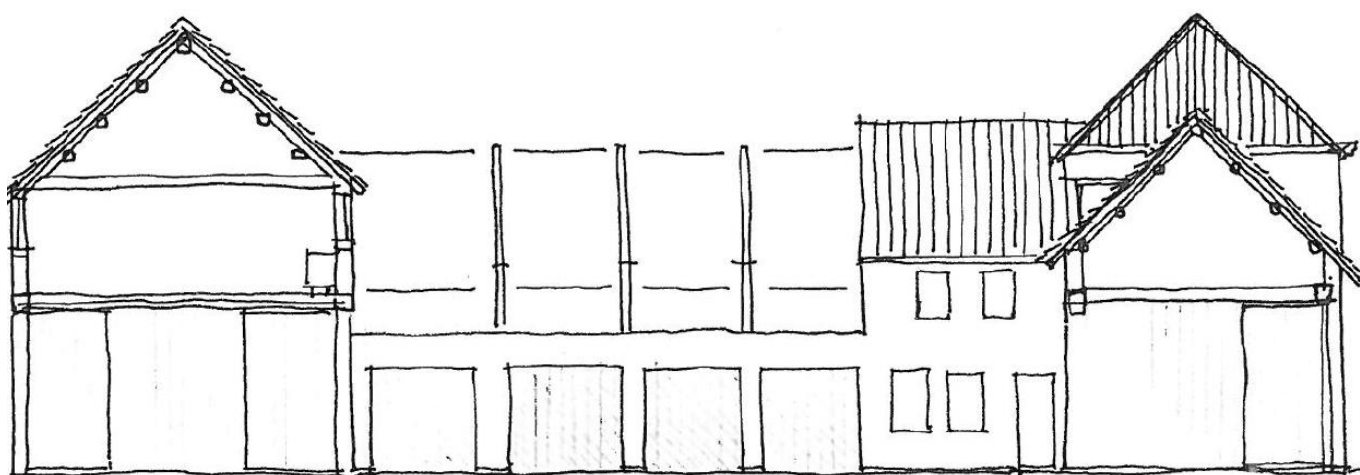


Wijzigingssplan
Pastoor Brouwersstraat 12 te Margraten
gemeente Eijsden-Margraten
NL.IMRO.1903.WPLKOM1001-OH01

status: onherroepelijk
datum: 4 april 2013
projectnummer: 404351R.2001
adviseur: Wle



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

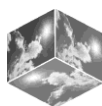
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER

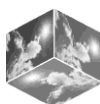


ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



TOELICHTING



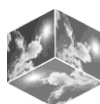


Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Het wijzigingsplan	3
1.4.1	Wijzigingsregels	3
1.4.2	Gevolgen nieuwe Wro en Wabo	4
2	Beleid	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Rijksbeleid	6
2.2.1	Nota Ruimte	6
2.2.2	Nota Mensen, wensen, wonen (2000)	6
2.3	Provinciaal beleid	7
2.3.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL 2006)	7
2.3.2	Kristallen, Groene en Blauwe waarden	8
2.3.3	POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	9
2.3.4	Provinciale Woonvisie	9
2.4	Regionaal beleid	11
2.4.1	Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland	11
2.5	Gemeentelijk beleid	11
3	Projectprofiel	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Gebiedsbeschrijving	12
3.3	Projectbeschrijving	14
3.4	Parkeren en ontsluiting	15
3.5	Toetsing aan de wijzigingsregels	15
4	Sectorale aspecten	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Bodemkwaliteit	17



4.3	Wet geluidhinder	18
4.3.1	Algemeen	18
4.3.2	Wegverkeerslawaaï	18
4.3.3	Wet milieubeheer	19
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Bedrijven en milieuzoneringen	20
4.5.1	Geurhinder agrarische bedrijven	20
4.5.2	Overige bedrijven	21
4.6	Externe veiligheid	21
4.6.1	Algemeen	21
4.6.2	Risico's door inrichtingen	22
4.6.3	Risico's door buisleidingen	22
4.6.4	Risico's door transport	23
4.6.5	Gemeentelijk beleid externe veiligheid	23
4.6.6	Advies brandweer	23
4.7	Kabels en leidingen	24
4.8	Flora en fauna	24
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.9.1	Archeologie	25
4.9.2	Cultuurhistorie	27
5	Waterparagraaf	28
5.1	Watertoets	28
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	29
5.3	Invloed van het planvoornemen	29
5.4	Riolering	30
6	Haalbaarheid	31
6.1	Economische en financiële haalbaarheid en planschade	31
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	32
6.3	Conclusie	32
7	Procedure	33
7.1	De te volgen procedure	33
7.2	Vooroverleg	33
7.3	Zienswijzen	34



Bijlagen

Bijlage 1 - Advies brandweer d.d. 26 juli 2011

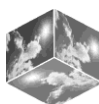
Bijlage 2 - Advies Welstands- en Monumentencommissie d.d. 4 augustus 2011

Bijlage 3 - Advies Waterschap Roer en Overmaas d.d. 17 augustus 2011

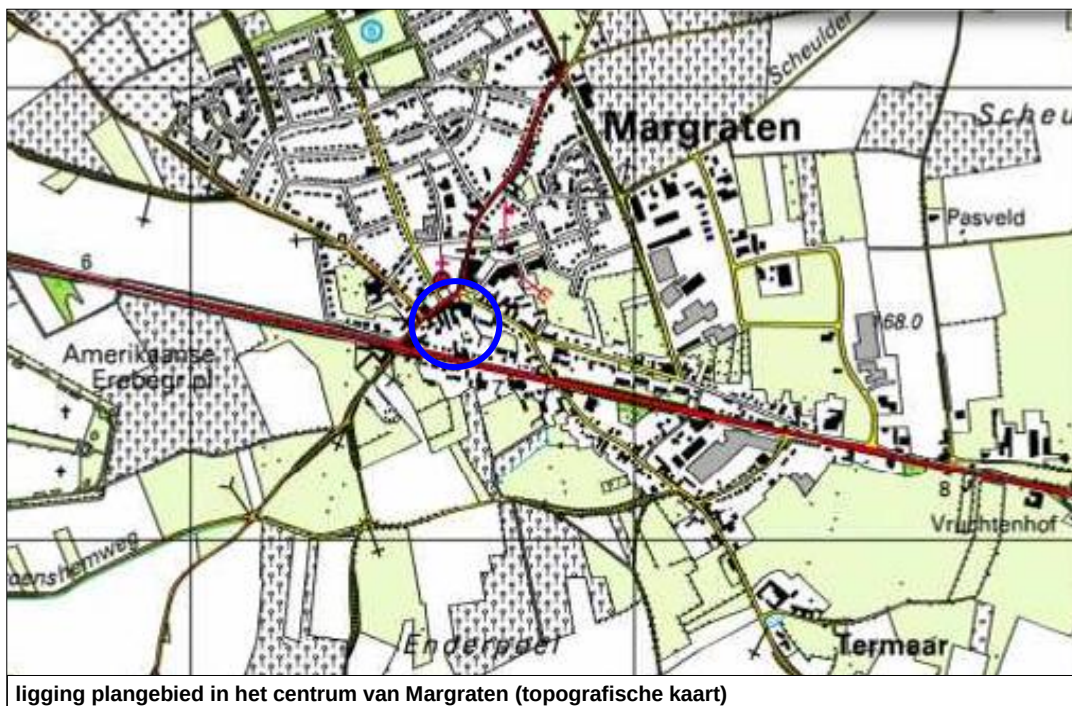
Bijlage 4 - E-mailbericht Waterschap Roer en Overmaas d.d. 18 augustus 2011

Separate bijlagen:

- Verkennend asbest- en bodemonderzoek, CSO adviesbureau, 13 april 2010
- Onderzoek geluidbelasting wegverkeer, adviesbureau Van der Boom, 16 augustus 2012
- Onderzoek geluidsbelasting koelinstallatie bakkerij, adviesbureau Van der Boom, 2 juli 2012
- Onderzoek externe veiligheid, Schoonderbeek en partners advies BV, 25 mei 2011
- Lightscan flora en fauna, Econsultancy, 17 oktober 2012







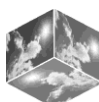
1 Inleiding

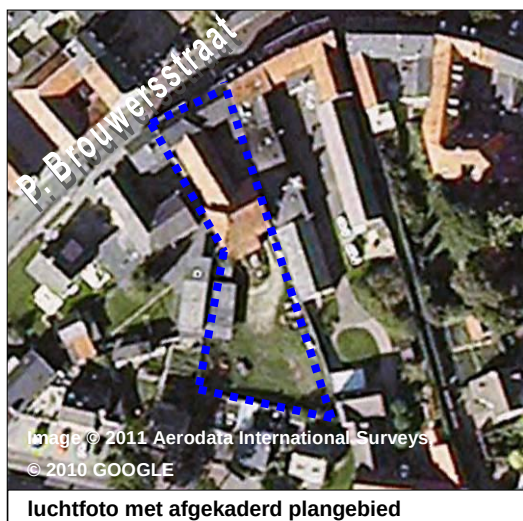
1.1 Aanleiding

De voormalige gemeente Margraten, nu Eijsden-Margraten, is d.d. 30 september 2010 om medewerking verzocht voor de bestemmingsplanwijziging ten behoeve van het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ter plaatse van de Pastoor Brouwersstraat 12 in de kern Margraten. Het aanwezige agrarische bedrijf heeft zijn agrarische activiteiten beëindigd. In de aanwezige bedrijfswoning wordt niet langer gewoond. De voormalige bedrijfsgebouwen zijn onbenut en deels in vervallen staat. De initiatiefnemer is voornemens om het bestaande hoofdgebouw van het pand en de bedrijfsgebouwen op te knappen en zodanig te verbouwen dat hier 4 nieuwe woningen in gerealiseerd kunnen worden. De bestaande bedrijfswoning zal tevens als reguliere woning gebruikt gaan worden. De resterende gronden komen in gebruik als tuin en parkeerterrein bij de woningen.

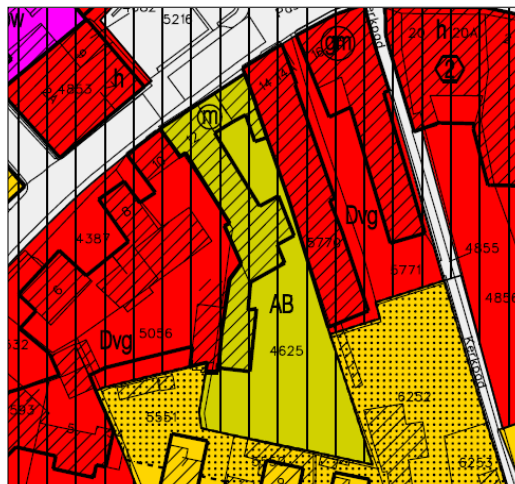
Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Margraten' van kracht. Gelet op de vigerende planologische regeling is het gebruik van de gronden voor reguliere woondoeleinden niet toegestaan.

Door middel van een in het bestemmingsplan 'Margraten' opgenomen wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming. Daarmee kan het voornemen om ter plaatse 4 nieuwe woningen te realiseren wel doorgang vinden.





luchtfoto met afgekaderd plangebied



uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

De voormalige gemeente Margraten heeft d.d. 21 december 2010 laten weten bereid te zijn om aan de bestemmingswijziging medewerking te verlenen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 16, lid G van de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Margraten'. Deze voorwaarden worden beschreven in paragraaf 1.4 van deze toelichting. In paragraaf 3.5 vindt de toetsing aan deze voorwaarden plaats.

Per 1 januari 2011 is de voormalige gemeente Margraten opgegaan in de nieuwe gemeente Eijsden-Margraten. De medewerking aan het planvoornemen zal derhalve door de nieuwe gemeente worden verleend.

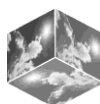
1.2 Ligging van het plangebied

De locatie is gelegen in het centrum van de kern Margraten, aan de zuidzijde van de Pastoor Brouwersstraat. Deze weg is één van de drie wegen die samenkomen in het centrum van Margraten en daar het ruimtelijke en functionele hart van deze kern vormen. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse voorzieningen, waaronder tevens de kerk. Daarnaast zijn in de omgeving woningen, enkele bedrijven, winkels en dienstverlenende instellingen gelegen.

Het plangebied met daarop de bestaande bedrijfswoning en de voormalige bedrijfsgebouwen ligt op het adres Pastoor Brouwersstraat 12 en is in totaal circa 1.540 m² groot. Het tot het plangebied behorende perceel staat kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie A, nummer 4625.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Margraten', dat door de raad van de voormalige gemeente Margraten is vastgesteld op 3 juli 2007 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 29 januari 2008. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' van toepassing. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en wonen in een bedrijfswoning.



Ter plaatse van het plangebied zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding van cultuurhistorische waarden. Daarnaast is het aanwezige hoofdgebouw aangeduid als rijksmonument. Conform de meest recente gemeentelijke informatie is het pand echter noch een rijks- noch een gemeentelijk monument.

Met betrekking tot het planvoornemen is de bij de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden' opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar 'woondoeleinden' relevant. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming onder voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'woondoeleinden'. De agrarische bedrijfsbestemming komt daarmee te vervallen en het planvoornemen voor de realisering van nieuwe woningen kan vervolgens doorgang vinden, met inachtneming van het bepaalde in de wijzigingsbevoegdheid.

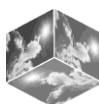
1.4 Het wijzigingsplan

1.4.1 Wijzigingsregels

Met dit wijzigingsplan wordt het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk gemaakt. Hierna kan de bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik worden genomen en kunnen in de voormalige bedrijfsgebouwen vier nieuwe woningen worden opgericht. Om deze wijziging mogelijk te maken is, voor een goede ruimtelijke en juridische onderbouwing, dit wijzigingsplan opgesteld.

Het wijzigen van de bestemming naar 'woondoeleinden' is alleen mogelijk als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. de bouwmassa niet mag toenemen, wat tot uitdrukking zal worden gebracht door een op de functie afgestemd bouwvlak;
2. de inhoud van een woning ten minste 250 m³ zal en ten hoogste 750 m³ mag bedragen;
3. indien meerdere woningen worden gerealiseerd, voorafgaand aan de realisatie het oppervlak aan bijgebouwen per woning teruggebracht is tot ten hoogste 100 m² of, indien dit meer is, 50% van het oppervlak van het aangepaste bouwvlak per woning, tenzij:
 - er sprake is van bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden;
 - er sprake is van bouwkavels van 1.000 m² per woning, waarbij voorafgaand aan de realisatie het oppervlak aan bijgebouwen moet zijn teruggebracht tot ten hoogste 120 m² per woning;
4. bij wijziging wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 9, met dien verstande, dat het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en bijbouwvlakken, alsmede het aantal en de aard van de woningen, mits:
 - de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 - het perceel waarvan de bestemming wordt gewijzigd is gelegen binnen de door de provincie Limburg bepaalde rode contour, zoals weergegeven in bijlage 2. bij de voorschriften;



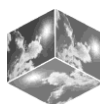
- de cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
- de totstandkoming van een goed woonklimaat in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden, c.q. geen milieuhygiënische bezwaren tegen realisering van de woningen bestaan;
- door de woningbouw geen strijdigheid ontstaat met de planning, zoals opgenomen in de 'Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010' van de regio Maastricht en Mergelland;
- de geluidbelasting, blijkens een geluidsniveaukaart dan wel akoestisch onderzoek, niet hoger is dan de voor wegverkeerslawaaï geldende voorkeursgrenswaarden, of een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder is verleend. In het laatste geval moeten de verblijfsruimten van de woning in overwegende mate aan de geluidluwe zijde worden gesitueerd;
- de bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, niet zodanig verontreinigd is, dat bezwaren bestaan tegen de realisering van woningen;
- aangrenzende waarden en belangen niet onevenredig worden aangetast.

Met 'artikel 9' wordt bedoeld op de bestemming 'woondoeleinden' van de voorschriften (nu: regels) van het vigerende bestemmingsplan. 'Bijlage 2' heeft betrekking op de bij de voorschriften (nu: regels) van het vigerende bestemmingsplan toegevoegde kaart met daarop de door de provincie Limburg bepaalde rode contour om de kern Margraten.

De toetsing aan de wijzigingsregels zal plaatsvinden in paragraaf 3.5.

1.4.2 Gevolgen nieuwe Wro en Wabo

Het vigerende bestemmingsplan 'Margraten' (het 'moederplan') is vastgesteld op 3 juli 2007, maar het ontwerpplan heeft ruim voor die tijd ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging heeft derhalve plaatsgevonden voordat de nieuwe Wro zijn intrede deed. Door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 en het van kracht worden van de verplichting tot het opstellen van digitale plannen per 1 januari 2010 kan de oude methode van opstellen van wijzigingsplannen met een inwerkingtredingsdatum van vóór de wetwijziging niet meer worden toegepast. Één en ander is ingegeven door de bepaling omtrent het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 9.1.5 van de Invoeringswet Wro, waarin is gesteld dat voor wijzigings- en uitwerkingsplannen het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro van toepassing blijft indien het ontwerp daarvan binnen één jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro ter inzage is gelegd. Aangezien het ontwerp van het voorliggende wijzigingsplan ruim buiten deze overgangstermijn ter inzage zal worden gelegd, geldt het nieuwe recht. Dat betekent concreet dat het wijzigingsplan digitaal dient te worden opgesteld conform de landelijke 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP2008) en hieraan gekoppelde IMRO2008-codering.



In casu houdt dit in dat de bepalingen uit het moederplan 'Margraten' zodanig dienen te worden opgenomen in de planregels dat deze daarmee voldoen aan deze standaard. Een voorbeeld van een wijziging ten opzichte van het moederplan is de benaming van de bestemming 'Wonen' in plaats van de in het moederplan gebruikte term 'Woondoeleinden'. Het voorliggende wijzigingsplan is conform de nieuwe standaard opgesteld.

Daarnaast zijn de planregels aangepast aan de op 1 oktober 2010 ingevoerde Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).

Opbouw wijzigingsplan

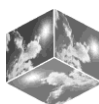
Het wijzigingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1903.WPLKOM1001-ON01);
- planregels; deze regels zijn in de SVBP 2008 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding is, met bijbehorende verklaringen, de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemming en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2008 en is getekend op schaal 1:1000.

De planregels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin een toetsing is opgenomen aan de in het moederplan aangegeven randvoorwaarden. Deze toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Eijsden-Margraten.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.

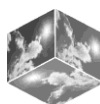
Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Op het plangebied is met name de eerste doelstelling van toepassing. Het planvoornemen gaat uit van de inpassing van nieuwe woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied. Dit is een vorm van intensivering, welke bijdraagt aan een verdere bundeling van stedelijkheid. Tevens draagt het planvoornemen bij aan een leefbare en veilige samenleving, aangezien de huidige rommelige en vervallen situatie zal verdwijnen. Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid. Voor het plangebied wordt in de Nota Ruimte voorts geen specifiek beleid geformuleerd.

2.2.2 *Nota Mensen, wensen, wonen (2000)*

In de nota Mensen, wensen, wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is 'meer ruimte voor groene woonwensen'. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren.



Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen. Het voornemen om de huidige (deels) vervallen gebouwen op te knappen en daar in totaal 4 nieuwe woningen in te passen vormt hiervan een voorbeeld. Hier kan worden voldaan aan de wens van woonmilieudifferentiatie in een 'stedelijke' omgeving.

2.3 Provinciaal beleid

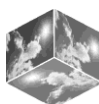
2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 'Ruimte voor Limburg' (POL 2006)

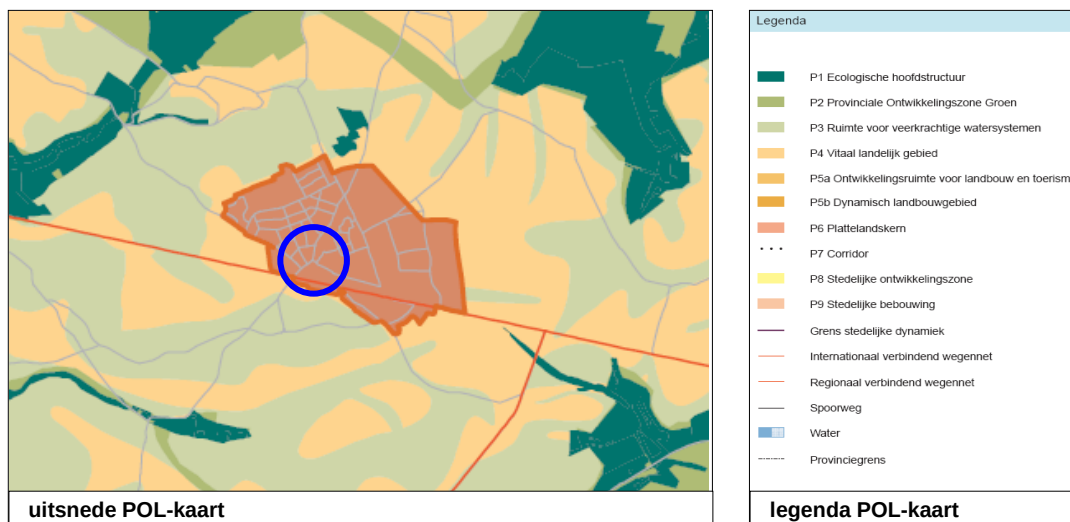
Het POL2006 (actualisatie januari 2011) is een integraal plan. Het is vergelijkbaar met een streekplan, maar is tevens een provinciaal waterhuishoudingsplan, een provinciaal milieu-beleidsplan en het bevat ook de hoofdlijnen van het provinciaal verkeers- en vervoersplan. Daarnaast komen er hoofdlijnen naar voren omtrent fysieke elementen van economisch beleid en fysieke elementen van beleid voor zorg, cultuur en sociale ontwikkeling. Het POL2006, inclusief aanvullingen, heeft de status van een structuurvisie en is hierdoor niet direct bindend. Het is echter wel de bedoeling dat het POL2006 zijn doorwerking zal krijgen in beleidsnota's, programma's, verordeningen en bestemmingsplannen.

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Het plangebied wordt aangemerkt als P6b Plattelandskern Zuid-Limburg.

Met perspectief P6 worden plattelandskernen aangegeven, de plattelandskernen in Zuid-Limburg worden daarbinnen aangeduid als perspectief 6b. Deze plattelandskernen zijn veelal kleinschalig en de grotere steden en kernen hebben dan ook vaak een verzorgende functie ten opzichte van de plattelandskernen. Om de vitaliteit van deze kernen te behouden dient er ruimte te komen voor nieuwe ontwikkelingen en mogelijkheden. Zo moet er ruimte komen voor de opvang van de lokale woningbehoefte, dienen winkels en publieksvoorzieningen behouden te blijven, moet er ruimte komen voor lokaal en deels regionaal georiënteerde bedrijvigheid en dient de kern goed bereikbaar te zijn met het openbaar vervoer.

Het is belangrijk om bovenstaande punten op een dergelijke manier te benaderen dat de oplossingsrichting overeenkomt met de aard van de streek. Dat wil zeggen, er dient een terughoudend groeibeleid geformuleerd te worden, zodat grootschalige economische activiteiten in principe uitgesloten worden. Dit beleid komt ook voort uit het nationale Bodelingsbeleid (Nota Ruimte) en het voormalige Contourenbeleid van de provincie Limburg (POL-aanvulling Contourenbeleid). Verder geldt het 'ja, mits'-beleid, waardoor bestemmingswijzigingen zijn toegestaan, mits de kernkwaliteiten blijven behouden of worden versterkt en niet leiden tot een uitleglocatie.

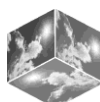




2.3.2 Kristallen, Groene en Blauwe waarden

Ten behoeve van de bescherming van de aanwezige natuurlijke kwaliteiten, wordt binnen het POL een aantal gebieden aangewezen, waarbinnen de bescherming van bepaalde waarden centraal staat. Er wordt een onderscheid gemaakt in kristallen, groene en blauwe waarden. Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Margraten en wordt derhalve omgeven door bebouwd gebied. Hier zijn geen groene of blauwe waarden aangegeven op de provinciale kaarten.

Op de kaart 'Kristallen waarden' is te zien dat het plangebied ligt in het Bodembeschermingsgebied Mergelland, waar wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater en landschapselementen. De concrete regelgeving met betrekking tot het bodembeschermingsgebied is vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. Ten westen van de kern Margraten ligt een freatisch grondwaterbeschermingsgebied, waarvan het plangebied echter geen onderdeel uit maakt. De genoemde waarden zijn dan ook niet in het geding.



2.3.3 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering is in het leven geroepen om enkele belangrijke aanpassingen in het POL door te voeren met betrekking tot de verstedelijking in Limburg. Het belangrijkste speerpunt hierbij is de rol van de provincie en de mate waarin ze sturing kan geven bij ontwikkelingen in het kader van verstedelijking.

Doordat de provincie met diverse maatschappelijke ontwikkelingen te maken krijgt, zoals bevolkingskrimp, wil de provincie Limburg meer regie hebben over met name plannen met betrekking tot woningvoorraadontwikkeling en ontwikkeling van werklocaties. Daarnaast wil ze een selectieve provinciale sturing op gebiedsontwikkelingen en verstedelijkingsprocessen, een samenhang tussen nieuwbouw en uitleglocaties met revitalisering/herstructurering en meer ruimte voor clusters van bebouwing in landelijk gebied, door middel van het 'nee, tenzij' principe.

Voor wat betreft de woningvoorraad zal op langere termijn rekening gehouden moeten worden met een verwachte bevolkingskrimp, die naar alle waarschijnlijkheid in Zuid-Limburg eerder zal inzetten dan in Noord- en Midden-Limburg. Derhalve wordt met name ingezet op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad, waarbij kwaliteit centraal staat. Transformatie of herstructurering in samenhang met vraaggestuurd bouwen kan zorgen voor een balans in de voorraad en de effecten van krimp.

In het bundelingsbeleid van de provincie Limburg wordt voortaan onderscheid gemaakt tussen plattelandskernen in Noord- en Midden-Limburg en plattelandskernen in Zuid-Limburg. Wezenlijk verschil is dat, op basis van de verwachte bevolkingskrimp, in Zuid-Limburg van het migratie-nul-saldo afgeweken zal worden. In deze streek geldt het 'ja, mits'-beleid. Hier zijn bestemmingswijzigingen toegestaan, mits de kernkwaliteiten blijven behouden of worden versterkt en niet leiden tot een uitleglocatie. Concreet betekent dit dat de mogelijkheden tot uitbreiding buiten de contouren van de plattelandskern (zie Contourenatlas) en buiten de Rijksbufferzones (zie POL-kaart 3B - Nationaal landschap en Rijksbufferzones) worden beperkt tot onder andere bestaande linten en clusters, nieuwe landgoederen en vrijkomende (niet-) agrarische bebouwing.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen de contouren van de plattelandskern Margraten.

2.3.4 Provinciale Woonvisie

Gedeputeerde Staten hebben op 1 februari 2011 de Provinciale Woonvisie vastgesteld. Doel van de Provinciale Woonvisie is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De woonvisie is een uitwerking van het coalitieprogramma Investeren in Steden en Dorpen. De visie behandelt met nadruk de bovenlokale en regionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context) en op kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid.



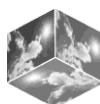
De Woonvisie behandelt de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's. Ook gaat de Woonvisie in op internationale aspecten van het wonen. Op basis van de provinciale en regionale woonvisies en met gebruikmaking van de regionale woonvisies, actuele onderzoeken en monitoring worden bestuurlijke afspraken over de woningbouwprogramma's gemaakt.

In Zuid-Limburg wordt ingezet op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave.

In onderhavig geval maakt de woningbouwontwikkeling deel uit van de gemeentelijke woningbouwprogrammering, welke in de regionale woonvisie wordt opgenomen. In dat kader valt het planvoornemen binnen de provinciale bestuurlijke afspraken met betrekking tot de transformatie van de woningmarkt.

Een ander uitgangspunt van de Provinciale Woonvisie is het terugdringen van de voorraad woningbouwplannen in de regio Maastricht en Mergelland. Gelet op de verwachte demografische ontwikkeling in relatie tot de huidige woningvoorraad, wordt verwacht dat de huidige woningvoorraad voldoende toereikend is om aan de toekomstige woningbehoefte in deze regio te voldoen. De provincie voert in beginsel een nul-beleid uit. Dit betekent dat de woningvoorraad in deze regio niet meer mag toenemen (peildatum 1-1-2010). Voor iedere te bouwen woning dient dus een minimaal gelijk aantal aan de voorraad onttrokken te worden. Een uitzondering wordt gemaakt voor het Maasdal. Voor dit gebied wordt een maximale groei van 300 woningen tot 2015 acceptabel geacht.

De regio Maastricht en Mergelland heeft bureau ABF Research te Delft opdracht verleend voor het ontwerpen van een regionale woonvisie voor de periode 2010-2020 (zie hoofdstuk 2.4 hierna). Dit bureau heeft het Progref-model toegepast om de demografische ontwikkeling tot 2040 binnen deze regio te analyseren. Aan de hand van deze analyse acht men een uitbreiding van de woningvoorraad met 1.340 woningen tot 2015 in de regio Maastricht en Mergelland verantwoord. De regiogemeenten hebben onderling afgesproken om dit aantal binnen de periode niet te overschrijden. De provincie kan met dit quotum instemmen onder de voorwaarden dat de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland uiterlijk eind 2012 wordt vastgesteld en de gemeenten aangeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan deze quotumafpraak.



2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland

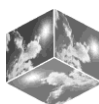
De gemeente Eijsden-Margraten maakt onderdeel uit van de regio Maastricht en Mergelland. De door deze regio in 2006 vastgestelde Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009, is per 1 januari 2010 van rechtswege vervallen. Vandaar dat de regio momenteel een nieuwe woonvisie aan het voorbereiden is voor de periode 2010-2020. In overleg met de regiogemeenten heeft ABF Research te Delft een ontwerp hiervoor gemaakt. Naar verwachting zal deze woonvisie eind 2012 worden vastgesteld. Zoals in hoofdstuk 2.3.4 is vermeld, kan volgens de berekeningsmethode van ABF de woningvoorraad in de Regio Maastricht en Mergelland tot 2015 met 1.340 woningen verantwoord toenemen. De regiogemeenten hebben onderling afgesproken om niet meer dan dit aantal te bouwen tot 2015 en de provincie heeft hiermee ingestemd onder de voorwaarden dat de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland uiterlijk eind 2012 wordt vastgesteld en de gemeenten aangeven op welke wijze invulling wordt gegeven aan deze quotumafspraken. Gemeenten zullen moeten aangegeven aan welke plannen zij tot de periode tot 2015 invulling wensen te geven.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Volkshuisvestingsbeleid

Voordat de regiogemeenten concrete onderlinge afspraken hadden gemaakt over het terugdringen van hun woningbouwprogramma's, heeft de raad van de voormalige gemeente Margraten op 13 juli 2010 de nota 'Kaders voor de woningbouwprogrammering Margraten 2010-2020' vastgesteld. Op basis van deze nota is het aantal bouwplannen teruggebracht van 675 woningen naar maximaal 282 netto te bouwen woningen. In dit aantal is een ijzeren voorraad opgenomen, bestaande uit een aantal planologische verankerde bouwplannen en een aantal plannen waaraan toezegging is gedaan. Het onderhavige woningbouwplan maakt onderdeel uit van deze ijzeren voorraad.

Voor het gebied van de voormalige gemeente Eijsden is eenzelfde nota door de raad van deze fusiegemeente vastgesteld op 20 december 2011. Ook deze kadernota, die betrekking heeft op de periode 2011-2041, heeft er toe geleid dat het aantal woningbouwplannen voor het grondgebied van de voormalige gemeente Eijsden is gereduceerd. Beide kadernota's en daaraan verwante woningbouwprogramma's zijn door de raad in juni 2012 als één programma vastgesteld voor de gehele gemeente Eijsden-Margraten. Dit programma, waarvan het onderhavige bouwplan onderdeel uitmaakt, maakt hierdoor onderdeel uit van het bouwprogramma behorende bij de 'Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020'.





voorgevel Pastoor Brouwersstraat 12



vervallen bijgebouwen op het achtererf

3 Projectprofiel

3.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de wijziging van de aan de Pastoor Brouwersstraat 12 gelegen agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Concreet betekent dit dat de aanwezige, deels cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt opgeknapt, waarna ter plaatse de inpassing van 4 nieuwe wooneenheden mogelijk is. Netto blijft daarmee het aandeel bebouwing gelijk. De bestaande bedrijfswoning wordt tevens opgeknapt en omgezet naar een burgerwoning. Het overige deel van het terrein wordt voor parkeerdoeleinden in gebruik genomen dan wel als (gemeenschappelijke) tuin bij de woningen ingericht.

3.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Margraten, aan de Pastoor Brouwersstraat. Deze weg is één van de oudere hoofdwegen van Margraten en vormt samen met de Sprinkstraat en de Eijkerstraat een driesprong welke als het ruimtelijke en functionele hart van het dorp kan worden beschouwd. De historische structuren zijn nog altijd herkenbaar in het stedelijke weefsel. In de omgeving van het plangebied liggen zowel winkels als woningen, daarnaast komt op diverse plaatsen ook bedrijvigheid en (maatschappelijke) dienstverlening voor.

De bebouwing aan de Pastoor Brouwersstraat en de omliggende straten is overwegend dicht op de weg gelegen. Enkele gebouwen liggen juist op relatief grote afstand van de weg, aan een plein of aan een grote voortuin. Ondanks dat de meeste bebouwing dicht op de weg is gelegen is hierdoor en door de aanwezigheid van beplanting in de openbare ruimte toch een duidelijk dorps karakter herkenbaar. Van een versteend stedelijk straatbeeld is aldus geen sprake.

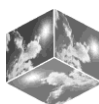


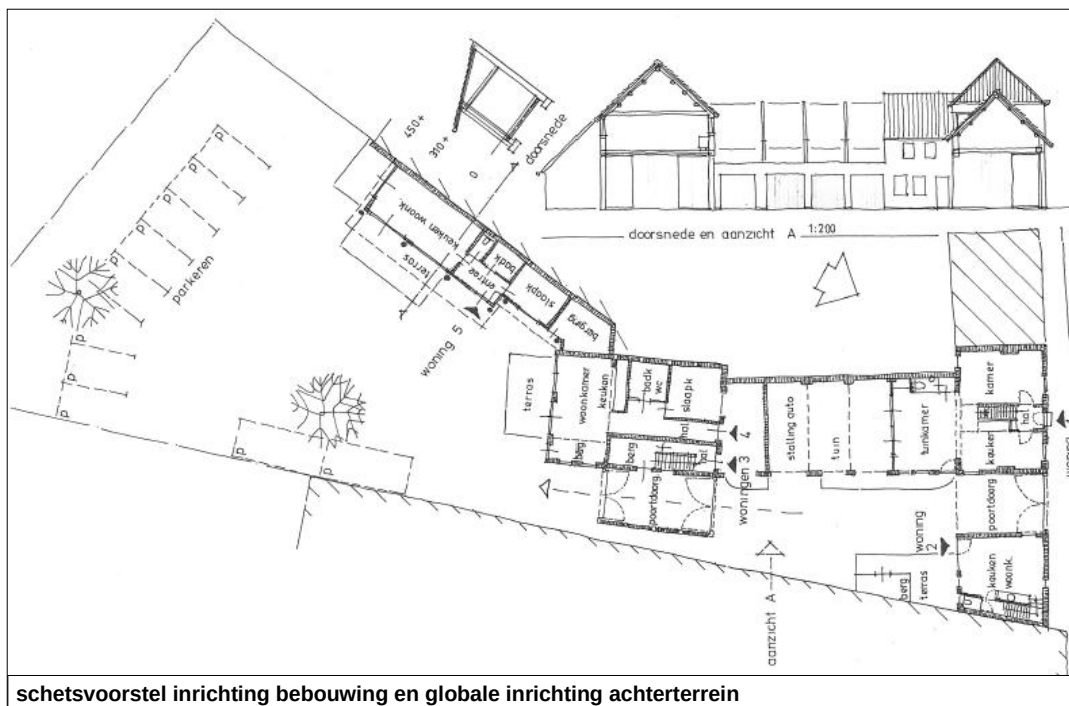


De richting van de gebouwen volgt over het algemeen de verkavelingsrichting, die niet overall loodrecht op weg is gesitueerd. De binnen het plangebied aanwezige bebouwing ligt deels parallel aan dan wel haaks op de weg. Dit betreft het hoofdgebouw en de direct daar achter gelegen bedrijfsgebouwen. Doordat het perceel een knik maakt en de aldaar aanwezige bedrijfsgebouwen de perceelsrichting volgen, liggen deze gebouwen gedraaid ten opzichte van de weg. Dit is, door de ligging op afstand van de weg, echter niet in het straatbeeld zichtbaar.

Ook de slechte staat van onderhoud van de aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen alsmede van de aanwezige verharding zijn niet direct waarneembaar vanaf de weg. Desalniettemin vormen deze in ruimtelijk opzicht hinderlijke elementen en dragen ze bij aan de ontsiering van het stedenbouwkundige beeld op het terrein zelf.

De omliggende bebouwing is vrijwel geheel opgebouwd in 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. Een enkel pand is opgebouwd in 1½ bouwlaag met kap, de schuin tegenover het plangebied gelegen kerk is uiteraard hoger. Het betreft zowel vrijstaande, halfvrijstaande als aaneengeschakelde gebouwen. De gebouwen kennen een wisselende goothoogte en nokrichting alsmede een gedifferentieerde architectuur en gevelindeling. Gelet op het kleur- en materiaalgebruik is geen sprake van een eenduidig beeld. De bebouwing is zowel opgetrokken uit mergelblokken als uit rode dan wel wit geschilderde bakstenen. In de kleuren van de daken zit evenmin eenduidigheid. Deze zijn zowel met antracietkleurige als met oranje-rode dakpannen bedekt. Doordat de meeste bebouwing direct dan wel vlak aan de weg is gelegen, is een redelijk duidelijke rooilijn aanwezig. De variatie in kleur- en materiaalgebruik kenmerkt de bebouwing in een historisch dorpshart zoals dat van Margraten.



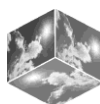


In de ruimere omgeving van het plangebied ligt in noordelijke en oostelijke richting het grootste deel van de overige bebouwde gebieden van Margraten. Ook richting het zuiden en het westen ligt weliswaar bebouwing, vanaf het punt waar de Pastoor Brouwersstraat op de Rijksweg uitkomt, begint echter het buitengebied. Daarmee ligt het plangebied in een unieke setting enerzijds in het centrum van Margraten en anderzijds op een steenworp afstand van het groene buitengebied.

3.3 Projectbeschrijving

Het voorgenomen project houdt in dat de bestaande aanwezige, grotendeels vervallen bebouwing wordt opgeknapt en verbouwd zodat hierbinnen de realisatie van 4 nieuwe woningen mogelijk is. Ook de bestaande bedrijfswoning in het hoofdgebouw wordt waar nodig opgeknapt en als burgerwoning in gebruik genomen. Het pand betreft een cultuurhistorisch waardevol gebouw, waardoor met zorg dient te worden omgegaan met het aanbrengen van wijzigingen in de bestaande bebouwing. Ter plaatse van het hoofdgebouw vinden daarom geen ingrijpende veranderingen plaats. Met het opknappen van de vervallen voormalige bedrijfsgebouwen zal zoveel mogelijk worden gerefereerd aan de historische agrarische situatie. Dit vertaalt zich in het herstel van de oorspronkelijke bouwvormen en bouwmassa's en in het kleur- en materiaalgebruik.

Van de in totaal 5 woningen binnen het plangebied komt zeggend 1 woning in de plaats van de voormalige bedrijfswoning. Een tweede woning wordt in de eveneens aan de zijde van de weg gelegen schuur gerealiseerd. Via de tussen de schuur en de (voormalige) bedrijfswoning gelegen poortdoorgang is het binnenterrein bereikbaar. Hier wordt in de voormalige stal ruimte gereserveerd voor een autostalling en een binnentuin.



De centraal gelegen schuur wordt omgebouwd tot een tweetal woningen: één op de begane grond en één op de verdieping. Via een in deze schuur aanwezige poortdoorgang is tenslotte het achterterrein bereikbaar. Hier wordt ter plaatse van het aanwezige gebouw de vijfde woning gerealiseerd. Ook is hier ruimte voor de aanleg van parkeervoorzieningen en een gemeenschappelijke tuin.

Doordat alleen ter plaatse van de bestaande bebouwing woningen worden gerealiseerd is geen sprake van een toename van bebouwd oppervlak. Er zullen geen gebouwen worden gesloopt of bijgebouwd. Door het opknappen van de vervallen bebouwing wordt de historische situatie in ruimtelijk-visueel opzicht zo goed mogelijk hersteld. Aan de cultuurhistorisch waardevolle status van het voormalige agrarische pand wordt recht gedaan. Daarmee gaat een positief effect uit op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, zowel op het binnen-terrein als ter hoogte van de Pastoor Brouwersstraat.

3.4 Parkeren en ontsluiting

Gelijk aan de huidige situatie wordt het plangebied direct ontsloten op de Pastoor Brouwersstraat, via de aanwezige poortdoorgang. De realisatie van de woningen zal leiden tot een kleine toename in het aantal verkeersbewegingen ter plekke. Deze toename is echter dermate gering, dat de invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse verwaarloosbaar klein is. De Pastoor Brouwersstraat heeft voldoende capaciteit om de toename aan verkeersbewegingen op te vangen en het verkeer naar de nabijgelegen Rijksweg te leiden.

Parkeren ten behoeve van de 5 woningen vindt geheel plaats op het perceel zelf. Per woning zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig, zeggend op het achterterrein. Hierdoor wordt in de openbare ruimte geen overlast ervaren van de geparkeerde auto's van de bewoners van de woningen. Deze staan uit het zicht op het achterterrein. De conform de ASVV van het CROW geldende parkeernorm voor woningen in het middensegment in het centrum van matig stedelijke gebieden bedraagt 1,5 parkeerplaatsen per woning voor bewoners en 0,3 parkeerplaatsen per woning voor bezoekers (totaal nodig $1,5 + 0,3 = 1,8$ parkeerplaatsen). Met 2 parkeerplaatsen per woning wordt derhalve ruim voldaan aan deze norm.

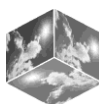
3.5 Toetsing aan de wijzigingsregels

Om het planvoornemen uit te kunnen voeren zoals voorgenomen, zal moeten worden voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn verbonden aan de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan 'Margraten', zoals genoemd in artikel 16, lid G (zie paragraaf 1.4). Nu zal nader worden ingegaan op deze voorwaarden en worden beargumenteerd op welke wijze daar aan wordt voldaan.

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

De nieuwe woningen worden gerealiseerd ter plaatse van de bestaande, op te knappen gebouwen. Deze zijn allen gelegen binnen het op de vigerende plankaart aangeduide bouwvlak

→ Aan deze voorwaarde is voldaan



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

De bestaande bedrijfswoning, welke naar een burgerwoning zal worden omgezet, vallen evenals de 4 nieuw te realiseren woningen voor wat betreft de inhoud binnen de gegeven marges.

→ Aan deze voorwaarde is voldaan

indien meerdere woningen worden gerealiseerd, voorafgaand aan de realisatie het oppervlak aan bijgebouwen per woning teruggebracht is tot ten hoogste 100 m².

Aangezien de nieuwe woningen in de bestaande bedrijfsgebouwen van het voormalige agrarische bedrijf worden gerealiseerd, is geen sprake meer van bijgebouwen. Er worden evenmin nieuwe bijgebouwen opgericht.

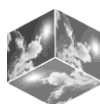
→ Aan deze voorwaarde is voldaan

bij wijziging wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 9, met dien verstande, dat het wijzigingsplan duidelijkheid geeft over (nieuwe) bouwvlakken en bijbouwvlakken, alsmede het aantal en de aard van de woningen, mits aan de gegeven voorwaarden wordt voldaan.

De regels van artikel 9 'woondoeleinden' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Magraten' worden van toepassing verklaard. De aantallen (5 stuks) en typen (gestapeld) woningen worden aangeduid op de plankaart. Ten aanzien van de gegeven voorwaarden (zie paragraaf 1.4) wordt het volgende gesteld:

- de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn sinds jaren beëindigd;
- het perceel ligt binnen de door de provincie Limburg aangeduide rode contour om Margraten (zie paragraaf 2.3);
- de cultuurhistorische en architectonische waarden van het pand blijven behouden en worden bovendien waar mogelijk hersteld (zie paragraaf 4.8);
- het betreft nieuwe woningen met een woonklimaat dat aan de huidige milieuhygiënische standaarden zal voldoen (zie hoofdstuk 4);
- het planvoornemen past binnen het beleid zoals opgenomen in de 'Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010' en de concept woningmarktverkenning (zie paragraaf 2.4);
- door middel van een akoestisch onderzoek is aangetoond dat voldaan kan worden aan de geldende voorkeursgrenswaarden met betrekking tot wegverkeerslawaai. Tevens is aangetoond dat aan de naastgelegen bakkerij geen beperkingen met betrekking tot het aspect geluid optreden ten gevolge van de nieuwe woningen (zie paragraaf 4.3);
- door middel van een bodemonderzoek is aangetoond dat er geen bezwaren bestaan tegen de realisering van woningen ter plaatse (zie paragraaf 4.2);
- aangrenzende waarden en belangen worden niet onevenredig aangetast, aangezien een verbetering van de ruimtelijke, functionele en milieuhygiënische situatie optreedt. De privacy van omwonenden komt daarbij niet in het geding en er treden geen beperkingen op voor omliggende bedrijven.

→ Aan deze voorwaarde is voldaan



4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Met dit hoofdstuk wordt mede aangetoond dat aan de onder punt 4 van de wijzigingsbevoegdheid genoemde milieuhygiënische voorwaarden (zie paragraaf 3.5) wordt voldaan.

4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. In dat kader is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek (inclusief asbestonderzoek) uitgevoerd (CSO, rapportnr. 10B028.R001.JW.LK, 13 april 2010). Dit rapport is als losse bijlage beschikbaar.

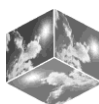
Uit dit onderzoek is het volgende naar voren gekomen:

- de bodem voldoet aan de achtergrondwaarden uit het bodembeheerplan van de gemeente Margraten, uitzondering hierop vormt de (zeer) licht verhoogde gehalte minerale olie ter plaatse van de olietank;
- vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen belemmeringen bij een eventuele herontwikkeling van de locatie en/of aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- de funderingslaag op basis van dit onderzoek kan worden beschouwd als 'asbest onverdacht';
- aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Onderhavig bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd en geeft een indicatie van de kwaliteit van de grond. Voor toepassing van schone of hergebruiksgrond kan door het bevoegd gezag een partijkeuring worden vereist. In onderhavig geval wordt dit door de gemeente Eijsden-Margraten niet vereist.

Door het onderzoeksbureau wordt aanbevolen om bij grondverzet zoveel mogelijk grond op de locatie zelf te laten. Indien tijdens graafwerkzaamheden grond met puin / kooltjes / slakken / sintels / vrijkomt, dient rekening gehouden te worden met het feit dat deze grond waarschijnlijk niet zonder restricties elders hergebruikt kan worden. Dit geldt tevens voor de met minerale olie verontreinigde grond.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodemkwaliteit uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering vormt voor het planvoornemen.



4.3 Wet geluidhinder

4.3.1 Algemeen

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. In onderhavig geval is sprake van mogelijke geluidsoverlast als gevolg van wegverkeerslawaai over de Rijksweg. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met mogelijke beperkingen ten aanzien van geluid met betrekking tot de aangrenzende bakkerij.

4.3.2 Wegverkeerslawaai

Ten aanzien van de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden (Adviesbureau van der Boom, 11-138a, 16 augustus 2012), waarvan het rapport als losse bijlage beschikbaar is. De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de provincie Limburg en de gemeente Eijsden-Margraten. Ter hoogte van woning nummer 2 (gelegen direct aan de Pastoor Brouwersstraat) vindt een overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidbelasting bedraagt hier 60 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit oogpunt van kosteneffectiviteit en onderhoud van de weg. De kosten voor aanleg van een stil wegdek bedragen namelijk circa € 15.600,- voor een weglengte van circa 100 meter (bij een breedte van 6 meter).

Afscherming van de woning is op deze locatie fysiek niet mogelijk. Voor woning 2 dient derhalve een hogere waarde te worden aangevraagd van 60 dB. Het traject Hogere grenswaarde dient gelijktijdig te lopen met het vaststellen van de bestemmingswijziging. Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zal derhalve ook het ontwerp Hogere grenswaarde ter inzage worden gelegd.

Naar opgave van de gemeente Eijsden-Margraten dient bij alle woningen aan het Bouwbesluit te worden voldaan. Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De totale geluidbelasting zonder aftrek voor alle wegen samen bedraagt 67 dB op woning 1 en 66 dB op woning 2. Voor de geluidbelaste voorgevel van deze woningen, met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zonder aftrek, zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. Voor de overige gevels volstaat een standaard opbouw.

Ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen, nadat de tekeningen definitief zijn, dient een rapport te worden toegevoegd met de noodzakelijke geluidwerende voorzieningen.



4.3.3 Wet milieubeheer

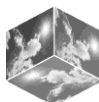
De aan de Pastoor Brouwersstraat 14 gelegen bakkerij valt onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer, meer in het bijzonder van het Besluit Algemene Regels voor Inrichtingen Milieubeheer (BARIM, het Activiteitenbesluit). In dit Besluit zijn voorschriften gesteld ten aanzien van de geluidbelasting vanwege de bakkerij, ter plaatse van de gevels van omliggende woningen van derden. De nieuw te bouwen woningen kunnen de bakkerij beperken in haar uitvoering van de werkzaamheden, aangezien deze woningen geluidshinder kunnen ondervinden van de bakkerij en dan met name van de op het dak aanwezige koelinstallatie. Teneinde de daadwerkelijke invloed van deze installatie op de nieuwe woningen te bepalen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Adviesbureau van der Boom, 11-138b, 2 juli 2012). Dit rapport is als losse bijlage beschikbaar.

Door middel van het onderzoek is verder vast komen te staan dat de bedrijfsduurcorrectie 0 dB bedraagt aangezien de koelmotor continu in bedrijf kan zijn. De meteorocorrectieterm is 0 dB. Voor de gevelreflecties wordt geen correctie toegepast. Zo bedraagt de geluidbelasting in de dag, avond en nacht periode ca 55 dB(A). Hoewel dit niet ter plaatse is vastgesteld kan *mogelijk* sprake zijn van tonaal geluid. In dat geval ligt de geluidbelasting 5 dB(A) hoger op 60 dB(A).

De grenswaarden uit het Activiteitenbesluit -waaronder de inrichting valt- worden daarmee in de dag, avond en nacht met respectievelijk 10, 15 en 20 dB(A) overschreden. De kans op hinder in de nieuwe nabijgelegen woningen is daarmee aanzienlijk. Om aan de eisen te voldoen zijn maatregelen nodig en wenselijk. Daarbij kan worden gedacht aan één van de volgende opties:

- verplaatsing van de koelmotor naar een andere positie, minimaal 35 m van gevels van woningen;
- toepassing van een minimaal 2 m hoge afscherming of 1,5 m hoog scherm met overkapping tussen de koelinstallatie en de woningen; deze kan worden gebouwd van bijv. 18 mm watervast multiplex o.i.d. Vanuit de nieuwe woningen mag de koelinstallatie niet zichtbaar zijn. De luchttoe- en afvoer dient aan de zuidkant van de afscherming te geschieden om te voorkomen dat reflecties in de gevel van de bakkerij de nieuwe woningen bereiken. Het is raadzaam de leverancier van de koelinstallatie te vragen naar de consequenties van de plaatsing van dit scherm (i.v.m. de afvoer van warme lucht).

In beide gevallen zal de geluidbelasting met ca 20 dB(A) afnemen waarmee aan de eisen kan worden voldaan en de kans op hinder zeer gering is. De overige installaties op het dak van de bakkerij leken geen relevante akoestische bijdrage te leveren en zijn derhalve niet onderzocht.



Geconcludeerd kan worden dat, met inachtneming van één van de voorgestelde maatregelen, het aspect geluidhinder vanwege de bakkerij geen belemmering vormt voor het planvoornemen. De te nemen kosten voor de genoemde voorzieningen zullen door de initiatiefnemer worden gerealiseerd.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

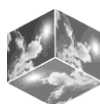
In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Blijft het project beneden de NIBM-grens, dan houdt dit in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien 4 nieuwe woningen worden opgericht. De ter plaatse aanwezige bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, waardoor in totaal 5 woningen binnen het plangebied komen te liggen. Netto is echter sprake van een toename van 4 woningen. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. De luchtkwaliteit is voorts op de betreffende locatie van dien aard dat een goed leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

4.5.1 Geurhinder agrarische bedrijven

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').



Het voormalige agrarische bedrijf aan de Pastoor Brouwersstraat betrof geen veehouderij, waardoor ter plaatse geen sprake is geweest van een agrarisch bedrijf (in het kader van de Wgv). De milieuvergunning van het bedrijf is van rechtswege komen te vervallen toen het bedrijf is beëindigd.

In de direct omgeving van de planlocatie zijn nog wel diverse bestaande agrarisch bedrijven gelegen, zowel in de kern als in het buitengebied. Deze agrarische bedrijven zullen ook in de nabije toekomst blijven voortbestaan. Het betreft echter agrarische bedrijven waar geen dieren worden gehouden, waardoor de Wgv niet aan de orde is. Het uitvoeren van een geuronderzoek is derhalve niet nodig.

4.5.2 Overige bedrijven

Direct aangrenzend aan het plangebied bevindt zich op het adres Pastoor Brouwersstraat 14 /14a een bakkerij. Dit is een inrichting die valt onder het Activiteitenbesluit en waarvan de milieucategorie en indicatieve afstand (tot woningen) conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' invloed op het planvoornemen kunnen uitoefenen.

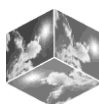
De VNG-publicatie geeft een richtafstand aan van 10 meter tot woningen van derden. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Hier is echter sprake van dorpsvoorzieningen geconcentreerd en is met andere woorden sprake van het omgevings-type gemengd gebied. Er komen naast wonen diverse andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijvigheid. Het bestemmingsplan laat dit ook toe. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één stap worden verlaagd wat in deze situatie betekent dat de richtafstand 0 meter wordt.

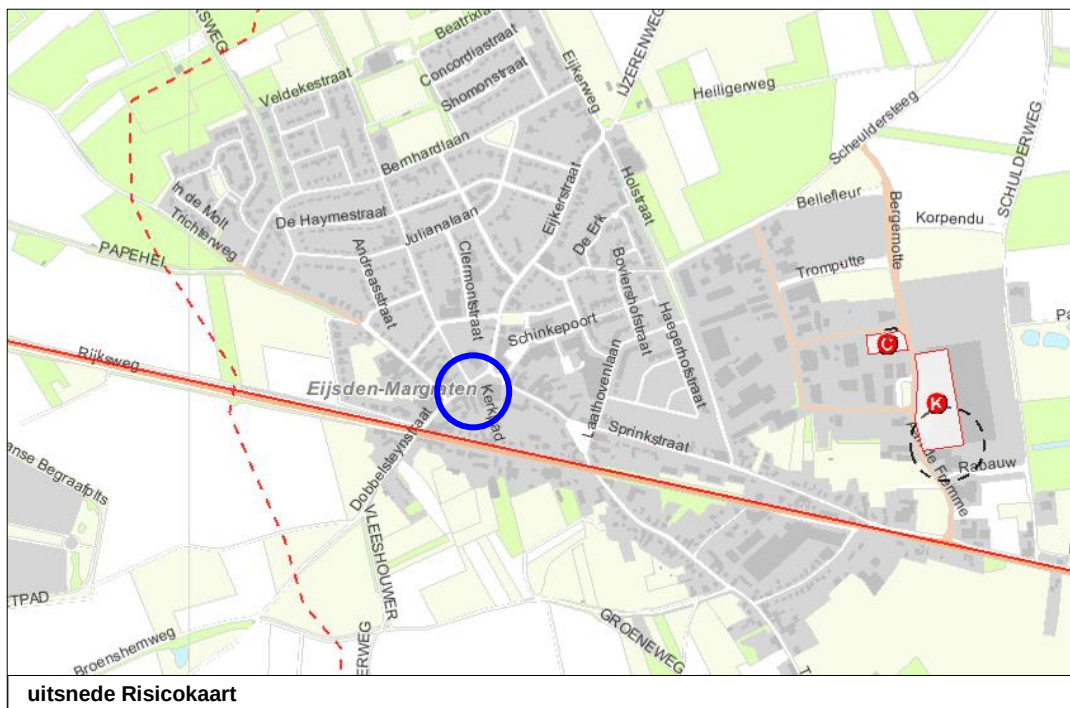
Afhankelijk van de ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van de bakkerij, zou het planvoornemen mogelijk wel beperkingen kunnen opleggen aan de bakkerij in verband met de geluidsnormen die gelden ter plaatse van woningen van derden gelden. Dit aspect is reeds in paragraaf 4.3.3 behandeld.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.





Teneinde de mogelijke veiligheidsrisico's in kaart te brengen is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd (Schoonderbeek en partners advies BV, 20110322.N01, 25 mei 2011). Dit rapport is als losse bijlage beschikbaar. Het doel van de quickscan is om een uitspraak te kunnen doen, of voor het initiatief verder (kwantitatief) onderzoek nodig is op dit vlak. Met de quickscan zijn risicobronnen in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd, voor zover het plangebied zich binnen hun invloedsgebied bevindt.

4.6.2 Risico's door inrichtingen

Uit de gegevens van de risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (Ipo) blijkt dat in de omgeving van het plangebied twee inrichtingen zijn gelegen of (opslag)activiteiten plaatsvinden, maar dat die in het kader van dit onderzoek niet relevant zijn. Dit vanwege de ruime afstand tussen deze bedrijven en het plangebied (respectievelijk 850 en 930 meter). Externe veiligheid als gevolg van inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden is geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

4.6.3 Risico's door buisleidingen

Uit de kaart van het buisleidingennetwerk in Nederland en de risicokaart is afgeleid dat zich op 420 meter ten westen van het plangebied een buisleiding bevindt. Het betreft een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie die K1, K2, K3, brandstoffen transporteert (80 bar en 10 inch), met een persoonsgebonden risico (PR) 10⁻⁶ van 0 meter (op de buisleiding zelf). Voor het invloedsgebied kan rekening worden gehouden met 20 meter aan weerszijden van de leiding. Externe veiligheid als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.



4.6.4 Risico's door transport

Het plangebied is gelegen op 30 meter ten noorden van de Rijksweg N278, een doorgaande provinciale weg waarover vrachtverkeer rijdt. Over de N278 vindt, ten aanzien van gevaarlijke stoffen, voornamelijk transport van benzine en diesel plaats. Dit is gebaseerd op de bedrijvigheid in het gebied en informatie uit het Limburgs beleid omtrent benzine-tankstations.

Het potentieel aandeel transporten met gevaarlijke stoffen ter hoogte van het plangebied wordt geraamd op 1% van totaal vrachtverkeer, in dit geval ongeveer 4.000 vrachtwagens/jaar. Op grond van vuistregels (uit de Handreiking externe veiligheid vervoer, VNG, 1998) blijkt dat de provinciale weg N278 geen knelpunt voor de externe veiligheid oplevert.

In de onmiddellijke nabijheid van het plangebied bevindt zich geen vaarweg. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water is daarom niet aan de orde. Binnen een afstand van 1 kilometer van het plangebied ligt evenmin een spoorweg. Met het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor hoeft geen rekening te worden gehouden. Het plangebied ligt tenslotte niet in het beperkingengebied, luchtverkeer is daarom ook niet relevant.

Externe veiligheid als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over landwegen, waterwegen, spoorwegen en door de lucht is daardoor geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Er is geen vervolgonderzoek of verantwoording van het groepsrisico nodig.

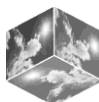
4.6.5 Gemeentelijk beleid externe veiligheid

De voormalige gemeente Margraten heeft in 2008 beleid opgesteld inzake externe veiligheid. Het beleid is met name van toepassing op bouwplannen in de invloedssfeer van de Rijksweg, waarvan in onderhavige situatie sprake is. In aanvulling op het uitgevoerde onderzoek naar de externe veiligheid kan derhalve het volgende worden gesteld.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient conform het gemeentelijke beleid een contour van 200 meter in ogenschouw dient te worden genomen. De nieuwe woningen zijn gelegen binnen deze contour. Het beleid geeft aan dat indien er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling die niet voldoet aan de eisen van een 'klein bouwproject' het groepsgebonden risico dient te worden verantwoord. Er is sprake van een klein bouwproject als maximaal 5 woningen per jaar langs de route worden gebouwd (over een weglengte van 400 meter). Onderhavig project valt onder het begrip 'klein bouwproject', waardoor verder onderzoek in het kader van externe veiligheid niet noodzakelijk is.

4.6.6 Advies brandweer

Het bestemmingsplan is d.d. 26 juli 2011 voorgelegd aan de brandweer. De brandweer heeft in een reactie laten weten dat gezien de ligging van het plan, niet in de nabijheid van risicovolle inrichtingen en de geringe hoeveelheden van transport van gevaarlijke stoffen, een advies in het kader van externe veiligheid niet aan de orde is. Slechts bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn relevant.



Met betrekking tot de bluswatervoorziening is geconcludeerd dat aangezien de afstand van de toegang van woning 5 tot het openbaar terrein kleiner is dan 55 meter, geen brandkraan op eigen terrein geplaatst hoeft te worden. In relatie tot de bereikbaarheid van het achterterrein wordt in het advies aangegeven dat een brandweervoertuig een doorgangshoogte van 4,20 meter nodig heeft. De toegangspoort tot het achterterrein is circa 4,10 meter hoog en 3,00 meter breed.

Uit nader overleg met de brandweer is echter gebleken dat deze hoogte toch afdoende is om een voldoende bereikbaarheid van het achterterrein te kunnen garanderen. Omdat de gemeentelijke brandweerauto's (tankautospuiter en autoladder) 3,30 meter hoog zijn, kunnen deze toch via de poort het binnenterrein bereiken en tot op maximaal 40 meter vanaf de toegang van de achterste woning komen. De minimale doorrijmaat van 3,00 x 3,30 meter (breedte x hoogte) wordt gehaald. De bestrating ter plaatse van en achter deze doorgang wordt constructief geschikt gemaakt voor bereikbaarheid door en stalling van het brandweervoertuig. De opstelplaats voor de brandweer wordt te allen tijde vrijgehouden. Het advies van de brandweer is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van flora en fauna dient in eerste instantie rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Het plangebied maakt evenmin deel uit van een EHS-gebied en ook in de bredere omgeving zijn geen EHS-gebieden aanwezig. De omgeving bestaat uit bebouwing en is derhalve overwegend verhard. Ook het plangebied zelf is overwegend verhard.

4.8.2 Soortenbescherming

Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.



De binnen het plangebied aanwezige onbewoonde, leegstaande en vervallen bebouwing biedt vrijwel zeker een geschikte habitat voor diverse diersoorten, waaronder beschermde soorten. Mogelijk aanwezige soorten zijn ondermeer vleermuizen, steenmarters, uilen, zwaluwen en huismussen. Door middel van een habitatgeschiktheidsbeoordeling (quicks-can light) met veldbezoek kan worden achterhaald welke soorten mogelijk in de aanwezige bebouwing kunnen verblijven en voor welke soorten vervolgens aanvullend protocollair veldonderzoek moet worden uitgevoerd.

Een dergelijke lightscan flora en fauna heeft plaatsgevonden (Econsultancy, MAR.TON.ECO1, 17 oktober 2012). Dit rapport is als losse bijlage beschikbaar. De aanwezigheid van potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen op de onderzoekslocatie voor gebouwbewonende soorten is weergegeven in de onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Overtreding FF-wet	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	tijdens broedseizoen	nee	nee ¹	¹ mits verwijderen van nestbuiten het broedseizoen wordt uitgevoerd of broedgevallen bij werkzaamheden in het broedseizoen worden ontzien
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen		nee ²	nee	nee	nee	² incidenteel individu is niet uit te sluiten, echter geen sprake van vaste rust- en verblijfplaats
Steenmarter		ja	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		ja	nee	nee	nee	-

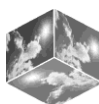
Op basis van de gegevens in de tabel kan geconcludeerd worden dat nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna ter plaatse van de onderzoekslocatie niet noodzakelijk wordt geacht, mits de gegeven opmerkingen in acht worden genomen.

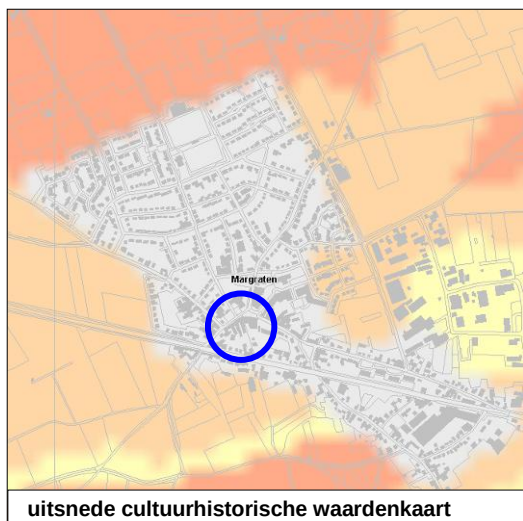
Voorts wordt in het onderzoeksrapport aanbevelingen gedaan over het natuurvriendelijker maken van projecten en de directe omgeving daarvan. Eenvoudige maatregelen die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor stadsvogels kunnen worden toegepast. Hetzelfde geldt voor vleermuisvriendelijk bouwen. Bij de uitvoering van het onderhavige bouwplan zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met deze aanbevelingen.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

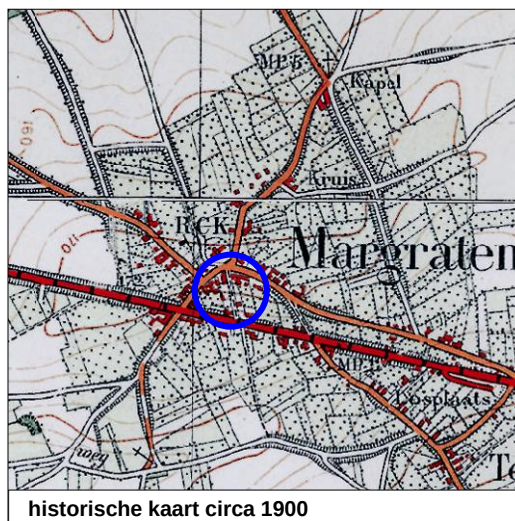
4.9.1 Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. Het plangebied is op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg niet gekarteerd, gezien de ligging in de kern van Margraten. Evenwel bestaat de kans dat hier archeologische waarden aanwezig zijn. Onderzoek is vereist indien over een oppervlakte van meer dan 250 m² werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 50 cm beneden maaiveld.





uitsnede cultuurhistorische waardenkaart



historische kaart circa 1900

De nieuwe woningen worden binnen de bestaande bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf gerealiseerd, gebruikmakend van de bestaande funderingen. De grond wordt daardoor niet geroerd als gevolg van graaf- en funderingswerkzaamheden. Wel zal ten behoeve van de aanleg van de nodige infrastructuur en waterhuishoudkundige voorzieningen in beperkte mate grondverzet plaats dienen te vinden.

Het bestaande binnenterrein aan de voorzijde is verhard met beton en tegels en het achterterrein is grotendeels, ten behoeve van de landbouwvoertuigen, verhard middels een grindpakket. Het binnenterrein blijft in de nieuwe situatie, met uitzondering van wat groenaanplant, verhard. Ter plaatse van de voormalige stallen achter de hoofd woning, wordt, inpandig, ten behoeve van tuin, groen toegevoegd. Het achterterrein wordt ter plaatse van de voor de landbouwvoertuigen aangelegde kiezelverharding, in de nieuwe situatie eveneens verhard, deels klinkers en deels kiezel. Van het achterterrein blijft de achterste strook vóór de perceelgrens, groen. Werkzaamheden ten behoeve van nieuwe terreinverhardingen blijven derhalve beperkt in oppervlak en diepte.

De waterhuishoudkundige voorziening (in de vorm van een wadi, zie paragraaf 5.3) zal een inhoud van circa van 7 m³ krijgen. Bij een diepte van een halve meter levert dit een oppervlakte op van 14 m², bij een omtrek van circa 4,5 meter. De wadi zal halverwege het achterterrein of rechtsachter op het terrein gesitueerd worden, met een overloop naar de gemeentelijke hemelwaterafvoer.

Verwacht wordt dat de verhardingswerkzaamheden niet tot gevolg hebben dat er over een oppervlakte van meer dan 250 m², dieper dan 50 cm, graafwerkzaamheden uitgevoerd worden. Gelet hierop en op het gegeven dat de woningen binnen het bestaande bouwvolume worden gerealiseerd en er geen uitbreiding aan het pand plaatsvindt wordt geconcludeerd dat het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet aan de orde is.



Voor de aanleg van de parkeerplaatsen en het ontgraven van de wadi zal een omgevingsvergunning dienen te worden aangevraagd, gelet op de mogelijke aanwezigheid van waardevolle elementen en patronen, welke op grond van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' worden beschermd.

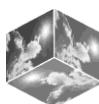
4.9.2 Cultuurhistorie

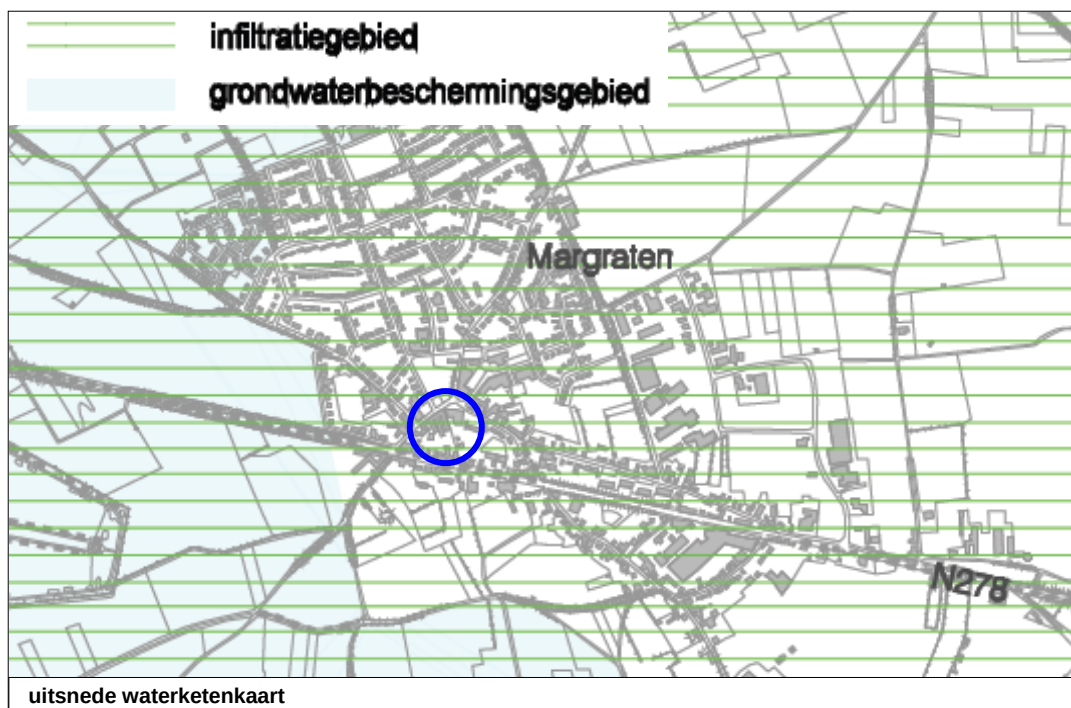
Binnen het plangebied zijn geen bestaande archeologische monumenten aanwezig. Het plangebied maakt wel deel uit van de historische dorpskern van Margraten. In tegenstelling tot in het vigerende bestemmingsplan is het hoofdgebouw van het voormalige agrarische bedrijf op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Limburg niet aangeduid als rijksmonument. Het gebouw is evenmin opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) van de provincie Limburg. Hetzelfde geldt voor de voormalige bedrijfsgebouwen. De recente gemeentelijke lijst van rijks- en gemeentelijke monumenten bevestigt dit.

De Pastoor Brouwersstraat is op de deelkaart Cultuurhistorische elementen aangeduid als een 'weg ouder dan of gelijktijdig met middeleeuwse verkaveling'. Het plangebied is volledig aangeduid als 'oude stads- of dorpskern'. Op de deelkaart Cultuurlandschap ligt het plangebied geheel binnen de aanduiding 'bebouwde kom'.

De wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en de daarmee gepaard gaande inpassing van nieuwe woningen binnen de bestaande op te knappen bebouwing veroorzaakt geen veranderingen en/of verstoringen in of aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de directe omgeving. Door het opknappen van de bestaande panden vindt zelfs herstel van de cultuurhistorische waarden plaats.

Gelet op het feit dat het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' heeft, werd het plan, op 4 augustus 2011, ter advisering, aan de Monumentencommissie voorgelegd. De commissie adviseert om in hoofdlijnen met de bouwmassa's akkoord te gaan en ziet in de verdere uitwerking een terreinplan met de infrastructuur (terreinafscheidingen, bestratingen, groen) tegemoet. Het advies van de Welstands- en Monumentencommissie is bijgevoegd als bijlage 2.



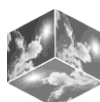


5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de herontwikkeling van het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

Het planvoornemen is in het kader van de watertoets toegezonden aan het Waterschap Roer en Overmaas. In een reactie d.d. 17 augustus 2011 heeft het Waterschap laten weten geen (pre)wateradvies te zullen verstrekken, aangezien het planvoornemen dermate kleinschalig is dat het valt onder de ondergrens van plannen die een significante invloed uitoefenen op de waterhuishouding. De brief van het Waterschap is opgenomen in bijlage 3. Per e-mailbericht heeft het Waterschap bovendien aangegeven dat zij kunnen instemmen met de gekozen maatregel om een bergingsvijver aan te leggen ten behoeve van het opvangen van het hemelwater. Het e-mailbericht is opgenomen in bijlage 4.



5.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het Waterschap Roer en Overmaas onderscheidt in zijn wateratlas een viertal verschillende kaarten. De waterketenkaart laat zien dat het plangebied in zijn geheel valt in een infiltratiegebied, wat inhoudt dat het een veelal hoger gelegen gebied betreft waar het neerslagoverschot per saldo in de grond wegzakt, waardoor de grondwatervoorraad wordt aangevuld.

In deze gebieden geldt dat er gestreefd dient te worden naar minimaal 60% afkoppeling van hemelwater van bestaande bebouwing en minimaal 80% afkoppeling van hemelwater bij nieuwe bebouwing. De voorkeur van het Waterschap gaat echter uit naar 100% afkoppeling.

Het plangebied valt conform de waterketenkaart juist buiten het grondwaterbeschermingsgebied Heer-Vroendaal. Wel is het plangebied gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland. Ingevolge de Omgevingsverordening Limburg is het hier niet toegestaan de grond dieper dan 3 meter te roeren. Indien dit wel gebeurt, dient hiervoor een ontheffing te worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten.

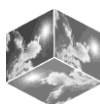
Op de watersysteemkaart, de ecologiekaart en de erosiekaart is het plangebied niet gelegen in of nabij relevante waterthema's zoals weergegeven op deze kaarten.

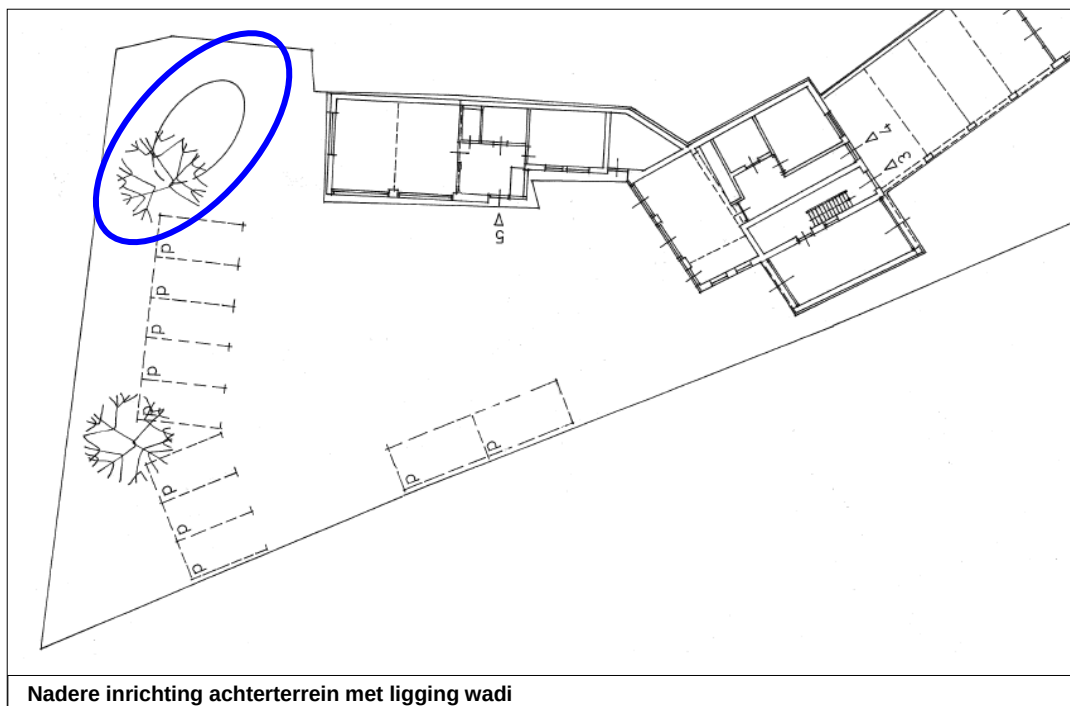
5.3 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de realisatie van 4 nieuwe woningen in de bestaande op te knappen bebouwing van een voormalige agrarisch bedrijf. Ook de voormalige bedrijfs-woning wordt omgezet naar een burgerwoning. Daarnaast wordt op het terrein een aantal parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de woningen.

In de huidige situatie is het binnenterrein verhard, het achterterrein is overwegend onverhard. De bestaande verharding wordt vervangen door nieuwe verharding. De nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het achterterrein, dat daardoor per saldo meer verharding krijgt. Het oppervlak aan bestratingsverharding neemt daarmee toe ten opzichte van de huidige situatie. Het aandeel bebouwd oppervlak blijft gelijk, aangezien de nieuwe woningen alleen ter plaatse van de huidige bebouwing worden ingepast. Door de toename aan bestrating oefent het planvoornemen echter invloed uit op het totale waterbergende vermogen van het plangebied.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering. Hergebruik wordt over het algemeen alleen toegepast bij grootschalige voorzieningen. Door de gemeente is aangegeven dat infiltratie ter plaatse nagenoeg niet mogelijk is. Berging in een waterbuffer behoort wel tot de mogelijkheden.





De benodigde buffercapaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal m^2 aan toegenomen verharding, hetgeen in onderhavig geval circa $180 m^2$ bedraagt. Hiervan uitgaande is een bergingscapaciteit vereist van $6,5 m^3$ bij een $T=25$ neerslagsituatie. Voor een $T=100$ situatie bedraagt dit $8,5 m^3$. In de benodigde bergingscapaciteit zal worden voorzien binnen het plangebied zelf. Hiertoe wordt op het terrein een wadi dan wel vijver ingericht, waar het overtollige hemelwater wordt opgevangen. Het water kan vervolgens ter plekke infiltreren in de bodem.

De wadi is gepositioneerd in de uiterste zuidwesthoek van het achterterrein. Hiervoor is naast de benodigde parkeerplaatsen voldoende ruimte aanwezig voor de waterberging. Uitgaande van een diepte van 0,5 meter, zal het oppervlak van de voorziening circa 12 tot $16 m^2$ bedragen. In de wadi wordt het afstromende hemelwater opgevangen.

5.4 Riolering

Ten behoeve van de nieuwe woningen wordt een gescheiden riolsysteem aangelegd, waarbij het vuilwater wordt afgekoppeld van het hemelwater. De vijf woningen krijgen een afzonderlijke riolering die bij de poortdoorgang gekoppeld worden tot één aansluiting op het droogweerafvoer (dwa) gemeenteriool, zoals nu aanwezig. Van daaruit wordt het afvalwater afgevoerd naar de dichtstbijzijnde rioolwaterzuiveringsinstallatie. De bestaande rioolaansluiting blijft derhalve bestaan en heeft voldoende capaciteit voor de aansluiting van de 5 woningen. Het schone hemelwater wordt zogezegd afgevoerd naar de wadi en ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd. De wadi krijgt een noodoverloop, welke op maaiveldniveau aan de Pastoor Brouwersstraat wordt aangeboden dan wel op het nieuwe hemelwaterriool wordt aangesloten.



6 Haalbaarheid

6.1 Economische en financiële haalbaarheid en planschade

6.1.1 Algemeen

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Dit geldt tevens voor de kosten die gemaakt dienen te worden ten behoeve van de voorzieningen die getroffen dienen te worden ten aanzien van de koelinstallatie in het kader van de Wet milieubeheer. Voor de gemeente zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan c.q. de nieuwe woningen.

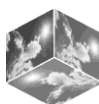
Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden.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

6.1.2 Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor het opstellen van een exploitatieplan verplicht is. In onderhavig geval is ondermeer sprake van de bouw van 2 nieuwe woningen, waardoor het planvoornemen een zogenaamd 'aangegeven bouwplan' ex artikel 6.2.1. Bro onder a. betreft. Het bouwplan wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsplan ex artikel 3.6 lid 1 Wro.

Bij een besluit tot wijziging van een bestemmingsplan voor een bouwplan als het onderhavige moet de raad in beginsel een exploitatieplan vaststellen, onder meer, om het verhaal van publiekrechtelijke kosten verbonden aan het mogelijk maken van het bouwplan te verzekeren. De bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan bij een wijzigingsplan is in de gemeente Eijsden-Margraten, op grond van artikel 6.12 lid 3 Wro, gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien;

1. het een zogenoemd kruimelgeval betreft; of indien
2.
 - het kostenverhaal anderszins verzekerd is (middels een anterieure overeenkomst); en
 - het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
 - het niet noodzakelijk is om eisen te stellen voor de (uitvoering van) werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied en voor de uitwerking van regels omtrent de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.



Het onderhavige aangewezen bouwplan is een kruimelgeval als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro sub a en b. Dat betekent dat het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro zou kunnen afzien van kostenverhaal en het vaststellen van een exploitatieplan. Om zeker te stellen dat de gemeente de leges voor het in behandeling nemen van een wijzigingsplan kan heffen en (indien nodig) om nadere locatie-eisen ex artikel 6.12 lid 2 sub b en c Wro te stellen, kan het college van burgemeester en wethouders zulks met de exploitant overeen komen in een anterieure overeenkomst. In dat geval kan het college van burgemeester en wethouders tegelijkertijd met het vaststellen van het wijzigingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst anderszins is verzekerd en het stellen van nadere locatie-eisen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub b en c Wro niet noodzakelijk is.

Uit voorgaande volgt dat het vaststellen van een exploitatieplan met betrekking het onderhavige bouwplan sowieso niet noodzakelijk is en de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

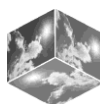
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Daarbij wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning en worden de aanwezige vervallen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen opgeknapt, waarnaar hier woningen in gerealiseerd worden. Het rommelige en verwaarloosde buitenterrein wordt opgeknapt en aangekleed met parkeer- en groenvoorzieningen. Gelet op het feit dat door het opknappen en hergebruiken van de vervallen bebouwing en de herinrichting van het buitenterrein een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontstaat en het gegeven dat de milieuhygiënische situatie ter plaatse verbeterd door de planologische beëindiging van het agrarische bedrijf, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het wijzigingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Bij het wijzigen van een vigerend bestemmingsplan ingevolge de in de regels van dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, waarvan in onderhavig geval sprake is, worden de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen.

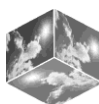
In verband met de noodzakelijke verlening van een hogere grenswaarde van 60 dB in verband met de geluidsbelasting van het wegverkeer op de woningen, zal coördinatie plaatsvinden tussen de procedure hiervoor en de procedure van het wijzigingsplan.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Het wijzigingsplan is ten behoeve van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de brandweer en het waterschap. De brandweer heeft d.d. 26 juli 2011 een reactie gegeven (ingekomen d.d. 29 juli 2011). Deze reactie is in paragraaf 4.6.6 weergegeven en als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Het waterschap Roer en Overmaas heeft d.d. 17 augustus 2011 een reactie gegeven (ingekomen d.d. 18 augustus 2011), welke in paragraaf 5.1 is toegelicht en als bijlage 3 en 4 bij deze toelichting is gevoegd.

Vooroverleg met de provincie Limburg wordt in onderhavig geval niet noodzakelijk geacht. Hierbij wordt verwezen naar het tweede lid van artikel 3.1.1 Bro, welke de Provincie de bevoegdheid geeft om gevallen aan te wijzen waarvoor vooroverleg niet nodig is. Dit gebeurt aan de hand van een Interim-belangenstaat, waarbij over alle gevallen die *niet* op deze lijst staan, geen vooroverleg met de Provincie meer nodig is. Op die manier wordt het vooroverleg sterk ingeperkt en kunnen meer plannen door de gemeenten zelfstandig worden afgedaan.



In de Interim-belangenstaat 2012-2013 staan in de lijst bij het beleidsthema 'P6, platte-landskern' alleen nieuwe woonbestemmingen buiten de contour genoemd als geval waarvoor vooroverleg is vereist. Het wijzigingsplan is echter gesitueerd binnen de rode contour. Ten aanzien van het beleidsthema 'Wonen en werken' worden in de lijst onder andere nieuwe woonbestemmingen genoemd die niet passen in de (regionale) programma's voor wonen. De woonbestemming welke door middel van dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt past wel binnen de woningbouwprogramma's, zoals in paragraaf 2.3.4, 2.4.1 en 2.5.1 reeds uitvoerig is toegelicht. Gelet op het beleidsthema 'Algemeen/sectoraal' tenslotte kan worden geconcludeerd dat het plangebied niet gelegen is binnen of van invloed is op de in de lijst genoemde gebieden en/of objecten. Dit is beredeneerd dan wel onderzocht in hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf donderdag 29 november 2012 tot en met woensdag 9 januari 2013 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

