

**Toelichting
Ontwerp-wijzigingsplan
“Dorpsstraat 88, 88a,b,c Eckelrade”**



Planstatus : vastgesteld
Datum : 2024-01-23
Plan identificatie : NL.IMRO.1903.WPKOM6252NE88-VG01
Auteur : mw Arvalis

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling	5
2.1 Ligging plangebied	5
2.2 Planontwikkeling	8
Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie	12
3.1 Vigerende bestemmingsplannen	12
3.2 Strijdigheid met planvoornemen	13
3.3 Wijzigingsbevoegheden	13
3.4 Wonen achter wonen	15
Hoofdstuk 4 Beleidskader	16
4.1 Europees en Rijksbeleid	16
4.2 Provinciaal beleid	20
4.3 Regionaal beleid	24
4.4 Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten	28
5.1 Milieu effectrapportage	28
5.2 Bodem	28
5.3 Geluid	29
5.4 Milieuzonering	29
5.5 Luchtkwaliteit	31
5.6 Externe veiligheid	32
5.7 Milieu algemeen	34
Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten	35
6.1 Archeologie	35
6.2 Cultuurhistorie	36
6.3 Kabels en leidingen	36
6.4 Verkeer en parkeren	36
6.5 Waterhuishouding	37
6.6 Natuurbescherming	39
6.7 Duurzaamheid en energie	40
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	41
7.1 Grondexploitatie	41
7.2 Planschade	41
Hoofdstuk 8 Planstukken	42
8.1 Algemeen	42
8.2 Toelichting, regels en verbeelding	42
Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure	44

9.1 Inleiding	44
9.2 Vooroverleg	44
9.3 Formele procedure	44

Bijlagen

Bijlage 1: Adviesbrief gemeente Eijsden-Margraten d.d. 17-2-2022

Bijlage 2: Eindsituatie onderzoek bodem

Bijlage 3: Aeries projectberekening gebruiksfase

Bijlage 4: Foto's binnen- en buitenzijden loods en berging met koelcel d.d. aug. 2022

Bijlage 5: Verslag vooroverleg bestemmingsplan Provincie Limburg en Waterschap Limburg

Bijlage 6 : Kaart spuitvrijzone en verklaringen eigenaren

Hoofdstuk 1 Inleiding

Op de locatie Dorpsstraat 88, 88a,b,c te (6252 NE) Eckelrade is een agrarisch (fruit-)bedrijf gevestigd met een bedrijfswoning en 3 wooneenheden voor arbeidsmigranten. Initiatiefnemers zijn voornemens de bestemming van de locatie Dorpsstraat 88, 88a,b,c te Eckelrade te wijzigen van 'Agrarisch - Bedrijf' naar 'Wonen'. De bedrijfsactiviteiten van onderhoudig fruitbedrijf worden volledig gestaakt. De huidige initiatiefnemers (oorspronkelijke bewoners) willen de voormalige bedrijfswoning blijven bewonen voor reguliere bewoning en de woningen voor arbeidsmigranten worden omgezet in reguliere woningen voor de doelgroep starters, alleenstaanden, ouderen en tijdelijke overbrugging. Hiertoe dient de bestemming te worden gewijzigd.



Afbeelding 1: Uitsnede topografische kaart met ligging van Dorpsstraat 88, 88a, 88b en 88c te Eckelrade

Voor de locatie is het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing voor de uitoefening van een fruitteeltbedrijf voor de opslag van meststoffen, fruit en fust, het stallen van machines en werktuigen en het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Tevens wordt er op beperkte schaal fruit gekoeld.

Het gewenste gebruik past niet binnen de geldende bestemming 'Agrarisch – Bedrijf' conform het bestemmingsplan 'Eckelrade' (vastgesteld 16-12-2008). Hierin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waardoor onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' kan worden gewijzigd in 'Wonen'. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft middels een adviesbrief d.d. 17 februari 2022, separaat bijgevoegd als [bijlage 1](#), aangegeven principemedewerking te willen verlenen voor het herbestemmen van het agrarisch (fruit-)bedrijf op het perceel Dorpsstraat 88, 88a,b,c te 6252 NE Eckelrade.

Ten behoeve van de wijzigingsprocedure dient een wijzigingsplan te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het plan beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het plan.

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Eckelrade te midden van een lintbebouwing en in het aangrenzende buitengebied.

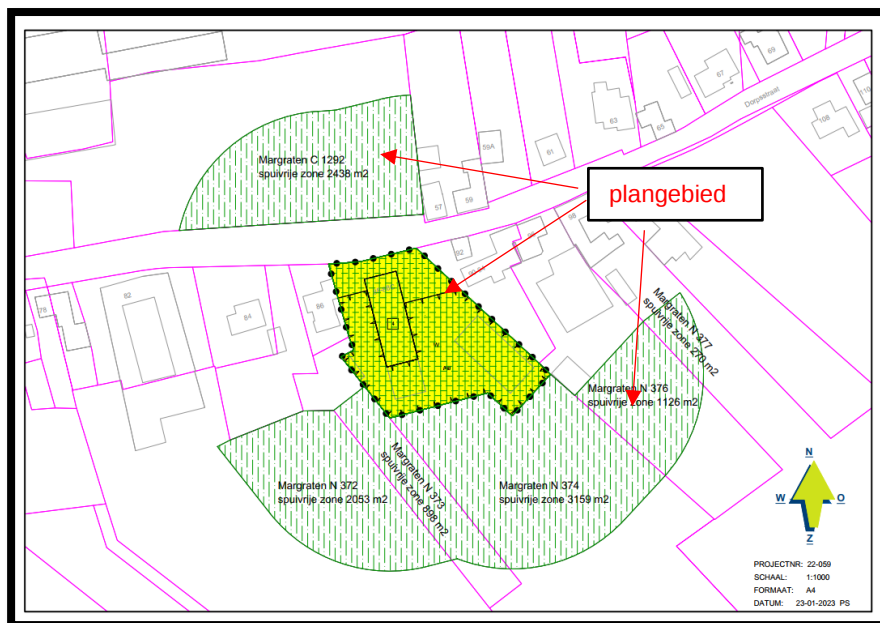


Afbeelding 2.1: Luchtfoto met ligging van de locatie Dorpsstraat 88 en 88a t/m 88c binnen het plangebied

Aan de west-, oost- en noordoostzijden wordt Dorpsstraat 88, en 88a t/m 88c gelegen binnen het plangebied begrensd door burgerwoningen met de bestemming 'Wonen' en aan de noord- en zuidzijden door landbouwpercelen met de bestemming 'agrarisch – landschappelijke en/of natuurlijke waarden' (conform het bestemmingsplan Eckelrade).

Een gedeelte van het plangebied gelegen aan de westzijde ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009 en heeft de bestemming agrarisch met waarden.

Het grootste deel van het aangrenzende perceel aan de zuidzijde van het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan, kadastraal bekend als Margraten N 374 (ged.), is in eigendom van initiatiefnemer. Dit perceel is altijd in gebruik geweest als fruitperceel, maar inmiddels zijn de fruitbomen gerooid en is het perceel ingezaaid als grasland.



Afbeelding 2.2: Ligging plangebied met Dorpsstraat 88, 88a t/m 88c en de omliggende agrarische gronden.

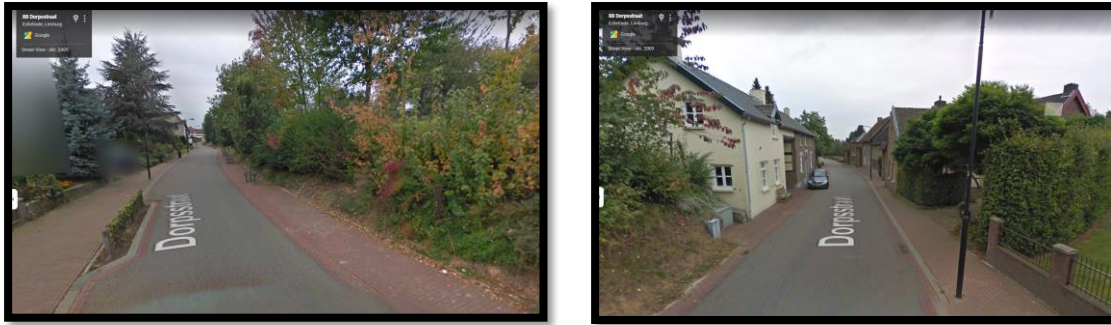
Kadastraal betreft het plangebied de kadastrale percelen:

- gemeente Margraten - sectie C - nummer 1292 (ged.);
- gemeente Margraten - sectie N - nummer 372 (ged.);
- gemeente Margraten - sectie N - nummer 373 (ged.);
- gemeente Margraten - sectie N - nummer 374 (ged.);
- gemeente Margraten - sectie N - nummer 376 (ged.);
- gemeente Margraten - sectie N - nummer 377 (ged.).

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



Afbeelding 2.3: Ligging plangebied met Dorpsstraat 88, 88a t/m 88c gezien vanaf de straatzijde



Afbeelding 2.4: Beeld van de Dorpsstraat richting kern Eckelrade resp. richting Honthem/Bruisterbosch (bron: Google Streetview, aug. 2015)

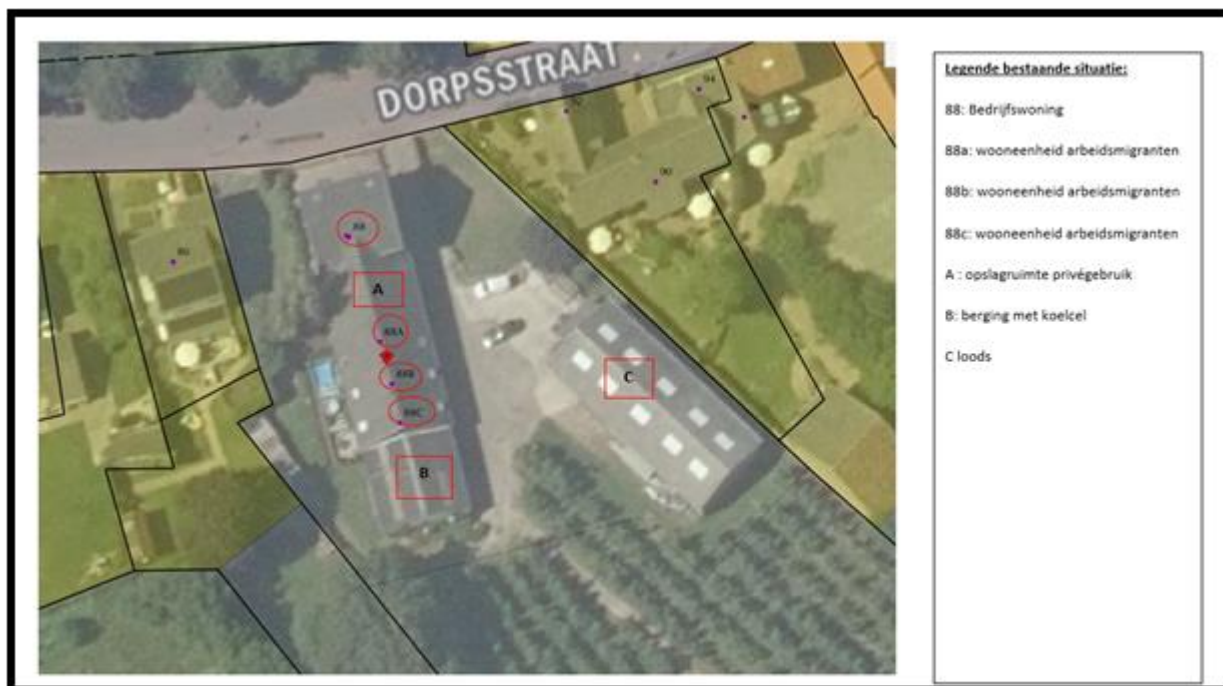
Bestaande situatie indeling Dorpsstraat 88 en 88 a,b,c Eckelrade

Ter plekke van het plangebied is sprake van een langgevelboerderij (hoofdgebouw) waarbinnen de (bedrijfs)woning, opslag- en stallingsruimten en een koelruimte zijn gelegen. Op 6 juni 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor de verbouw van een gedeelte van het hoofdgebouw (agrarische opstallen) in 3 wooneenheden voor de huisvesting van 12 arbeidsmigranten. Deze verblijven waren noodzakelijk om arbeidskrachten te kunnen huisvesten voor de oogst van het fruit, het snoei- en sorteerwerk.

Aanpandig aan het hoofdgebouw ligt een berging (ca. 105 m²) met een inpandige koelcel en separaat binnen het plangebied is een loods à 283 m² voor machinestalling en fustopslag. Het erf is verder beperkt van omvang.

Het gehele onroerend goed is in eigendom van initiatiefnemer, de opstallen zijn toegankelijk vanaf de straatzijde en het erf en qua nutsvoorzieningen volledig gescheiden. De aanwezige wooneenheden zijn eenvoudig van opzet en kennen geen achterstallig onderhoud. Hetzelfde geldt voor de agrarische opstallen.

De koelruimte in het hoofdgebouw heeft met name een maatschappelijke functie. Deze wordt beschikbaar gesteld aan verenigingen in Eckelrade voor de opslag en koeling van dranken bij evenementen (bijv. voor activiteiten van Kindervakantiewerk, de Carnavalsvereniging, de Harmonie e.d.). Dit betreft ca. 4 evenementen/jaar, welke doorgaans 3 tot hooguit 5 dagen duren. In de huidige situatie wordt de koelcel hier ook al voor ingezet en dit zal in de toekomst niet wijzigen. Voor een groot deel van het jaar is de koelcel, thans maar ook in de toekomst, buiten werking.



Afbeelding 2.5: Indeling bestaande situatie Dorpsstraat 88 en 88a t/m 88c Eckelrade

2.2 Planontwikkeling

Het voornemen is om middels een bestemmingsplanherziening een planologische wijziging door te voeren om de locatie Dorpsstraat 88 en 88a t/m 88c geheel te kunnen gaan gebruiken voor reguliere woondoeleinden.

Het betreft het omzetten van drie legale woningen voor arbeidsmigranten en één bedrijfswoning op een agrarisch bouwblok naar in totaal vier reguliere woningen met de planologische bestemming 'Wonen' binnen de kern van Eckelrade. Dit als gevolg van een agrarische bedrijfsbeëindiging.

Onderstaand zijn in afbeelding 2.7 de gewenste (nieuwe) functies van het plangebied nader aangegeven.

3 wooneenheden zullen worden verhuurd en gezien de omvang behoren deze tot het goedkope ofwel sociale huursegment. Zij zijn uitermate geschikt voor 1 – 2 persoonshuishoudens en gelet op de indeling geschikt voor starters als ouderen. In de praktijk is in Eckelrade een grote behoefte aan betaalbare woningen voor ouderen en jongeren. Ook wordt een goede herbestemming gegeven aan een bestaand gebouw. De voormalige bedrijfswoning zal door de huidige bewoners bewoond blijven.



Afbeelding 2.6:
Voorzijde deel van plangebied gezien vanaf de straatzijde

Nieuwe situatie plangebied Dorpsstraat 88, 88a,b,c Eckelrade



Afbeelding 2.7: Indeling nieuwe situatie

De locatie 'Dorpsstraat 88, 88a,b,c Eckelrade zal geheel gebruikt gaan worden voor reguliere woondoeleinden. Aan de wooneenheden worden verder geen wijzigingen aangebracht.

De overige ruimte van het hoofdgebouw dient als berging.

De volgende bijgebouwen zijn aanwezig:

- separate loods à 283 m². Deze zal worden gehandhaafd en ten dienste staan van de bewoners op Dorpsstraat 88a t/m 88c voor privé-opslag en stalling van fietsen, auto's en scooters.
- aanbouw aan het hoofdgebouw (berging), groot ca. 105 m². Hierin is in pandig een kleine koelcel (20 m²) aanwezig voor maatschappelijke doeleinden.

Totale oppervlakte aan bijgebouwen: 388 m².

De opstallen met o.a. houtopslag grenzend aan de zijde van Dorpsstraat 86 zijn inmiddels gesloopt/verwijderd.

Dorpsstraat 88 en 88a,b,c beschikken ieder over een buitenruimte aan de westzijde. De aanwezige overkappingen nabij enkele woningen hebben één wand, waardoor deze niet als bijgebouw worden aangemerkt. De totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt hierdoor minder dan 400 m².

Dorpsstraat 88a,b,c zijn ontsloten vanaf de oostzijde en naar het gezamenlijke erf gericht.

De erfverharding zal geheel in gebruik blijven en ten dienste staan van de woonfuncties.

Door voorliggend wijzigingsplan wordt de bestemming gewijzigd in 'Wonen' en is een agrarisch planologisch gebruik niet meer mogelijk.



Afbeelding 2.8: Hoofdgebouw met aan de straatzijde de woning Dorpsstraat 88 en in het middendeel de 3 wooneenheden Dorpsstraat 88a t/m 88c



Afbeeldingen 2.9:
Voor- en achterzijden
3 wooneenheden
Dorpstraat 88a t/m 88c



Afbeelding 2.10: Te handhaven aanbouw aan het hoofdgebouw met inpandige koelcel



Afbeelding 2.11: Te handhaven loods voor privé-opslag en stallingsdoeleinden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten heeft middels haar adviesbrief d.d. 17 februari 2022 aangegeven medewerking te willen verlenen door middel van een wijzigingsplan (ex. artikel 3.6 WRO). Een kopie van deze adviesbrief en het verzoek van cliënt is in bijlage 1 bijgesloten.

Ruimtelijk en visueel effect op de omgeving

Door de beoogde planontwikkeling en het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming in 'Wonen' treden er geen visuele effecten op de omgeving op. In de directe omgeving is sprake van een bebouwingslint ten behoeve van wonen. Door het planologisch wijzigen in Wonen kunnen op

onderhavige locatie geen bedrijfsmatige activiteiten met milieuhygiënische effecten meer worden uitgevoerd. De beoogde functie heeft minder negatieve gevolgen op de omgeving. Een woonbestemming is passend binnen het bestaande bebouwingslint. Ruimtelijk en visueel gezien mag worden geconcludeerd dat voorliggend plan overwegend positief van aard is.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

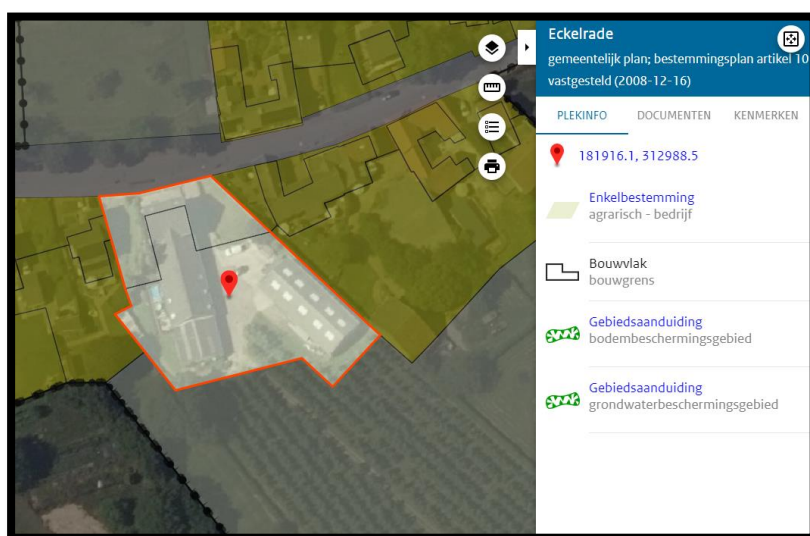
3.1 Vigerende bestemmingsplannen

a. Bestemmingsplan 'Eckelrade'

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Eckelrade' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 december 2008.

Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied:

1. de bestemming 'Agrarisch Bedrijf' met daarbinnen een bouwvlak en de gebiedsaanduidingen 'bodembeschermingsgebied' en 'grondwaterbeschermingsgebied'.



Abbeelding 3.1: Uitsnede bestemmingsplan Eckelrade voor Dorpsstraat 88, 88a t/m 88c Eckelrade

De aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden en de daarbij behorende voorzieningen en voor wonen. Het bouwvlak omvat een groot deel van het plangebied.

Er is één bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan en de gebouwen mogen uitsluitend gebruik worden ten behoeve van de agrarische bedrijfsdoeleinden.

2. De bestemming 'agrarisch – landschappelijke en/of natuurlijke waarden' met de gebiedsaanduidingen 'bodembescherming' en 'grondwaterbeschermingsgebied'. Deze gronden liggen ten noorden én ten zuiden van Dorpsstraat 88, 88a t/m 88c Eckelrade.

De 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.

b. Bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009

Ter plekke van onderhavig plangebied is deels ook het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 14-12-2014.

Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor de westzijde van Dorpsstraat 88, 88a t/m 88c Eckelrade de bestemming 'Agrarisch met waarden' met de dubbelbestemmingen 'waarde-landschapselement' en 'waterstaat erosie' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone bodembeschermingsgebied', 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' en 'overig-zone hoogstamboomgaarden'.

De aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik.

c. Facetbestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten'

Onderhavig plangebied is tevens gelegen binnen het plangebied van het facetbestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten', vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten op 25 september 2018.

In het bestemmingsplan 'Eckelrade' is geen parkeerregeling opgenomen.

Met het facetbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten' is het mogelijk om in één keer de onderliggende bestemmingsplannen gedeeltelijk te herzien, zodat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen of afwijkend gebruik de aanvraag omgevingsvergunning getoetst kan worden aan het bestemmingsplan als het gaat om het onderdeel parkeren.

Parkeren voor vindt in de praktijk grotendeels plaats op het eigen terrein of langs de weg.

3.2. Strijdigheid met planvoornemen

In artikel 5 en 6 van de planregels behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Eckelrade' is opgenomen dat het verboden is de in het plan begrepen gronden resp. opstallen te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming, zoals aangegeven in de onderscheiden doeleindenomschrijvingen.

Zoals al eerder aangegeven is het beoogde gebruik van de bedrijfswoning alsook het gebruik van de wooneenheden voor arbeidsmigranten t.b.v. het regulier wonen strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplanregime. Dit geldt ook voor het gebruik van de loods, schuur en het overige terrein voor privédoeleinden.

3.3. Wijzigingsbevoegdheden

Voor de uitvoering van dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van diverse wijzigingsbevoegdheden van het College van B en W.

a. Specifiek van de bestemming 'Agrarisch Bedrijf' in de bestemming 'Wonen'

Conform lid G van artikel 8 in het Bestemmingsplan Eckelrade kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Agrarisch Bedrijf' wijzigen in de bestemming "Wonen".

Op de daaraan verbonden voorwaarden wordt in relatie tot voorgenomen planontwikkeling kort ingegaan.

1. de bouwmassa mag niet toenemen, wat tot uitdrukking zal worden gebracht door een op de functie afgestemd bouwvlak;

De bouwmassa wijzigt niet. Dit blijkt ook o.a. uit afbeelding 2.5 van paragraaf 2.1 en afbeelding 2.7 in paragraaf 2.2. Hierin zijn de bestaande en nieuwe situatie beschreven en per gebouw de functies toegelicht. De bestaande overkapping aan de westzijde grenzend aan Dorpsstraat 86, welke o.a. ten doel heeft opslag van hout, wordt geheel verwijderd.

2. de inhoud van een woning zal ten minste 250 m³ en ten hoogste 750 m³ bedragen;

*De wooneenheden Dorpsstraat 88a t/m 88c zijn ieder 255 m³ groot (excl. berging/stalling).
De woning Dorpsstraat 88 voldoet ook aan de inhoudsmaat.*

3. indien één of meerdere woningen worden gerealiseerd, dient voorafgaand aan de realisatie het oppervlak aan bijgebouwen per woning teruggebracht te worden tot ten hoogste 100 m² per woning, tenzij:
 - er sprake is van bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden;
 - er sprake is van bouwkavels van 1000 m² per woning, waarbij voorafgaand aan de realisatie het oppervlak aan bijgebouwen moet zijn teruggebracht tot ten hoogste 120 m² per woning;

Aan het complex zijn geen landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden toegekend. Het gedeelte van het plangebied dat gewijzigd wordt in 'Wonen' heeft een grootte van ca. 2.375 m², waarbij de oppervlakte per woning ten hoogste 100 m²/woning mag bedragen. De oppervlakte aan bijgebouwen voor de woningen Dorpsstraat 88a t/m 88c bedraagt minder dan 100 m² per woning, daar de separate loods aan de oostzijde, totaal groot 283 m², als bijgebouw aan deze woningen ter beschikking wordt gesteld. Zie ook afbeelding 2.7.

Het bijgebouw aan de zuidzijde van het hoofdgebouw heeft een grootte van ca. 105 m² en wordt door de bewoners van Dorpsstraat 88 gebruikt. Dit bijgebouw omvat ook een koelcel à ca. 20 m², welke gedurende ca. 25 dagen per jaar voor plaatselijke maatschappelijke doeleinden (niet-bedrijfsmatig) wordt gebruikt.

Het totaal aan vierkante meters aan bijgebouwen is minder dan 400 m², hetgeen passend is voor toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

De afwijking qua oppervlakte aan bijgebouwen is heel beperkt en hiermee verantwoord.

4. bij wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 14 (bestemming Verkeer) respectievelijk 15 (bestemming Wonen), met dien verstande, dat het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en bijbouwvlakken, alsmede het aantal en de aard van de woningen, mits:

- de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- buiten de rode contour, zoals aangeduid op de plankaart, het aantal aanwezige woningen niet toeneemt;
- de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
- de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden, c.q. geen milieuhygiënische bezwaren tegen realisering van de woningen bestaan;
- door de woningbouw geen strijdigheid ontstaat met de planning, zoals opgenomen in de 'Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010' van de regio Maastricht en Mergelland;
- uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik, dan wel dat er geen bezwaren bestaan tegen de realisering van woningen;
- aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast.

Burgemeester en Wethouders volgen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, de in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht omschreven procedure.

In de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan zijn het bouwvlak, bijgebouwenvlak, aantal en aard van de woningen weergegeven. De bedrijfsactiviteiten worden ter plaatse beëindigd, de locatie ligt net buiten de rode contour van Eckelrade en de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex blijven behouden (geen fysieke wijzigingen of sloop). Het aantal woningen neemt per saldo niet toe, omdat een bedrijfswoning én 3 wooneenheden worden omgezet naar 4 reguliere woningen. In de directe omgeving liggen geen bedrijven van derden, waardoor er sprake is van een goed woonklimaat. De noodzakelijke (milieu)onderzoeken zijn aan deze toelichting toegevoegd. Hieruit blijkt dat deze geen belemmering vormen voor de planwijziging (zie o.a. de aspecten bodem in par. 5.2, milieuzoning in par. 5.4 en Natuurbescherming in par. 6.6. De aangrenzende waarden en belangen worden door middel van deze wijziging niet onevenredig aangetast. Voorts wordt verwezen naar paragraaf 4.3.1. en 4.3.2. waarin de planning voor de woningbouw is getoetst.

Voor onderhavig wijzigingsplan wordt lid G van artikel 8 van het Bestemmingsplan Eckelrade voor een gedeelte van het plangebied van toepassing verklaard.

b. Algemene wijzigingsbevoegdheden

Voor de wijziging van de bestemming op Dorpsstraat 88, 88 a t/m 88c te Eckelrade in 'Wonen' dient ook gebruik te worden gemaakt van een aantal algemene wijzigingsbevoegdheden.

Dit is noodzakelijk omdat aangrenzend aan de te wijzigen bestemming 'Agrarisch Bedrijf' in 'Wonen' een milieuzone - spuitvrije zone à 50 m. dient te worden vastgelegd. Hiervoor is overeenstemming bereikt met alle grondeigenaren binnen de milieuzone - spuitvrije zone. De onderliggende bestemming wijzigt niet, het gebruik wordt minder intensief en er wordt geen ander gebruik toegestaan.

Aan de noordzijde van het de te wijzigen bestemming geldt de bestemming 'Agrarisch – landschappelijke en/of natuurlijke waarde' van het vigerende bestemmingsplan Eckelrade. Ter plaatse geldt een algemene wijzigingsbevoegdheid uit artikel 19 lid A van de planregels:

*"Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming van het plan wijzigen ten behoeve van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen, voor zover de afwijking van geringe aard is **en ten***

aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

Aan de zuidzijde van de te wijzigen bestemming geldt het bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009 met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Artikel 43.1 van dit bestemmingsplan luidt als volgt:

“Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming van het plan wijzigen ten behoeve van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen, voorzover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van andere ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is, respectievelijk indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.”

Het opleggen van een milieuzone - spuitvrije zone wordt hierbij als ondergeschikt punt aangemerkt.

c. Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Eckelrade' en 'Buitengebied Margraten 2009'. Hier zijn geen dubbelbestemmingen archeologie opgenomen. Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart acht de gemeente het wenselijk om de dubbelbestemming in het wijzigingsplan vast te leggen.

d. Conclusie

De bestemmingswijziging van 'Agrarisch Bedrijf' in 'Wonen' voor Dorpsstraat 88, 88a, 88b en 88c te Eckelrade kan middels een wijzigingsplan worden gerealiseerd. De overige wijzigingen zijn ondergeschikte punten danwel een aanvulling omdat deze in het moederplan ontbreken. Onderhavig wijzigingsplan voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden van het bestemmingsplan 'Eckelrade' van de gemeente Eijsden-Margraten (identificatienummer NL.IMRO.09360000BPLKOM05000-VG01), het geconsolideerde bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' van de gemeente Eijsden-Margraten (identificatienummer NL.IMRO.1903.BPBUI01004-GC05) en het 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten' van de gemeente Eijsden-Margraten (identificatienummer NL.IMRO.1903.BPPAR101-VG01).

3.4 Wonen achter wonen

Naast de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is er in dit geval een afweging gelet op de aanwezigheid van de drie wooneenheden die in de huidige situatie worden bewoond door arbeidsmigranten. Door het bestemmen van de bedrijfswoning en de drie wooneenheden ontstaat een vorm van wonen–achter–wonen. Echter, het erf/perceel is dermate ruim van opzet dat een soort hofjesstructuur ontstaat. De drie wooneenheden hebben een duidelijke voorzijde (oostzijde) naar het gezamenlijk erf gericht en beschikken over een eigen buitenruimte aan de westzijde. Tevens is er voldoende ruimte voor parkeren en biedt het perceel ruimte voor het gebruik van enkele huishoudens. Daarbij opgemerkt dat de drie wooneenheden geschikt zijn voor 1 à 2 persoonshuishoudens. Van een ongewenste verdichte of intensivering van de locatie is geen sprake. Zeker gelet op de bestaande vergunde situatie waarbij de wooneenheden – weliswaar voor een andere doelgroep – reeds bewoond worden.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Europese-, Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) die op 11-9-2020 is vastgesteld. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) d.d. 1-10-2021, de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014), de Omgevingsverordening Limburg (vastgesteld d.d. 17-12-2021), Ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciale woonbeleid. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de gemeentelijke woonvisie 2019-2025 'Samen bouwen aan een toekomst', het Manifest Buitengewoon Buitengebied en de bijbehorende richtinggevende uitspraken, de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' en het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013.

4.1 Europees en Rijksbeleid

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats (de Natura2000 - gebieden) tot doel. In de Wet natuurbescherming zijn zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming in Nederland geregeld. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen hun grondgebied en zorgen zij voor eventueel noodzakelijke vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de voornoemde Vogel- en Habitatrichtlijn en deze gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

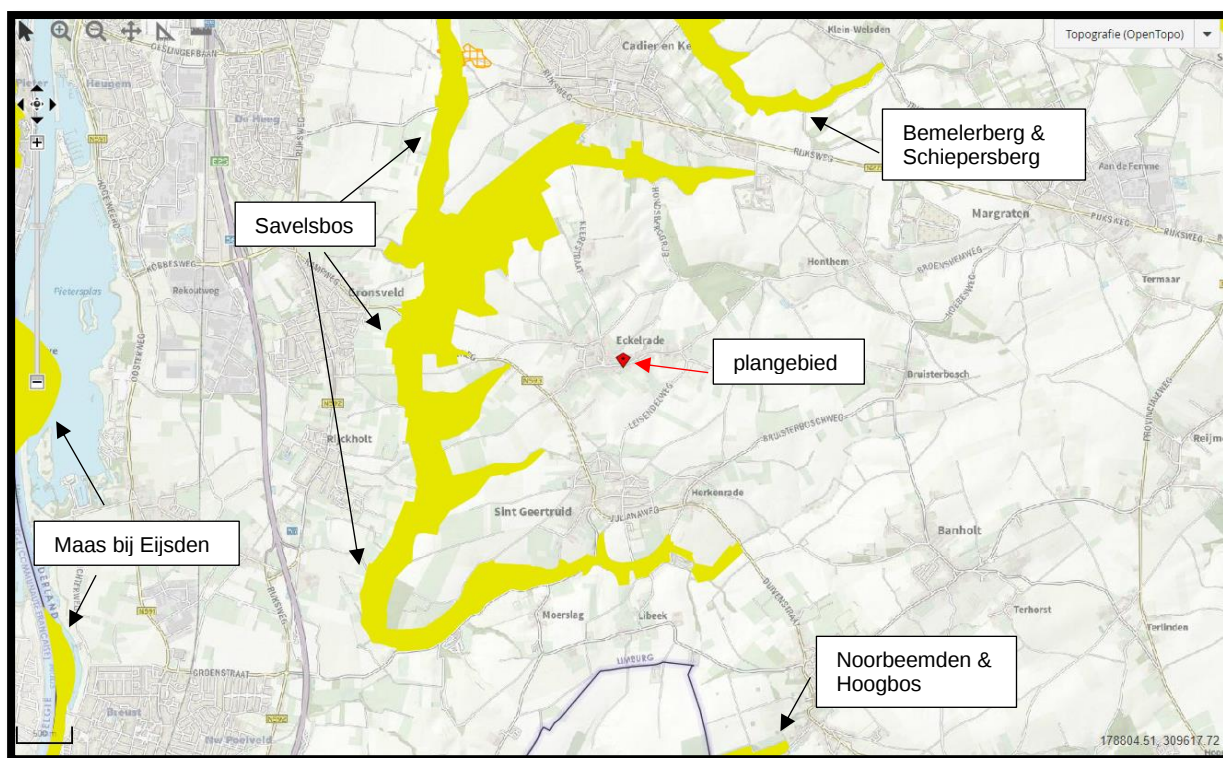
Onderhavig plan

Binnen een afstand van 5 kilometer van het plangebied zijn vier Natura 2000 gebieden gelegen:

- het Savelsbos (950 m.)
- de Bemelerberg & Schiepersberg (2,4 km);
- de Noorbeemden & Hoogbos (3,5 km);
- de Maas bij Eijsden (4,9 km).

Het Natura 2000-gebied Geuldal bevindt zich voorts op circa 5,8 kilometer ten noordoosten van het plangebied (effecten hierop zijn op voorhand uit te sluiten vanwege de afstand).

Op onderstaand kaartje is het plangebied aangeduid en zijn de genoemde Natura 2000-gebieden middels een gele kleur weergegeven.



Afbeelding 4.1: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-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 Natura2000-gebieden als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken op deze gebieden. Nederland telt 162 Natura2000-gebieden. 118 van deze Natura2000-gebieden kennen een te hoge achtergronddepositie. Deze te hoge achtergronddepositie zorgt voor een stikstofdeken, die tot gevolg heeft dat in veel Natura2000-gebieden de zogenoemde kritische depositiewaarden voor de aangewezen habitattypen worden overschreden. Een overschrijding van de kritische depositiewaarde brengt het risico met zich mee dat de kwaliteit van habitattypen worden aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende 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.

Programma Aanpak Stikstofdepositie (PAS)

In het PAS werken Rijk, provincies, natuurorganisaties en ondernemers samen. Er worden herstelwerkzaamheden uitgevoerd om de natuur bestendiger te maken tegen een overbelasting van stikstof, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. De herstelmaatregelen zijn gebaseerd op landelijk voor het PAS opgestelde herstelstrategieën. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State twee belangrijke uitspraken gedaan over het PAS. De Afdeling oordeelde dat het PAS niet als basis mag worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten die extra stikstofuitstoot veroorzaken (in principe de meeste ruimtelijke ontwikkelingen). Op basis van het PAS wordt vooruitlopend op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden alvast toestemming gegeven voor activiteiten die mogelijk schadelijk zijn voor die gebieden. Zo'n toestemming 'vooraf' is niet toegestaan op basis van de Europese Habitatrichtlijn. Hiermee zijn de PAS-maatregelen als ontoereikend te beschouwen. Tot het vaststellen van definitieve nieuwe wetgeving dient voor elke ruimtelijke ontwikkeling een stikstofdepositieberekening te worden uitgevoerd (AERIUS-berekening). Afhankelijk van het resultaat daarvan (d.w.z. de berekende stikstofdepositie als gevolg van het plan) dient een ontheffing bij de provincie te worden aangevraagd.

Invoering stikstofwet per 1 juli 2021

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder meer drie resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben in 2030 minimaal 50 % en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en, zo nodig, bijsturing. Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en slooptactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd. Dat betekent bijvoorbeeld dat nog steeds een natuurvergunning nodig kan zijn voor de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt.

Ter voorbereiding op het voorliggende plan is een AERIUS-calcuatie uitgevoerd om te bezien of het bouwplan in de gebruiksfase tot een toename van de stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden leidt. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 6.6 van deze toelichting.

Soortenbescherming

Het tweede deel van de wet- en regelgeving gaat over de soortenbescherming. Hoe hiermee is omgegaan is eveneens aangegeven in paragraaf 6.6 van deze toelichting.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een lange termijn visie 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.

Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt 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 prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energieinfrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk.

Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor het onderhavig plangebied bevat de NOVI geen relevante uitgangspunten. Wel komen de genoemde aandachtspunten (water, woningbehoefte en stikstof) terug bij de beschouwing van het volkshuisvestingsbeleid en de milieuplanologische aspecten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Onderhavig plan

Er zijn ten behoeve van onderhavig wijzigingsplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van voorliggend voornemen dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro): ladder voor duurzame verstedelijking

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Eén van deze kaders is de motiveringsplicht inzake de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (Bro, artikel 3.6, lid 2 Bro). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Onderhavig plan

Voorvraag: Is hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen die plaatsvinden.

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 zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van een woningbouwlocatie als stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Jurisprudentie

De ondergrens van een stedelijke ontwikkeling ligt op basis van jurisprudentie op een bouwplan van 11 woningen. Hieruit mag worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarbij sprake is van de toevoeging van vier woningen, niet kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame ontwikkeling' hoeft voor dit plan derhalve niet te worden doorlopen.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

De ontwikkeling van woningen kan in theorie worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst:

'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien de activiteit onder de drempelwaarden van 11.2 van de D-lijst valt dient voor de voorgenomen activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Hiervoor dient een m.e.r.-beoordelings-notitie (ook wel 'aanmeldnotitie' genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

Onderhavig plan

Voorvraag: is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject?

Het wijzigen van de bedrijfswoning en de 3 wooneenheden voor arbeidsmigranten naar de reguliere woningen is in algemene zin niet te kwalificeren als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. Indien die gevallen is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit initiatief is verwoord in paragraaf 6.1 van deze toelichting.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1. Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg 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. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

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. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.



Kaart 2: Limburgse principes

Groenblauwe mantel

Thema: aardkunde, landbouw, landschap, natuur
Gebiedsbegrenzing: indicatief

Afbeelding 4.2: Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met aanduiding plangebied

Groenblauwe mantel

De 'groenblauwe mantel' betreft de gebieden die als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg zijn gelegen. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. De focus ligt hier op het versterken van het klimaat-adaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

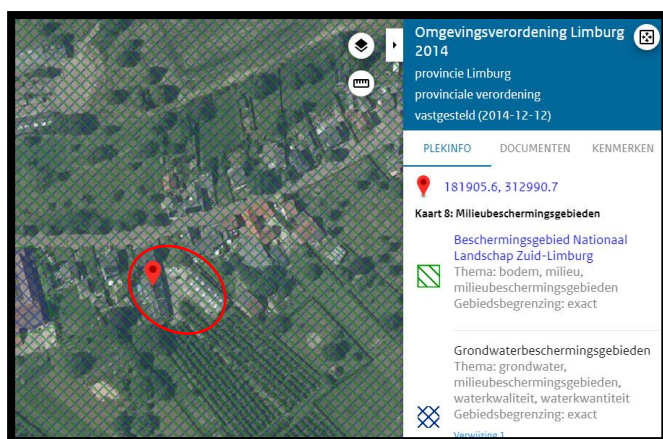
Onderhavig plan

Het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe mantel, mede gelet op de oorsprong van het object van een agrarisch bedrijf gelegen binnen een dorpslint met aansluitend agrarische gronden. Het hergebruiken van deze voormalige boerderij voor woningdoeleinden is wenselijk wanneer vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht.

In planologisch-juridisch opzicht neemt het aantal wooneenheden op de locatie namelijk niet toe en worden 1 bedrijfswoning en 3 wooneenheden voor arbeidsmigranten omgezet in 4 wooneenheden voor reguliere bewoning. Het plan voorziet dan ook niet in een gewijzigde situatie ten aanzien van het maximum aantal wooneenheden op de locatie. Daarnaast wordt met onderhavige ontwikkeling voorkomen dat ter plekke nog agrarische bedrijfsactiviteiten kunnen worden verricht. Eveneens wordt met onderhavig bestemmingsplan een duurzame invulling gegeven aan de overige bebouwing die wordt gehandhaafd, waardoor leegstand en verval wordt voorkomen.

4.2.2. Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) specifieke regelgeving geldt.



Afbeelding 4.3: Uitsnede kaart Milieubeschermingsgebieden Omgevingsverordening Limburg 2014 met aanduiding te wijzigen bestemming binnen het plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

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

In het wijzigingsplan is feitelijk qua gebruik geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die van invloed is of negatieve effecten heeft op de kernkwaliteiten. Er zijn en blijven 4 wooneenheden aanwezig, er vindt geen sloop plaats en de agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.

Grondwaterbeschermingsgebied

Voorts is volgens de kaart 'milieubeschermingsgebieden' van de OvL2014 de locatie gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De grondwaterbeschermingsgebieden zijn beschermingszones voor de onttrekkingen voor de openbare drinkwatervoorziening. In de Omgevingsverordening 2014 zijn specifieke regels opgenomen voor de (nieuw)vestiging of uitbreiding van diverse soorten inrichtingen of constructies en voor het (verbod op het) gebruik of vervoer van diverse (schadelijke) stoffen.

Grondwaterbeschermingsgebieden zijn tevens kwetsbare gebieden in het kader van de vrijstelling rioleringsverplichting.

Bij voorliggend voornemen is echter geen sprake van het realiseren een (bedrijfsmatige) inrichting zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Omdat ook geen sprake is van grondwerken dieper dan 3 meter beneden maaiveld, is voorliggend voornemen niet strijdig met regels omtrent grondwaterbeschermingsgebieden.

Op 17 december 2021 is de **Omgevingsverordening Limburg 2021** vastgesteld. Deze treedt pas in werking nadat de Omgevingswet in werking is getreden. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers.

4.2.3 Provinciaal woonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

- Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
- Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
- Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
- Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
- De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.
- De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen en als het vierde lid van toepassing is, van het versterken van de kwalitatieve woningvoorraad.

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 18 oktober 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In onderhavig planvoornemen is sprake van een planologische functiewijziging van een agrarische bedrijfslocatie met 1 bedrijfswoning en 3 (legale) woningen voor arbeidsmigranten in de bestemming 'Wonen'. Hiermee kan een deel van het plangebied worden gebruikt voor reguliere woondoeleinden ten behoeve van vier woningen.

Onderhavige ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Bij een stedelijke ontwikkeling moet het gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang (meer dan 11 woningen). Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie bepaald dat

tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht. Onderhavig voornemen voorziet hierin, waardoor de ontwikkeling aansluit op de Omgevingsverordening Limburg 2014.

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Onderhavig plangebied is net buiten de 'rode contour' van Eckelrade gelegen.

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013', waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.4.3.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Groenblauwe mantel' alsmede de ligging van het plangebied binnen het (bebouwde) landelijke gebied impliceert geen belemmering vanuit beleids oogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. De ladder voor duurzame verstedelijking en het Limburgs Kwaliteitsmenu zijn niet van toepassing.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1. Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

In oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) vastgesteld. De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld en vastgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), dat eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand. Het actuele woningbouwbeleid is hierin vastgelegd, aangevuld met de op 15 december 2020 door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten vastgestelde en op 22 december 2020 in werking getreden beleidsregel 'Ruim Baan voor woningbouwplannen 2021' (zie onder 4.3.2.).

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt.

Eén van de afspraken luidt als volgt: op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen.

Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd.

Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering. Hiervan mag ¼ deel ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Conclusie

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake een functiewijziging van een agrarische bedrijfslocatie met één bedrijfswoning en 3 wooneenheden voor arbeidsmigranten in vier reguliere burgerwoningen. Permanente bewoning van deze wooneenheden is op basis van de geldende omgevingsvergunning niet toegestaan. De woningen mogen bewoond worden door maximaal 12 arbeidsmigranten die werkzaam zijn op het bedrijf van initiatiefnemer of elders buiten het bedrijf. In de praktijk worden deze woningen jaarrond bewoond door arbeidsmigranten.

Echter, in onderhavig geval betreft het bestaande wooneenheden (weliswaar gelabeld voor arbeidsmigranten) en de locatie is gelegen in een bestaande lintbebouwing met een overwegende woonfunctie. Feitelijk worden er geen nieuwe woningen aan de plancapaciteit toegevoegd en is compensatie in het kader van het woningbouwbeleid niet aan de orde. Dit geldt eveneens voor de bedrijfswoning die omgezet wordt in een burgerwoning die structureel mag worden bewoond.

4.3.2. Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwinitiatieven 2021' vastgesteld. Deze beleidsregel is in werking getreden op 22 december 2020. Op grond van de nieuwe beleidsregel hoeven voor 'goede woningbouwplannen' geen compenserende voorwaarden gesteld te worden als bedoeld in Beleidsafpraak VI van de SVWZL. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

Criterion 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld 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.

Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterion 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van 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:

- Criterion 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- Criterion 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Criterion 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 woningmarkt-programmering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

4.3.3 Conclusie regionaal beleid

Bij voorliggende planontwikkeling wordt voormalig voor agrarische bedrijfsdoeleinden in gebruik zijnde bebouwing hergebruikt voor reguliere woondoeleinden. Deze functiewijziging impliceert een duurzame beëindiging van agrarische bedrijfsmatige activiteiten in een overwegende woonomgeving, hetgeen het

woon- en leefklimaat ter plekke ten goede komt. Voorliggende functiewijziging impliceert feitelijk geen woningtoevoegingen, maar handhaving van bestaande grondgebonden woningen met betaalbare huisvesting voor o.a. ouderen en starters. Weliswaar wijzigt de doelgroep, maar met het plan wordt tegemoet gekomen aan een noodzakelijke herbestemming en invulling aan een aantoonbare volkshuisvestelijke behoefte. Op basis van voorgaande overwegingen kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de criteria 1 en 2 van de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Ook is het plan afgestemd met de subregio Maastricht en Heuvelland, waarmee ook aan subregio 3 van de beleidsregel wordt voldaan.

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het van toepassing zijnde regionale beleid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden)

Op 22 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden) vastgesteld. Deze visie bevat 5 ambities en 8 thema's die recht doen aan de eigenheid van de gemeente en de gemeenschappen. In de visie is de ambitie 'Aantrekkelijk wonen' opgenomen. De veranderende samenstelling van de bevolking stelt andere eisen aan wonen, waardoor variatie in woningbouw nadrukkelijker aan de orde is. De ambitie van de gemeente is om Eijsden-Margraten aantrekkelijk te houden voor jong en oud met vitale en leefbare kernen.

Dit betekent ook een woonaanbod dat past bij de behoefte met voorzieningen en een goede leefomgeving. Verdere versterking richting het buitengebied wil men voorkomen. De gemeente zet in op kwaliteit als ook innovatie, transformatie en inbreiding.

Binnen het thema 'Vitale Kernen' staat onder andere het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad centraal om aantrekkelijk wonen voor jong en oud mogelijk te maken.

Voorliggend voornemen voldoet aan bovenstaande ambitie en thema en is derhalve niet in strijd met de Strategische Visie 2022.

4.4.2 Lokale woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over de lokale woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst', vastgesteld door de Raad in april 2019. De Lokale Woonvisie heeft vier functies:

- Het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader betreft;
- Het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten met betrekking tot relevante doelgroepen;
- Het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning);
- Het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

Op basis van de berekeningsmethodiek, die op Zuid-Limburgse schaal voor het woonbeleid wordt toegepast, resteert voor Eijsden-Margraten nog een woningbouwopgave bovenop de bestaande voorraad. De doelgroepen waarop de gemeente zich bij haar woningbouwbeleid richt zijn starters, oudere doorstromers, langer thuiswoners, en bijzondere doelgroepen (zoals statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten). Dit initiatief past hierbij uitstekend bij vastgestelde lokale woonvisie.

Voorliggende planontwikkeling voorziet per saldo niet in woningtoevoegingen, maar functiewijzigingen van bedrijfswoning resp. huisvesting voor arbeidsmigranten in reguliere burgerwoningen. Er is dan ook geen sprake van strijdigheden met de lokale woonvisie.

4.4.3 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' (LKM) vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' (GKM). Hierin is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied of in het gebied buiten de rode contouren het verlies van omgevingskwaliteit op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd.

In onderhavig geval is primair sprake van een (in pandige) functiewijziging, zonder dat sprake is van extra ruimtebeslag op maagdelijke grond in het buitengebied. Er vindt derhalve geen aantasting op het buitengebied plaats.

4.4.4. Manifest Buitengewoon Buitengebied en bijbehorende richtinggevende uitspraken

Het Manifest is op 18 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten. Dit is een document met richtinggevende uitspraken over de toekomstige beleidskoers voor het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten.

De volgende richtinggevende uitspraken zijn van toepassing voor dit initiatief:

Wonen in ons 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 in principe in stand te blijven, omdat juist deze doorkijken zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en het beeld bepalen van ons buitengebied.

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing hanteren wij de volgende volgorde:

1. *Hergebruik van de gebouwen t.b.v. een agrarische functie*
2. *Hergebruik ten behoeve van een andere functie, bijv. toerisme en recreatie, zorg en wonen, in de vanuit de cultuurhistorie als waardevol te bepalen gebouwen (bijv. monumenten/beeldbepalende panden/karakteristieke bebouwing) en sloop van de overvloedige, landschap ontsierende gebouwen*
3. *Voor locaties die niet geschikt zijn voor hergebruik onderzoeken we de mogelijkheden tot sloop*

Het initiatief is gelegen binnen een bestaande lintbebouwing. Hergebruik van voormalige agrarische bebouwing ten behoeve van een woonfunctie is passend, echter van een cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is geen sprake. In onderhavig geval is sprake van bestaande wooneenheden (weliswaar 3 van de 4 gelabeld voor arbeidsmigranten) gelegen in een bestaande lintbebouwing met een overwegende woonfunctie. Gelet hierop is de functiewijziging naar wonen passend.

4.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten mer, bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Milieueffectrapportage

Toets m.e.r.-plicht

In het plangebied worden één bestaande bedrijfswoning en 3 wooneenheden gewijzigd in 4 burgerwoningen. Deze activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Voor het overige wordt binnen het plangebied niets gewijzigd.

Toets m.e.r.-beoordelingsplicht

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven bij welke activiteiten, plannen en besluiten een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden, dat wil zeggen een nadere afweging of mogelijk een m.e.r.-procedure moet worden gevolgd. De realisatie van een woning valt onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. Hierbij is opgenomen dat een plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorliggende ontwikkeling is geen stedelijk ontwikkelingsproject en de omvang blijft ruimschoots onder bovengenoemde drempelwaarden. Een m.e.r.-beoordelingsplicht is dus niet aan de orde.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. Woningbouw kan vallen onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

Zoals beschreven in paragraaf 4.1 is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische bestemmingswijziging dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Voorliggende planontwikkeling voorziet voor een gedeelte van het plangebied in een planologische wijziging van de bestemming ‘Agrarisch-Bedrijf’ in ‘Wonen’. Feitelijk wijzigt het gebruik van vier wooneenheden niet, alleen de doelgroep. Voor de bodem is de planologische wijziging dan ook niet relevant.

Het uitvoeren van een vooronderzoek NEN 5725 en een verkennend bodemonderzoek NEN 5740/5707 is dan ook niet nodig.

5.2.2. Eindsituatie onderzoek bedrijfsactiviteiten

Er is een eindsituatie onderzoek uitgevoerd om vast te stellen of de activiteiten die ter plaatse in het verleden hebben plaatsgevonden hebben geleid tot een bodemverontreiniging vanwege het gebruik van o.a. diesel en oliën. Een afschrift van dit onderzoek is in bijlage 2 bijgesloten.

5.2.3. Conclusie bodem

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

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Het plangebied ligt niet binnen een zone voor railverkeerslawaai en industrielawaai, maar ondervindt mogelijk een relevante geluidsbelasting vanwege het wegverkeer.

De functiewijziging naar regulier wonen wordt in het kader van geluid gezien als een nieuwe bestemming. De woningen die worden herbestemd zijn:

- De voormalige bedrijfswoning (sinds ca. 1925 aanwezig) is gelegen aan de voorzijde (wegzijde) van de locatie en wordt regulier bewoond;
- De 3 voormalige arbeidsmigrantenwoningen, welke inpandig in 2012 zijn vergund, worden fysiek afgeschermd door de bedrijfswoning en liggen op een afstand van ruim 23 meter en meer van de weg.

Daarnaast is voorliggend plangebied gelegen aan de Dorpsstraat te Eckelrade, alwaar een maximum snelheidsregime geldt van **30 km/u** en welke de doorgaande weg is van Eckelrade naar Honthem. Ook alle omliggende wegen zijn tevens aangemerkt als 30 km/uur wegen. Een 30 km/u-weg is op grond van de Wet Geluidshinder niet gezoneerd en een akoestisch onderzoek is dan sowieso niet vereist.

Van belang is dat er voor de woningen binnen het plangebied sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Gelet op de beperkte snelheden in de Dorpsstraat, het feit dat de woning op Dorpsstraat 88 regulier wordt bewoond alsmede de relatief grote afstand van Dorpsstraat 88a t/m 88c ten opzichte van de weg én de afschermdende functie van Dorpsstraat 88, kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting van de weg aanvaardbaar is voor een goed woon- en leefklimaat. Bovendien is de weg niet gezoneerd.

Voorts zullen de transportbewegingen van en naar Dorpsstraat 88 en 88a t/m 88c afnemen, hetgeen een gunstig effect heeft op de directe (woon)omgeving.

5.3.2 Conclusie geluid

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Het woon- en leefklimaat wordt door het initiatief voor de omgeving positief beïnvloed, hetgeen van belang is voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

5.4.2 Bestaande bedrijvigheden

In de hele directe nabijheid van het plangebied zijn geen bestaande bedrijvigheden.

De dichtstbijzijnde bedrijven ten opzichte van Dorpsstraat 88 en 88a t/m 88c liggen op:

- ca. 75 m. Klompenstraat 19 Eckelrade – bestemming 'Agrarisch bedrijf' – in de praktijk niet actief;

- ca. 161 m Klompenstraat 21 – bestemming ‘Maatschappelijk’ - Zorgbureau Talent;
- ca. 165 m. Dorpsstraat 51 - bestemming ‘Bedrijf’ - Grondverzet en Loonbedrijf J. Meijs;

Uitgaande van de categorie ‘Landbouw en dienstverlening t.b.v. landbouw’ voor het houden van rundvee (SBI-2008: 0150) voor Klompenstraat genoemd in de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)’ dient voor deze bedrijvigheid een grootste richtafstand van 100 m. voor geur en 30 meter voor stof en geluid in acht te worden genomen tussen de grens van de inrichting en de gevel van een gevoelig object. Behalve voor geur worden de vereiste afstanden in casu ruimschoots behaald.

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft per 1-1-2013 een Verordening Wet geurhinder en veehouderij Eijsden- Margraten vastgesteld. Hierin zijn afwijkende afstanden vastgelegd tussen een geurgevoelig object en een veehouderij. Voor vaste afstandsdieren (rundvee) geldt een minimale afstand van 50 m. binnen de bebouwde kom. Hieraan kan in deze situatie worden voldaan.

Voor een Loonbedrijf (SBI-2008: 016) geldt de minimale afstand van 30 m. voor geur, 10 m. voor stof en 50 m. voor geluid. Daar de afstand van de inrichting Dorpsstraat 51 tot Dorpsstraat 88, 88a t/m 88c (gelegen binnen het plangebied) ca. 165 m. bedraagt is er geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Activiteiten binnen het plangebied

Voorts worden er per saldo binnen het plangebied geen gevoelige objecten aan het plangebied toegevoegd en is er slechts sprake van een planologische functiewijziging.

Opgemerkt moet worden dat voor maatschappelijke plaatselijke doeleinden (hobbymatig) de bestaande koelcel binnen het plangebied in gebruik blijft voor 4 tot 5 evenementen/jaar, welke ieder doorgaans 3 tot maximaal 5 dagen duren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande oprit en aan de achterzijde van de bestaande bebouwing (d.w.z. de zuidzijde van de 4 wooneenheden) vindt enkel laden en lossen plaats. Het betreft op jaarbasis 30 verkeersbewegingen van en naar de koelcel. Voor het overige is de koelcel niet in gebruik en er is geen sprake van bedrijvigheid in de omgeving van onderhavig plangebied die mogelijk van invloed is op het woon- en leefklimaat.

5.4.3 Spuitzones

De te wijzigen bestemming (Dorpsstraat 88 en 88a t/m 88c te Eckelrade) is gelegen in de omgeving van agrarisch bestemde gronden. Hoewel daarvan in de feitelijke situatie geen sprake van is, is het op basis van het aldaar vigerende bestemmingsplan toegelaten om fruitteelt/bomenteelt te exploiteren. Bij fruitteelt/bomenteelt wordt gebruik gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen die, vanwege drift, slecht voor de gezondheid kunnen zijn voor de mens.

Er bestaat geen wetgeving die afstanden voorschrijft. Op basis van jurisprudentie wordt echter in beginsel een afstand van 50 meter tussen de toepassing van chemische bestrijdingsmiddelen bij fruitteelt en een gevoelig object (woningen) niet onredelijk geacht.

In onderhavig geval plan zijn agrarisch bestemde gronden van derden binnen 50 m. van de te wijzigen bestemming gelegen. In het kader van voorliggende planontwikkeling hebben initiatiefnemers overleg gepleegd met de eigenaren van de kadastrale percelen die binnen een afstand van 50 meter van de te wijzigen bestemming (in ‘Wonen’) zijn gelegen. Met alle eigenaren is schriftelijke overeenstemming bereikt voor het vastleggen van een milieuzone - spuitvrije zone ter plekke van deze agrarische gronden. Betreffende verklaringen, alsook de ligging van de betreffende percelen zijn bijgevoegd als bijlage 6.

Het betreft de percelen:

- gemeente Margraten - sectie C - nummer 1292;
- gemeente Margraten - sectie N - nummer 372;
- gemeente Margraten - sectie N - nummer 373;
- gemeente Margraten - sectie N - nummer 374;
- gemeente Margraten - sectie N - nummer 376;
- gemeente Margraten - sectie N - nummer 377.

Het gebruik van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen ter plaatse van fruitboomgaarden, die leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat, zijn niet toegestaan met uitzondering van het spuiten met chemische gewasbestrijdingsmiddelen in neerwaartse richting waarbij de spuituitmonding niet hoger dan 1 meter boven het maaiveld richt.



Afbeelding 5.1 : Kaart met milieuzone - Spuitvrije zone

5.4.4. Conclusie milieuzonering

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

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

5.5.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof en stikstofdioxide in de lucht. Bij voorliggende planontwikkeling worden één bedrijfswoning en 3 wooneenheden voor arbeidsmigranten omgevormd in vier reguliere burgerwoningen, waardoor geen sprake is van een woningtoevoeging.

Per saldo zal het wijzigingsplan leiden tot een behoorlijke afname van het aantal verkeersbewegingen door beëindiging van de bedrijfsactiviteiten op Dorpsstraat 88 en 88a t/m 88c te Eckelrade (gedeelte van het plangebied) en dit komt de luchtkwaliteit ter plaatse ten goede.

5.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.5.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico's: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Verantwoording van het groepsrisico

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

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

Opgemerkt moet worden dat binnen de planlocatie ook na bedrijfsbeëindiging een koelinstallatie aanwezig blijft met een overig koelmiddel (geen ammoniak) waarvoor geen veiligheidsafstanden gelden. Deze koelinstallatie is heel kleinschalig, wordt gehandhaafd voor maatschappelijke plaatselijk doeleinden en is slechts ca. 25 dagen per jaar in gebruik. Zie ook paragraaf 2.1 en 5.4.2 (milieuzonering). De koelinstallatie zal jaarlijks gecontroleerd worden door een gecertificeerd bedrijf. Deze koelinstallatie is niet relevant voor de beoordeling van het plaatsgebonden risico ter plaatse.

Personendichtheid - beoordeling groepsrisico

Indien als gevolg van een wijziging van een bestemming tevens de te verwachte personendichtheid binnen de planlocatie wijzigt, kan dit invloed hebben op het groepsrisico van nabijgelegen relevante risicobronnen (zoekstraal hierbij is 4 km). Uitsluitend een toename van de personendichtheid kan een mogelijk aandachtspunt opleveren voor de planvorming. In voorliggend geval wordt een bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming waar bij het toegestane aantal wooneenheden als gevolg van de wijziging niet toeneemt. Het aantal bewoners van de planlocatie blijft dan ook gelijk. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de wijziging van de bestemming de personendichtheid binnen de planlocatie niet zal toenemen. De wijziging van de bestemming levert dan ook geen aandachtspunt op ten aanzien van het groepsrisico van mogelijk aanwezige relevante risicobronnen in de nabijheid van het plangebied.

5.6.3 Conclusie externe veiligheid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.7 Milieu algemeen

Initiatiefnemers zullen voor de locatie Dorpsstraat 88 en 88a t/m 88c te Eckelrade een melding indienen voor beëindiging van het agrarische bedrijf en aangeven dat de aanwezige koelcel op jaarbasis slechts voor 4 tot 5 maatschappelijke plaatselijke evenementen (hobbymatig) wordt gebruikt, welke ieder doorgaans 3 tot maximaal 5 dagen duren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande oprit en aan de achterzijde van de bestaande bebouwing (zuidzijde van de 4 wooneenheden) vindt er enkel laden en lossen plaats. Derden als de bewoners van Dorpsstraat 88 en 88a,b,c zullen hiervan geen hinder van ondervinden. Het betreft op jaarbasis 30 transportbewegingen van en naar de koelcel. In de aeriusberekening in paragraaf 6.6.2. is hier rekening meegehouden. Voor het overige is de koelcel gedurende het jaar niet in gebruik.

In zijn algemeenheid kan worden geconcludeerd dat het plan een bijdrage levert aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de locatie door een afname van de verkeersbewegingen, geluid- en geuruitstraling e.d..

In de nabijheid zijn geen andere bedrijven gelegen die milieu hygiënische beperkingen zullen ondervinden als gevolg van de beoogde bestemmingswijziging.

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

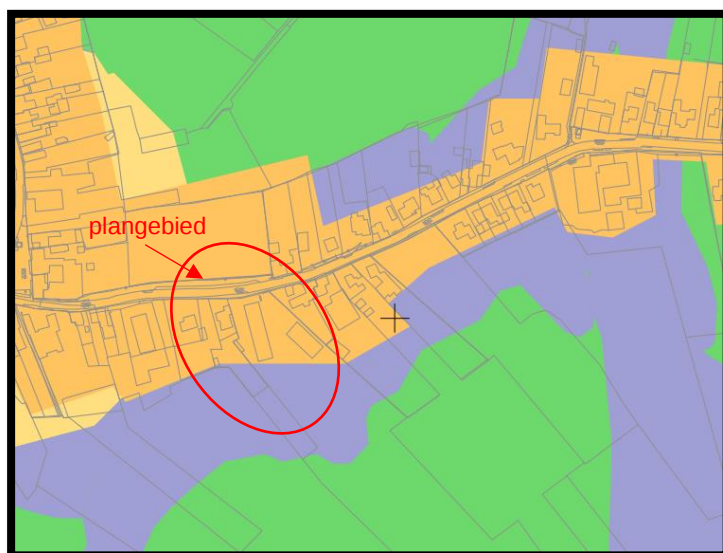
6.1 Archeologie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

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

6.1.2 Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Onderhavig plangebied is volgens de gemeentelijke archeologische monumenten- en verwachtingskaart gesitueerd in een gebied aangeduid als 'Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet' (waardecategorie 3). Binnen deze gebieden dient bij bodemverstoringen dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld (binnen de bebouwde kom) én een verstoringsoppervlak van meer dan 250 m² archeologisch onderzoek te worden verricht naar eventuele archeologische (ondergrondse) waarden.



Afbeelding 6.1: Uitsnede archeologische monumenten- en verwachtingskaart gemeente Eijsden-Margraten met aanduiding plangebied (bron: RAAP)

Een archeologische monumenten- en verwachtingskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten		
Beleidskaart RAAP-notitie 4334, kaartbijlage 3a, schaal 1:10.000		
legenda		
categorie	inhoud	
 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 (trekansen)	
 5	Gebieden met een middelhogehoge en specifieke verwachting (trekansen)	
 6	Gebieden met een lage verwachting (trekansen)	
 7	Gebieden zonder verwachting (trekansen)	
overig		
 water		
 gemeentegrens		

Voorliggend planvoornemen voorziet primair alleen in een planologische functiewijziging en er worden geen bodemverstoringen aangebracht. Een archeologisch onderzoek is voor transformatie van de agrarische bestemming naar een woonbestemming dan ook niet noodzakelijk. In de verbeelding en regels van

onderhavig bestemmingsplan zijn analoog aan de gemeentelijke archeologische beleidskaart de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 opgenomen.

Op basis van de Erfgoedwet geldt te allen tijde de verplichting dat, indien tijdens toekomstige graafwerkzaamheden desondanks archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze per direct gemeld dienen te worden bij de gemeente Eijsden-Margraten

Conform de (gepubliceerde) Regels archeologie Eijsden-Margraten 2022 d.d. 1 december 2022 is voor het gedeelte van het plangebied gelegen binnen de waardecategorie 6 (gronden met een lage verwachting) geen dubbelbestemming aan de orde.

6.1.4 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1. Algemeen

Binnen het plangebied van 'Dorpsstraat 88, 88a,b,c Eckelrade' is geen sprake van een rijksbeschermd dorpsgezicht. Aan de bebouwing ter plekke is in het vigerende bestemmingsplan Eckelrade ook geen dubbelbestemming 'cultuurhistorische waarden' toegekend.

Dat betekent overigens niet dat de nederzetting en het historische bebouwingslint van Eckelrade geen cultuurhistorische waarden heeft. In 2021 heeft Buro4 in opdracht van de gemeente Eijsden-Margraten onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarden van de kern Eckelrade en directe omgeving. Hieruit uit gebleken dat het gebied mogelijk in de toekomst voor bescherming in aanmerking komt. Ook aan het pand Dorpsstraat 88 en 88a t/m 88c is in het onderzoek waarden toegekend. Het betreft een uit 1925 daterende boerderij bestaande uit een statig woonhuis, met aangebouwde bedrijfsruimte. De boerderij is representatief voor de ontwikkeling van de het boerenbedrijf in het begin van de 20e eeuw. Om deze reden is het wenselijk om boerderij te behouden. Dit is echter enkel mogelijk als aan het bedrijfsgebouw van de boerderij een nieuwe functie kan worden gegeven. Dit bestemmingsplan voorziet transformatie van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, waardoor de betreffende herbestemming mogelijk wordt.

6.2.2. Conclusie cultuurhistorie

De bestaande bebouwing Dorpsstraat 88 en 88a t/m 88c maken onderdeel uit van de lintbebouwing van Eckelrade. Alhoewel de bebouwing van Eckelrade geen bescherming kent, is er weldegelijk sprake van cultuurhistorische waarden. Dat geldt eveneens voor het pand Dorpsstraat 88 en 88a t/m 88c. Door de herbestemming van het oorspronkelijke agrarische bedrijfsgebouw met behoud van de huidige oorspronkelijke bouwmassa staat garant voor het behoud van de cultuurhistorische waarden op de van het pand.

6.3 Kabels en leidingen

6.3.1 Boven- en/of ondergrondse leidingen

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

6.3.2 Nutsvoorzieningen

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Nieuwe aansluitingen zijn niet voorzien.

6.3.3 Conclusie kabels en leidingen

Gelet op vorenstaande vormt het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.4 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. De bedrijfsactiviteiten worden ter plaatse beëindigd.

6.4.1 Verkeersstructuur

Voorliggend planvoornemen zal geen gevolgen hebben voor de verkeersstructuur ter plekke. De bestaande ontsluitingen van het terrein zullen worden gehandhaafd. Ter plekke zijn alle wooneenheden reeds aanwezig, waardoor vanwege de planologische wijziging geen wijzigingen plaatsvinden wat betreft het aantal verkeersbewegingen gerelateerd aan wonen. De verkeersbewegingen toe te rekenen aan de bedrijfsactiviteiten nemen af en ook het zwaar verkeer in de Dorpsstraat zal verminderen (geen aan- en afvoerbewegingen van o.a. fruit en toebehoren).

Met de 4 wooneenheden gaan 32 verkeersbewegingen/etmaal (licht verkeer) gepaard. Ten opzichte van de situatie voor planwijziging is dit een verbetering, omdat in de huidige situatie naast het bedrijf er 1 bedrijfswoning en 3 arbeidsmigrantenwoningen reeds aanwezig zijn. Bij handhaving van de koelcel voor maatschappelijke doeleinden (niet bedrijfsmatig) zullen er op jaarbasis 30 transportbewegingen (middelzwaar vrachtverkeer) plaatsvinden en in verhouding tot de verkeersbewegingen voor de woondoeleinden is dit te verwaarlozen.

Er zal zodoende geen sprake zijn van een verkeersgeneratie waardoor problemen optreden in de verkeersafwikkeling, -veiligheid, en -structuur.

6.4.2 Parkeren

Voor wonen binnen de lintbebouwing van Eckelrade wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van (afgerond) 2. Deze parkeerbehoefte dient op het eigen terrein te kunnen worden opgevangen. Op het eigen terrein is ruim afdoende plek beschikbaar om te kunnen voorzien in het stallen van auto's. Bovendien is op het terrein een loods als een inpandige garage aanwezig, waarbinnen auto's kunnen worden gestald. Laden en lossen van de koelcel (niet bedrijfsmatig) vindt op het terrein aan de zuidzijde (achterzijde) plaats.

6.4.3 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op vorenstaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.5 Waterhuishouding

6.5.1 Nationaal Waterplan 2022-2027

In het Nationaal Waterplan 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022) zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende nationale beleids- en beheerdoelen beschreven op het gebied van:

- klimaatadaptatie
- waterveiligheid
- zoetwater en waterverdeling
- waterkwaliteit en natuur
- scheepvaart en
- de functies van de rijkswateren.

6.5.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

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

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

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

dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.
Voor de onderhavig plangebied kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

6.5.3. Afvalwater en hemelwater

Onderhavige projectontwikkeling is gelegen binnen de bebouwde kom van Eckelrade van de gemeente Eijsden-Margraten in het beheergebied van Waterschap Limburg. Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en waterveiligheid binnen haar beheergebied. Sinds 1 april 2019 is de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg van kracht. Op welke wijze omgegaan wordt met het afval- en hemelwater binnen het plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling, zijnde het huishoudelijk afvalwater van de 4 bestaande wooneenheden, zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Eijsden-Margraten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Zoals reeds eerder aangegeven blijven binnen het plangebied de bestaande opstallen en verhardingen ongewijzigd gehandhaafd. Er vindt geen sloop plaats.

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de bestaande (dak)verharding zal deels geïnfiltreerd worden in de bodem (zie onderstaande foto) en deels geloosd worden op het gemeentelijk riool. Dit laatste is te wijten aan het verloop van het terrein richting de Dorpsstraat. Enige jaren geleden is hiervoor aan de voorzijde van de locatie Dorpsstraat 88 (nabij de oprit en tuin) een put aangelegd. Hierdoor wordt wateroverlast zoveel als mogelijk voorkomen.



Afbeelding 6.2: Infiltratie hemelwater afkomstig van de loods

Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen doordat alleen schoon hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Bij de bouw van de loods destijds zijn niet-uitlogende materialen gebruikt, waardoor verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen.

Een nieuwe hemelwatervoorziening is niet nodig. Er wordt geen nieuwbouw of uitbouw gerealiseerd en er is geen toename van verharding.

6.5.4 Afstemming Waterschap Limburg

Voor de nieuwe situatie verandert er niets in de huidige wijze van afvoer van het afval- en hemelwater van de bestaande bebouwing en verharding.

Het plan is ook separaat als vooroverleg ex artikel 3.1.1. BRO ter beoordeling voorgelegd aan Waterschap Limburg. Zij hebben als advies afgegeven dat er geen sprake is van uitbouw of nieuwbouw, maar enkel het wijzigen van de bestemming. Afkoppelen van hemelwater op het riool is geen eis, maar wel wenselijk. Het hemelwater infiltreren op het eigen terrein heeft de voorkeur en hier wordt zoveel als mogelijk rekening mee gehouden.

Daar in onderhavig plan geen nieuwbouw of toename van verharding plaats vindt heeft Waterschap Limburg geen bezwaren tegen de planontwikkeling.

6.5.5. Conclusie waterhuishouding

Rekening houdende met voorgaande aspecten bij het bouwen van de woningen vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

6.6 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.6.1 Natuurnetwerk

Blijkens het beschikbare provinciale kaartmateriaal (Omgevingsverordening Limburg) is onderhavig plangebied niet gelegen binnen het Nationaal Natuur Netwerk, maar aangewezen als 'Groenblauwe mantel'. Deze zone maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk.

6.6.2 Gebiedsbescherming

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied, het Savelsbos, is ten westen, noorden en zuiden van het plangebied gelegen op een dichtstbijzijnde van afstand 950 m.. De overige Natura 2000 gebieden liggen op een afstand van 2,4 km en groter. Zie paragraaf 4.1.

On onderhavig geval zijn de wooneenheden reeds aanwezig, waardoor een Aeriusberekening voor de bouwphase niet aan de orde is.

Voor de gebruiksfase is de uitvoering van een Aeriusberekening relevant, alhoewel voor onderhavige planologische wijziging de relevante bronnen (emissies van NO_x en NH₃) niet toenemen, maar zelfs sterk afnemen. De agrarische activiteiten worden duurzaam beëindigd en het aantal woningen alsmede het gebruik (d.w.z. verkeersbewegingen en warmtebronnen van de bestaande woningen) wijzigt niet. Zie bijlage 3 met de resultaten van de Aeriuproject berekening (2023).

In de nieuwe situatie - gebruiksfase – zijn 32 verkeersbewegingen (licht verkeer) per etmaal berekend en daarnaast 30 transportbewegingen (middelzwaar vrachtverkeer) op jaarbasis voor het gebruik van de koelcel voor de dorpse activiteiten. Dit resulteert in een emissie van 0,2 kg NH₃/jaar en 2,2 kg NO_x/jaar en een niet-meetbare depositie op de Natura 2000-gebieden.

Dit is een behoorlijke afname ten opzichte van de vergunde situatie (fruitteeltbedrijf).

Voorliggend plan vormt geen significante effecten op de nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Significante negatieve effecten worden uitgesloten. Het uitvoeren van nader onderzoek in de vorm van een passende beoordeling is niet noodzakelijk. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

6.6.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Ter plekke wordt een agrarisch bedrijf bestaande uit een hoofdgebouw incl. alle woningen én een loods herbestemd tot 'Wonen'.

Op grond van beschikbare provinciale natuurgegevens zijn ter plekke van het plangebied (kilometerblok 62-31-22) geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten flora en/of fauna (broedvogels en vegetatie). Verder vinden er binnen het plangebied geen andere ontwikkelingen plaats waarbij de soortenbeschermingsregeling uit de Wnb wordt overtreden en wel om de volgende redenen:

- de bedrijfsgebouwen op het achterterrein blijven in gebruik en afgesloten waardoor beschermde soorten er niet in gehuisvest zijn en niet in gehuisvest kunnen worden. Ter onderbouwing zijn in bijlage 4 een aantal foto's weergegeven met de binnen- en buitenzijden van de loods en berging met koelcel waaruit de huidige staat en het gebruik blijken;
- het feitelijke gebruik van de 4 wooneenheden binnen de nieuwe bestemming 'wonen' wijzigt in de praktijk niet ten opzichte van het huidige gebruik (d.w.z. bedrijfswoning en 3 wooneenheden voor arbeidsmigranten). Ook zijn deze volledig gesloten;
- de intensiteit van het gebruik van het plangebied neemt bij medewerking aan de bestemmingswijziging af ten opzichte van het gebruik in het vigerende bestemmingsplan.

Gelet op de aard, omvang en intensiteit van voorliggende planontwikkeling - namelijk een bestemmingswijziging - is er geen aanleiding om een quick-scan flora en fauna uit te voeren en staat de soortenbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg.

6.6.4 Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande vormt het aspect natuurbescherming geen belemmeringen voor onderhavige bestemmingsplanwijziging.

6.7 Duurzaamheid en energie

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

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig). Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Voorliggende planontwikkeling voorziet primair in een planologische bestemmingswijziging om een agrarische bedrijfswoning en 3 bestaande woningen voor arbeidsmigranten om te vormen tot vier reguliere woningen. Deze zijn reeds aanwezig en volledig geïsoleerd.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Onder artikel 6.2.1, sub a, zijn vervolgens gevallen opgenomen waarvoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld. Voorliggende ontwikkeling betreft een functieverandering van een bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken en 3 bestaande wooneenheden voor arbeidsmigranten naar vier reguliere burgerwoningen met bijbehorende bouwwerken. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst is dan ook niet noodzakelijk.

7.2 Planschade

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

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

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

Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan ' Dorpsstraat 88, 88a,b,c Eckelrade' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het plan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een wijzigingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - Begrippen
 - Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - Bestemmingen
 - Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - Anti-dubbeltelregel
 - Algemene bouwregels
 - Algemene gebruiksregels
 - Algemene aanduidingsregels

- Algemene afwijkingsregels
- Algemene wijzigingsregels
- Verwezenlijking in de naaste toekomst
- Algemene procedureregels
- Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - Overgangsrecht
 - Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Bij voorliggend wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Eckelrade' én het facetbestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Eijsden-Margraten' één op één van toepassing verklaard.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoerings-aanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend wijzigingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp-wijzigingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

De Provincie Limburg en Waterschap Limburg hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en met de uitkomst van het vooroverleg is rekening gehouden door verwerking van de gestelde eisen in het plan. Een verslag van het vooroverleg met de Provincie Limburg en het advies van Waterschap Limburg is in [bijlage 5](#) opgenomen.

9.3 Formele procedure

9.3.1 Algemeen

De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-wijzigingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het College van burgemeester en wethouders binnen 8 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het vastgestelde wijzigingsplan door ter inzage legging binnen 2 weken.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft met ingang van 23 november 2023 tot en met 3 januari 2024 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze periode is voor een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.

Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.