



WIJZIGINGSPLAN

- Toelichting -

Kerkplein 8 te Mesch

gemeente Eijsden-Margraten

Wijzigingsplan

Kerkplein 8 te Mesch

gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.WPLKOM13003-VG01
Rapportnummer:	M141053.003.R2.R1/SVE
Opdrachtgever:	mevrouw L. Beuken
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	9 december 2014

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

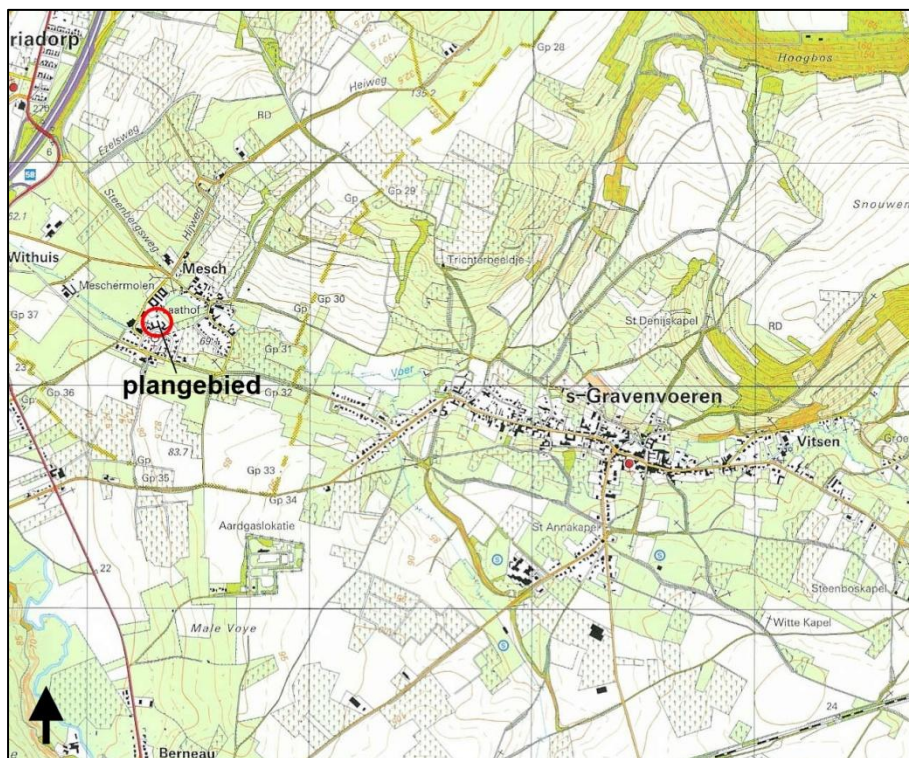
1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Plangebied	9
2.1.1	Ligging.....	9
2.1.2	Omgeving.....	10
2.1.3	Plangebied	10
2.2	Planontwikkeling	12
2.2.1	Bestaande situatie	12
2.2.2	Bouwplan.....	13
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	15
3	Planologisch-juridische status.....	17
3.1	Bestemmingsplan ‘Mariadorp, Mesch, en Withuis’	17
3.2	Wijzigingsbevoegdheid.....	18
4	Beleid	21
4.1	Rijksbeleid.....	21
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.1.2	Conclusie Rijksbeleid	22
4.2	Provinciaal beleid	22
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006.....	22
4.2.2	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (ontwerp).....	26
4.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	27
4.2.4	Verordening Wonen Zuid-Limburg	28
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	28
4.3	Gemeentelijk beleid	29
4.3.1	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013	29
4.3.2	Gemeentelijk woningbouwprogramma	29
5	Milieutechnische aspecten	31
5.1	Bodem	31
5.1.1	Algemeen.....	31
5.1.2	Verkennd bodem- en asbestonderzoek.....	31
5.1.3	Conclusie bodem	32

5.2	Geluid	32
5.2.1	Algemeen.....	32
5.2.2	Wegverkeerslawai	32
5.2.3	Industrielawaai	32
5.2.4	Spoorweglawai	33
5.2.5	Vlieglawai.....	33
5.2.6	Indicatie geluidkwaliteit RIVM	33
5.2.7	Conclusie geluid.....	34
5.3	Milieuzonering.....	34
5.3.1	Algemeen.....	34
5.3.2	Bestaande milieubelastende activiteiten	35
5.3.3	Conclusie milieuzonering	36
5.4	Luchtkwaliteit	36
5.4.1	Algemeen.....	36
5.4.2	Het besluit NIBM	36
5.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	37
5.4.4	Conclusie luchtkwaliteit.....	37
5.5	Externe veiligheid	37
5.5.1	Beleid	37
5.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten	38
5.5.3	Conclusie externe veiligheid	39
6	Overige ruimtelijke aspecten	41
6.1	Archeologie en cultuurhistorie	41
6.1.1	Algemeen.....	41
6.1.2	Archeologie.....	41
6.1.3	Cultuurhistorie.....	42
6.1.4	Conclusie archeologie en cultuurhistorie	43
6.2	Kabels en leidingen.....	43
6.3	Verkeer en parkeren.....	43
6.3.1	Verkeersstructuur.....	43
6.3.2	Parkeren	43
6.3.3	Verkeersgeneratie	43
6.3.4	Bereikbaarheid hulpdiensten	44
6.4	Waterhuishouding.....	44
6.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	44
6.4.2	Provinciaal beleid	44
6.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	45
6.4.4	Afhandeling afval- en hemelwater	46
6.4.5	Conclusie waterhuishouding	47

6.5	Natuur en landschap	47
6.5.1	Beleidskader	47
6.5.2	Beleidsinventarisatie	49
	Nationaal Landschap Zuid-Limburg	49
6.5.3	Natuurgegevens provincie Limburg	51
6.5.4	Waarnemingen	52
6.5.5	Flora- en fauna-inspectie	52
6.5.6	Conclusie	52
6.6	Duurzaamheid	53
7	Uitvoerbaarheid.....	55
7.1	Grondexploitatie.....	55
7.1.1	Algemeen.....	55
7.1.2	Exploitatieplan.....	55
7.2	Planschade.....	55
8	Planstukken	57
8.1	Algemeen.....	57
8.2	Opbouw wijzigingsplan.....	58
8.2.1	Toelichting	58
8.2.2	Regels	58
8.2.3	Verbeelding	59
8.3	Toelichting juridische regeling.....	59
8.3.1	Algemeen.....	59
8.3.2	Artikelsgewijs.....	60
9	Procedure	63
9.1	Inleiding	63
9.2	Vooroverleg.....	63
9.3	Formele procedure	64
9.3.1	Algemeen.....	64
9.3.2	Zienswijzen	64
10	Bijlagen.....	65

1 Inleiding

De locatie Kerkplein 8 te (6245 KH) Mesch betreft een niet meer als zodanig in gebruik zijnde bedrijfslocatie ten behoeve van een bouw-/timmerbedrijf. De eigenaar heeft het plan opgevat om de aanwezige loods, die voorheen in gebruik was als timmerwerkplaats, in pandig te verbouwen tot één woning.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Ter plekke van het plangebied is het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis' van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan vigeert de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', met een toegesneden bestemming voor 'bouw- en timmerbedrijf'. Het realiseren van een woning in de voormalige timmerwerkplaats is niet rechtstreeks toegestaan. Weliswaar is in de voorschriften behorende bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om deze bestemming – onder een aantal voorwaarden – te wijzigen in 'woondoeleinden'.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten heeft kenbaar gemaakt toepassing te willen geven aan de genoemde wijzigingsbevoegdheid, teneinde de beoogde planontwikkeling realiseerbaar te maken. Ten behoeve van de te doorlopen wijzigingsplanprocedure ex artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening (Wro), is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

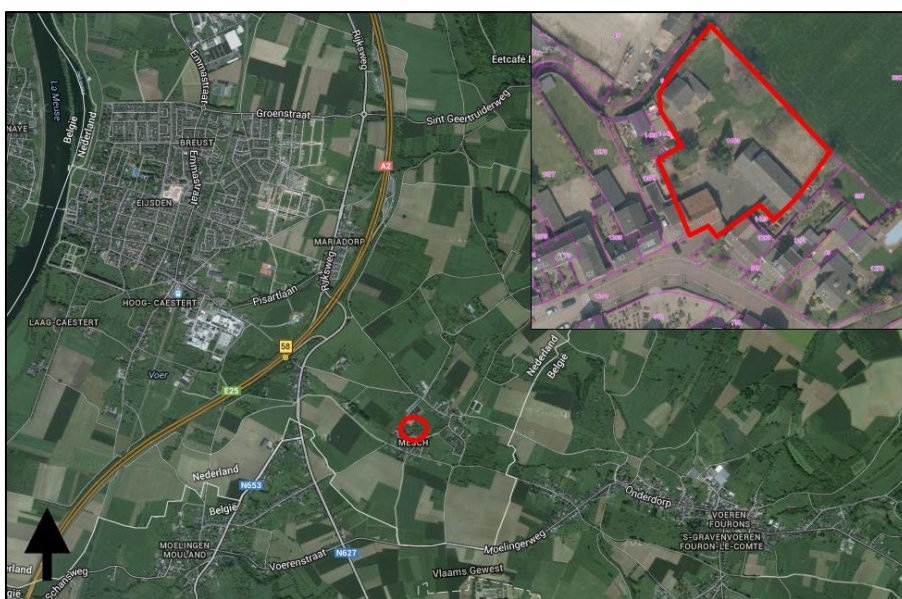
2 Plangebied en planontwikkeling

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

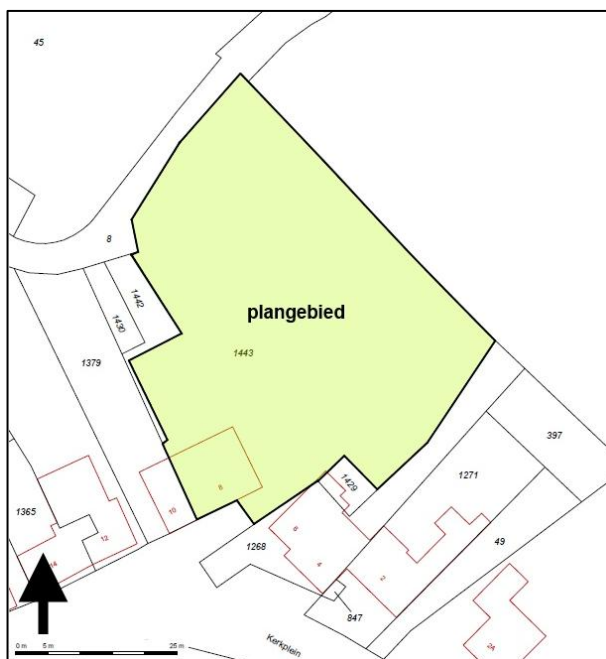
2.1 Plangebied

2.1.1 Ligging

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Kerkplein 8 te Mesch. Kadastraal betreft onderhavig plangebied het perceel Mesch – sectie B – nummer 1443, groot 2.355 m².



Luchtfoto met
aanduiding plangebied



Kadastrale kaart met ligging plangebied

2.1.2 Omgeving

Mesch is circa 1 kilometer zuidoostelijk gelegen ten opzichte van Eijsden en betreft het meest zuidelijk gelegen kerkdorp in Nederland. Het kerkdorp, gelegen aan het riviertje de Voer, kenmerkt zich door oude monumentale boerderijen en holle wegen, omringd door hoogstamboomgaarden, meidoornhagen en heuvels.

Onderhavig plangebied is gelegen direct noordelijk van de Sint Pancratiuskerk. Westelijk en oostelijk is sprake van burgerwoningen, terwijl aan noordwestelijke zijde het plangebied wordt begrensd door het riviertje de Voer. Aan de overzijde van dit riviertje bevindt zich Feesthoeve De Laafhof, gelegen aan de Langstraat. Ten laatste grens onderhavig plangebied aan de noordoostelijke zijde aan open agrarisch gebied (weilanden).

2.1.3 Plangebied

Ter plekke van het plangebied zelf bevindt zich de (voormalige bedrijfs-)woning, een loods met een oppervlak van circa 200 m² (de voormalige timmerwerkplaats) en op het achterterrein een bakhuis (circa 60 m²). De bestaande bebouwing ter plekke van onderhavige locatie is schetsmatig weergegeven in navolgende figuur.



Schetsmatige weergave
bestaande situatie
plangebied

De ruimte tussen de woning en de loods is verhard, terwijl de overige ruimte per plekke van het plangebied (tussen de loods en het bakhuys en op de overgang naar het open agrarische gebied) in hoofdzaak bestaat uit beplanting (gras met diverse bomen en struiken).

Aan de hand van navolgende foto's wordt nader inzicht verstrekt in de bestaande situatie ter plekke van het plangebied.



Foto's bestaande situatie (bron: Goessens & Goessens Makelaardij)

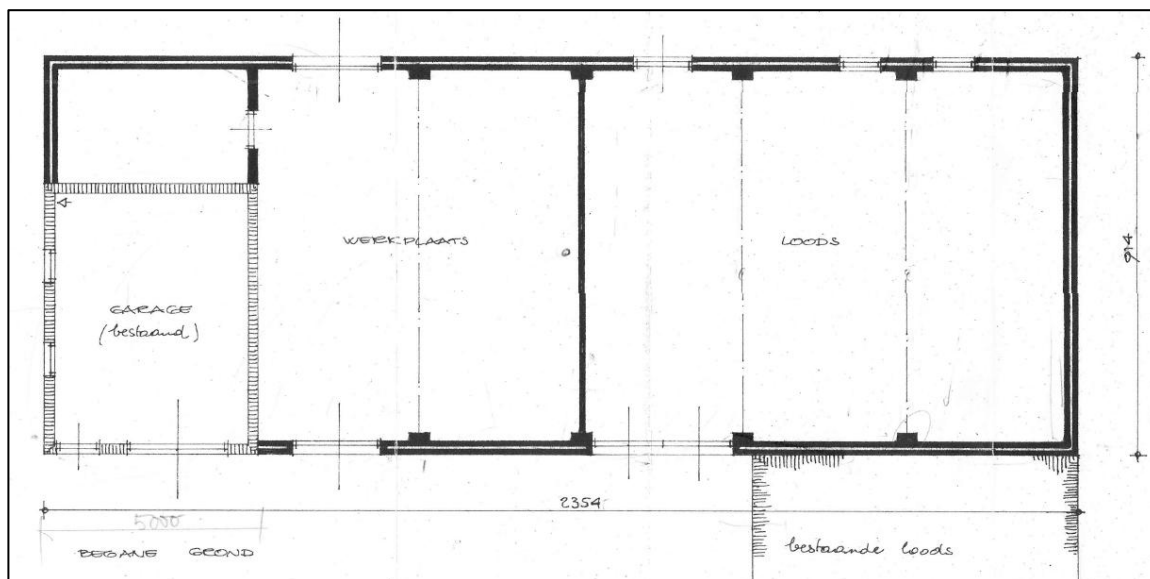


2.2 Planontwikkeling

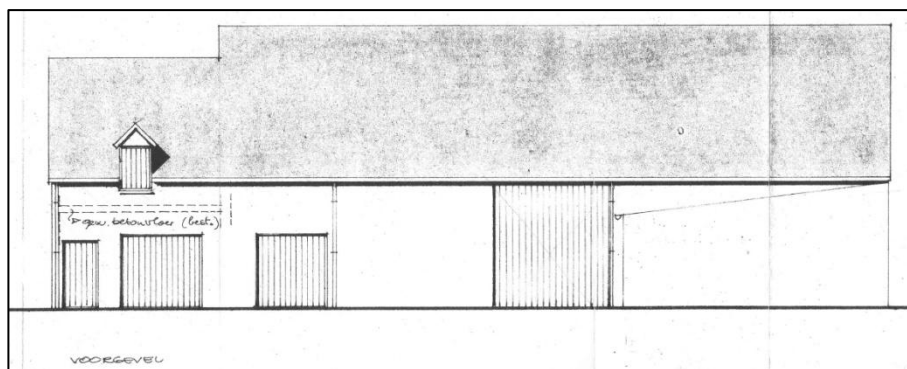
2.2.1 Bestaande situatie

Voorliggende planontwikkeling voorziet in een inpandige verbouwing van een bestaande loods (voormalige timmerwerkplaats) tot woning. Deze loods is circa 24 x 9 meter.

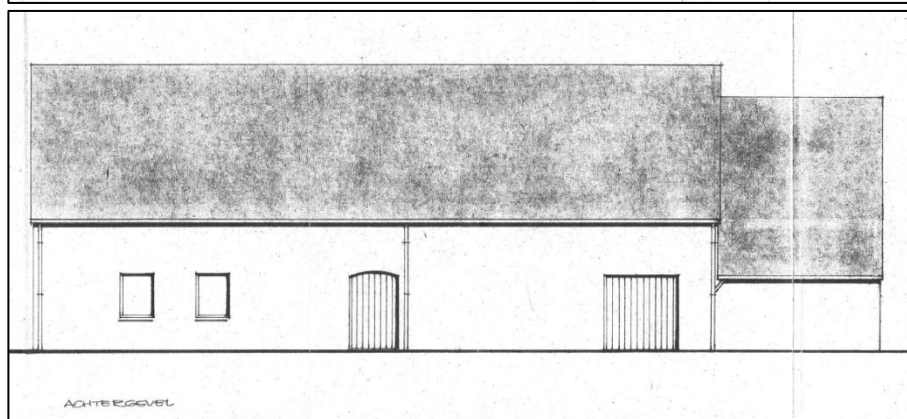
Voor de inpandig te verbouwen loods is op 17 januari 1984 vergunning verleend door de gemeente Eijssden. De plattegrond en gevelaanzichten van deze loods zijn hierna opgenomen.



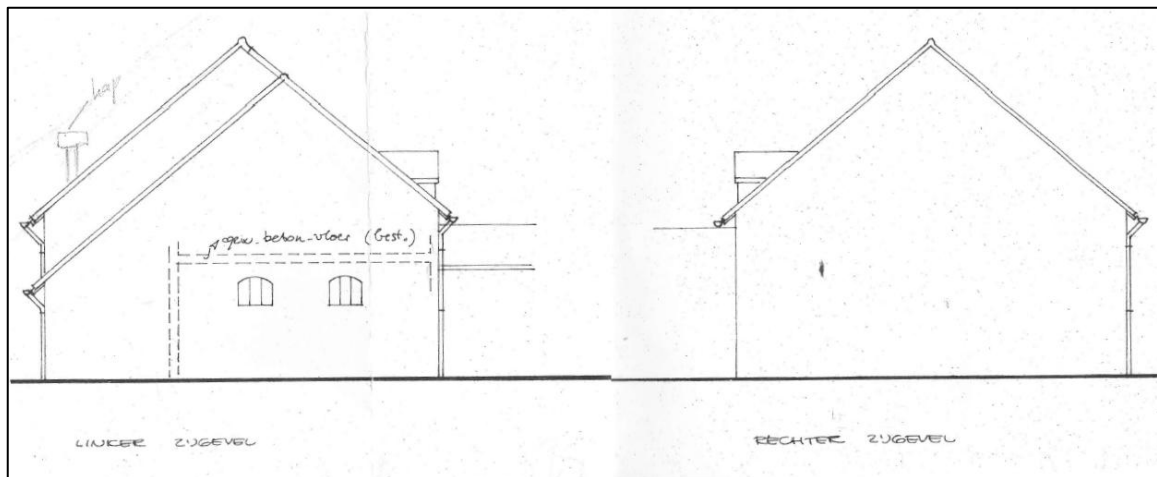
Plattegrond



Voorgevel



Achtergevel



Linker- en rechter zijgevel

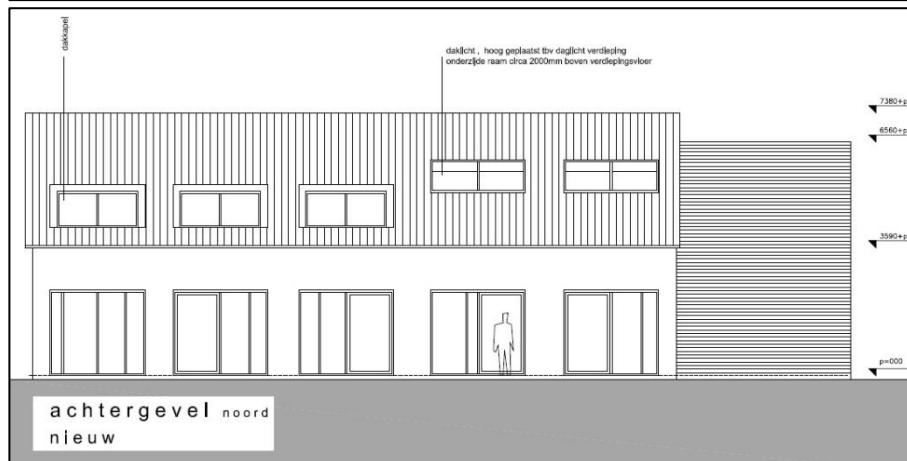
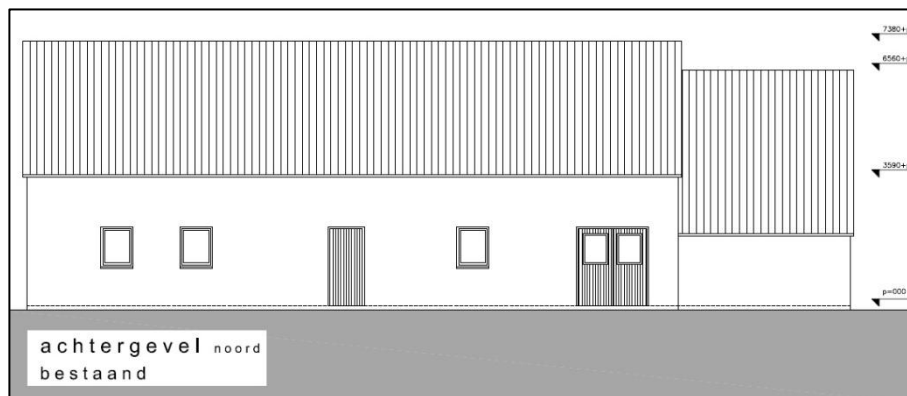
2.2.2 Bouwplan

Sprake is van een primaire in pandige verbouwing. Er wordt niet voorzien in nieuwe bebouwing ten opzichte van de bestaande situatie. Enkel zullen nieuwe gevelopening worden gerealiseerd ten behoeve van de woning. Ten behoeve van de in pandige verbouwing zijn ontwerptekeningen beschikbaar. Deze ontwerptekeningen zijn bijgevoegd als **bijlage 1**.

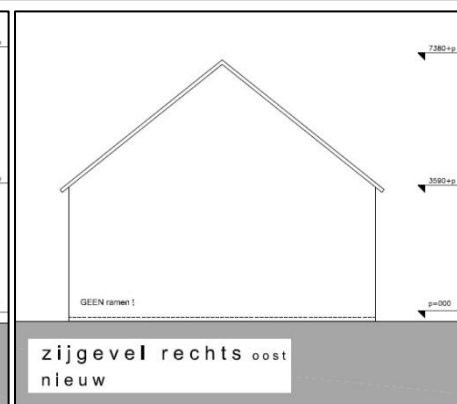
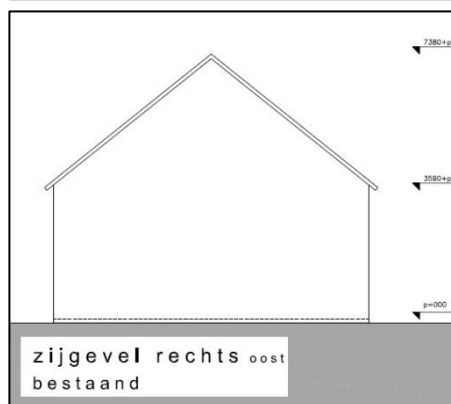
Ter beeldvorming van het bouwplan zijn hierna de diverse gevelbeelden (bestaand versus nieuw) opgenomen.



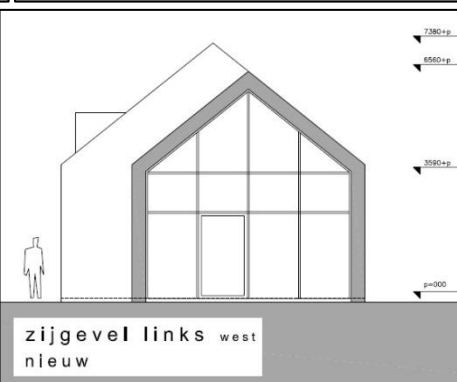
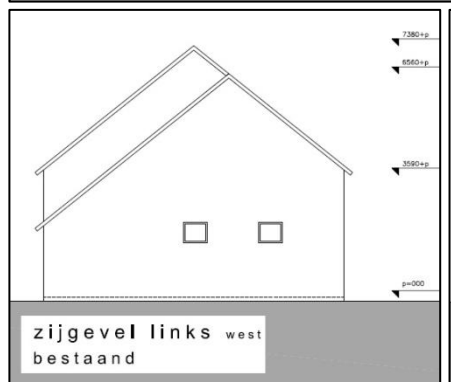
Voorgevel bestaand (boven) en nieuw (onder)



Achtergevel bestaand
(boven) en nieuw
(onder)



Zijgevel rechts bestaand
(links) en nieuw (rechts)



Zijgevel links bestaand
(links) en nieuw (rechts)

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling zullen de ruimtelijk-visuele effecten minimaal zijn. De locatie is momenteel dusdanig, dat niet zozeer sprake is van een bedrijfsmatige uitstraling maar reeds overwegend een woonsituatie.

Enkel voor wat betreft de inpandig tot woning te verbouwen schuur zal in ruimtelijk-visuele zin ietwat wijzigen. Zulks ten gevolge van de te realiseren gevelopeningen (ramen en deuren). Ook wordt voorzien dat een beperkt deel van het dak aan de noordwestzijde in die zin wordt gewijzigd, zodat sprake is van één doorlopende noklijn.

Is momenteel sprake van de mogelijkheid om ter plekke van onderhavig plangebied een bouw-/timmerbedrijf te exploiteren, in de toekomstige situatie is primair sprake van een woonfunctie met in totaal twee woningen.

Geconcludeerd mag worden dat de ruimtelijk-visuele effecten ten gevolge van voorliggende planontwikkeling dusdanig zijn, dat deze niet als onacceptabel kunnen worden gekwalificeerd.

3 Planologisch-juridische status

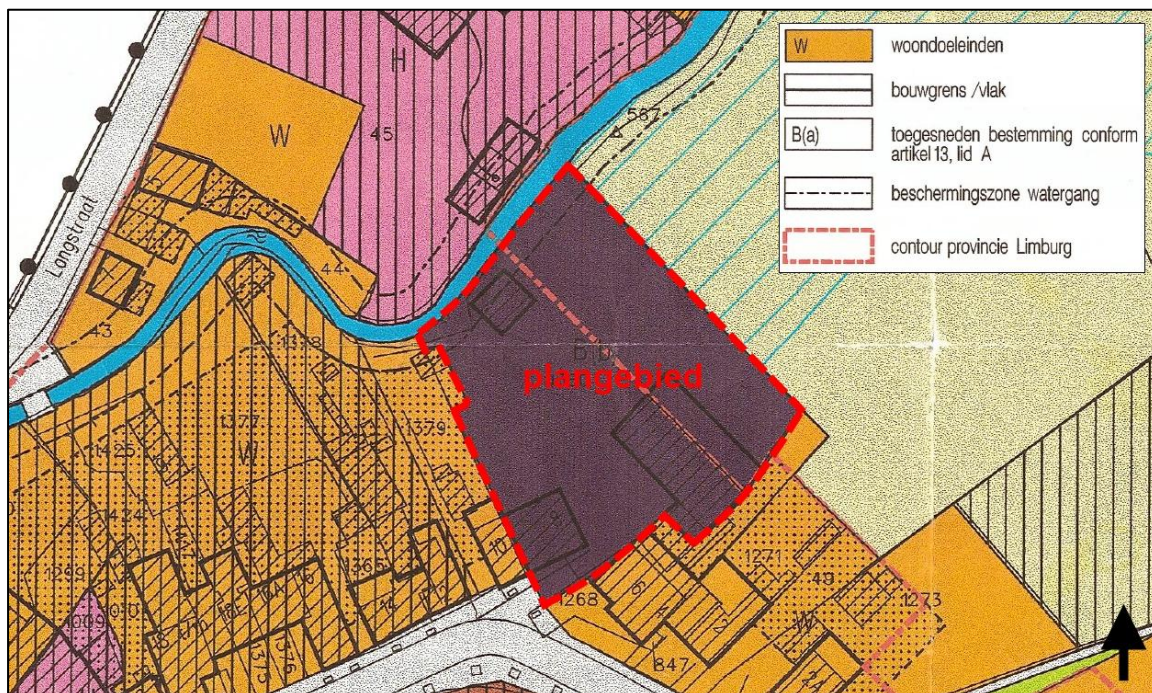
3.1 Bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch, en Withuis'

Ter plekke van onderhavige locatie is het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis' van kracht. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van (voormalig) Eijsden vastgesteld op 9 juni 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg op 13 september 2005.

Op grond van dit bestemmingsplan vigeert ter plekke van het plangebied de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Middels letteraanduiding (b) op de plankaart is sprake van een toegesneden bestemming, te weten 'bouw-/timmerbedrijf'. Ter plekke van de bestaande bebouwing (woning, loods en bakhuis) zijn bouwvlakken opgenomen op de plankaart.

Langs het riviertje de Voer is ter plekke van het plangebied sprake van een aanduiding 'beschermingszone watergang'. Deze strook is 5 meter breed over de gehele noordwestelijke grens van het plangebied.

Ten laatste is op basis van het vigerende bestemmingsplan een aanduiding 'contour provincie Limburg' opgenomen.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis' met aanduiding plangebied

Specifiek zijn de gronden ter plekke van het plangebied bestemd voor uitoefening van een bouw-/timmerbedrijf. Maximaal één (bedrijfs)woning is toegestaan. Gebouwen mogen enkel ter plekke van het bouwvlak (in casu drie bouwvlakken) worden gebouwd. Ter plekke van de 'beschermingszone watergang' staat bescherming, beheer en onderhoud van watergangen voorop.

3.2 Wijzigingsbevoegdheid

Onder artikel 13, lid F, sub a, van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis' is een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in 'woondoeleinden'.

De aan deze wijzigingsbevoegdheid gestelde voorwaarden luiden als volgt:

1. de totstandkoming van een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd;
2. door bodemonderzoek is vooraf vast komen te staan dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren bestaan tegen realiseren van woningbouw ter plekke;
3. de woningbouw past binnen de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het regionaal volkshuisvestingsplan qua aantal en fasering;
4. de geluidsbelasting is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of de op basis van de geluidsniveaukaart vastgestelde hogere grenswaarde van 55 dB(A);
5. het te wijzigen gedeelte van het complex dient binnen de contour, ingevolge de partiële streekplanherziening openruimte- en bufferzone beleid Zuid-Limburg, te zijn gelegen;
6. bij wijziging wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 8 'Woondoeleinden'.

Ad 1. Totstandkoming goed woon- en leefklimaat

Voorliggende planontwikkeling is getoetst aan het aspect milieuzonering in paragraaf 5.3 van voorliggende toelichting. Daaruit blijkt (o.a.) dat de in pandig te realiseren woning niet wordt belemmerd en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ad 2. Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

In paragraaf 5.1 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op het aspect bodem in relatie tot voorliggende planontwikkeling. Op basis van het verrichte verkennende bodemonderzoek, waarvan de rapportage is bijgevoegd als bijlage, is gebleken dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn ten aanzien van het gebruik van het plangebied voor woondoeleinden.

Ad 3. Regionaal volkshuisvestingsplan

Het toevoegen van de extra woning past binnen het gemeentelijke programma (zie tevens paragraaf 4.3.2).

Ad 4. Geluidbelasting

In paragraaf 5.2 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op het aspect geluid afkomstig van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï en vlieglawaaï. Daaruit is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de in pandig te realiseren woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Ad 5. Rode contour

In paragraaf 4.2.4 en 4.3 wordt onder andere ingegaan op de rode contour ter plekke van onderhavig plangebied. Deze contour is strak rondom de bebouwing (loods en bakhuis) getrokken. Dientengevolge is het in pandig tot woning te verbouwen complex (de loods) binnen de rode contour gesitueerd.

Ad 6. Voorschriften 'Woondoeleinden'

Middels voorliggend wijzigingsplan worden de voorschriften behorende bij de bestemming 'Woondoeleinden' overeenkomstig artikel 8 van toepassing verklaard middels de regels behorend bij de bestemming 'Wonen'.

Gelet op vorenstaande voldoet voorliggende planontwikkeling aan de voorwaarden zoals gesteld bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders – zoals opgenomen in artikel 13, lid F, onder a, van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis' – om de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in 'Woondoeleinden'.

Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing is in voorliggend document een integrale toetsing verricht van de planontwikkeling aan de diverse milieutechnische en overige ruimtelijke aspecten.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en de Verordening Wonen Zuid-Limburg. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 en het gemeentelijke woningbouwprogramma.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

4.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het Rijksbeleid is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake van strijdigheden met dit beleid. Er is geen sprake van rijksverantwoordelijkheid als bedoeld in de structuurvisie. Uit toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking in het kader van voorliggende planontwikkeling blijkt dat (1) het realiseren van één extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en (2) sprake is van het realiseren van de extra woning ter plekke van bestaand bebouwd gebied. Aan de derde trap wordt zodoende niet toegekomen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006

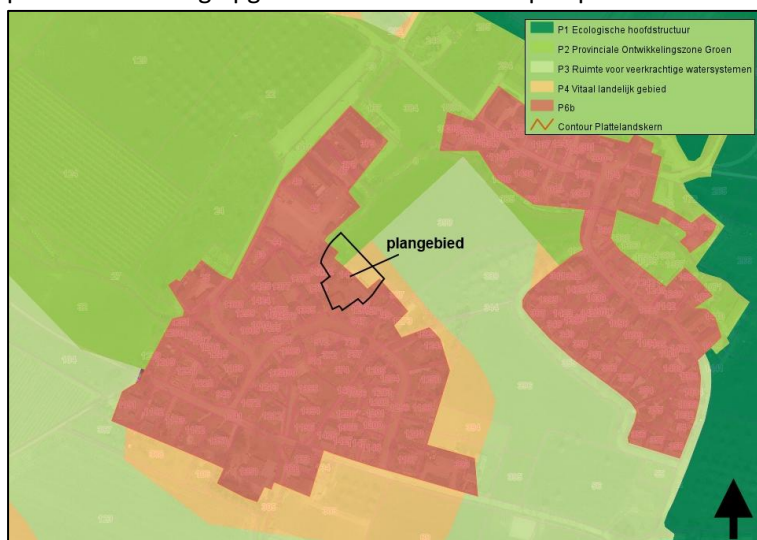
Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.

In voorliggende paragraaf zal tevens aanvullend worden ingegaan op het vanaf 16 mei 2014 tot en met 27 juni 2014 gepubliceerde ontwerp POL2014, waarvan de verwachting is dat deze in oktober 2014 zal worden vastgesteld door de provincie. Daarmee samenhangend wordt voorts ingegaan op de (per gelijke datum ter inzage gelegen) ontwerp Omgevingsverordening Limburg 2014.

Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in een drietal perspectieven, te weten (overwegend) P6b 'Plattelandskern Zuid- Limburg', P4 'Vitaal landelijk gebied' en P2 'Provinciale ontwikkelingszone groen'.

Ten aanzien van genoemde perspectieven voert de provincie navolgend beleid.

P6b 'Plattelandskern Zuid-Limburg'

De 'Plattelandskernen' zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen (Gennep, Horst, Helden-Panningen, Gulpen, Valkenburg en Vaals) vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur). De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

P4 'Vitaal landelijk gebied'

Het perspectief 'Vitaal landelijk gebied' (P4) omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Soms gaat het om oude bouwlanden, waarbij een gaaf cultuurhistorisch kavel-, wegen- en bebouwingspatroon samengaat met monumentale bebouwing en landschappelijke openheid. Andere kwaliteiten die hier kunnen voorkomen zijn stiltegebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, hydrologische bufferzones rondom natte natuurgebieden of leefgebied voor ganzen en weidevogels.

Met respect voor de aanwezige kwaliteiten wordt de inrichting en ontwikkeling van de gebieden in belangrijke mate bepaald door de landbouw. Daarnaast wordt in deze gebieden extra belang gehecht aan verbreding van de plattelandseconomie. De bestaande landbouwbedrijvigheid in al zijn vormen kan zich hier verder ontwikkelen, al zijn er wel beperkingen voor de niet-grondgebonden landbouw.

P2 'Provinciale ontwikkelingszone groen'

De 'Provinciale ontwikkelingszone groen' (POG, P2) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn het in stand houden van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw.

Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, landschappelijk raamwerk Zuid-Limburg, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen.

Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden.

Conclusie perspectieven

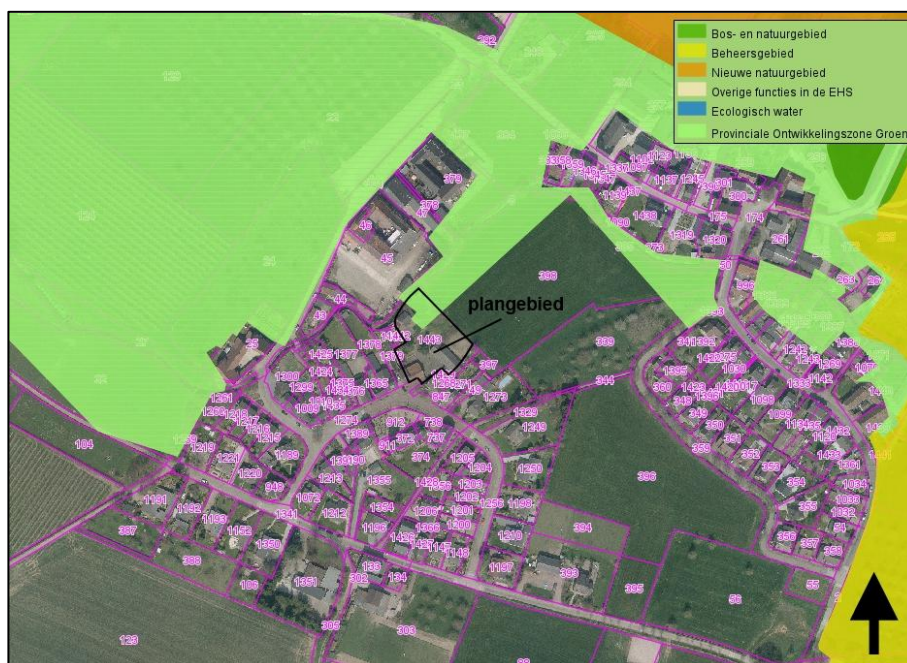
Voorliggende planontwikkeling wordt niet belemmerd door het provinciale beleid op basis van de perspectieven. Hoewel een deel van het plangebied – dat niet is gelegen binnen het perspectief P6b 'Plattelandskern Zuid-Limburg' (en daarmee tevens binnen de 'rode contour') – gelegen is in het 'buitengebied' (in algemene zin des woords), wordt in dit kader overwogen dat sprake is van een planologisch-juridisch vigerende 'Bedrijfsbestemming' voor het gehele plangebied. De primair door te voeren bestemmingswijziging (van 'Bedrijfsdoeleinden' naar 'woondoeleinden') en uitsluitend te realiseren in pandige verbouwing van de bestaande loods tot woning, conflicteert niet met het provinciale beleid.

Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de groene waarden en de beschermingsgebieden waarop de Omgevingsverordening Limburg van toepassing is.

Groene waarden

Gelet op de POL-kaart 'groene waarden' (4b) is onderhavig plangebied niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, echter wel voor een beperkt deel gelegen binnen de Provinciale ontwikkelingszone groen (POG) zoals reeds hiervoor geconstateerd.



Uitsnede POL-kaart
'groene waarden' met
aanduiding plangebied

De provincie heeft in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg de 'POG-gronden' aangewezen met als doelstelling de ecologische hoofdstructuur (EHS, P1) te versterken. Ter plekke van dit deel van het plangebied is echter sprake van bestaande bebouwing op basis van vigerende bouw- en gebruiksrechten (voor 'bedrijfsdoeleinden'). Het ter plekke van de 'POG-gronden' gevoerde provinciale beleid is niet tot uitvoer (kunnen worden) gebracht.

Noemenswaardig in dit verband is dat in het ontwerp Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (zie paragraaf 4.2.2) het provinciale beleid ter plekke van dit deel van het plangebied (in algemene zin) is bijgesteld, op basis waarvan de natuurdoelstelling ter plekke om de ecologische hoofdstructuur te versterken is komen te vervallen.

Beschermingsgebieden

Op provinciaal niveau is een aantal beschermingsgebieden aangewezen, waartoe middels de Omgevingsverordening Limburg specifieke regelgeving van toepassing is. Onderhavig plangebied is gelegen ter plekke van het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'.

Het Bodembeschermingsgebied Mergelland is een gebied waar voor het duurzame behoud van kwetsbare functies en waarden een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk is. In dit gebied is het provinciale beleid erop gericht om te streven naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen.

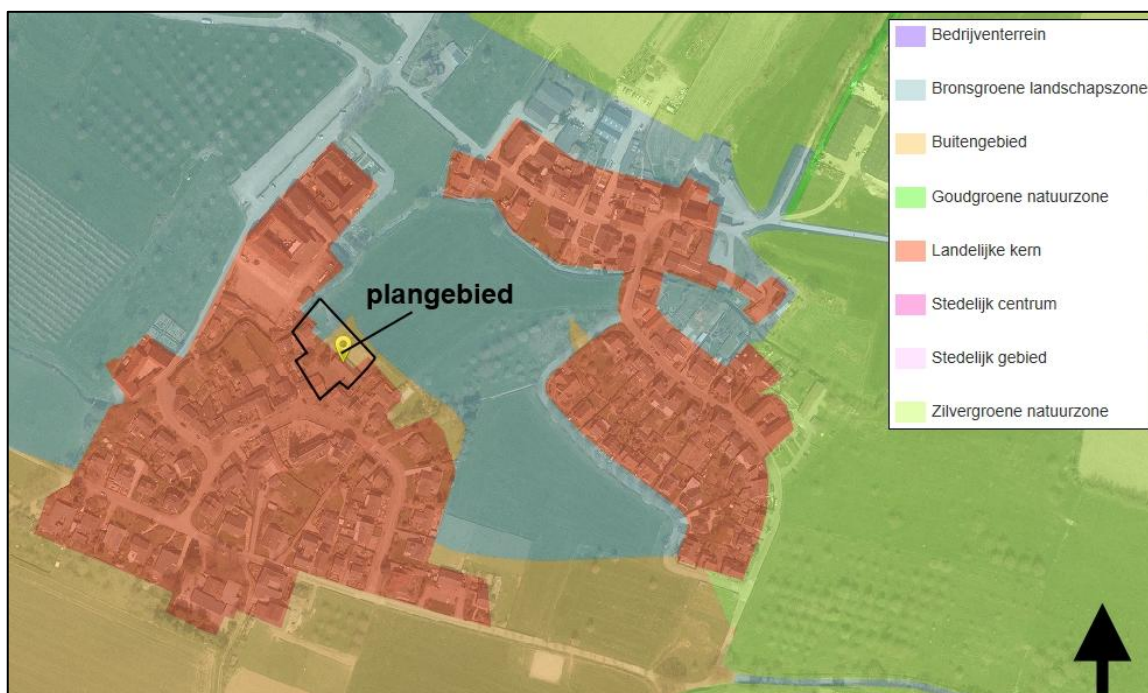


Provinciale
beschermingsgebieden
met aanduiding
plangebied

4.2.2 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (ontwerp)

De provincie Limburg is – tijde van het opstellen van voorliggend wijzigingsplan – doende een integrale herziening van het POL2006 op te stellen. Het ontwerp van dit POL2014 heeft vanaf 16 mei 2014 tot en met 27 juni 2014 ter visie gelegen. Hiernavolgend wordt op basis van het ontwerp POL2014 onderhavige planontwikkeling beoordeeld.

In het nieuwe POL2014 zal niet meer worden uitgegaan van perspectieven, maar zijn zoneringen benoemd. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zoneringen 'Landelijke kern', 'Buitengebied' en 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' ontwerp POL2014 met ligging plangebied

In z'n algemeenheid kan navolgend vergelijk worden gemaakt tussen de perspectieven (POL2006) en de zoneringen (POL2014):

P6b 'Plattelandskern Zuid-Limburg'	->	'Landelijke kern' (POL2014)
P4 'Vitaal landelijk gebied'	->	'Buitengebied' (POL2014)
P3 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'	->	'Bronsgroene landschapszone' (POL2014)
P2 'Provinciale ontwikkelingszone groen'	->	'Zilvergroene natuurzone' (POL2014)

Raadpleging van het ontwerp POL2014 leert dat het provinciale beleid ter plekke van het perspectief P2 'Provinciale ontwikkelingszone groen' (gebieden ter versterking ecologische hoofdstructuur), zoals van toepassing ter plekke van het plangebied, in het POL2014 zal worden losgelaten.

Ter plekke van dit deel van het plangebied zal de 'Bronsgroene landschapszone' van toepassing worden verklaard. De beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik. De hoofdzakelijk na te streven natuurdoelstelling overeenkomstig perspectief P2 'Provinciale ontwikkelingszone groen' is daarmee ter plekke afgezwakt. Het beleid is in overeenstemming gebracht de feitelijke situatie ter plekke van dit deel van het plangebied.

4.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

Onderhavig plangebied is voor wat betreft de bestaande bebouwing gelegen binnen de rode contour van Mesch.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Daarop wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.



Rode contour Mesch
met aanduiding
plangebied

4.2.4 Verordening Wonen Zuid-Limburg

Op 21 juni 2013 hebben Provinciale Staten de ‘Verordening Wonen Zuid-Limburg’ vastgesteld. In die verordening is bepaald dat gemeenten in Zuid-Limburg geen bestemmingsplannen, beheersverordeningen of omgevingsvergunningen meer mogen vaststellen of verlenen voor het bouwen van meer dan één nieuwe woning. De verordening is gemaakt om op een verantwoorde manier de plancapaciteit voor nieuwe woningen te reguleren. De verordening geldt niet voor plannen die vóór 5 juli 2013 zijn vastgesteld.

Deze verordening geldt niet voor alle nieuwe woningbouwplannen. Als een woningbouwplan voldoet aan bepaalde criteria, dan is de verordening niet van toepassing en kan dat plan wel doorgaan. Die criteria staan in de op 2 juli 2013 door Gedeputeerde Staten vastgestelde beleidsregel ‘Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg’. Kortweg houdt de beleidsregel in dat er alleen nog nieuwe woningbouwplannen mogen worden gemaakt, als minimaal hetzelfde aantal woningen wordt gesloopt en de woningen voldoen aan een aantal criteria. Ook is voor enkele lopende strategische projecten een uitzondering gemaakt.

Zowel de verordening als de beleidsregel zijn op 5 juli 2013 in werking getreden.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Op basis van vorenstaande uiteenzetting van het provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkelingen daarmee niet in strijd is.

Het beleid in de diverse van toepassing zijnde perspectieven vormen geen strikte belemmeringen voor de functiewijziging en in pandige verbouwing. Daarbij is tevens overwogen dat het streven naar natuurrealisatie binnen perspectief P2 ‘Provinciale ontwikkelingszone groen’ – welk perspectief van toepassing is op een beperkt deel van het plangebied – in het ontwerp POL2014 is afgezwakt door middel van het opnemen van dit deel van het plangebied binnen de ‘Bronsgroene landschapszone’.

Ten laatste is de realisatie van één extra woning niet strijdig met de ‘Verordening Wonen Zuid-Limburg’, aangezien deze verordening enkel van toepassing is bij het realiseren van meer dan één woning.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ vertaald in het ‘Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013’. Dit kwaliteitsmenu is van toepassing op de gebieden buiten de zogenaamde rode contouren.

Ter plekke van onderhavig plangebied loopt de rode contour straks langs de bestaande bebouwing (loods en bakhuis). Een deel van het perceel (alwaar momenteel sprake is van gras, struiken en bomen) is gelegen buiten deze rode contour.

Conform het gemeentelijke kwaliteitsmenu is dit beleid – voor wat betreft de module ‘solitaire (nieuwe) woningen’ – van toepassing op die gevallen waarbij de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Of indien op een woonbestemming via een bestemmingsplanherziening/wijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd.

In casu wordt weliswaar een deel van het plangebied (gelegen buiten de rode contour) in een woonbestemming, doch wordt ter plekke van dit deel niet voorzien in woningbouw. Tevens is geen sprake van een reeds bestaande woonbestemming alwaar (via bestemmingsplanherziening/wijziging) een nieuwe woning (extra) kan worden gerealiseerd buiten de rode contour.

Gelet op vorenstaande is het gemeentelijk kwaliteitsmenu op voorliggende planontwikkeling niet van toepassing.

4.3.2 Gemeentelijk woningbouwprogramma

De regio Maastricht en Mergelland beschikt nog niet over een regionaal woningbouwprogramma. Dientengevolge is de in casu te doorlopen planologische procedure een volledige gemeentelijke bevoegdheid. In dat kader is het aan het oordeel van de gemeente om dit plan in haar programma op te nemen.

De gemeente Eijsden heeft reeds eerder kenbaar gemaakt in te kunnen stemmen met het toevoegen van een woning ter plekke van onderhavig plangebied (september 2010). Dit standpunt is door de gemeente Eijsden-Margraten gehandhaafd naar aanleiding van voorliggende planontwikkeling. Het toevoegen van één extra woning ter plekke van onderhavig plangebied is daarmee in het woningbouwprogramma van de gemeente opgenomen.

5 Milieutechnische aspecten

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

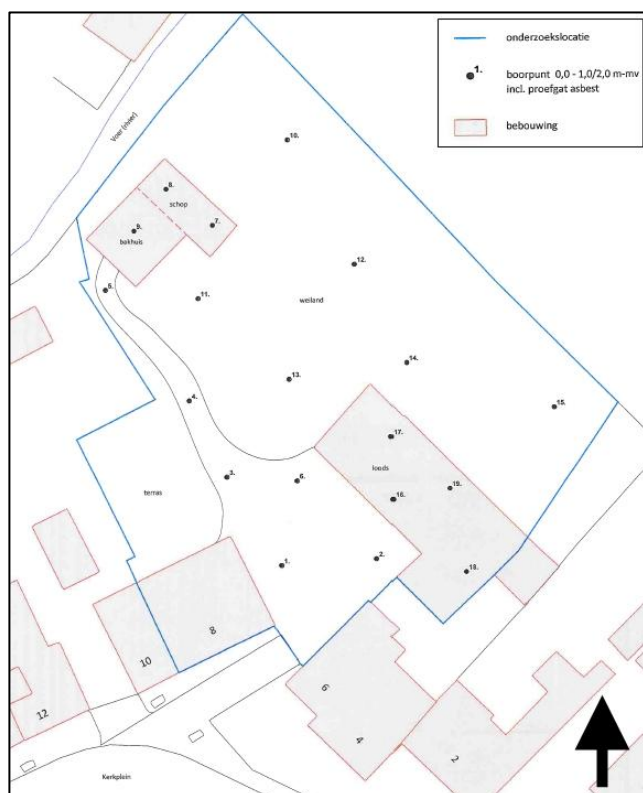
5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een dergelijke planologische functiewijziging (van 'Bedrijfsdoeleinden' in 'Woondoeleinden'). Ter plekke van onderhavig plangebied is derhalve een verkennend bodemonderzoek verricht teneinde te beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor woondoeleinden.

5.1.2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

De rapportage van het verrichte verkennende bodem- en asbestonderzoek ter plekke van onderhavig plangebied is bijgevoegd als **bijlage 2**.



Onderzoekslocatie bodemonderzoek inclusief boorpunten

Op basis van het verrichte onderzoek is in z'n algemeenheid geconcludeerd dat de aangetroffen verontreinigingen als gebiedseigen bestempeld kunnen worden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormen de aangetroffen overschrijdingen geen directe belemmeringen voor onder ander het gebruik van de locatie voor woondoeleinden.

Geconcludeerd is dat er voor het plangebied geen aanleidingen zijn om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

5.1.3 Conclusie bodem

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

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

5.2.2 Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die zijn gelegen in 'buitenstedelijk gebied', en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzones van een diverse omliggende wegen. Er dient te worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

5.2.3 Industrielawaai

Het meest nabijgelegen bedrijventerrein ten opzichte van voorliggend plangebied betreft het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat, gelegen ten zuiden van Eijdsen (nabij Hoog-Caestert) op ruim 1,3 kilometer ten opzichte van onderhavig plangebied. De bedrijven op dit bedrijventerrein betreffen procesindustriële bedrijven die gebruik maken van chemische processen, waarbij grondstoffen door samenvoeging en verwarming worden omgezet in halffabrikaten.

Voor het bedrijventerrein Ir. Rocourstraat heeft, vanwege de inperking van de aanwezige geluidscontouren, een partiële herziening van de onderliggende bestemmingsplannen plaatsgevonden (vastgesteld d.d. 9 september 2008). In die partiële herziening is de feitelijke 50 db(A)-contour op basis van de verleende milieuvergunningen qua geluid opnieuw vastgesteld.

De geluidzone van het bedrijventerrein is in bestemmingsplanmatig opzicht vastgelegd en reikt in ruimtelijke zin bij lange na niet tot onderhavig plangebied en vormt geen belemmering ten behoeve van voorliggende planontwikkeling.



Geluidzone bedrijventerrein Ir.
Rocourstraat ten opzichte van plangebied

5.2.4 Spoorweglawaai

De spoorlijn Maastricht-Visé-Luik ligt op ruimschoots 1,5 kilometer ten westen van onderhavig plangebied. Uit raadpleging van de geluidkaart van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, op basis waarvan het geluid vanwege spoorverkeer raadpleegbaar is, blijkt dat zuidelijk van station Maastricht-Randwyck een geluidcontour L_{den}^1 hoger dan 55 dB niet aan de orde is. Gelet op de ruime afstand ten opzichte van onderhavige plangebied vormt spoorweglawaai geen belemmeringen voor onderhavig plangebied.

5.2.5 Vliegklawaai

Gelet op de ruime afstand van onderhavig plangebied ten opzichte van het vliegveld Maastricht-Aachen-Airport, en het feit dat daardoor de 35 Ke-contour op aanzienlijke afstand is gelegen, ondervindt voorliggende planontwikkeling geen belemmeringen vanwege vliegklawaai.

5.2.6 Indicatie geluidkwaliteit RIVM

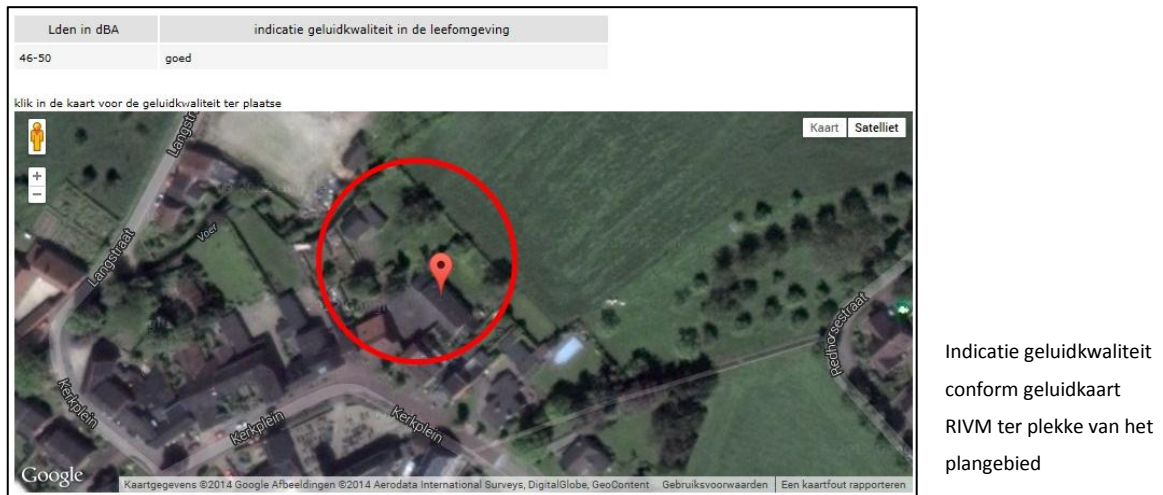
Het RIVM heeft een geluidkaart ontwikkeld, via welke een indicatie kan worden verkregen van de geluidkwaliteit op een bepaalde locatie. Deze geluidkwaliteit is gebaseerd op een indeling in klassen van 5 dB van de totale gecumuleerde geluidbelasting van wegverkeer, railverkeer, luchtvaart, windturbines en industrie. De indicatie van geluidkwaliteit heeft betrekking op de situatie buitenshuis.

Hoewel de kwaliteitsindicatie van het RIVM niet worden gebruikt in het kader van normtoetsing, is deze ten behoeve van voorliggende planontwikkeling weliswaar goed bruikbaar om (indicatief) inzicht te verkrijgen in de geluidkwaliteit ter plekke van het plangebied. Dit met name om te kunnen

¹ L_{den} staat voor de gemiddelde geluidbelasting gedurende een etmaal.

beoordelen of het gebruik van onderhavig plangebied voor woondoeleinden in z'n algemeenheid als acceptabel kan worden beschouwd.

In navolgende figuur is voor het plangebied op basis van de geluidkaart van het RIVM een indicatie van de geluidkwaliteit beschouwd.



Gelet op de geluidkaart van het RIVM is de indicatie van de geluidkwaliteit ter plekke van onderhavig plangebied 'goed (46-50 dBA)'.

5.2.7 Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande beschouwingen van het wegverkeerslawaaï, industrielawaaï, spoorweglawaaï en vliegtuiglawaaï, de indicatie van de geluidkwaliteit ter plekke van het plangebied op basis van de gegevens van het RIVM, in relatie tot het feit dat onderhavig plangebied niet is gelegen in de directe nabijheid van een doorgaande (intensief) bereden weg, kan worden geconcludeerd dat de gevelbelasting op de nieuw te realiseren woning niet dusdanig is dat ten opzichte van de standaard voorzieningen qua gevelwering conform Bouwbesluit 2012 extra geluidwerende maatregelen aan de orde zouden zijn.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggende planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

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

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

5.3.2 Bestaande milieubelastende activiteiten

In de directe omgeving van onderhavig plangebied is sprake van een aantal bestaande milieubelastende activiteiten.

Feesthoeve De Laathof (Langstraat 3)

Vooraleerst betreft dit 'Feesthoeve De Laathof', gelegen aan de Langstraat 3. Voor deze locatie vigeert de bestemming 'horecadoeleinden' op grond van het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis'. Het betreft een carréhoeve die veel wordt gebruikt als locatie voor feesten, partijen, babyborrels en koffietafels. De locatie beschikt tevens over een buitenterras (binnenplaats). Het overige terrein wordt benut als parkeerterrein voor de gasten. De bedrijfsactiviteiten zijn meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit.

Het terrein van deze horecalocatie is gelegen ten noordwesten van onderhavig plangebied, enkel afgescheiden van elkaar door de Voer. De activiteiten vinden plaats ter plekke van de bebouwing van de locatie zelf en het buitenterras op de binnenplaats. De kortste afstand tussen de bebouwing aan de Langstraat en de in pandig nieuw te realiseren woning – alwaar dus een nieuwe verblijfsruimte (gevoelig object) wordt gecreëerd – bedraagt meer dan 60 meter.

Gelet op de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) blijkt voor de (hoofd)categorie 'Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking' een maximale richtafstand van 50 meter in acht te worden genomen (voor het aspect geluid). Deze afstand geldt voor de categorie 'kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)' waarvan in casu geen sprake is. Voor de categorie 'restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.' geldt een grootste richtafstand van 10 meter (geur, geluid en gevaar).

De nieuw te realiseren in pandige woning ligt derhalve ruimschoots buiten de te hanteren richtafstanden. Daarenboven kan tevens worden aangegeven dat, ten opzichte van de 'Feesthoeve De Laathof' reeds meerdere gevoelige bestemmingen op een dichtere afstand gelegen zijn dan onderhavige nieuw te realiseren woning. Vanuit milieutechnisch oogpunt zijn deze bestaande dichtbij gelegen gevoelige functies maatgevend voor de horeca-activiteiten.

Begraafplaats

Blijkens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) geldt een richtafstand van 10 meter (aspect geluid) ten opzichte van begraafplaatsen. In casu is de begraafplaats in Mesch gelegen aan de overzijde van de weg. De afstand tussen de begraafplaats en de nieuw te realiseren woning bedraagt tenminste 35 meter.

Sint Pancratiuskerk

Ten zuiden van onderhavig plangebied bevindt zich de Sint Pancratiuskerk. Voor 'kerkgebouwen e.d.' geldt op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) een te hanteren richtafstand van 30 meter vanwege geluid. De afstand tussen de voor 'maatschappelijke doeleinden' bestemde gronden (kerk) en onderhavige nieuw te realiseren woning bedraagt meer dan 30 meter. Ten opzichte van de kerktoren is deze afstand meer dan 60 meter.

5.3.3 Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. Voor wat betreft de overige in Mesch aanwezige bedrijvigheid is deze op een dusdanige afstand ten opzichte van het plangebied gesitueerd, en bevinden zich meerdere gevoelige objecten (woningen) op kortere afstand, dat deze geen belemmeringen vormen voor het realiseren van een nieuwe woning binnen onderhavig plangebied.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

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

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

5.4.2 Het besluit NIBM

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

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

NIBM-tool

InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.410 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Het aantal extra voertuigbewegingen per werkdagemaal ten gevolge van voorliggende planontwikkeling bedraagt circa 7 à 8 (zie tevens paragraaf 6.3.3).

Gelet op vorenstaande is voorliggende planontwikkeling NIBM en is een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de orde.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is gericht op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide (m.n. kinderen, ouderen en zieken).

Het besluit is niet van toepassing op voorliggende planontwikkeling.

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande uiteenzetting met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit, behoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden verricht als gevolg van voorliggende planontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van het realiseren van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.5.1 Beleid

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

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

Groepsrisico

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

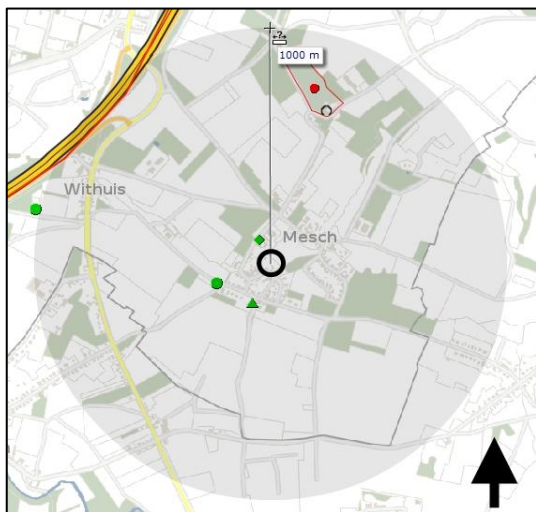
Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

5.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1.000 meter rondom het plangebied is, blijkens de Risicokaart, enkel sprake van de risicovolle inrichting 'Beijers' aan de Heiweg 3 te Eijsden. De inrichtingsgrens van dit agrarische bedrijf bevindt zich op circa 670 meter ten noord(oost)en van onderhavig plangebied.

Ter plekke van deze inrichting bevindt zich een bovengrondse propaantank van 3.000 liter. De te hanteren (plaatsgebonden) risicoafstand bedraagt 20 meter. Deze afstand wordt ruimschoots behaald ten opzichte van onderhavig plangebied. Vanuit oogpunt van externe veiligheid vormt de inrichting 'Beijers' geen belemmeringen voor van voorliggende planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

Binnen een afstand van 200 meter ten opzichte van voorliggend plangebied is geen sprake van een route of tracé voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Binnen een straal van circa 1.000 meter rondom het plangebied is geen transportleiding aanwezig voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

Op basis van vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat als gevolg van onderhavige planontwikkeling er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid ontstaan.

Voorts kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

6.1.1 Algemeen

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

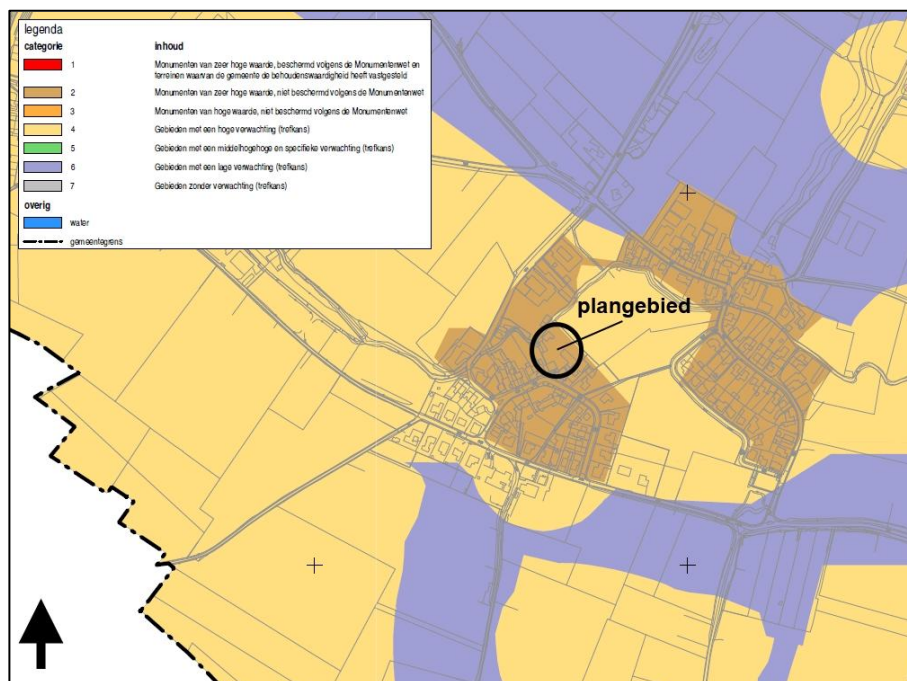
Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.2 Archeologie

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2012'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen.

Gebieden met bekende en verwachte archeologische objecten (archeologische monumenten en archeologische verwachtingsgebieden) zijn vastgelegd op de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Deze is gebaseerd op de landelijke Archeologische Monumentenkaart (AMK). Met als uitgangspunt de landelijk gehanteerde indeling in gebieden met een hoge, middelhoge, lage verwachting gebieden met een lage verwachting, maar met kans op bijzondere vondsten, heeft de gemeente een specifieke gemeentelijke verwachtingskaart opgesteld. Op basis daarvan is een beleidskaart opgesteld, waarbij zes categorieën onderscheiden worden. Voor iedere categorie gelden specifieke regels en voorwaarden, opgenomen in de erfgoedverordening.



Gemeentelijke
archeologische
beleidskaart met
aanduiding plangebied

Blijkens de archeologische beleidskaart is onderhavig plangebied gelegen in categorie 2 'Monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet'. In dergelijke gebieden geldt voor onderhavige planontwikkeling blijkens de erfgoedverordening (artikel 16) een archeologische onderzoeksverplichting indien:

1. het te verstoren gebied, indien gelegen binnen de bebouwde kom (krachtens Wegenverkeerswet 1994), dieper is dan 0,50 meter beneden maaiveld, én;
2. het totaal oppervlak van het te verstoren gebied groter is dan 100 m².

Ter plekke van het plangebied is echter reeds sprake van bestaande bebouwing en verharding. Als gevolg daarvan is de bodem ter plekke reeds geroerd en het bodemarchief verstoord. Voorliggende planontwikkeling voorziet in het realiseren van een nieuwe woning binnen een bestaande loods. Daarbij is geen van nieuwe bodemverstoring dieper dan 0,50 meter beneden maaiveld en groter dan 100 m². Een archeologisch onderzoek behoeft derhalve niet te worden verricht.

Het noordoostelijke deel van het plangebied is echter niet bebouwd en bestaat uit gras, struiken en bomen. Voortvloeiende uit de erfgoedverordening is, om eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied te beschermen, ter plekke van onderhavig plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

6.1.3 Cultuurhistorie

Ter plekke van onderhavig plangebied zijn geen Rijksmonumenten en/of gebouwen (opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project MIP) gesitueerd. Ook is op basis van het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis' geen sprake van het differentiatievlak 'cultuurhistorische waarden'.

Wel is in de directe omgeving sprake van diverse monumentale panden en de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Voorliggende planontwikkeling, dat primair voorziet in een functiewijziging en inpandige verbouwing van een loods tot woning, heeft geen (negatieve) invloed op omliggende cultuurhistorische waarden.

6.1.4 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormen de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

6.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident, vanwege de bestaande bebouwde situatie. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

6.3.1 Verkeersstructuur

Ten gevolge van voorliggende planontwikkeling behoeft de bestaande verkeersstructuur niet te worden aangepast. Sprake is van een bestaande ontsluiting op de openbare weg, welke niet behoeft te worden aangepast.

6.3.2 Parkeren²

Bij het realiseren van nieuwe functies dient binnen de eigen perceelsgrenzen te kunnen worden voorzien in afdoende parkeergelegenheid. Ten gevolge van voorliggende planontwikkeling is ter plekke van het plangebied sprake van twee woningen. Per woning dient ruimte beschikbaar te zijn voor het kunnen stallen van (gemiddeld) twee auto's. Gelet op de afmetingen van het plangebied, is voor het kunnen plaatsen van (in totaal) vier auto's ruim voldoende plek aanwezig.

6.3.3 Verkeersgeneratie³

Als gevolg van het realiseren van een extra woning ontstaan extra verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Ten opzichte van de bestaande situatie dient per werkdagemaal rekening te worden gehouden met circa 7 à 8 voertuigbewegingen. Dit betreft een dusdanig beperkt aantal extra verkeersbewegingen, dat de maximale capaciteit van de bestaande wegenstructuur in de

² Voor deze subparagraaf is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317).

³ Voor deze subparagraaf is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317).

omgeving van het plangebied niet wordt overschreden.

6.3.4 Bereikbaarheid hulpdiensten

De gemeente heeft kenbaar gemaakt dat op grond van artikel 2.5.3 van de Bouwverordening rekening dient te worden met de bereikbaarheid van de nieuw te realiseren woning voor hulpverleningsdiensten. Indien de afstand meer dan 10 meter bedraagt tot aan de openbare weg, dient er een geschikte verbindingsweg te worden gerealiseerd.

In de Bouwverordening Eijsden-Margraten 2012, 2^e wijziging, is dit voorschrift (artikel 2.5.3) komen te vervallen. Daartoe in de plaats is het Bouwbesluit 2012 in werking getreden. De artikelen 6.30, 6.37 en 6.38 vormen daarmee het wettelijke kader.

Bij voorliggende planontwikkeling ligt de nieuw te realiseren woning op ruim 20 meter ten opzichte van de kadastrale grens van de openbare weg Kerkplein. Het tussenliggende terrein via welke de nieuwe woning wordt ontsloten betreft momenteel erf(verharding). Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in het realiseren van (nieuwe) bebouwing ter plekke. Dit wordt ook als zodanig op de verbeelding en de regels vastgelegd. De bereikbaarheid voor de hulpdiensten – indien aan de orde – is daarmee gegarandeerd.

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

6.4.2 Provinciaal beleid

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

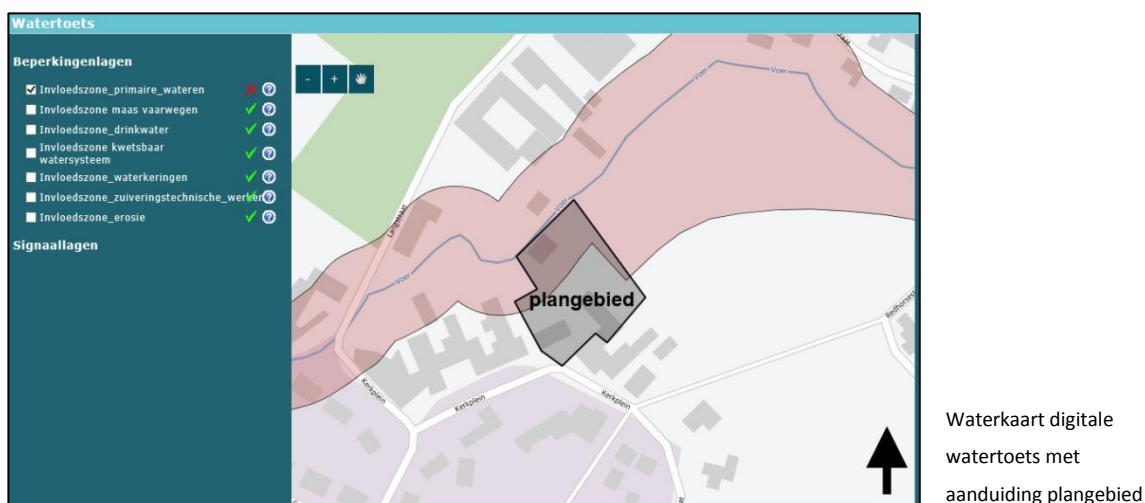
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden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

6.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. Daarom hebben de Limburgse waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.



Blijkens de waterkaart is onderhavig plangebied gelegen binnen de 'invloedzone primaire wateren' (de Voer), voor wat betreft het noordwestelijk gelegen deel. Ter plekke van de inplandig tot woning te verbouwen schuur is deze zone niet gesitueerd.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is de digitale watertoetsprocedure doorlopen. De stukken daartoe zijn bijgevoegd als **bijlage 3**. Het toetsresultaat luidt als volgt:

De watertoetsprocedure is op uw plan niet van toepassing. De watertoetsprocedure is bedoeld voor ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor het watersysteem. Plannen waarvoor geen ruimtelijke procedure hoeft te worden doorlopen en plannen die enkel betrekking hebben op het inplandige gebruik van bestaande bebouwing hebben zijn niet watertoetsplichtig.

Het Waterschap Roer en Overmaas behoeft voor voorliggende planontwikkeling geen wateradvies te verstrekken.

6.4.4 Afhandeling afval- en hemelwater

Het hemelwater dat valt op de bestaande loods wordt in de huidige situatie opgevangen middels dakgoten en (ondergronds) afgevoerd richting de gemeentelijke riolering.

Afvalwater

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

Hemelwater

In beginsel blijft de huidige wijze van afvoer van het hemelwater (dat valt op de dakverharding van de loods) ongewijzigd in de nieuwe situatie. Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem (zoals tevens in de huidige situatie).

Indien bij uitwerking van het bouwplan de wens bij initiatiefnemer bestaat om hemelwater eventueel te hergebruiken danwel af te willen koppelen van het gemeentelijke riool en te willen bufferen binnen de eigen perceelsgrens, dient het navolgende in acht te worden genomen (uitgaande van volledige afkoppeling).

Berekening hoeveelheid hemelwater

Om te beoordelen hoeveel hemelwater op het dak van de bestaande bebouwing (loods) valt, kan gerekend worden met een aantal kengetallen. Het betreft kengetallen voor een extreme bui van eens in de 25 jaar (neerslaghoeveelheid: 35 mm) en eens in de 100 jaar (neerslaghoeveelheid: 45 mm). Voorts wordt qua berekening vaak tevens uitgegaan van het kunnen bufferen van twee keer een bui t=25 binnen 24 uur.

Indien uitgegaan van een dakoppervlak van 225 m², impliceren deze getallen navolgende hoeveelheden hemelwater.

t=25	->	$(225 \text{ m}^2 * 35 \text{ mm}) / 1.000$	=	7,875 m ³
t=100	->	$(225 \text{ m}^2 * 45 \text{ mm}) / 1.000$	=	10,125 m ³
t=25*2	->	$2 * (225 \text{ m}^2 * 35 \text{ mm}) / 1.000$	=	15,75 m ³

Vorenstaand betekent dat – indien de wens bestaat om het hemelwater op de dakverharding volledig af te koppelen – een buffercapaciteit binnen de eigen perceelsgrens van maximaal 15,75 m³ afdoende is. Maximaal, omdat hierbij geen rekening is gehouden met de infiltratiemogelijkheden van de bodem ter plekke, alsook eventueel gebruik van hemelwater voor hergebruik.

Gelet op het ruime perceel zou het mogelijk moeten zijn om een hemelwatervoorziening met een dergelijke buffercapaciteit te kunnen realiseren.

Wel mag enkel schoon hemelwater worden gebufferd voor infiltratie. Eventuele mogelijke uitloging bij infiltratie, kan middels het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw worden voorkomen.

Voorts dient bij het eventueel realiseren van een hemelwatervoorziening adequaat rekening te worden gehouden met het voorkomen van wateroverlast voor derden.

6.4.5 Conclusie waterhuishouding

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

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Beleidskader

Vooraleerst wordt hierna een korte toelichting gegeven op het vigerende natuurbesluit in Nederland.

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn (onder andere) onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

De Flora- en faunawet richt zich op bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het betreft alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd de bruine rat, de zwarte rat en de huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissoorten en enkel bij algemene maatregel van bestuur speciaal aangewezen plant- en diersoorten.

Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het 'nee, tenzij'-beginsel. Enkel voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet. Voorwaarde is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Beschermde plant- en diersoorten worden, gelet op de Flora- en faunawet, in drie categorieën opgedeeld, met ieder eigen regels voor ontheffingen:

Algemene soorten

Deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag.

Overige soorten

Ook deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits wordt gehandeld volgens een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) goedgekeurde gedragscode. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten in deze categorie een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde 'lichte toetsing'.

Streng beschermde soorten

Deze categorie betreft soorten die worden genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie wordt slechts in een beperkt aantal situaties een vrijstelling verleend. Voor bijlage 1 soorten wordt getoetst aan de volgende drie criteria, die tezamen de zogenaamde 'uitgebreide toets' vormen:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
2. er is geen goed alternatief;
3. de activiteit past binnen één van navolgende belangen: onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de land- en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Als sprake is van een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling, met betrekking tot streng beschermde soorten en/of vogels, dan geldt een vierde toetsingscriterium:

4. De werkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat sprake is van 'zorgvuldig handelen'.

Ontheffing voor streng beschermde soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn kan worden verkregen op grond van de bepalingen in die richtlijn:

- a. bescherming van flora en fauna;
- b. volksgezondheid of openbare veiligheid;
- c. dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Ontheffing voor vogels kan worden verkregen op grond van de belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn:

- a. bescherming van flora en fauna;
- b. veiligheid van het luchtverkeer;
- c. volksgezondheid of openbare veiligheid.

Natuurbeschermingswet 1998

De eerste Natuurbeschermingswet in Nederland dateert al van 1967. In 1998 is deze wet vervangen en sindsdien richt deze zich uitsluitend op de bescherming van gebieden. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (samen 'Natura2000') zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet, waarmee Europees natuurbeleid in de Nederlandse wetgeving is verankerd.

De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van:

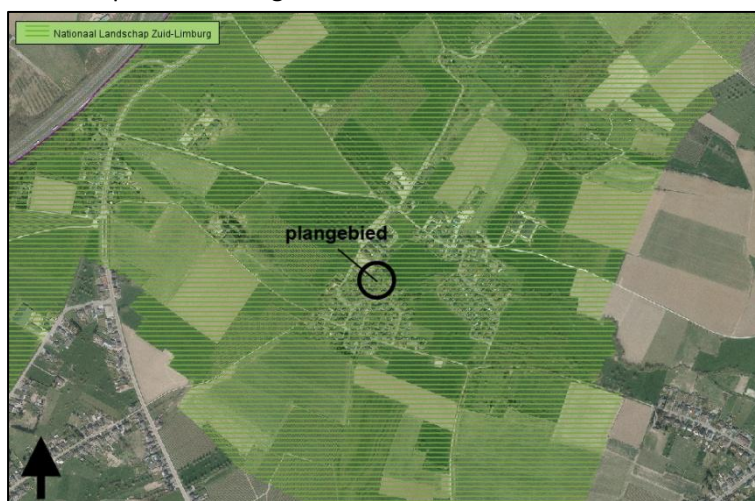
- a. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (Natura2000-gebieden);
- b. Beschermde natuurmonumenten;
- c. Wetlands.

6.5.2 Beleidsinventarisatie

Hiernavolgend wordt aan de hand van divers beschikbaar kaartmateriaal een beleidsinventarisatie verricht ter plekke van onderhavig plangebied.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, zoals door het parlement op 17 mei 2005 aangewezen. In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing. Provinciale Staten van Limburg hebben deze aanwijzing doorvertaald in het POL, door middel van vaststelling op 14 oktober 2005 van de POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg.



Ligging plangebied ten opzichte van
Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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

Schaalcontrast

Voorliggende planontwikkeling voorziet primair in een functiewijziging ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning in reeds bestaande bebouwing. Er vindt geen extra versterking plaats. De momenteel reeds bestaande overgang tussen bebouwing/tuinen en de 'buffer' van agrarische gronden tussen zuidwestelijk en noordoostelijk Mesch wordt ten gevolge niet gewijzigd. Van aantasting van het schaalcontrast is dan ook geen sprake.

Groen karakter

Vanwege de primaire functiewijziging en in pandige bouwactiviteiten, is geen sprake van aantasting van het groene karakter. Daarenboven dient te worden vermeld dat de gronden die op dit moment ingericht zijn met gras, bomen en struiken momenteel bestemd zijn voor 'Bedrijfsdoeleinden'. Op basis van deze bestemming zijn de gronden direct in te richten voor 'open bedrijfsterrein' en 'opslagdoeleinden'. In het kader van voorliggende wijzigingsplan zijn dergelijke opslagmogelijkheden niet meer toegestaan, en blijft het groene karakter (in de vorm van een tuin) aanwezig.

Reliëf en ondergrond

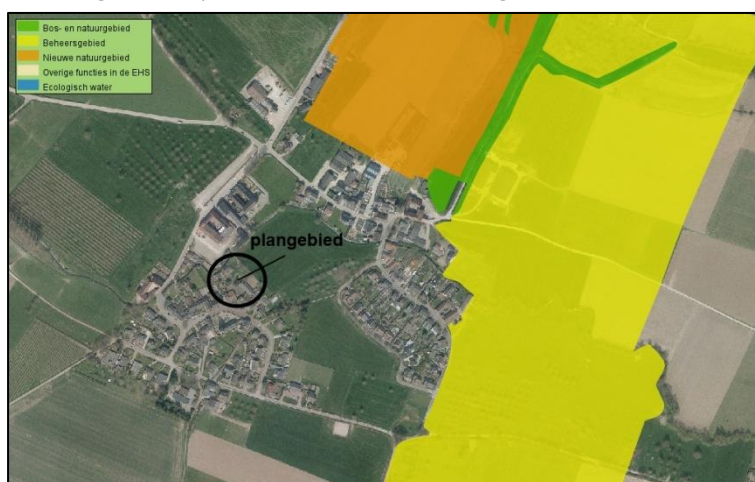
Als gevolg van voorliggende planontwikkeling is geen sprake van aantasting van aanwezig reliëf en/of ondergrond.

Cultuurhistorisch erfgoed

De bebouwing ter plekke van onderhavig plangebied betreft geen (Rijks)monumentale bebouwing. De bestaande bebouwing is niet als monumentaal en/of karakteristiek gewaardeerd. Bij in pandige verbouwing van de bestaande loods tot woning is zodoende cultureel erfgoed niet in het geding.

Ecologische hoofdstructuur

Onderhavig plangebied is gelegen op minimaal 250 meter afstand van de ecologische hoofdstructuur (EHS), specifiek aangeduid als 'nieuwe natuurgebied', noord(oostelijk) gelegen. Oostelijk is een 'beheergebied' op circa 300 meter afstand gesitueerd.



Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van EHS en POG

Natura2000-gebieden

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het noordelijk gelegen 'Savelsbos', gelegen op ruim 2,3 kilometer van onderhavig plangebied. Op circa 3,5 kilometer oostelijk is het gebied 'Noorbeemden & Hoogbos' gelegen, terwijl noordwestelijk op circa 6 kilometer het gebied Sint Pietersberg & Jekerdal ligt.



Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura2000-gebieden

Landschapsonwikkelingsplan Eijsden

Voor het grondgebied van de (voormalige) gemeente Eijsden is een landschapsonwikkelingsplan opgesteld. Dit LOP geeft een duidelijke visie over de toekomstige richting en inrichting van het landschap. Aan de hand van dit plan wil de gemeente vooraleerst zelf concrete landschapsprojecten gaan oppakken.

Daarnaast geeft het plan sturing aan de toekomstige ontwikkelingen in het landschap. Het doel is om het basiskapitaal van het landschap in stand te houden en daar waar mogelijk te versterken.



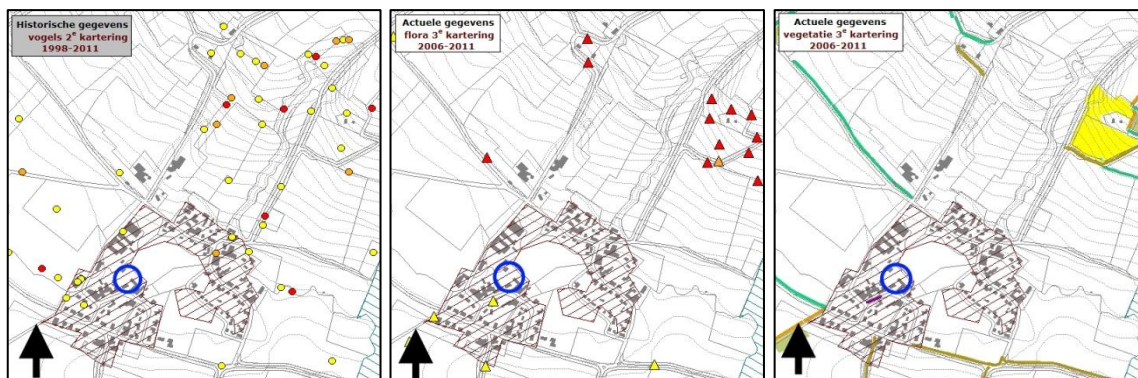
Uitsnede
landschapsonwikkelingsplan met
aanduiding plangebied

Conclusie beleidsinventarisatie

Vanwege de aard van voorliggende planontwikkeling, alsmede de afstand ten opzichte van de EHS, Natura2000-gebied, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet strijdig is met het natuurbeleid. Voorts worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg niet aangetast ten gevolge van voorliggende planontwikkeling. Ten laatste is het plangebied niet gelegen ter plekke van gronden alwaar op basis van het LOP een bepaalde inrichting is voorzien.

6.5.3 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok.



Provinciale natuurgegevens provincie met aanduiding plangebied (v.l.n.r.: broedvogels, flora en vegetatie)

Ter plekke van onderhavig plangebied zijn geen beschermde soorten broedvogels, flora en/of vegetatie waargenomen, gelet op de provinciale natuurgegevens.

6.5.4 Waarnemingen

De Stichting Natuurinformatie ontwikkelt websites waarmee openbaarheid van natuurdata wordt nagestreefd. Een voorbeeld is de website www.waarneming.nl. Dit is een centrale en openbare website voor alle natuurwaarnemingen in Nederland. Raadpleging van deze website geeft een goed beeld van de in een bepaald gebied waargenomen flora en/of fauna in het afgelopen jaar.

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is eveneens www.waarneming.nl geraadpleegd en daarbij gezocht op het gebied 'Mesch'. Daaruit is gebleken dat in de omgeving van onderhavig plangebied meerdere waarnemingen van (beschermde) flora en/of fauna zijn gedaan. Met name betreft dit waarnemingen van diverse soorten vogels (Zwarte Roodstraat, Witte Kwikstaart, Kraanvogel en Huismus), dagvlinders (Dagpauwoog), bijen, wespen en mieren (Hommel) en planten (Peen en Straatliefdegras). Ter plekke van het plangebied zelf zijn geen waarnemingen, uitgaande van www.waarneming.nl.

Mede gezien de terreingesteldheid van onderhavig plangebied en het (intensievere) gebruik hiervan, is de kans op aanwezigheid van beschermde flora en/of fauna nihil. Desalniettemin geldt te allen tijde dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied eventuele voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

6.5.5 Flora- en fauna-inspectie

Ondanks hetgeen hiervoor aangehaald, is een flora- en fauna-inspectie van de inpandig tot woning te verbouwen schuur plaatsgevonden. Deze inspectie heeft plaatsgevonden op 7 juli 2014. Van de inspectie is een rapportage opgesteld. Deze rapportage is bijgevoegd als **bijlage 4**.

Op basis van de verrichte inspectie is geconcludeerd dat:

- geen sprake is van aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van strenger beschermde soorten en derhalve tijdens de verbouwing geen rekening behoeft te worden gehouden met vleermuizen, vogels of steenmarters;
- gedurende het broedseizoen mogelijk algemene vogels in de struiken en bomen kunnen broeden en, indien deze vegetaties zouden moeten worden verwijderd, dit buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) dient plaats te vinden;
- er geen ontheffing behoeft te worden aangevraagd van de Flora- en faunawet;
- de in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' te allen tijde geldt.

6.5.6 Conclusie

Gelet op het voorafgaande vormt het aspect natuur en landschap (en de daarbij beschouwde beschermde flora en fauna) geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.6 Duurzaamheid

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

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van de te slopen bebouwing vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Dit wijzigingsplan valt niet onder artikel 6.2.1 lid d van het Besluit ruimtelijke ordening, waardoor er geen verplichting is voor het verhalen van de kosten. Derhalve wordt er geen exploitatieplan danwel anterieure overeenkomst afgesloten met initiatiefnemers. De procedurele kosten worden verhaald via de leges.

7.2 Planschade

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

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

Initiatiefnemer zal met de gemeente Eijsden-Margraten een planschadeovereenkomst afsluiten.

8 Planstukken

Het wijzigingsplan 'Kerkplein 8 te Mesch' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:500.

8.1 Algemeen

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

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

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

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn.

Wijzigingsplannen

Bij invoering van de Wet ruimtelijke ordening is (conform artikel 9.1.5, Invoeringswet Wro) bepaald dat voor wijzigings- en uitwerkingsplannen het recht van toepassing blijft zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro, indien het ontwerp daarvan binnen één jaar na inwerkingtreding van de Wro ter inzage is gelegd.

Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan van het vigerende bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis'. Dit 'moederplan' is vastgesteld op 9 juni 2005, opgesteld onder de 'oude' Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan wordt ruimschoots buiten het gestelde jaar na inwerkingtreding Wro ter visie gelegd, waardoor het nieuwe recht van toepassing is.

Dientengevolge dient het wijzigingsplan digitaal te worden opgesteld conform de landelijk geldende standaarden (SVBP2012 en IMRO2012). Dat betekent dat de voorschriften conform het ‘moederplan’ (bestemmingsplan ‘Mariadorp, Mesch en Withuis’) zodanig te dienen worden aangepast, dat deze voldoen aan de geldende standaarden.

8.2 Opbouw wijzigingsplan

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

8.2.1 Toelichting

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

8.2.2 Regels

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

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan. Qua inhoud van de regels is daarbij aangesloten bij de inhoud van de voorschriften overeenkomstig het 'moederplan' (bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis'). Qua opbouw en 'standaarden' is tevens aansluiting gezocht bij de regels van de onlangs vastgestelde bestemmingsplannen binnen de gemeente Eijsden-Margraten, ten behoeve van de uniformiteit.

8.2.3 Verbeelding

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

De verbeelding met betrekking tot voorliggend wijzigingsplan is ingetekend op schaal 1:500.

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

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

8.3 Toelichting juridische regeling

8.3.1 Algemeen

Bij voorliggend wijzigingsplan is het gehele plangebied bestemd voor 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen: één ter plaatse van de bestaande woning (huisnummer 8) en één ter plaatse van de tot woning te verbouwen loods.

Voorts is binnen de bestemming 'Wonen' een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, waarbinnen het bestaande bakhuis is gelegen. Deze bouwaanduiding is enkel vastgelegd binnen de 'rode contour' (eveneens opgenomen op de verbeelding).

Een tweetal dubbelbestemmingen zijn vastgelegd: 'Waarde – Archeologie' (vanwege de ligging in categorie 2 conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart) en 'Waterstaat – Waterlopen' (vanwege de beschermingszone langs de Voer).

Ten laatste is voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' vastgelegd, vanwege de ligging het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'.

8.3.2 Artikelsgewijs

Artikelsgewijs zijn de regels van voorliggend wijzigingsplan als volgt opgebouwd±

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- | | |
|---------------------------|---|
| Artikel 1 Begrippen | : in dit artikel worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. |
| Artikel 2 Wijze van meten | : in dit artikel wordt voorgeschreven op welke wijze moet worden gemeten. |

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Artikel 3 Wonen | : dit betreft de regels zoals van toepassing worden verklaard voor het gehele plangebied. Beschreven is voor welke doeleinden de gronden zijn bedoeld, wat de bouwregels zijn en welk gebruik is toegestaan. Tevens wordt een aantal mogelijkheden geboden om (binnenplannen) af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. |
| Artikel 4 Waarde – Archeologie | : vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde en het toekennen van categorie 2 aan onderhavig in het kader van het gemeentelijke archeologische beleid, wordt in dit artikel voorgeschreven dat bij nieuwe bodemverstoringen dieper dan 0,50 meter beneden maaiveld én met een oppervlak groter dan 100 m ² archeologisch (voor)onderzoek dient te worden verricht. |
| Artikel 5 Waterstaat – Waterlopen | : voor een zone van circa 5 meter ter plekke van het plangebied gelegen langs de Voer, gelden de aanvullende regels zoals opgenomen in dit artikel. Het Keur van het waterschap is op deze gronden van toepassing. Nieuwe bebouwing ter plekke is niet zonder meer toegestaan. |

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- | | |
|-------------------------------|---|
| Artikel 6 Anti-dubbeltelregel | : dit artikel zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen. |
| Artikel 7 Algemene bouwregels | : dit artikel bepaalt in eerste instantie dat (in z'n |

algemeenheid) niet buiten de op de verbeelding aangegeven begrenzingen mag worden gebouwd. Tevens wordt vastgelegd dat, indien bestaande maten afwijken van de regels (en groter zijn) maar wel in het verleden overeenkomstig Woningwet tot stand zijn gekomen, de bestaande maten als maximaal toegestaan zijn. Voor afstanden geldt dit andersom: is de afstand kleiner, geldt die bestaande afstand als minimum.

- Artikel 8 Algemene gebruiksregels : dit artikel bevat strijdige gebruiksvormen, aanvullend op de algemene bepalingen daaromtrent in artikel 7.10 Wro.
- Artikel 9 Algemene aanduidingsregels : in dit artikel zijn de regels van de twee aanduidingen ‘milieuzone – bodembeschermingsgebied’ en ‘wetgevingszone – rode contour’ opgenomen.
- Artikel 10 Algemene afwijkingsregels : voor het realiseren van gebouwen en bouwwerken ten dienste van openbaar nut geldt, onder voorwaarden, een algemene afwijkingsmogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders. Een dergelijke bevoegdheid bestaat ook voor het college bij overschrijding van in de regels genoemde maatvoeringen met maximaal 10% (doch slechts éénmaal).
- Artikel 11 Algemene wijzigingsregels : dit artikel schrijft een gebruikelijke wijzigingsregel, waardoor het college van burgemeester en wethouders een kleine overschrijding van de bestemmingsgrens (tot maximaal 2,00 meter) kan toestaan.
- Artikel 12 Algemene procedureregels : hierin is de te volgen procedure opgenomen indien toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in het plan.
- Artikel 13 Overige regels : in dit artikel is vastgelegd dat de regels van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ prevaleren boven die van ‘Waterstaat – Waterlopen’, indien sprake zou zijn van strijdigheid van belangen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Artikel 14 Overgangsrecht : in dit artikel zijn de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht (bouwwerken en gebruik).
- Artikel 15 Slotregel : dit artikel benoemt de naam waaronder de regels kunnen worden aangehaald.

9 Procedure

9.1 Inleiding

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

9.2 Vooroverleg

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

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben middels de 'Uitzonderingenlijst' (Provinciaal Blad van Limburg 2009/9) een aantal uitzonderingsgevallen vastgelegd waartoe geen (voor)overleg met de diensten van de provincie behoeft te worden gepleegd. Gelet op de uitzonderingenlijst voor bestaande bebouwde gebieden (specifiek onder genoemd onder 'a' en 'e') – waarvan in casu sprake is – is vooroverleg met de provincie niet nodig.

Er is immers sprake van ('a') 'het bouwen van één of meerdere woningen met daaraan inherente voorzieningen binnen de op basis van POL aangewezen contour om een woonkern [...], voor zover deze passen binnen de regionale woonvisie / het regionale woningbouwprogramma [...]' aangezien sprake is van 'een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen' en ('e') 'een wijziging van het gebruik van gebouwen en/of onbebouwde gronden, anders dan ten behoeve van bouwen'.

M.b.t. het vooroverleg met het waterschap wordt verwezen naar de ingediende melding digitale watertoets (zie paragraaf 6.4).

9.3 Formele procedure

9.3.1 Algemeen

De wettelijke (formele) wijzigingsplanprocedure bestaat uit navolgende stappen:

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

9.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend wijzigingsplan heeft vanaf 24 juli 2014 tot en met 3 september 2014 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingekomen. Betreffende zienswijze is bijgevoegd als **bijlage 5**.

Ter beantwoording van deze zienswijze is een 'Nota zienswijze wijzigingsplan Kerkplein 8' opgesteld. Deze is bijgevoegd als **bijlage 6**. De ingediende zienswijze heeft geleid tot het doorvoeren van een aantal wijzigingen in het wijzigingsplan, bij vaststelling daarvan. De doorgevoerde aanpassingen zijn opgesomd in de nota.

10 Bijlagen

1. Ontwerptekeningen bouwplan d.d. 1 oktober 2014 (Erik Thomas Ontwerpfabriek, projectnummer: 1417VO01);
2. Rapportage verkennend bodem- en asbestonderzoek Kerkplein 8 te Mesch (Aelmans ECO B.V., d.d. 4 juni 2014, kenmerk: E21611.01.002/HWO);
3. Stukken digitale watertoets d.d. 30 juni 2014;
4. Flora en fauna-inspectie locatie Kerkplein 8 te Mesch (Faunaconsult, d.d. 8 juli 2014);
5. Zienswijze d.d. 9 september 2014 (Achmea Rechtsbijstand namens dhr. J.M.W. Thewissen, kenmerk: R209268979);
6. Nota zienswijze wijzigingsplan Kerkplein 8.

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

