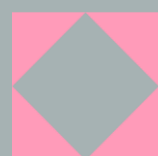


Wijzigingsplan 'De Bloesemgaard fase 2, Margraten'

Gemeente Eijsden-Margraten

Vastgesteld



BRO

Wijzigingsplan 'De Bloesemgaard fase 2, Margraten'

Gemeente Eijsden-Margraten

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	P04200
IMRO:	NL.IMRO.1903.WPKOM6269HAONG-VG01
Datum:	november 2023
Opdrachtgever:	BPD Ontwikkeling B.V.
Projectteam BRO:	DAd, DEe
Concept:	juli 2022
Ontwerp:	juli 2023
Vaststelling:	november 2023
Trefwoorden:	Wijzigingsplan, woningen, Margraten, Eijsden-Margraten.
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 14
Beknopte inhoud:	Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van de realisatie van 40 grondgebonden woningen aan de Bloesemgaard te Margraten (gemeente Eijsden-Margraten).

BRO
Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
E info@bro.nl



BRO

TOELICHTING

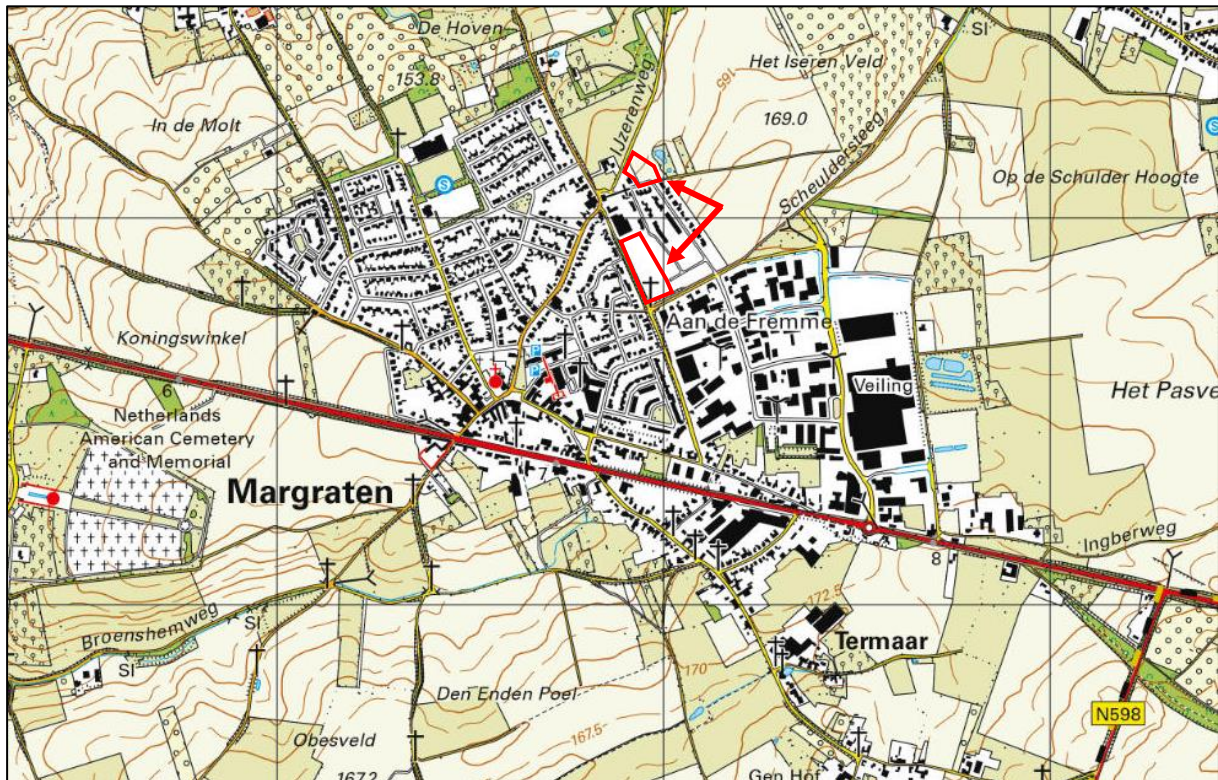
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Besluitprofiel	6
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	7
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Provinciale omgevingsvisie (POVI) Limburg	14
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021	15
3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014	17
3.2.4 Limburgse Agenda Wonen 2020-2023	17
3.3 Regionaal beleid	18
3.3.1 Regionale woonvisie 'Maastricht en Mergelland 2010-2020'	18
3.3.2 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg	19
3.4 Gemeentelijk beleid	21
3.4.1 Strategische Visie Eijsden-Margraten	21
3.4.2 Gemeentelijke woningbouwprogrammering 2012-2022	22
3.4.3 Lokale woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025	23
3.4.4 Vigerend bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg'	24
4. ONDERZOEK	27
4.1 Economische uitvoerbaarheid	27
4.2 Milieuaspecten	27
4.2.1 Bodem	27
4.2.2 Geluidhinder	29
4.2.3 Luchtkwaliteit	30
4.2.4 Externe veiligheid	32
4.2.5 Milieuzonering	38
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.4 Leidingen en infrastructuur	43

4.5 Ecologie	43
4.6 Verkeer en parkeren	46
4.7 Waterhuishouding	48
4.8 Duurzaamheid	50
4.9 M.e.r.-beoordeling	50
4.9.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht	50
5. JURIDISCHE ASPECTEN	52
5.1 Planonderdelen	52
5.2 Toelichting op de verbeelding	52
5.3 Toelichting op de planregels	52
5.3.1 Inleidende regels	53
5.3.2 Bestemmingsregels	53
5.3.3 Algemene regels	54
5.3.4 Overgangs- en slotregels	55
6. HANDHAVING	56
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
8. PROCEDURE	59
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Verkavelingsvoorstel	
Bijlage 2: Ladder voor duurzame verstedelijking	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 4: Rapportage partijkeuring	
Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 7: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 8: Proefsleuvenonderzoek	
Bijlage 9: Rapportage archeologische opgraving	
Bijlage 10: beoordeling PvE	
Bijlage 11: RAAP Evaluatie en selectierapport	
Bijlage 12: Aeries berekening	
Bijlage 13: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 14: Nota van Zienswijze	

1. INLEIDING

Het voornemen bestaat om ten noorden van de kern Margraten, kadastraal bekend als Margraten, sectie H, nummers 34 (ged.), 673 (ged.), 676, 813 (ged.) en 808, in totaal 40 grondgebonden woningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling is onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling die al deels is gerealiseerd.



Figuur 1. Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied (rode pijl)

Ter plaatse van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg', zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Eijsden-Margraten op 18 december 2012, een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal 40 woningen.

De realisatie van de nieuwe woningen kan zodoende mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan. Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt daarom de beoogde realisatie van de woningen juridisch-planologisch geregeld. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding voor de locatie en bijbehorende regels. Deze toelichting vergezelt het plan.

Leeswijzer

De toelichting van onderhavig wijzigingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden het gebiedsprofiel, het besluitprofiel en de ruimtelijke & stedenbouwkundige effecten toegelicht. Vervolgens worden de hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de handhaving van het planweergegeven. In hoofdstuk 7 volgt de maatschappelijke uitvoerbaarheid en tot slot vindt in hoofdstuk 8 de procedure aangegeven.

2. GEBIEDSPROFIEL EN BESLUITPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Margraten. De kern Margraten ligt centraal op het Plateau van Margraten in het Zuid-Limburgse Heuvelland circa 10 kilometer ten oosten van Maastricht en circa 4,5 kilometer ten zuiden van Valkenburg. Tot 31 december 2010 maakte Margraten deel uit van de voormalige gemeente Margraten. Per 1 januari 2011 is Margraten opgegaan in de gemeente Eijsden-Margraten.

Margraten is wereldwijd bekend door de aanwezigheid van de Amerikaanse begraafplaats dat ten zuidwesten van de dorpskern is gelegen. De dorpskern zelf is gelegen aan de noordzijde van de Rijksweg N278 tussen Maastricht en Vaals.



Figuur 2. Luchtfoto van Margraten

De ontwikkellocatie ligt ten noorden van de kern Margraten aan de Bloesemgaard en tussen de Heiligerweg en IJzerenweg, op de percelen kadastraal bekend als Margraten, sectie H, nummers 34 (ged.), 673 (ged.), 676, 813 (ged.) en 808.

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied wordt globaal begrensd door de Holstraat aan de westzijde, de Scheuldersteeg aan de zuidzijde, de reeds gerealiseerde woningen aan de oostzijde en een

bestaand bedrijf aan de noordzijde. De noordelijke gedeelte van het plangebied wordt globaal begrensd door de IJzeren weg aan de noordzijde, een retentievijver aan de oostzijde, de Heiligerweg aan de zuidzijde en een reguliere woning aan de westzijde. Het totale plangebied heeft een omvang van circa 17.500 m².



Figuur 3. Luchtfoto met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

2.2 Besluitprofiel

De planlocatie is onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling. Een deel van deze woningbouw is al gerealiseerd en een deel van de gronden zijn in afwachting van de ontwikkeling van onderhavige ontwikkeling. Het zuidelijke gedeelte betreft braakliggend terrein. Het noordelijke gedeelte is momenteel nog in gebruik als landbouwgrond.

Het planvoornemen bestaat om de, nog niet afgeronde, woonwijk af te ronden door middel van de realisatie van 40 grondgebonden woningen. Waarvan 12 starterswoningen, 15 half-vrijstaande woningen, 11 levensloopbestendige woningen en 2 bouwkvavels voor vrijstaande woningen in de vrije sector.

De woningen op het zuidelijke gedeelte worden georiënteerd naar de woonwijk en het grasveld centraal in de woonwijk. De woningen in het noordelijke gedeelte worden als een klein hofje gerealiseerd. Daarnaast worden er ten behoeve van de woningen in het noordelijke en zuidelijke gedeelte openbare parkeerplaatsen aangelegd. De overige benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein of aangelegd op parkeervakken naast de openbare weg.

Op onderstaande afbeelding is de nieuwe stedenbouwkundige opzet van het beoogde plan weergegeven.



Figuur 4. Stedenbouwkundig plan (concept)

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De beoogde ontwikkeling zorgt voor de afronding van de woningbouwontwikkeling Heiligerweg. Het originele plan was gericht op de ontwikkeling van in totaal 225 tot 275 woningen, welke gefaseerd zouden worden gerealiseerd in de periode van 2004 tot 2010. Het plan is later bijgesteld naar 115 woningen. De 115 woningen zijn opgesplitst in twee fases. Waarbij in de eerste fase inmiddels 75 woningen worden gerealiseerd en in de tweede fase 40 woningen. Fase 1 is inmiddels grotendeels gerealiseerd en fase 2 betreft onderhavig planvoornemen.

Voor het totale plan van 115 woningen was een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. De opzet van het stedenbouwkundige plan is voor een groot deel aangehouden, maar met het nieuwe bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg 2015' is een deel van de stedenbouwkundige opzet gewijzigd. Op figuur 5 is de stedenbouwkundige opzet van het totale plan weergegeven en tevens is het deel weergegeven dat is aangepast.

Op figuur 6 is een sfeerimpressie te zien van de nieuwe stedenbouwkundige opzet. Er is goed te zien dat centraal in het woongebied ruimte is gecreëerd voor groen. De Bloesemgaard splitst zich vanaf het noorden in twee vloeiende richtingen in plaats van t-splitsing. De keuze voor de nieuwe opzet zit in het volgende:

'Het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan was een groot plan dat een groter gebied besloeg. Na een aantal reducties, is een veel kleiner, op zich ongewijzigd, plan overgebleven. Door de reducties had de stedenbouwkundige opzet echter aan kracht verloren. Dit terwijl onderscheidend vermogen steeds belangrijker is in de huidige (en toekomstige) markt. Nadat het bestemmingsplan en exploitatiegebied van het totale woongebied definitief kleiner waren vastgesteld werd het derhalve wenselijk om, daar waar mogelijk, het stedenbouwkundige plan te optimaliseren.'



Figuur 5. Stedenbouwkundig plan originele plan 115 woningen (met gewijzigde opzet blauw omlijnd)



Figuur 6. Sfeerimpressie stedenbouwkundige opzet 'Woningbouw Heiligerweg 2015' (Fase 1)

Voor onderhavig planvoornemen (fase 2) is de opzet van het stedenbouwkundige plan uit 2015 aangehouden, maar is het hofje in het noordwestelijke deel van 'De Gaard' aangepast (zoals te zien op figuur 4). De nog te ontwikkelen delen in het plangebied worden ingevuld met een gevarieerd woonprogramma, bestaande uit vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, rijwoningen en levensloopbestendige woningen.

Noordelijke deel

Zoals reeds beschreven betreft onderhavig planvoornemen het invullen en voltooien van de deels gerealiseerde woonwijk. Het noordelijke deel van het planvoornemen ligt als het ware gescheiden van de overige bebouwing. Dit gedeelte wordt als een hofje opgezet waarbij de woningen naar binnen zijn gericht.

Zoals op figuur 4 is weergegeven wordt het noordelijke deel opgesplitst door een centrale ontsluitingsweg. Centraal in het gebied zijn rij- en hoekwoningen gesitueerd en aan de randen zijn de (half)vrijstaande woningen gesitueerd. Het gebied wordt in het zuiden ontsloten op de aansluitende Heiligerweg. In het noorden is een ontsluiting opgenomen voor alleen langzaamverkeer.

Zuidelijke deel 'De Gaard'

Het zuidelijke deel van onderhavig planvoornemen is conform het beeldkwaliteitsplan¹ onderdeel van het plandeel 'De Gaard'. Een gaard karakteriseert zich in de vorm van een omheinde tuin of hof, vaak met vruchtbomen, veelal op het erf van een hoeve of boerderij. 'De Gaard' is bereikbaar tussen twee huizen door, waardoor het gevoel van het betreden van een erf ontstaat. In hoofdlijnen is 'De Gaard' informeler van karakter dan de andere deelplannen. Hierdoor is enige variatie in uitvoering en typologie mogelijk. Onderhavig plan voorziet in deze variatie van uitvoering en typologie.

Het plan heeft geen negatieve ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige effecten tot gevolg voor de omgeving. Binnen onderhavig wijzigingsplan worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor de woningbouw geborgd, zodat ook bij de daadwerkelijke realisatie van de woningen sprake blijft van een kwalitatieve invulling.

Onderstaand zijn een aantal uitgangspunten van het plan opgesomd:

- Woningtype: vrijstaand, half vrijstaand of aaneengesloten, patiowoningen;
- De woningen krijgen een traditionele uitstraling, geïnspireerd op het ambachtelijk bouwen met regionale architectuur- en stijlkenmerken;
- Schuine daken uitvoeren met een hellingshoek tussen 30 en 60 graden;
- Hoofdbouwmassa uitvoeren in minimaal 1,5 bouwlagen voorzien van een symmetrische zadeldak. Incidenteel zijn afwijkingen mogelijk (na goedkeuring);
- De woning dient uitgevoerd te worden met een donkere plint;
- De openingen van gemetselde gevels zijn op elkaar afgestemd;
- De detaillering sluit aan bij de architectuur en de geleiding van de bouwmassa van de woning;
- Materiaalkeuze is gebaseerd op traditioneel toegepaste natuurlijke materialen in de omgeving;

¹ BPD, Beeldkwaliteitsplan Bloesemgaard, d.d. 18 december 2014

- De gevels van de woningen worden in een hoofdzakelijk rood-bruine kleurstelling uitgevoerd.

De overgang van het openbare gebied naar de woningen wordt gevormd door een groene beukhaag. Deze hagen borgen een uniforme en karaktervolle overgang tussen privé en openbaar. Voor de bomen zullen overwegend bloesemdragende soorten worden gebruikt.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Dit streven naar integraliteit valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor het voorliggende project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging

Middels de voorliggende ontwikkeling wordt bijgedragen aan de realisatie van een goede omgevingskwaliteit en een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het project voorziet namelijk in moderne en hoogwaardige woningbouw, passend bij de behoefte in de kern Margraten en de gemeente Eijsden-Margraten. Voor het plangebied geldt daarnaast dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en integrale besluitvorming bij ruimtelijke plannen. Nieuwe (ruimtelijke) projecten dienen daarom in lijn te zijn met het beleid zoals dat is opgesteld in de NOVI. Het voorliggende planvoornemen betreft een lokale ontwikkeling, waarbij geen belangen uit de NOVI in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en in de jaren daarna hebben nog diverse wijzigingen plaatsgevonden.

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaarden, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Natuurnetwerk Nederland, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het project, geen gevolgen voor de nieuw te bouwen woningen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking)

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling

wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“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.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Afweging

De onderhavige bouwontwikkeling ziet op de realisering van in totaal 40 woningen en daardoor is sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Uit de ladderonderbouwing is gebleken dat het plan past binnen zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbehoefte.

Kwantitatieve behoefte

- Het aantal bewoners en huishoudens in de gemeente Eijsden-Margraten neemt tot 2030 nog toe, daarna zet een daling in. Voor de regio Maastricht-Heuvelland geldt hetzelfde. Binnen de regio laten alleen de gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern en Maastricht tot 2030 een groei van het aantal huishoudens zien.
- Conform de huishoudensprognose is er binnen de gemeente Eijsden-Margraten tot 2030 een behoefte aan circa 349 woningen. In de regio Maastricht-Heuvelland (excl. Eijsden-Margraten) is in diezelfde periode een behoefte aan circa 513 woningen. De cijfers geven nadrukkelijk een indicatie. Het betreft prognoses die geen zekerheid bieden. Zeker in een krimpregio zoals Zuid-Limburg dienen cijfers nadrukkelijk als indicatie te worden gezien. Binnen de krimpregio vertoont gemeente Eijsden-Margraten echter een redelijk positief beeld. Daarom wordt de huishoudensgroei als norm aangehouden
- De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Eijsden-Margraten bedraagt 511 woningen. Afgezet tegen de woningbehoefte blijkt dat de plancapaciteit voldoende toereikend is om in de behoefte te voorzien. Echter hebben onvoldoende plannen een harde status waardoor er een opgave ligt om bestaande plannen ‘hard’ te maken. In de regio als geheel zijn er voldoende (harde) plannen om in de woningbehoefte te voorzien. Deze resultaten liggen zeer voor de hand in een krimpregio. Tegelijkertijd betekent dit niet dat de volledige woningmarkt op slot zit en dat

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

nieuwbouw niet mogelijk is. Het toevoegen van woningen is mogelijk in bepaalde segmenten waar nadrukkelijk behoefte aan is, zoals woningen voor ouderen en starters (zie kwalitatieve woningbehoefte).

- Bovendien is enige overmaat (130%) in harde plannen wenselijk vanuit het Rijk om planvertraging en/of –uitval op te vangen. Ten opzichte van de harde plancapaciteit betekent deze benodigde 130% voor de gemeente Eijsden-Margraten een restbehoefte van circa 215 woningen. In dit opzicht voorzien de maximaal 40 woningen van dit initiatief in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief waarbij 40 grondgebonden woningen (patio's, bouwkavels, hoek- en rijwoningen, (half)vrijstaande woningen) worden gerealiseerd voorziet in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied:

- In de regio Zuid-Limburg is, ondanks een beperkte kwantitatieve woningbehoefte, sprake van een kwalitatieve mismatch op de woningmarkt. Vernieuwen, verduurzamen, betaalbaar houden en levensloopbestendig maken zijn noodzakelijk. Belangrijke redenen voor (toekomstige) ouderen (55-75 jaar) én starters (18-35 jaar) in de gemeente om niet te verhuizen zijn de lage kwaliteit van woningen en het ontbreken van passend/voldoende aanbod. Dit onderstreept het belang om nieuwe, passende woningen te realiseren. Het initiatief voorziet hierin.
- In alle regio's in de provincie Limburg is sprake van een grotere vraag naar vrijstaande woningen en tweekappers. Ook in Zuid-Limburg is deze kwalitatieve vraag groot. Met de realisatie van (half)vrijstaande woningen voorziet het initiatief daarmee in een behoefte.
- Uit onderzoek blijkt dat (toekomstige) ouderen in de gemeente Eijsden-Margraten naast levensloopbestendige woningen ook geïnteresseerd zijn in vrijstaande woningen. Starters in de gemeente zijn voornamelijk op zoek naar vrijstaande woningen, tweekappers en hoekwoningen. Het initiatief sluit goed aan op deze behoefte door patio's, hoek-/rijwoningen, (half)vrijstaande woningen en bouwkavels te realiseren geschikt voor verschillende doelgroepen. Dit diverse en betaalbare programma draagt bovendien bij aan het bevorderen van doorstroming in de gemeente door zowel woningen te realiseren geschikt voor starters, gezinnen en ouderen in diverse prijsklassen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie (POVI) Limburg

Met de komst en invoering van de Omgevingswet dient elke provincie haar eigen provinciale omgevingsvisie op te stellen.

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg'. Dit document is een lange termijnvisie, met als doelstelling invulling geven aan hoe de provincie Limburg in de periode 2030-2050 op een integrale en toekomstbestendige manier kan doorontwikkelen. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

De omgevingsvisie is dynamisch en flexibel, aangezien dit mogelijkheden biedt om het document te actualiseren met het oog op toekomstige veranderingen.

Daarnaast wordt een omgevingsverordening uitgewerkt om het beleid juridisch te verankeren. De inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening is gelijk aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet: naar verwachting 1 januari 2023. Tot die tijd blijft de huidige Omgevingsverordening van kracht.

In de POVI Limburg is een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk- als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie.

Deze opgaven, die Limburg-breed spelen, dienen met inachtneming van de specifieke eigenschappen die Limburg bezit op een integrale en toekomstbestendige manier te worden geïmplementeerd. Participatie tussen de overheid, de markt en de inwoners van Limburg is hierbij een belangrijk uitgangspunt. In de Provinciale omgevingsvisie Limburg wordt vervolgens een toekomstbeeld van 2030-2050 geschetst.

De POVI Limburg bestaat uit twee delen;

- Een thematisch deel waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de provinciale ambities en opgaven voor de diverse thema's;
- Een gebiedsgericht deel waarin de thema's op hoofdlijnen verbonden worden op regionale schaal voor de drie regio's Noord-, Midden en Zuid-Limburg.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuw woongebied bestaande uit 40 woonkavels en de inrichting van de omliggende openbare ruimte. Het plangebied ligt aansluitend aan de dorpskern Margraten en het plan zorgt voor een passende afronding van de gehele woningbouwontwikkeling aan de oostelijke zijde van het dorp. In lijn met de uitgangspunten van de ontwerp POVI Limburg draagt deze ontwikkeling bij aan het creëren van een aantrekkelijke leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 heeft het college van Gedeputeerde State de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet.

De omgevingsverordening heeft van 7 juni tot en met 19 juli 2021 voor eenieder ter inzage gelegen en is op 17 december 2021 door Provinciale Staten vastgesteld. De omgevingsverordening zal pas op 1 januari 2023 in werking treden, tegelijkertijd met de nieuwe Omgevingswet. 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.

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van het POL2014 juridische binding te geven. Onderstaand zijn de relevante passages voor het plangebied opgenomen.

Volgens de kaart 'Wonen, werken en recreëren' ligt het besluitgebied voor het grootste deel binnen het gebied 'Buitengebied' en voor een klein deel binnen de het gebied 'Landelijke kernen'. De zone 'buitengebied' omvat de gronden in het landelijk gebied met een hoofdzakelijk agrarisch karakter. Beleidsmatig liggen de accenten voor deze zone op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties voor de landbouw, terugdringen van milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit functioneren van de ondergrond. Hoewel er in beginsel wordt gesteld dat er in het buitengebied geen woningen kunnen worden toegevoegd, is deze ontwikkeling een hele logische inpassing. Het oostelijke (al gerealiseerde deel is namelijk wel al gelegen in het gebied 'Landelijke kernen'.



Figuur 7. Uitsnede Omgevingsverordening Limburg 2021 (plangebied zwart omlijnd)

3.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

De provincie Limburg heeft op 12 december 2014 ook de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Hierin staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid van POL2014 juridische binding te geven.

Afweging

In artikel 2.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, rekening houdt met het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Voor de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3.

In de verordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Volgens artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening voorziet een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg 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. Onderhavig behoort tot de plancapaciteit van de provincie Limburg. Zodoende voldoet onderhavige ontwikkeling aan artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening.

Verder geldt dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bovenstaande. De toelichting bij het ruimtelijk plan dient tevens een verantwoording te bevatten 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.

Afweging milieubeschermingsgebieden

Uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening blijkt dat het plangebied is gelegen binnen 'uitsluitingsgebieden windturbines'. Het onderhavige plan ziet niet op de realisering van windturbines en deze aanduiding staat de onderhavige planvorming dan ook niet in de weg. Voor het overige is het plangebied niet gelegen binnen (milieu)beschermingsgebieden of beschermingszones ten behoeve van natuur en landschap. Vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 bestaan er hiermee geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

3.2.4 Limburgse Agenda Wonen 2020-2023

De Limburgse Agenda Wonen 2020-2023, 'Versnellen, versterken en doorzetten' geeft invulling aan de Limburgse ambitie 'de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment beschikbaar'. Het doel van de agenda is om een bijdrage te leveren aan een gezonde woningmarkt. Daarbij is het van belang dat mensen kunnen wonen in een woning en woonomgeving waar ze zich thuis voelen. Een gezonde woningmarkt heeft aanbod dat voldoende inspeelt op de volgende aspecten:

- De huidige en toekomstige woningbehoeften;

- Mogelijkheid tot doorstroming en wooncarrière maken;
- De woningmarkt is voor iedereen toegankelijk en betaalbaar;
- Er zijn geen overschotten die leiden tot leegstand (met uitzondering van 2% frictieleegstand);
- Flexibiliteit is noodzakelijk voor mensen die snel huisvesting nodig hebben;
- Eigen keuze is van belang. Een woning past bij de leefstijl van een bewoner die tot op zekere hoogte ook kan bepalen hoe, in welke samenstelling en waar hij of zij wil wonen;
- De woonomgeving is minstens zo belangrijk, net als de mogelijkheden die bewoners hebben om hier invloed op uit te oefenen.

Om de bovenstaande doelen te bereiken, zet de provincie in op het versnellen van de realisatie van woningbouwinitiatieven die voorzien in een urgente behoefte. Voor bestaande plannen die niet, of op een verkeerde locatie voorzien in een urgente behoefte, wordt beschouwd of deze omgevormd kunnen worden naar plannen met toekomstwaarde. Daarnaast wordt ingezet op het ondersteunen van wenselijke woonprojecten die doorstroming op de woningmarkt bevorderen. De focus ligt hierbij op transformatie van bestaande woningen en leegstaand vastgoed naar met name sociale en middeldure huur en daarbinnen de doelgroepen ouderen, 1- en 2-persoons huishoudens en spoedzoekers.

Afweging

De voorliggende ontwikkeling draagt bij aan het creëren van een gezonde woningmarkt. Met het voorgestelde programma wordt namelijk optimaal ingespeeld op de geconstateerde woningbehoeften voor de periode tot 2030 en zoals nader is toegelicht in de bijgevoegde Ladderonderbouwing. Daarnaast kan doorstroming worden bewerkstelligd, doordat het plan een gedifferentieerd woonprogramma omvat met o.a. woningen voor starters, doorstromers en senioren. Dergelijke woningen zijn op dit moment in Velden nog niet of onvoldoende aanwezig, aangezien de huidige woningvoorraad in deze kern met name uit eengezins koopwoningen bestaat. Het plan biedt hiermee ook meer keuzevrijheid voor bijvoorbeeld jonge starters of senioren die graag in hun eigen dorp willen blijven wonen.

Samengevat is bij de voorliggende ontwikkeling sprake van de juiste woningen, op het juiste moment en op de juiste plek. Wat betreft deze 'juiste plek' is sprake van een locatie te midden van bestaande woningen, waarmee een logische en kwalitatief hoogwaardige afronding van de dorpsrand wordt gecreëerd.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonvisie 'Maastricht en Mergelland 2010-2020'

Op 11 september 2012 is door de gemeente Eijsden-Margraten de regionale woonvisie 'Maastricht en Mergelland 2010-2020' vastgesteld. De woonvisie over de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020 moet voor de regio Maastricht en Mergelland een leidraad zijn voor een gezamenlijke aanpak en transformatie van de woningmarkt. In de woonvisie worden zowel de kwalitatieve als kwantitatieve kaders gegeven voor de woningbouwontwikkelingen in de regio.

Het hoofddoel is de totstandkoming van een regionale woningvoorraad die aansluit bij de wensen van de huidige bevolking en in staat is om toekomstige ontwikkelingen op te vangen. Daarbij zijn in het bijzonder twee thema's van belang, waaronder:

- Adequate huisvesting van de groeiende groep ouderen huishoudens, door het creëren van een woningaanbod voor deze groep dat in omvang en variatie aan de vraag voldoet, in combinatie met zorg en welzijn.

Ten aanzien van adequaat aanbod voor ouderen worden onder meer de volgende beleidslijnen genoemd:

- Nieuwbouw voor ouderen primair inzetten bij realisatie van ouderen- en woonzorgwoningen die voldoen aan hoge standaarden voor geschiktheid voor ouderen en daarbij oog houden voor het voorzieningenniveau en de nabijheid daarvan.
- Bij het doelgroepenbeleid voor ouderen de belangen van leefbaarheid van de kleine kernen mee in de overweging nemen.

Door de invoering van de Omgevingsverordening 2014 en het POL 2014, is de actualiteitswaarde van de regionale woonvisie 'Maastricht en Mergelland 2010-2020' achterhaald en is hierdoor het juridische toetsingskader van deze visie niet hard.

Afweging

Formeel is de visie nog niet ingetrokken en kan worden geconcludeerd dat de beoogde realisatie van 40 woningen past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken, zoals deze in deze visie zijn opgenomen. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om 40 woningen te realiseren en past dan ook binnen de kaders van deze woonvisie.

3.3.2 Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal, vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Het doel van de structuurvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Een excellent woon- en vestigingsklimaat is een belangrijke voorwaarde voor de economische ontwikkeling van Zuid-Limburg en benutting van de geografische posities van Zuid-Limburg in het hart van de Euregio Maas-Rijn.

Om een aantrekkelijke woonregio te zijn én te blijven is er een omslag nodig naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod, méér kwaliteit en méér vraaggerichtheid. Toevoegen van woningen kan daarom alleen als het niet 'meer van hetzelfde' is en als het past binnen de kwantitatieve kaders.

Zuid-Limburgse gemeenten hebben een driedelige opgave:

- Verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- Terugdringen van (ongewenste) planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- Toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de visie.

Om invulling te geven aan de opgaven is een aantal beleidsafspraken gemaakt, waaronder:

- Om kwalitatief goede initiatieven toe te voegen aan deprogrammering dient compensatie plaats te vinden door middel van direct gekoppelde sloop of onttrekking.

In de structuurvisie worden drie woonsferen onderscheiden: stedelijk (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen), suburbaan (delen van de stedelijke gebieden en grotere kernen) en landelijk (buitengebied en kleine kernen). Het plangebied maakt deel uit van de woonsfeer 'landelijk'. Ten aanzien van het afstemmen van vraag en aanbod wordt geconstateerd, dat alleen voor de stedelijke woonsfeer de vraag groter is dan het aanbod. Dit heeft echter gevolgen voor de opgave elders in de gemeente. In de landelijke woonsfeer zijn vraag en aanbod nu in redelijk evenwicht, maar ontstaat op termijn een overschot. Tenslotte is in de suburbane woonsfeer, zowel in de steden als in de kernen, sprake van een overschot en dus een verdunningsopgave, dat wil zeggen kwaliteitsverbetering gepaard gaand met transformatie.

In 2019 is een tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek geformuleerd. Deze versoepeling is vanaf 21 maart 2019 in werking getreden voor een termijn van twee jaar. Initiatieven die mogelijk worden gemaakt binnen deze versoepeling dienen binnen de termijn van twee jaar te zijn vastgesteld en binnen vijf jaar te zijn gerealiseerd. Versoepeling van de compensatie geldt voor vier categorieën, waaronder kwalitatief goede plannen. Dit betreft plannen van maximaal 40 woningen gericht op patiowoningen, rij- en hoekwoningen, vrijstaande woningen en ook bouwkavels.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwprogramma 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 en is in de plaats gekomen van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'. Op grond van de nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

criterium 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.

Criterium 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:

Criterium 2a: Het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte

Criterium 2b: Het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Om aan het derde criterium van de beleidsregel tegemoet te komen is voorliggend woningbouwplan positief afgestemd met de subregio Maastricht en Heuvelland.

Afweging

Het planvoornemen voorziet in 40 woningen waarvan 12 starterswoningen, 15 half-vrijstaande woningen, 11 levensloopbestendige woningen en 2 bouwkavels voor vrijstaande woningen in de vrije sector. De mix van verschillende typologieën en segmenten maakt de ontwikkeling aantrekkelijk voor een diversiteit aan doelgroepen (starters, senioren, één- en tweepersoons huishoudens), waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid van de wijk.

Het initiatief draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de woonregio Zuid-Limburg, doordat kwaliteit wordt toegevoegd op een uitbreidingslocatie en bovendien woningen die invulling geven aan een actuele vraag en inspelen op tekorten. Het plan voorziet grotendeels in het vervullen van de actuele behoefte naar betaalbare woningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Strategische Visie Eijsden-Margraten

De Strategische Visie 2022 'Vernieuwen door Verbinden' is een overkoepelende gemeentelijke beleidsvisie. De visie is in 2013 in overleg met bewoners, ondernemers en andere (regionale) betrokkenen tot stand is gekomen. In de visie zijn 5 ambities en 8 thema's benoemd.

De vijf ambities zijn:

1. Dienstverlening is onze tweede natuur;
2. Burgerkracht;
3. Buitengewone buiten (be)leven;
4. Aantrekkelijk wonen;

5. Ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn.

De ambities geven richting aan de keuzes binnen de onderstaande 8 thema's:

1. Dienstverlening, goed geregeld;
2. Vitale kernen;
3. Zorg en welzijn, goed voor 'mekaar';
4. Landschappelijk verantwoord ondernemen;
5. Uniek (im)materieel cultureel erfgoed;
6. Betere bereikbaarheid;
7. Meer met de Maas;
8. Samenwerken in de regio en euregio.

Voor het plangebied is het thema 'Vitale kernen' van belang. In dit thema zijn uitspraken over de leefbaarheid van de kerkdorpen binnen de gemeente gedaan. De gemeente kiest ervoor:

- niet zelf het initiatief te nemen maar ondersteuning te bieden van leefbaarheidsinitiatieven in de eigen woonomgeving
- kwaliteit van de voorzieningen boven kwantiteit te laten gaan: liever verspreid van goede kwaliteit dan versnipperd aanbod waarvan de kwaliteit en continuïteit niet gewaarborgd kunnen worden.
- te streven naar een gevarieerde bevolking zodat draagvlak voor voorzieningen blijft bestaan.
- de woningvoorraad te verbeteren en aan te passen aan de bestaande voorraad om aantrekkelijk wonen voor jong en oud mogelijk te maken

Afweging

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal in 40 woningen. Waaronder dus patiowoningen, rij- en hoekwoningen, vrijstaande woningen en ook bouwkavels. Het betreft dus een gevarieerd aanbod. Een dergelijk gevarieerd aanbod is een van de mogelijkheden om de doelstellingen binnen het thema 'Vitale kernen' te bereiken. Een kerngerichte benadering waarbij wordt gebouwd voor verschillende doelgroepen, wordt als wenselijk gezien. Onderhavige woningbouwontwikkeling draagt bij aan deze doelen aangezien sprake is van de realisatie van verschillende soorten woningen, gericht voor alle doelgroepen op de woningmarkt. De onderhavige ontwikkeling past derhalve binnen de uitgangspunten van deze strategische visie.

3.4.2 Gemeentelijke woningbouwprogrammering 2012-2022

De bouwplancapaciteit voor woningbouw over de periode 2012-2022 is vastgelegd in het 'Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022'. In dit woningbouwprogramma heeft de gemeente, de bouwplancapaciteit omlaag gebracht. De plancapaciteit is afgenomen van 1373 naar 671 woningen. Hoewel dit woningbouwprogramma medio 2012 door de raad van Eijsden-Margraten is vastgesteld, staat de uitvoering van dit programma ook onder druk door de vaststelling van de provinciale Omgevingsverordening 2014. Planologische harde woningbouwtitels kunnen uiteraard zonder problemen (nog) worden uitgevoerd. Het gemeentelijke woningbouwprogramma biedt ook mogelijkheden voor beperkte nieuwe planologische woningbouwinitiatieven. Deze moeten uiteraard wel getoetst worden aan het woningbeleid zoals dit is vastgelegd in de Omgevingsverordening 2014.

Afweging

Zoals reeds onder 3.2.2 van deze toelichting is beschreven is het plan hiermee niet in strijd, omdat er géén sprake is van een toename van woningen (op basis van het vigerend bestemmingsplan is de bouw van 40 woningen al toegestaan).

3.4.3 Lokale woonvisie Eijssden-Margraten 2019-2025

De Lokale Woonvisie “Samen bouwen aan de toekomst” is het resultaat van een uitgebreid proces dat is doorlopen met betrokkenheid van de inwoners, stakeholders, experts, commissie- en raadsleden.

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 ten aanzien van 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.

Om de woonambities (vastgestelde binnen het gemeentelijke bestuursakkoord “Anders durven doen 2018-2022”) binnen de gemeente te bereiken wordt er aandacht besteed aan de navolgende doelgroepen en thema's:

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

De gemeente Eijsden-Margaten gaat overschakelen van een 'bouwvisie' naar een 'transformatievisie'. De groei van de woningvoorraad voor eigen additionele behoefte is de komende jaren weliswaar groeiende maar de woonvraag wijzigt (o.a. meer 1-2 persoonshuishoudens). Inbreiding gaat daarbij voor uitbreiding en vraaggericht gaat voor op aanbodsturing. Met uitzondering van de in uitvoering zijnde plancapaciteit, is bijkomende nieuwbouw op nieuwe locaties ondergeschikt aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Afweging

De lokale woonvisie voorziet qua beleid hoofdzakelijk geënt op het kwalitatief afstemmen van de woningvoorraad op de verwachte woonbehoefte. Binnen de woonvisie is bepaald dat er ingezet moet worden op woningen voor onder andere de doelgroep 'senioren' en 'bijzondere doelgroepen' in zowel het huur- als het koopsegment. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van in totaal in 40 woningen. Waaronder dus patiowoningen, rij- en hoekwoningen, vrijstaande woningen en ook bouwkavels. Het beoogde planvoornemen is dan ook in overeenstemming van de uitgangspunten binnen de lokale woonvisie.

3.4.4 Vigerend bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg'

Het plangebied is gelegen binnen het vigerend bestemmingsplan 'Woningbouw Heiligerweg', zoals vastgesteld op 18 december 2012. Volgens dit bestemmingsplan is het grootste deel van het plangebied bestemd tot 'Agrarisch met waarden' een klein strookje in het noordelijke gedeelte is bestemd tot 'Groen'. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met Waarden' mag niet worden gebouwd, met uitzondering van omheiningen en/of erfafscheidingen of reeds bestaande bebouwing. Ter plaatse van de bestemming 'Groen' mogen enkel gebouwen, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De beoogde ontwikkeling van de woningen is niet direct toegestaan binnen de huidige bestemmingen. Daarentegen is er ter plaatse van het plangebied wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast geldt voor het gedeelte met de bestemming 'Agrarisch met waarden' tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Figuur 8 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale ligging plangebied (rood omlijnd)

'wro-zone – wijzigingsgebied 1'

17.1 Wro zone wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Groen' en 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. Op grond van de wijzigingsbevoegd mogen maximaal 40 woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat in afwijking van artikel 14.1 het aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' niet meer bedraagt dan 115.

17.1.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 17.1 vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. het wijzigen dient zo te geschieden dat de een goede stedenbouwkundige afronding van het plan ontstaat en waarbij voldaan wordt aan de regels gesteld aan de onderhavige bestemmingen;

- b. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen;*
- c. er is sprake van een goed woon en leefklimaat;*
- d. Belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;*
- e. de behoefte van de woningen in de markt is aangetoond.*

Met dit plan wordt de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsbevoegdheid 1' gewijzigd in de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2'. Het voorliggende plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Er worden conform de wijzigingsbevoegdheid, maximaal 40 woningen gerealiseerd, op het woon- en leefklimaat, de milieusituatie en de bestaande waarden vindt geen onevenredige aantasting plaats. Onder andere vanwege de ligging ten opzichte van de reeds gerealiseerde woningen. In hoofdstuk 4 zullen de milieuaspecten verder worden onderzocht en toegelicht.

Voor de beoogde 40 woningen minimaal circa 72 parkeerplaatsen benodigd. In totaal worden er 72 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zodoende worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit wordt nader beschreven in paragraaf 4.6.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.

Daarnaast mogen de bestaande waarden en gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bebouwing niet worden belemmerd. De aangrenzende gronden en bebouwing worden niet belemmerd omdat de beoogde woningen op voldoende afstand worden gerealiseerd. Hierdoor kan de privacy van de woningen gewaarborgd worden. Daarnaast worden de omliggende bedrijven niet belemmerd in hun huidige bedrijfsactiviteiten. Dit zal verder onder het kopje 'bedrijven en milieuzonering' in paragraaf 4.2.5 worden toegelicht.

De behoefte van de woningen is in paragraaf 3.1.3 en de 'Ladderonderbouwing' reeds toegelicht. Hieruit is gebleken dat de behoefte er wel degelijk is.

4. ONDERZOEK

Bij de toekenning van de nieuwe bestemming aan de locatie dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid en milieuzonering voor de locatie wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, ecologie, waterhuishouding, verkeer, duurzaamheid en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortgekomen bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht. Per paragraaf wordt de achtergrond uiteengezet, waarna wordt aangegeven wat de onderzoeksresultaten en/ of conclusies zijn.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op 40 nieuwbouwwoningen. Met de realisatie van de 40 nieuwbouwwoningen is sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.12 van de Wro. Tevens dient een wateraansluiting en aansluiting op de bestaande riolering te worden gerealiseerd. De werkzaamheden zullen waar mogelijk door c.q. in opdracht van de initiatiefnemer plaatsvinden. Daar waar werkzaamheden door de gemeente noodzakelijk zijn, zullen de kosten hiervan conform artikel 6.2.1a Bro in een anterieure overeenkomst worden geborgd. Tevens wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangegeven te worden of de plaatselijke bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Uit het bodemonderzoek³ is het volgende gebleken:

³ Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek, projectnummer 15485.001, d.d. 14 november 2021

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: Heiligerweg

De bovengrond is licht verontreinigd met zink en cadmium. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met kobalt en plaatselijk nikkel aangetoond.

In de boven- en ondergrond zijn analytisch geen PFAS gehalten gemeten die de achtergrondwaarde overschrijden. Op basis van de parameter PFAS voldoet de grond hier aan de bodemfunctieklassie Landbouw/Natuur (AW2000).

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie A als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Deellocatie B: Bloesemgaard en Holstraat

De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium en lood. In de ondergrond is plaatselijk een lichte verontreiniging met kobalt en cadmium aangetoond

In de boven- en ondergrond zijn analytisch geen PFAS gehalten gemeten die de achtergrondwaarde overschrijden. Op basis van de parameter PFAS voldoet de grond hier aan de bodemfunctieklassie Landbouw/Natuur (AW2000).

De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie B als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van de aangetroffen verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Voor een deel van het plangebied is een partijkeuring⁴ uitgevoerd. Uit de partijkeuring is het volgende gebleken:

Partij 1

Partij 1 heeft een omvang van ± 148 m³ (± 230 ton) en bestaat voornamelijk uit zwak grindig, sterk zandig leem.

In de partij zijn in zeer zwakke mate bijmengingen waargenomen met puin (± 2%). Tijdens de visuele inspectie is aan de buitenzijde van de partij geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen (grootte > 10 mm).

Uit de analyseresultaten van Partij 1 blijkt dat voor geen van de onderzochte parameters de Achtergrondwaarden (AW2000) worden overschreden. De gehalten aan PFAS voldoen eveneens aan de

⁴ Econsultancy, Partijkeuring, rapportnummer 15485.006, d.d. 14 november 2021

maximale waarden voor de bodemfunctieklasse 'Landbouw/Natuur'. De partij grond kan daarom (vooral nog) worden beschouwd als "schone grond". Asbestonderzoek heeft echter (nog) niet plaatsgevonden.

Partij 2

De partij 2 heeft een omvang van $\pm 750 \text{ m}^3$ ($\pm 1.163 \text{ ton}$) en bestaat voornamelijk uit zwak grindig, sterk zandig leem.

In de partij zijn in matige mate bijmengingen waargenomen met puin ($\pm 18\%$). Tijdens de visuele inspectie is aan de buitenzijde van de partij zijn geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen (grootte $> 10 \text{ mm}$).

Uit de analyseresultaten van partij 2 blijkt dat de Achtergrondwaarde voor PCB wordt overschreden. Het gehalte aan PCB voldoet aan de maximale waarde voor functieklasse 'Wonen'. De gehalten van de overige geanalyseerde parameters liggen alle onder de Achtergrondwaarden. De gehalten aan PFAS voldoen eveneens aan de maximale waarden voor de bodemfunctieklasse 'Landbouw/Natuur'. In de partij is analytisch geen asbest aangetoond. De partij grond kan worden beschouwd als "schone grond" en is vrij toepasbaar. Afhankelijk van de regio of gemeente waar de grond wordt toegepast kunnen met betrekking tot hergebruik aanvullende voorwaarden of regels gelden.

Het bodemonderzoek en de partijkeuring zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd en voor verdere informatie wordt dan ook verwezen naar de volledige onderzoeksrapportages.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat aspect bodem geen verdere belemmering is voor het planvoornemen. Voor het noodzakelijk gedeelte is een partijkeuring uitgevoerd. Op basis hiervan is de grond vrijgegeven.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 1 en het Besluit geluidhinder (Bgh) artikel 1.2 betreffen de te realiseren woningen een geluidsgevoelige functie. Nabij het plangebied liggen wegen met een onderzoekszone van 200 meter conform de Wgh (Rijksweg N278). In dat kader is daarom een akoestisch onderzoek⁵ wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

⁵ Econsultancy, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bloesemgaard te Margraten, rapportnummer 15485.04 D3, d.d. 31 oktober 2023

Uit het onderzoek is gebleken dat ten gevolge van de IJzerenweg en Heiligerweg wordt de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschreden. Conform de Wet geluidhinder dient een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gelvelmaatregelen te worden overwogen.

Bronmaatregelen

Het beperken van de rijsnelheid of de verkeersintensiteiten van de IJzerenweg en Heiligerweg zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen.

Overdrachtsmaatregelen

Het vergroten van de afstand tussen de IJzerenweg of de Heiligerweg en de woningen is gezien de beperkte ruimte op de kavel niet efficiënt.

Aanvraag hogere grenswaarden

Voor drie woningen dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de IJzerenweg en de Heiligerweg een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen:

- bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
- de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde;
- op de zij- en achtergevels van de woningen is sprake van een geluidsluwe gevel;
- middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt het verste binnenniveau conform het Bouwbesluit 2012 gewaarborgd.

Conclusie

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de IJzerenweg en de Heiligerweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen 1, 4 en 5 is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke plannen die "in betekenende mate" (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project 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 fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingsweg
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000

Bij de voorgenomen ontwikkeling is er slechts sprake van de realisatie van in totaal 40 woningen, waarmee binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. De voorgenomen ontwikkeling draagt hierdoor 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie PM_{2,5} ter plaatse tussen de 13 µg/m³ en 15 µg/m³, de concentratie PM₁₀ ligt tussen de 8 µg/m³ en 10 µg/m³. De concentratie NO₂ ligt tussen de 8 µg/m³ en 10 µg/m³.

In de Wet milieubeheer bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5}, PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) volgt dan ook dat de luchtkwaliteit ter plaatse de toevoeging van woningen niet in de weg staat. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Gezien de bestaande concentraties is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast draagt het project niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm, lid 1 onder c. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat

de voorgenomen ontwikkeling niet bezwaarlijk is in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

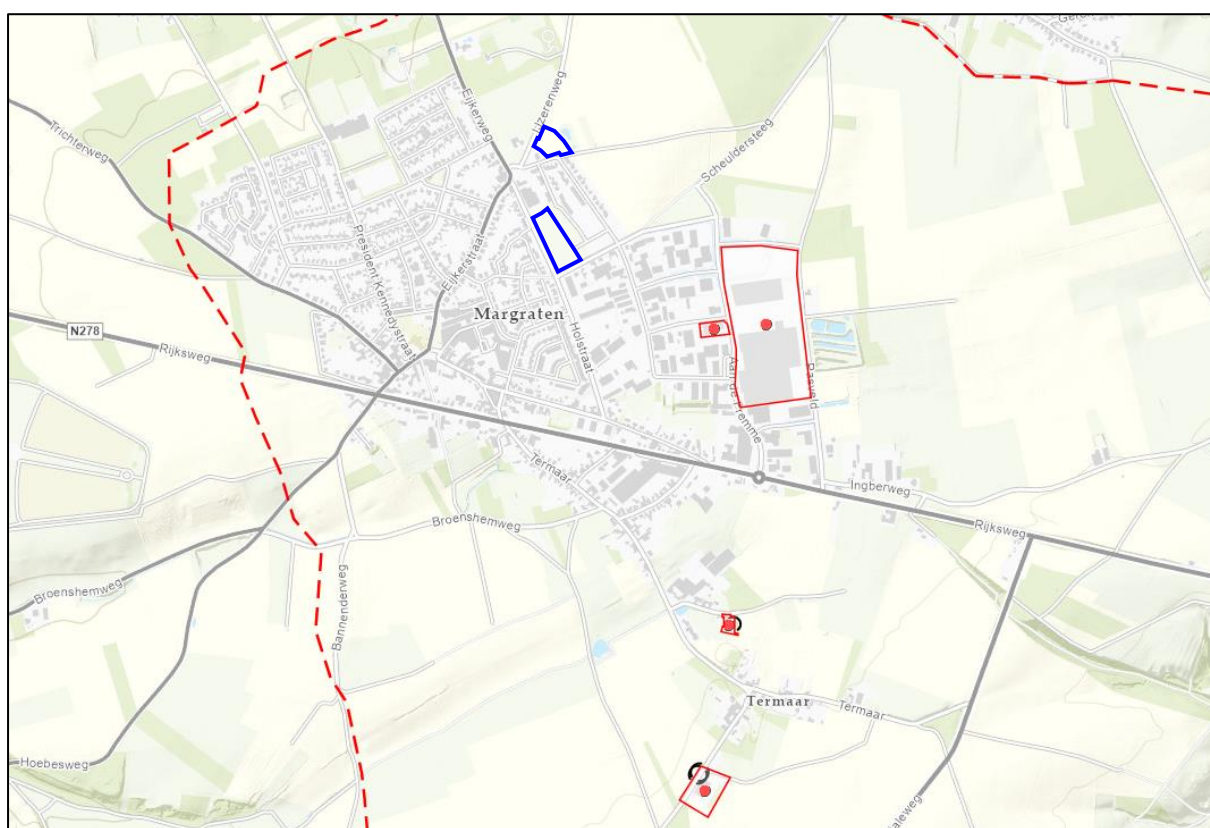
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Een woning is conform het Bevi een kwetsbaar object. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations en zovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Op de onderstaande afbeelding volgt een uitsnede van de Risicokaart Nederland met daarop de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 9. Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

Risicovolle bedrijvigheid

Op een afstand van respectievelijk 1,0 en 1,4 kilometer (vanaf het zuidelijke gedeelte) zijn propaan-tanks gelegen met een inhoud van respectievelijk 4.990 en 8.000 liter. De afstanden van een opslag-tank met propaan, het vulpunt van een opslagtank met propaan en de opstelplaats van de tankwagen

ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten worden geregeld in artikel 3.28 Activiteitenbesluit, waarin tabel 3.28 is opgenomen.

	Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar	Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar
Opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter	10 meter	20 meter
Opslagtank met propaan groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter	15 meter	25 meter

Tabel 3.28 veiligheidsafstanden Activiteitenbesluit

Op basis van deze tabel kan worden geconcludeerd, dat gelet op de ruime afstand tussen plangebied en propaantank, geen sprake is van een belemmering inzake externe veiligheid.

Voor het overige zijn er ingevolge de risicokaart binnen een omtrek van 2 kilometer een tweetal risicovolle inrichtingen gelegen, namelijk een fruitveiling (Aan de Fremme 33) en een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen (Aan de Fremme 28). Enkel in het geval van de groothandel is sprake van een risicocontour. De ontwikkeling is ver buiten de risicocontour gelegen. Zodoende vormt de PR-contour geen belemmering voor de ontwikkeling.

Gezien de omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot en de aard van de dichtstbij gelegen risicovolle inrichtingen, bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen voor het initiatief.

Risicovol transport over wegen

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 5,5 kilometer van de A79, ruim 7,7 kilometer van de A2 en op circa 430 meter van de N278. Gezien de grote afstand tot de A79 en A2 zijn deze niet meegenomen in de beschouwing. De N278 is een provinciale weg, die Maastricht via Cadier en Keer en Margraten met Aken verbindt. Over deze weg vindt op kleine schaal transport van brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) en brandbare gassen (GF3). Daarmee rijkt de invloed van de N278 tot 355 meter (1% letaliteit van GF3). Deze weg maakt geen deel uit van het Basisnet.

Er heeft in het verleden een provinciaal onderzoek plaatsgevonden naar de externe veiligheidssituatie van de provinciale wegen binnen de provincie Limburg. Op 21 september 2010 is een rapport uitgebracht waarin deze externe veiligheidssituatie voor de provinciale wegen binnen Limburg is beschreven ("Externe veiligheid provinciale wegen", kenmerk D01011.000093). In het rapport zijn de risicorelevante provinciale wegen nader onderzocht.

Uit het rapport blijkt dat de provinciale wegen binnen het grondgebied Eijsden-Margraten geen plaatsgebonden risico kennen. Uit het onderzoek blijkt dat het groepsrisico voor de risicorelevante wegen binnen Limburg, op enkele uitzonderingen na (Noord-Limburg), niet meer dan 0,1 maal van de oriënterende waarde bedraagt.

Op 17 december 2019 heeft de gemeente Eijsden-Margraten het uitvoeringsbeleid externe veiligheid vastgesteld.

Als onderbouwing voor het uitvoeringsbeleid is door de RUD Zuid-Limburg een onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico van het transport van brandbare vloeistoffen en brandbare gassen over de N278.

Middels het voorgeschreven rekenpakket RBM II zijn de omgevingsveiligheidsrisico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N278 berekend. Berekeningen zijn uitgevoerd voor de huidige en de toekomstige situatie.

Uit onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's over de N278 in het kader van het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Eijsden-Margraten volgt dat:

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

Uit het vastgestelde beleid volgt dat, gelet op het feit dat voor de provinciale weg het groepsrisico kleiner is dan 0,1 van de oriënterende waarde, een standaard verantwoording afdoende is. Onder het kopje 'verantwoording groepsrisico' is een standaard verantwoording opgenomen.

Risicovol transport over spoorwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen gelegen. De dichtstbijzijnde spoorweg 'Maastricht-Sittard' is gelegen op ongeveer 7,8 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Gezien deze afstand vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van de spoorweg geen belemmering.

Risicovol transport over waterwegen

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen transport plaats over waterwegen. De Maas, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, ligt op een afstand van ruim 8,5 km van het besluitgebied en vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Risicovol transport buisleiding

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Binnen een afstand van 2 kilometer van het plangebied zijn twee ondergrondse buisleidingen gelegen.

Naam	Beheerder	Diameter (inch)	Werkdruk (bar)	Inventarisatieafstand (m)	Afstand tot plangebied (m)
	Defensie Pijpleiding Organisatie	10,75	80	5	490
Z-504-01	Gasunie	12,76	40	140	840

Gezien de grote tussenliggende afstand ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van deze leidingen. De ligging ten opzichte van de leidingen vormt hierdoor geen belemmering.

Verantwoording groepsrisico

Aspect	Verantwoording
De mogelijkheden ter voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval.	Over de N278 worden in beperkte mate gevaarlijke stoffen vervoerd. De risico's zijn met name gelegen in ongelukken: - met brandbaar gas (BLEVE⁶); - met giftige gasen en vloeistoffen (toxisch scenario). Het besluitgebied is gelegen binnen het invloedsgebied van deze weg . De kans op overlijden ten gevolge van een incident met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied is echter zeer klein. Er bestaan geen feitelijke mogelijkheden om middels dit bestemmingsplan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp direct te beïnvloeden.
De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de weg een ramp voordoet (zelfredzaamheid).	Door de ligging binnen het invloedsgebied van het transport van toxische vloeistoffen en brandbare gasen wordt hierna alleen ingegaan op een toxisch scenario in de vorm van een toxische gaswolk en het ontstaan van een BLEVE. <u>Toxische gifwolk</u> Bij een toxische wolk zullen de aanwezige personen in eerste instantie worden gewaarschuwd met de instructie schuilen waarbij het advies luidt ramen en deuren gesloten houden en de ventilatie afschakelen. Nieuwe bouwwerken zijn veelal goed geïsoleerd, waardoor deze woningen voor ten minste 4 uur na het incident, een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen. De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd. <u>BLEVE</u>

⁶ BLEVE staat voor "boiling liquid expanding vapour explosion" (kokende vloeistof)

	Bij een BLEVE komt de lading van de tankwagen vrij en tot ontbranding, hetgeen tot een enorme explosie met vuurbal leidt. Bij een explosie ontstaat er overdruk (luchtdruk, piekbelasting) die ervoor zorgt dat het gebouw ernstig wordt beschadigd. Daarnaast ontstaat er een vuurbelasting op de omgeving. Het gebouw wordt matig tot zwaar beschadigd vanwege het incident met een brandbaar gas. Ten gevolge van een incident kunnen dodelijke slachtoffers vallen. De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen. De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd. <u>Algemeen</u> Van belang is verder dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en AlarmeringSysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding en mogelijk in de toekomst via NL-alert. Verder informeert de veiligheidsregio c.q. gemeente haar inwoners over de handelingsstrategie bij calamiteiten. Opgemerkt wordt dat de kans op een dergelijk ongeval dusdanig klein is dat het verwaarloosbaar wordt geacht. Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid transport over de weg geen belemmeringen voor de besluitvorming.
--	--

Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Omgevingswet

Met de komst van de Omgevingswet veranderen een aantal zaken met betrekking tot externe veiligheid. Zo krijgen, conform bijlage 7 onderdeel C van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl), alle basisnetroutes een brandaandachtsgebied (BAG) en een explosieaandachtsgebied (EAG). Voor het BAG geldt een vaste afstand van 30 meter en voor het EAG een vaste afstand van 200 meter. Basisnetroutes kennen (nog) geen gifwolkaandachtsgebieden (GAG) in het Bkl.

Gebleken is dat het plangebied op méér dan 200 meter afstand is gelegen van de basisnetroutes en daarmee niet is gelegen binnen een toekomstig BAG en/of EAG. Voor het plangebied hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met mogelijke aanvullende bouweisen gericht op de effecten van brand en explosie voor basisnetroutes.

Voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen moeten, conform bijlage 7 onderdeel D van het Bkl, de aandachtsgebieden berekend worden. De omvang van de aandachtsgebieden zijn nog niet bekend. Als zodanig kan voor het plangebied nog geen uitspraak worden gedaan of deze binnen of buiten een aandachtsgebied is gelegen van buisleidingen. Echter gezien de grote afstand tot het plangebied wordt dit niet verwacht.

4.2.5 Milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder andere in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of inrichtingen) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in specifieke situaties mogelijk zijn (indien benoemd en gemotiveerd).

Toetsing

De beoogde woningen vormen geen functies die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoned dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Ten noorden van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen. De gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijven met een geheel of in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en de daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse van de gronden is een volwaardig agrarisch bedrijf toegestaan. Er dient voor wat betreft het aspect geurhinder rekening te worden gehouden met 50 meter vanaf de bouwvlakgrens van het agrarisch bedrijf. De woningen aan de noordzijde van het plangebied zijn gelegen buiten deze geurhinderzone. Daarnaast is via de opgenomen aanduiding 'milieu - uitgesloten geurgevoelige objecten' geborgd dat er geen geurgevoelige objecten binnen deze geurhinderzone worden gerealiseerd.

Tevens is er om de beoogde woning bouw een verbodsbepaling (specifiek vorm van agrarisch – spuitzone) voor het gebruik van chemische gewasbestrijding gelegen. Deze zone is 50 meter rondom gesitueerd en voor een spuitzone geldt een richtafstand van 50 meter. De beoogde woningen aan de noordzijde van het plangebied liggen buiten deze zone. Indien wordt uitgegaan van de bestaande spuitcirkel die is vastgelegd in het geldend bestemmingsplan, valt een strook van circa 8 meter breed binnen de 50 meter zone. Deze strook heeft daarom een groenbestemming gekregen in het voorliggende bestemmingsplan. Op deze wijze is voldoende afstand gewaarborgd, waarmee een goed woon- en klimaat voor de woningbouw kavels wordt gegarandeerd én de agrariër(s) niet verder beperkt worden dan op dit moment in het bestemmingsplan is opgenomen. De eventuele drift van de gewassenbestrijding zal zodoende geen negatief effect hebben op de beoogde woningen. Daarbij opgemerkt dat dit dus geen onderdeel uitmaakt van de uit te geven woningbouw kavels.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven gelegen met verschillende milieucategorieën. Direct tegen het zuidelijke deel van het plangebied is een bedrijf met een milieucategorie 1 gelegen. Ten zuiden van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen waar bedrijven zijn toegestaan in maximaal milieucategorie 3.1. Op het dichtstbijzijnde punt van het bedrijventerrein zijn enkel bedrijven toegestaan in maximaal milieucategorie 2.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een onderzoek industrielawaai⁷ uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er zonder beperkende maatregelen sprake zal zijn van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Bedrijven en Milieuzonering' bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Erfgoedwet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Erfgoedwet zijn als volgt:

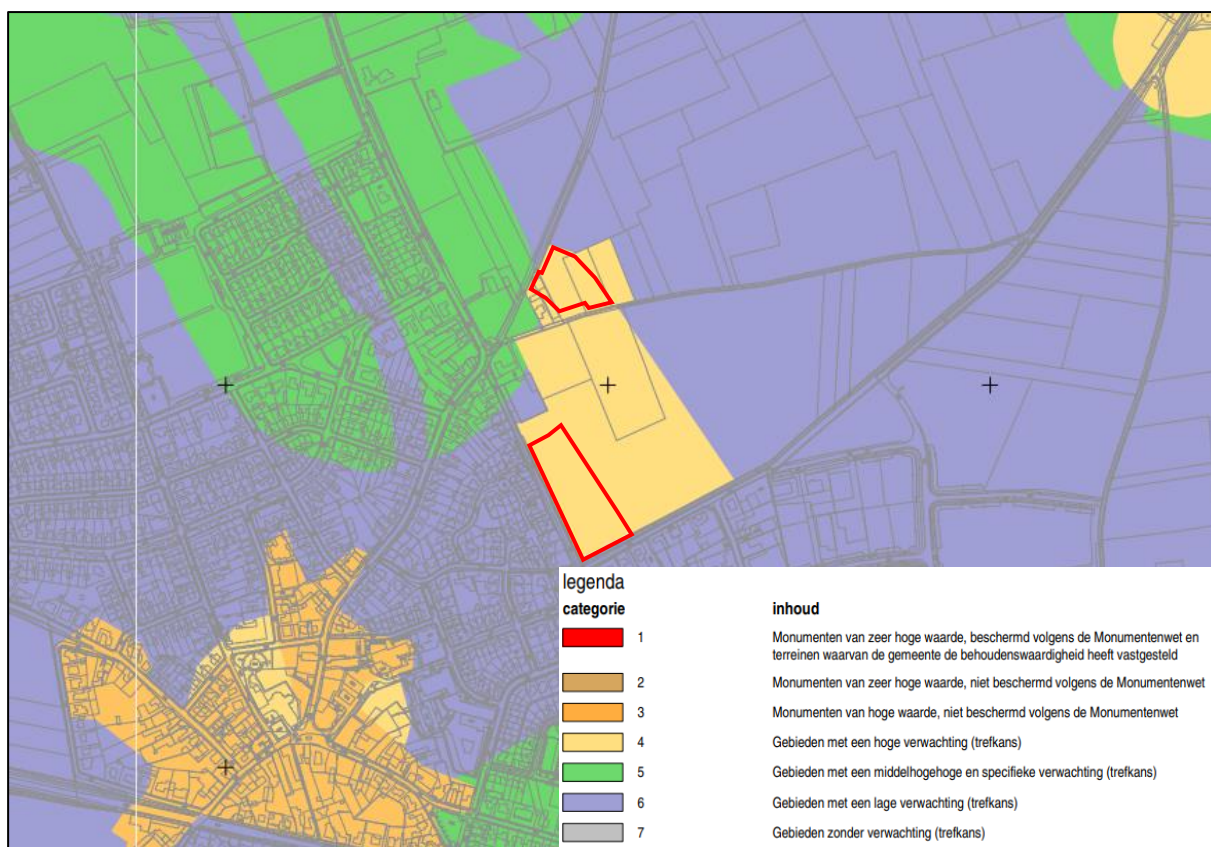
- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect archeologie.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag waar het gaat om het toetsen van bestemmingsplannen op het aspect archeologie en de uit onderzoek voortkomende rapporten.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. Ingevolge de 'Archeologische monumenten- en verwachtingskaart voor de gemeente Eijssden-Margraten' heeft het plangebied grotendeels een hoge archeologische waarde. In de Erfgoedverordening is daarover het navolgende opgenomen:

⁷ Cauberg-Huygen, Akoestisch onderzoek bouwlocatie nabij bedrijventerrein 'Aan de Fremme', projectnummer: 03165-21008-03, d.d. 25 oktober 2017

Voor het vergraven / bebouwen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 50 cm geldt een onderzoeksplicht.



Figuur 10. Uitsnede Archeologische monumenten- en verwachtingskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten met globale aanduiding plangebied (rood omcirkeld)

In juni 2016 heeft RAAP een archeologische begeleiding protocol opgraven⁸ uitgevoerd. In het plangebied is destijds namelijk een regenwaterbuffer (circa 2.120 m²) aangelegd waarbij de nog te verwachten aanwezige archeologische resten verstoord zouden worden. Een proefsleuvenonderzoek uit 2014 direct ten westen van het plangebied heeft namelijk vol-middeleeuwse nederzettingen opgeleverd die zich voortzetten tot binnen de regenwaterbuffer.

Tijdens het eerdere proefsleuvenonderzoek (Rondags, 2014) werden twee behoudenswaardige vindplaatsen aangetroffen. In het uiterste zuidoosten van het plangebied werden nederzettingsresten uit de Midden Romeinse tijd (2e-3e eeuw) aangetroffen. Deze resten bevinden zich op het hoogste deel van het plangebied. Direct ten noorden van de Heiligerweg, op een lager deel in het plangebied, werden nederzettingsresten uit de Volle Middeleeuwen (11e-13e eeuw, waarschijnlijk 12e eeuw) aangetroffen. Daarnaast werden bij de aanleg en binnen enkele Romeinse sporen vuurstenen artefacten

⁸ RAAP, Archeologisch onderzoek: een archeologische begeleiding protocol opgraving, rapportnummer: RA3275_MARHE7, d.d. 26 september 2017

aangetroffen die vermoedelijk dateren uit het (Midden) Neolithicum. Mogelijk betreft het opspit van een oudere, inmiddels verstoorde/geërodeerde vindplaats.

Zodoende is voor het gehele gebied een aanvullend proefsleuvenonderzoek⁹ uitgevoerd. Het doel van het aanvullende proefsleuvenonderzoek was het controleren van de begrenzing van de middeleeuwse vindplaats. Om de aan- of afwezigheid van nederzettingssporen ten zuiden van de Heiligerweg na te gaan, zijn hier nog twee aanvullende proefsleuven (putten 17 en 18) gegraven. Indien archeologische sporen (al dan niet middeleeuws) werden aangetroffen, dan dienden deze ook gewaardeerd te worden (bepalen aard, omvang, datering, kwaliteit en diepteligging).

Er zijn tijdens het aanvullende proefsleuvenonderzoek geen archeologische sporen en vondsten aangetroffen. Er is derhalve geen archeologische vindplaats in het onderzoeksgebied aanwezig. Er is dus geen reden om de begrenzing van de middeleeuwse vindplaats, die zich ten noorden van de Heiligerweg bevindt, aan te passen.

Het advies, zoals opgesteld in RAAP-rapport 2829, hoeft niet bijgesteld te worden (Rondags, 2014: 41-43):

- Ter plaatse van de behoudenswaardige vindplaatsen uit de Romeinse tijd en de Middeleeuwen (figuur 3(rapport): roze), die werden ontdekt en onderzocht tijdens het proefsleuvenonderzoek in 2014, wordt in eerste instantie behoud in situ aanbevolen (bijvoorbeeld door planaanpassing). Indien behoud in situ niet mogelijk is (dat wilt zeggen als er dieper dan 30 cm beneden huidig maai-veld wordt verstoord), dan wordt een vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een opgraving. Bij het onderzoek op de middeleeuwse vindplaats dient aandacht besteed te worden aan de westelijke en oostelijke begrenzing van de vindplaats; mogelijk is de vindplaats kleiner dan nu is aangegeven.
- Ter plaatse van het resterende deel van het plangebied (buiten deze geselecteerde zones) zijn geen archeologische behoudenswaardige vindplaatsen aangetroffen; derhalve kan dit gedeelte van het plangebied worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling (figuur 3(rapport): groen).

Op basis van de bevindingen van dit onderzoek heeft de gemeente Margraten een selectiebesluit genomen. Het zuidelijke deel van het plangebied is vrijgegeven na proefsleuvenonderzoek. Het noordelijke gedeelte zal nader onderzocht worden.

Voor het gedeelte dat *in situ* wordt gehouden heeft RAAP een separaat onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Op basis van het onderzoek wordt het volgende aanbevolen:

Met deze opgraving is de wetenschappelijke informatie ex situ bewaard, zodat verder archeologisch onderzoek binnen het plangebied niet meer nodig is. Het wordt wel aanbevolen de aangrenzende gebieden in het oosten en zuiden aan te merken als archeologisch waardevolle gebieden. Dit geldt met name voor het ten oosten aansluitende akkergebied. Direct ten zuiden is het gebied namelijk reeds ontwikkeld in de vorm van een weg (de Scheuldersteeg) en een woonwijk.

⁹ RAAP, aanvullend proefsleuvenonderzoek Heiligerweg, projectnummer: NO5232_MARHE5, d.d. 19 november 2015

¹⁰ RAAP, Een Romeinse nederzetting op het Plateau van Margraten, rapportnummer RAAPrap_3920_MARHE9, d.d. 21 oktober 2019

Voor de opgravingen is inmiddels een Programma van Eisen (PvE) opgesteld en beoordeeld¹¹. Het PvE is akkoord bevonden en het vervolg proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd¹².

Evaluatie en Selectierapport

Het doel van het onderzoek is het veiligstellen van de wetenschappelijke informatie van de behoudenswaardige archeologische vindplaats (behoud ex situ) en het beantwoorden van de onderzoeksvragen. Tijdens de opgraving worden daartoe de in het PvE voorgeschreven gegevens gedocumenteerd. Op die manier kan informatie behouden blijven die van belang is voor kennisvorming over het verleden.

In het PvE zijn een aantal vragen gesteld. Op basis van de voorlopige gegevens uit het rapport is de verwachting dat de vragen goed te beantwoorden zijn.

Er zijn een aantal sporen, vondsten en botanische monsters aangetroffen. Deze dienen nog geanalyseerd te worden. Op basis van dit evaluatierapport zal er nog via mail een terugkoppeling zijn na de waardering van de drie monsters (M8, M9 en M13). Het advies zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Op basis van het waarderingsrapport zal blijken of de monsters geschikt zijn voor verdere analyse en datering. In dit evaluatierapport wordt nu uitgegaan dat de drie monsters geschikt zijn voor verdere analyse / datering (= maximale scenario), maar mogelijk kunnen op basis van de waardering minder monsters geanalyseerd / gedateerd worden.

Cultuurhistorie

Binnen of direct buiten het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen gelegen. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg is de heiligerweg aangemerkt als 'andere weg uit periode voor 1810', de Scheuldersteeg is aangemerkt als 'holle weg- andere weg uit periode voor 1810' en 'andere weg uit periode voor 1810'. De Holstraat is aangemerkt als 'weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling' en 'holle weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling'. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de wegenstructuur niet aangetast.

Conclusie

Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkeling. Voor het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor het zuidelijke gedeelte. Het noordelijke gedeelte wordt nader onderzocht.

¹¹ Cultura epc, beoordeling PvE opgraving, 6 oktober 2022

¹² RAAP, Evaluatie en selectierapport 'Middeleeuwse vindplaats onderzoeksgebied "Woningbouwplan De Bloesemgaard" te Margraten', 29 maart 2023

4.4 Leidingen en infrastructuur

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de Risicokaart Nederland zijn in of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ecologie

Algemeen

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuur-netwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. De provinciale groenstructuur is vastgelegd in het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur, bestaande uit beschermingszones van verschillende typen (waaronder de Goudgroene en Zilvergroene natuurzones), is ruimtelijk vastgelegd in het POL welke is vastgesteld op 12 december 2014. De Goudgroene natuurzone vormt het netwerk aan bestaande natuurgebieden (voormalige EHS) en nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de Zilvergroene natuurzone. In het Provinciaal Natuurbeheerplan zijn de na te streven doelen weergegeven op het gebied van (agrarisch) natuur- en landschapsbeheer. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is de Wet Natuurbescherming (Wnb) van toepassing. De soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn vrijgesteld van de ontheffings-

plicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Vanaf 1 januari 2017 moet, onder de Wet Natuurbescherming, bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet Natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermd. Ten slotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebieden zijn het 'Geuldal', 'Bemelerberg en Schiepersberg' en 'Savelsbos' op respectievelijk circa 1,3 kilometer respectievelijk ten noordoosten, 1,9 ten westen en 2,9 ten zuidwesten van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van

stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Wel dient in het kader van voorliggend wijzigingsplan aangetoond te worden dat er geen negatieve effecten worden voorzien in het kader van stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van het programma AERIUS calculator. De AERIUS calculator maakt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH_3) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebied inzichtelijk. Met de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten. In lijn met de recente uitspraak van de Raad van State geldt derhalve dat binnen onderhavig planvoornemen een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar als aanvaardbaar wordt geacht.

In het kader van onderhavig wijzigingsplan heeft een stikstofdepositie berekening plaatsgevonden voor de aanleg- en gebruiksfase¹³. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Wat betreft gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid is het plangebied is niet gelegen binnen de goudgroene natuurzone. Het dichtstbijzijnde onderdeel van de goudgroene natuurzone ligt ongeveer 180 meter ten noorden van het noordelijke deel van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenoemde plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de goudgroene natuurzone niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van de goudgroene natuurzone wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Soortenbescherming

Voor onderhavige ontwikkeling is door BRO een quickscan flora en fauna¹⁴ uitgevoerd. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen langs de Holstraat te worden vermeden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

¹³ De Essentie, Voortoets en stikstofberekening 'De Bloesemgaard Margraten fase 2', kenmerk: MABL/2022/PLmbs/01, d.d. 7 april 2023

¹⁴ BRO, Quickscan Flora en Fauna, projectnummer: P04200, d.d. 4 januari 2021

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen bomen aanwezig. Het plangebied bevindt zich echter binnen de bebouwde kom. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is zodoende niet aan de orde.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisering van 40 woningen in de vorm van 12 starterswoningen, 15 half-vrijstaande woningen, 11 levensloopbestendige woningen en 2 bouwkvavels voor vrijstaande woningen in de vrije sector. De verkeersgeneratie is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierbij is uitgegaan van 12 aanleunwoningen / serviceflats (vergelijkbaar met patiowoningen), 12 rij- en hoekwoningen (koop) en 16 vrijstaande koopwoningen (waarvan 4 bouwkvavels). De woningen zijn allemaal gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Eijsden- Margraten (niet stedelijke gemeente). Het maximaal aantal motorvoertuigbewegingen is in onderstaande tabel weergegeven:

Woningtype	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Totale verkeersgeneratie
Patiowoningen (aanleunwoning / serviceflat)	12	3,0	36
Rij- en hoekwoningen (koop, huis, tussen/hoek)	20	7,8	156
Vrijstaande woningen (+ bouwkvavels) (koop, huis, vrijstaand)	6	8,6	51,6
Totaal:			243,6

Het noordelijke deel wordt op de Heiligerweg ontsloten. Het zuidelijke gedeelte wordt op de Bloesemgaard ontsloten waarna deze overgaat in de Prinses Amaliaaan in de oosten en de Heiligerweg in het noorden. De toename kan volledig worden opgevangen binnen de bestaande wegenstructuur en zal niet tot knelpunten leiden.

Parkeren

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 september 2018 met als doel om in een parkeerregeling te voorzien nu per 1 juli 2018 de parkeerregeling in de Bouwverordening is komen te vervallen.

Met een paraplubestemmingsplan 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. Daar waar de parkeerregeling al juist vertaald is in het geldende bestemmingsplannen is een herziening niet noodzakelijk.

Voor de volledigheid is de parkeerbehoefte tevens conform de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' bepaald. In het vigerende bestemmingsplan is namelijk gebruik gemaakt van de 'CROW-publicatie 317'.

Op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' is de parkeerbehoefte bepaald. Op basis van de publicatie is voor onderhavige ontwikkeling uitgegaan van 12 starterswoningen, 15 half-vrijstaande woningen, 11 levensloopbestendige woningen en 2 bouwkavels voor vrijstaande woningen in de vrije sector. De woningen zijn allemaal gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in de gemeente Eijsden- Margraten (niet stedelijke gemeente). De parkeerbehoefte is in onderstaande tabel weergegeven:

Woningtype	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Patiowoningen (aanleunwoning / serviceflat)	12	1,9	22,8
Rij- en hoekwoningen (koop, huis, tussen/hoeke)	20	1,6	32
Twee-onder-een-kap woningen (koop, huis, twee-onder-een-kap)	2	1,8	3,6
Vrijstaande woningen (+ bouwkavels) (koop, huis, vrijstaand)	6	1,9	11,4
Totaal:			69,8



Figuur 11. Uitsnede parkeerbalans De Bloesemgaard (bron: aangeleverd door BPD)

Er is besloten om in het onderhavige bestemmingsplan 'De Bloesemgaard' (totaal) fase 1 en 2 een gemiddelde parkeernorm van 1,8 per woning te realiseren. In figuur 11 is een uitsnede van de parkeerbalans van het ontwikkelingsgebied (fase 1 en 2) weergegeven. Voor fase 2 dienen minimaal 72 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In totaal worden er binnen het plangebied 72 parkeerplaatsen gerealiseerd waarmee wordt voldaan aan de norm.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.

4.7 Waterhuishouding

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Nationaal:

- Nationaal Waterplan;
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan Limburg 2016-2021.

Beleid waterschap

Het Waterbeheerplan 2016-2021 is op 14 oktober 2015 vastgesteld door de Algemene besturen van Waterschap Roer en Overmaas en Waterschap Peel en Maasvallei. Zo konden zij, vooruitlopend op de fusie in 2017 (tot Waterschap Limburg), alvast invulling geven aan gezamenlijk waterbeheer. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg; hoe men invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

In dit plan is vastgelegd hoe het waterschap het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Brochure 'Regenwater schoon naar beek en bodem'

In deze brochure van de Limburgse waterbeheerders worden de richtlijnen en de voorkeursvolgorde voor het afkoppelen van regenwater van het riool beschreven bij (vervangende) nieuwbouw. De voorkeursvolgorde gaat voor het afkoppelen uit van de trits vasthouden, bergen, afvoeren. Voor het grondoppervlak, dakoppervlak, en voor hergebruik worden richtlijnen gegeven voor het afkoppelen.

Kenmerken van het watersysteem

Grondwater en waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet binnen een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone. Het is van belang in het plangebied verontreiniging als gevolg van afstromend hemelwater te voorkomen. Om de waterkwaliteit te garanderen wordt geadviseerd bij de aanleg van de in het plangebied te realiseren gebouwen geen gebruik te maken van uitlogende materialen. Daarnaast dient het gebruik van strooizout en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen in het plangebied zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving bevindt zich geen oppervlaktewater waarmee rekening gehouden dient te worden. Middels de voorliggende ontwikkeling wordt ook geen primair oppervlaktewater gerealiseerd.

Hemel- en afvalwater

Het afvalwater binnen het plangebied wordt geloosd op het bestaande rioolstelsel.

Het hemelwater dat terechtkomt op de nieuw op te richten bebouwing wordt niet afgevoerd via het riool, maar afgekoppeld. Via daken en dakgoten wordt het hemelwater naar een infiltratievoorziening op eigen terrein geleid en geïnfiltreerd in de bodem.

Het regenwater zal in géén geval afgegeven mogen worden op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Waterschap Limburg streeft ernaar op bij nieuwbouw en herstructurering regenwater volledig af te koppelen en binnen het plangebied te verwerken. Conform de Keur van Waterschap Limburg (in werking getreden op 1 april 2019) geldt de norm dat 80mm (per 24 uur) per m² verhard oppervlak opgevangen dient te worden binnen het plangebied. In het kader van de concrete uitwerking van het bouwplan vindt ook de uitwerking van het infiltratiesysteem in het plangebied plaats. Hierbij worden de hiervoor genoemde richtlijnen in acht genomen.

Conclusie

Als gevolg van de realisatie van de woningen treden geen negatieve effecten op met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en staat het aspect water de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.8 Duurzaamheid

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de energiezuinigheid van gebouwen. Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen voor een omgevingsvergunning die vanaf 1 januari 2021 worden ingediend, moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). In BENG wordt de energieprestatie van een gebouw uitgedrukt met drie indicatoren:

- De energiebehoefte van het gebouw;
- Het primair fossiele energiegebruik;
- Het aandeel hernieuwbare energie.

De te realiseren woningen binnen het plangebied zal aan deze eisen moeten voldoen. Naast BENG zijn in het Bouwbesluit eisen opgenomen ten aanzien van de ventilatie, luchtdichtheid en isolatie van gebouwen. Ook deze aspecten zijn van belang in het kader van duurzaamheid. Zo zorgt een goed ventilatiesysteem voor de juiste balans in luchtkwaliteit, comfort en energieprestatie van gebouwen en wordt door 'kierdicht' te bouwen voorkomen dat lucht, vocht of warmte ongewenst het gebouw binnenkomt of verlaat. Een goede isolatie zorgt daarnaast voor meer comfort en lagere energiekosten.

Verder stelt het Bouwbesluit eisen aan de milieuprestaties van een gebouw. Hierbij geldt als voorwaarde dat bij nieuwbouw de belasting van het milieu wordt beperkt door de in het bouwwerk toe te passen materialen. Voor nieuwbouw groter dan 100 m² geldt dat een zogeheten Milieuprestatieberekening (MPG) bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te worden ingediend.

4.9 M.e.r.-beoordeling

4.9.1 Beoordeling directe m.e.r.-plicht

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Dit kan leiden tot een m.e.r.-plicht.

Ontwikkeling van woningen

De beoogde ontwikkeling van woningen komt in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: *“de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”* De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende initiatief betreft de ontwikkeling van 40 woningen als onderdeel van een grotere woningbouwontwikkeling aan de rand van de kern Margraten. Blijkens jurisprudentie¹⁵ dient niet iedere

¹⁵ O.a. ABRS 22 mei 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:1668) en Rechtbank Amsterdam 6 februari 2018 (ECLI:NL:RBAMS:2018:648).

mogelijk gemaakte wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt als een wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I, van categorie 11.2, van onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en artikel 2, onderdeel A, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling een rol.

In het voorliggende geval is sprake van een toename met 40 wooneenheden. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r., is sprake van een kleinschalig project. Daarnaast is er geen sprake van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en is ook geen sprake van een ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied (zie hoofdstuk 5). Op basis van het bovenstaande dient de voorliggende ontwikkeling niet aangemerkt te worden als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapport te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Wet natuurbescherming (passende beoordeling en plan-m.e.r.-plicht)

Naast het Besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang om te bepalen of een plan-MER noodzakelijk is. In de Wet natuurbescherming is opgenomen dat wanneer significante effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten een plan-MER in procedure dient te worden gebracht. Wanneer aangetoond kan worden dat er geen significante effecten zijn te verwachten is een plan-MER niet noodzakelijk. Uit paragraaf 5.3 'Ecologie' blijkt dat van significante effecten die kunnen leiden tot een noodzaak tot het uitvoeren van een passende beoordeling of plan-m.e.r.-plicht geen sprake is.

Conclusie

De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, vanwege de aard en schaal van het project, het feit dat geen sprake is van significante milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling en ook geen sprake is van ligging binnen of in de nabijheid van een kwetsbaar gebied. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-(beoordelings)plicht. Er dient wel een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bestemmingplan heeft geen significante gevolgen op een Natura 2000-gebied. Er hoeft derhalve geen passende beoordeling te worden uitgevoerd en vanuit de Wet natuurbescherming geldt geen m.e.r.-plicht. Deze m.e.r.-beoordeling is in een separaat document opgesteld.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het onderhavige wijzigingsplan is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het wijzigingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van de aanwezige bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan.

Het onderhavige wijzigingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2012), alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500.

Opgenomen is een woonbestemming met daarin een bouwvlak waar de nieuwe woningen, alsmede verkeer-, parkeer- en groenvoorzieningen zijn toegestaan. Door middel van aanduidingen zijn aanvullende bouwregels, waaronder het maximum aantal woningen en maximum bouwhoogte en goothoogte, opgenomen. Daarnaast is een bouwaanduiding opgenomen voor het woningtype.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft welis-

waar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het wijzigingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- 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 van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het

bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden en waterberging en waterlopen.

'Verkeer'

Een deel van de benodigde parkeerplaatsen wordt binnen het plangebied gerealiseerd. Ter plaatse is een bestemming 'Verkeer' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn verkeers- en parkeerdoeleinden, groenvoorzieningen, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en geluidwerende voorzieningen toegestaan.

'Wonen – 1'

Het plangebied is deels bestemd als 'Wonen – 1'. Binnen deze bestemming zijn 38 woningen toegestaan. De hoofdbebouwing moet plaatsvinden binnen het bouwvlak en voldoen aan de bouw- en maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen.

'Wonen – 2'

Het plangebied is deels bestemd als 'Wonen – 2'. Binnen deze bestemming zijn twee woningen toegestaan. De hoofdbebouwing moet plaatsvinden binnen het bouwvlak en voldoen aan de bouw- en maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn opgenomen.

'Waarde – Archeologie'

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' uit het vigerende bestemmingsplan wordt overgenomen en is van toepassing op een deel van het plangebied.

5.3.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels zijn nadere bepalingen opgenomen omtrent maatvoeringen en bebouwingspercentages.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In het artikel Overige regels zijn de overige zaken geregeld die niet elders kunnen worden ondergebracht, te weten de parkeerregeling.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

6. HANDHAVING

Een wijzigingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het wijzigingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit wijzigingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen.

Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het wijzigingsplan.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Inspraak

Voor dit wijzigingsplan wordt géén inspraakprocedure gevolgd. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij voor een ieder de mogelijkheid bestaat een zienswijze op het plan in te dienen.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan moeten burgemeester en wethouders, indien niet is aangegeven dat van vooroverleg kan worden afgezien, daarom overleg plegen met het Waterschap, met andere gemeenten wiens belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. Er is wel overleg gevoerd met de Provincie Limburg en het Waterschap Limburg.

Reactie Provincie Limburg

De provincie heeft aangegeven dat regionale afstemming van het woningbouwprogramma benodigd is. Dat is inmiddels uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.2.

Reactie Waterschap Limburg

In de toelichting van het plan is opgenomen dat in het kader van de concrete uitwerking van het bouwplan ook de uitwerking van het infiltratiesysteem in het plangebied plaats vindt. Hierbij worden de hiervoor genoemde richtlijnen in acht genomen. De genoemde uitgangspunten komen overeen met ons beleid. Wij hebben daarom geen opmerking op het plan zolang deze uitgangspunten gehanteerd zullen worden bij de uitwerking van het infiltratiesysteem.

Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan 'De Bloesemgaard fase 2 Margraten' heeft ter inzage gelegen, tot en met 18 oktober 2023. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indie-

nen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. In de nota van zienswijze worden de onderdelen van de zienswijze aangehaald en zijn deze van een reactie voorzien, resulterend in een conclusie waarin aangegeven is of de zienswijze aanleiding geeft voor aanpassing van het wijzigingsplan. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 14.

8. PROCEDURE

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-wijzigingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan Gedeputeerde Staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het college binnen 7 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

