrenzing weergegeven en de voornoemde delen van percelen waarop middels de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan en spuitverbod wordt vastgelegd zijn middels een blauwe begrenzing weergegeven:



Spuitverbod in straal van 50 meter rondom toekomstige woonfunctie (blauw)

De eigenaren van de betreffende percelen zijn door initiatiefnemers benaderd en hebben schriftelijk bevestigd in te stemmen met een spuitvrije zone zoals aangeduid op de bij het voorliggende TAM-omgevingsplan behorende plankaart. Deze schriftelijke overeenkomsten zijn (geanonimiseerd) opgenomen als separate bijlage 7 bij deze motivering. Hiermee wordt publiekrechtelijk gewaarborgd dat binnen 50 meter van de woningbouwontwikkeling geen bestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt.

Een gedeelte van de toekomstige tot 'Wonen' bestemde gronden is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geen spuitgevoelige functie toegestaan'. Ter plaatse van deze aanduiding is het gebruik van de gronden als tuin of andere milieugevoelige activiteiten niet toegestaan vanwege gezondheidsrisico's veroorzaakt door het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van agrarische percelen die binnen een straal van 50 meter zijn gelegen.

Hiermee is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de toekomstige woonfunctie aan de Dorpsstraat 83 te Eckelrade geborgd.



4.12 Toetsing m.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In paragraaf 16.4.2 Ow en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven aan welke regelgeving voor de milieueffectrapportage getoetst dient te worden.

Of een besluit m.e.r.-plichtig is of m.e.r.-beoordelingsplichtig kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Ob, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 Ob. In kolom 1 van Bijlage V zijn de projecten genoemd die m.e.r.-(beoordelings)plichtig en in kolom 4 zijn de besluiten genoemd waarvoor de m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming wordt verleend; in dit geval is dat een omgevingsvergunning. Of een besluit m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is volgt uit kolom 2 respectievelijk 3.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie J11 van de lijst uit Bijlage V, waarin de term 'stedelijk ontwikkelingsproject' is benoemd. Hiervoor geldt geen m.e.r.-plicht, maar wel een m.e.r.-beoordelingsplicht bij aanleg, wijziging of uitbreiding, maar dan alleen in het kader van een omgevingsplan.

4.12.2 Onderzoek

Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:RVS:2020:729, d.d. 11 maart 2020), een casus waarbij na sloop van een schoolgebouw twaalf rijwoningen worden gebouwd, valt op te maken dat de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de voornoemde uitspraak is aangegeven dat de bouw van twaalf woningen na sloop van een schoolgebouw, gelet op de beperkte omvang ervan, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is in de casus van deze uitspraak sprake van een toename van de bebouwingsmogelijkheden en van gewijzigd gebruik van het perceel, maar dat betekent niet dat de ontwikkeling waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Het onderhavige plan maakt de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonfunctie mogelijk. Hierbij wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en worden twee nieuwe wooneenheden toegevoegd binnen bestaande bebouwing. Met de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan wordt het agrarisch bedrijf juridisch-planologisch gesaneerd. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bebouwingslint van de kern Eckelrade. In analogie met de voornoemde uitspraak kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft. Derhalve is het opstellen van een plan-m.e.r.-notitie niet aan de orde.

4.12.3 Conclusie

Dit plan kan niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie J11 van de lijst uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het opstellen van een plan-m.e.r.-notitie.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Algemeen

Onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

5.1.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Anterieure overeenkomst

Als sprake van een ontwikkeling die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot de verlening van de BOPA en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Er worden twee systemen in het publiekrechtelijk kostenverhaalsstelsel onderscheiden waarvoor de Omgevingswet in regelingen voorziet voor het kostenverhaal:

1. Integrale gebiedsontwikkeling, mét tijdvak (artikel 13.14 Ow)
2. Organische gebiedsontwikkeling, zónder tijdvak (artikel 13.15 Ow)

Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling, zijnde het doorvoeren van een functiewijziging, ontstaan geen verhaalbare kosten waardoor het sluiten van een anterieure overeenkomst of het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.



5.1.3 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

5.1.4 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtstreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.

De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen zal in het kader van nadeelcompensatie een nadeelcompensatieovereenkomst worden afgesloten tussen gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer.



5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Algemeen

Bij het onderzoek naar de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt vooroverleg gevoerd met instanties die belangen hebben op de gronden van de ontwikkeling, wordt participatietraject doorlopen en wordt de procedure opgestart. In deze paragraaf zijn de resultaten daarvan verwoord.

5.2.2 Vooroverleg instanties

De gemeente Eijsden-Margraten heeft vooroverleg gevoerd met de instanties. Hieruit zijn geen reacties naar voren gekomen die de tervisielegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan belemmeren.

5.2.3 Participatie

De initiatiefnemer van het voorliggende plan hebben omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag van de omgevingsdialoog is als separate bijlage 6 bij deze motivering opgenomen.

5.2.4 Procedure

Op de vaststelling van het TAM-omgevingsplan is de uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De gemeente legt het ontwerp TAM-omgevingsplan en de bijbehorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een mondelinge dan wel schriftelijke zienswijze op de stukken in te dienen.

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft met ingang van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. In het TAM-omgevingsplan zijn wel ambtshalve wijzigingen opgenomen. Deze wijzigingen staan in de 'Nota ambtshalve wijzigingen' die als bijlage 1 bij deze motivering is opgenomen.

6 Juridische regeling

6.1 Opzet regelgeving

6.1.1 De Omgevingswet en het omgevingsplan

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze nieuwe wet bundelt alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Tot 1 januari 2024 golden in gemeenten meerdere bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari heeft iedere gemeente één omgevingsplan dat voor het volledige grondgebied van de gemeente geldt. Dit omgevingsplan (ook wel het 'tijdelijk omgevingsplan'/TOP genoemd) bestaat uit alle vóór 1 januari 2024 geldende bestemmingsplannen. Tevens bevat het tijdelijk Omgevingsplan alle regels voor de fysieke leefomgeving op Rijksniveau, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn overgeheveld naar gemeenten. Deze regels worden ook wel de 'bruidsschat' genoemd.

6.1.2 TAM-IMRO/ TAM-omgevingsplan

TAM-IMRO is een hulpmiddel voor gemeenten die hun omgevingsplan nog niet kunnen of willen wijzigen middels STOP-TPOD. Deze gemeenten kunnen ervoor kiezen om gebruik te maken van TAM-IMRO (TAM: Tijdelijke Alternatieve Maatregel/ IMRO: Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) om hun omgevingsplan te wijzigen. Hiertoe dient een TAM-omgevingsplan te worden opgesteld. Een TAM-omgevingsplan lijkt op een bestemmingsplan onder de Wet ruimtelijke ordening, maar dient te voldoen aan de Omgevingswet. Een TAM-omgevingsplan bestaat uit regels, een plankaart en een motivering en wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl door gebruikmaking van de IMRO-standaard. Het TAM-omgevingsplan maakt juridisch onderdeel uit van het omgevingsplan, maar ziet eruit als een losstaand plan. Het TAM-omgevingsplan vormt een nieuw hoofdstuk van het omgevingsplan.

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m Dorpsstraat 83 Eckelrade

In de voorgaande hoofdstukken van deze motivering zijn de aan dit TAM-omgevingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Omgevingswet. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend TAM-omgevingsplan is gericht op het planologisch mogelijk maken van een functiewijziging van agrarisch bedrijf naar een woonfunctie met hobbymatig agrarisch gebruik op het perceel aan de Dorpsstraat 83 te Eckelrade (perceel bekend als gemeente Margraten, sectie M, nummer 96). Dit gedeelte van het besluitgebied heeft een oppervlakte van circa 12.370 m².

Daarnaast wordt op een aantal delen van percelen ten westen, ten oosten en ten zuiden van Dorpsstraat 83 een spuitverbod opgelegd, waarmee een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de toekomstige woonfunctie is geborgd. Deze gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie C nummer 693, sectie M nummers 100, 425 en 440 en sectie N, nummer 444 (allen gedeeltelijk). Deze gronden hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 3.224 m². De totale oppervlakte van het besluitgebied bedraagt hiermee circa 15.594 m².



6.2 Artikelsgewijze toelichting

6.2.1 Preambule

De preambule regelt de verhouding tussen het TAM-omgevingsplan en het (tijdelijk) omgevingsplan. In de preambule is vastgelegd dat het TAM-omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk 22m van het omgevingsplan.

6.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan.

Artikel 2: Toepassingsbereik

De vaststelling van een TAM-omgevingsplan leidt er niet toe dat de oude regels uit de /het voormalige bestemmingsplan(nen) die binnen het besluitgebied komen te vervallen. Door het opnemen van een toepassingsbereikverklaring wordt geregeld dat de regels uit het TAM-omgevingsplan voorrang hebben op de oude regels, in het geval deze regels strijdig zijn met elkaar.

Artikel 3: Meet- en rekenbepalingen

In dit artikel zijn regels opgenomen over hoe wordt gemeten bij de toepassing van de regels van het TAM-omgevingsplan.

Artikel 4: Algemeen gebruiksverbod

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Wanneer een dergelijk verbod niet is opgenomen, mogen activiteiten zonder omgevingsvergunning worden uitgevoerd en gelden er geen beperkingen voor die activiteit op basis van het omgevingsplan. Het enkel opnemen van regels die gelden voor bepaalde functies op bepaalde locaties is onvoldoende om het handelen in strijd met deze regels te verbieden of vergunningplichtig te maken.

Artikel 5: Aanvraagvereisten

In dit artikel zijn de aanvraagvereisten voor een aanvraag omgevingsvergunning, die zijn vastgelegd in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, van toepassing verklaard op het TAM-omgevingsplan.

6.2.3 Hoofdstuk 2: Functies en activiteiten

Artikel 6: Agrarisch – Bedrijf

Het voorste, onbebouwde gedeelte (straatzijde) van de gronden ter plaatse van het perceel aan de Dorpsstraat 122 zijn voorzien van de functie 'Agrarisch – Bedrijf'. Deze regels zijn integraal overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Eckelrade'. Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen ter plaatse van deze gronden; deze gronden zijn binnen het besluitgebied van voorliggend TAM-omgevingsplan opgenomen vanwege het opleggen van een spuitverbod, dat middels de gebiedsaanduiding 'milieuzone-spuitvrije zone' is vastgelegd.

Ter plaatse van de functie 'Agrarisch – Bedrijf' zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

- een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- bedrijfswoningen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap;
- mestopslag, uitsluitend binnen het bouwvlak en tot maximaal 2.500 m²;
- detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, verwerkt of bewerkt, dan wel waarvan de verkoop inherent en van ondergeschikte betekenis is aan het toegelaten gebruik;



- (openbare) nutsvoorzieningen;
- wegen en paden;
- tuinen, erven en verhardingen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze functie mogen gebouwen enkel worden gebouwd binnen het bouwvlak. De gronden met de functie 'Agrarisch – Bedrijf' die binnen het onderhavige besluitgebied zijn gelegen zijn niet voorzien van een bouwvlak. De betreffende regels zijn echter wel opgenomen, om zo te voorzien in een integrale set regels voor het volledige perceel.

Artikel 7: functie 'Agrarisch met waarden 1'

Aan de agrarische gronden gelegen achter de carréhoeve op het perceel aan de Dorpsstraat 83 te Eckelrade wordt de functie 'Agrarisch met waarden 1' toegekend. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, 1^e herziening 2010' zijn deze gronden voorzien van de functie 'Agrarisch – Bedrijf'. Door deze gronden te voorzien van de functie 'Agrarisch met waarden 1' worden enerzijds de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en archeologische waarden beschermd en anderzijds wordt het hobbymatige agrarische gebruik van deze gronden toegestaan.

Deze gronden mogen worden gebruikt voor de volgende functies en activiteiten:

- hobbymatig agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- bescherming van aangrenzend natuurgebied;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluiting van afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- recreatief medegebruik;
- wandel-, ruiters-, fiets-, wielren- en mountainbike-evenementen op bestaande wegen/paden, waarbij de afwijkingsregels voor evenementen uit artikel 15.1 van het TAM-omgevingsplan van toepassing zijn.

Ter plaatse van de functie 'Agrarisch met waarden 1' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van kleinschalige recreatieve voorzieningen, voederbergingen, voederruiven voor wild en omheiningen en/of erfafscheidingen. Deze voorzieningen mogen de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg niet aantasten.

Artikel 8: functie 'Agrarisch met waarden'

Aan de agrarische gronden gelegen ten westen, zuidoosten en oosten van de carréhoeve op het perceel aan de Dorpsstraat 83 te Eckelrade wordt de functie 'Agrarisch met waarden' toegekend. In de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied Margraten 2009, 1^e herziening 2010' en 'Eckelrade' zijn deze gronden voorzien van de functie 'Agrarisch – Bedrijf' en 'Agrarisch – Landschappelijke en/of natuurlijke waarden'. Door deze gronden te voorzien van de functie 'Agrarisch met waarden' worden enerzijds de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en archeologische waarden beschermd en anderzijds wordt het agrarische gebruik van deze gronden toegestaan.



Deze gronden mogen worden gebruikt voor de volgende functies en activiteiten:

- agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerrosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- bescherming van aangrenzend natuurgebied;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluiting van afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- recreatief medegebruik;
- wandel-, ruiters-, fiets-, wielren- en mountainbike-evenementen op bestaande wegen/paden, waarbij de afwijkingsregels voor evenementen uit artikel 15.1 van het TAM-omgevingsplan van toepassing zijn.

Ter plaatse van de functie 'Agrarisch met waarden' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van kleinschalige recreatieve voorzieningen, voederbergingen, voederruilen voor wild en omheiningen en/of erfafscheidingen. Deze voorzieningen mogen de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg niet aantasten.

Artikel 9: functie 'Wonen'

Aan de carréhoeve en omliggende gronden aan de Dorpsstraat 83 wordt middels de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan de functie 'Wonen' toegekend. Middels de toekenning van deze functie wordt het gebruik van de hoeve voor de woonfunctie mogelijk gemaakt. De voormalige bedrijfswoning wordt bestemd tot reguliere woning en tevens wordt de realisering van twee nieuwe wooneenheden binnen de hoeve mogelijk gemaakt. Het totaal aantal woningen komt hiermee op drie, hetgeen op de verbeelding is vastgelegd middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3'.

Ter plaatse van de gronden met de functie 'Wonen' zijn de volgende functies en activiteiten toegestaan:

- wonen, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen, mantelzorg en gastouderschap;
- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het bouwen van hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak; het bouwvlak is 'strak' rond de bestaande monumentale hoeve gelegd, waardoor uitbreiding van het hoofdgebouw niet aan de orde is. Bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd. De aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen ter plaatse van de voormalige fruitsorteerloods. Deze loods wordt in de toekomstige situatie gebruikt als bijgebouw ten behoeve van de woonfunctie.

Artikel 10: functie 'Waarde – Landschapselement'

Deze functie regelt primair de instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Artikel 11: functie 'Waterstaat – Erosie'

Deze functie is opgenomen voor het bestrijden voorkomen van bodemerrosie en wateroverlast, het verloren gaat van het voortbrengend vermogen van de bodem en de aantasting van het grondwaterpakket. Binnen de voor deze functie aangewezen locaties is het geheel of gedeeltelijk egaliseren of slechten van graften en het in hun functioneren belemmeren of aantasten van aanwezige of kunstmatige waterbuffers (inclusief aan- en afvoervoorzieningen) niet toegestaan.



Artikel 12: functie 'Waterstaat – Waterlopen'

Deze functie opgenomen in het kader van de bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Waterschapsverordening van het Waterschap Limburg.

6.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

De algemene regels van het TAM-omgevingsplan gelden voor het gehele besluitgebied. Hier zijn onder meer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Artikel 13: Anti-dubbelregel

Dit artikel voorkomt dubbeltellingen bij aanvragen om omgevingsvergunning over hetzelfde gebied.

Artikel 14: Algemene bouwregels

Hierin is aangegeven dat bestaande maatvoeringsafwijkingen als zodanig in stand mogen blijven, maar dat de afwijking niet mag worden vergroot. Tevens zijn in dit artikel bepalingen opgenomen ten aanzien van het bouwen van een bodemgevoelig gebouw en ondergronds bouwen.

Artikel 15: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake het grondwaterbeschermingsgebied en de spuitvrije zone.

Artikel 16: Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn de afwijkingsregels voor het gebruiken van gronden voor het houden van evenementen opgenomen.

Artikel 17: Overige regels

In dit artikel wordt het parkeerbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Eijsden-Margraten gewaarborgd.



7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is sprake van een ETFAL?

Middels de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan vindt een wijziging plaats van het omgevingsplan van rechtswege (TOP). Hierbij moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hiervoor zijn in afdeling 5.1 van het Bkl instructieregels opgenomen (deze zijn behandeld in de hoofdstukken 3 en 4 van deze motivering).

De vraag bij de vaststelling van de voorliggende wijziging van het tijdelijk omgevingsplan is of het initiatief leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de eindafweging dienen alle hiermee samenhangende aspecten, zoals deze in de voorliggende goede onderbouwing zijn behandeld, te leiden tot integrale conclusie/afweging voor de planontwikkeling.

7.2 Conclusie

De in deze motivering beschreven ontwikkeling aan de Dorpsstraat 83 te Eckelrade wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader;
- het plan niet leidt tot significante negatieve effecten op de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van Eckelrade en omgeving;
- het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Eijsden-Margraten en aan de regionale beleidskaders;
- het plan leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving;
- het plan niet leidt tot aantasting of verlies van archeologische of cultuurhistorische waarden;
- de hemelwaterafvoer kan op eigen terrein plaatsvinden;
- er zijn geen overige milieubelemmeringen;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemde plan in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Bijlage 1 Nota ambtshalve wijzigingen

