

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Basis van dit wijzigingsplan.....	3
1.2 Opbouw van het wijzigingsplan.....	3
1.3 Leeswijzer	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Plangebied	5
2.2 Plan	6
2.3 Parkeren	7
3 Toets aan wijzigingsregels en wet-regelgeving	8
3.1 Wijzigingsregels	8
3.2 Wet- en regelgeving.....	10
3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.4 Woningbouwbeleid	11
3.5 Wet- en regelgeving milieuaspecten	12
4 Opzet wijzigingsplan	20
4.1 Algemeen.....	20
4.2 Opzet van de regels	20
4.3 Opzet verbeelding.....	21
5 Economische paragraaf	22
6 Handhavingsparagraaf	23
7 Communicatieparagraaf	24
7.1 Zienswijzen ex art. 3.9a Wro	24
7.2 Vaststelling	24
Bijlage 1 Collegebesluit.....	25



1 Inleiding

1.1 Basis van dit wijzigingsplan

Juridische basis voor dit wijzigingsplan

Voorliggend wijzigingsplan dient ter wijziging van de bestemming 'Horeca' in de bestemming 'Wonen' ter plaatse van percelen, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie X, nummers 252, 253, 254 en 255, lokaal bekend Schilberg 26-28 te Noorbeek. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Eijsden-Margraten 2009' (vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Margraten d.d. 19.05.2009) is in lid 5 van artikel 12 van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders voor het wijzigen van de bestemming 'Horeca' in de bestemming 'Wonen'. Het bestaande vakantieappartement op nummer 28A wordt daarbij mee geregeld. Voor het omzetten van de bestemming 'Horeca' in de bestemming 'Wonen' dient door het college van burgemeester en wethouders een wijzigingsplan te worden vastgesteld.

Planbegrenzing

Het plangebied is gelegen langs de provinciale weg De Hut - De Planck (de N598), ter plaatse Schilberg genaamd, tussen de buurtschap Hoogcruts en de Belgische grens. Het plangebied bestaat uit de bebouwing van het voormalige horecabedrijf met twee bedrijfswoningen (nummer 26 en 28) en een vakantieappartement (28A). De parkeerplaats van het horeca-etablisement maakt deel uit van het plangebied. Op onderstaande kaart is de ligging van het plangebied van dit wijzigingsplan weergegeven:



Ligging plangebied wijzigingsplan

1.2 Opbouw van het wijzigingsplan

De strekking van het bepaalde in artikel 3.6.1. sub a. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangaande de wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders is dat de essentie van de



bestemmingswijziging in het moederplan is vastgelegd. Vervolgens dient de wijziging plaats te vinden met inachtneming van de bij het moederplan gegeven wijzigingsregels. Het wijzigingsplan dient, evenals het daaraan ten grondslag liggende moederplan, objectief begrensd te zijn; daarbij hoeft niet het gehele gebied van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid onderdeel te zijn van een wijzigingsplan. In het voorliggende wijzigingsplan is dit wél het geval.

In een wijzigingsplan worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012), de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die is verankerd in paragraaf 1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Omdat het vigerende bestemmingsplan is opgebouwd conform de oude standaard SVBP2008 is een aantal wijzigingen en toevoegingen gedaan in de juridische regeling. Deze wijzigingen hebben inhoudelijk geen substantiële consequenties tot gevolg gehad.

Het wijzigingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1903.WPSCHILBERG2628-VG01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1:1.000. De regels bevatten de regelingen inzake de bebouwingsmogelijkheden en het gebruik van de gronden en de daarop aanwezige opstallen. Bij het voorliggende wijzigingsplan wordt zoveel mogelijk de bestaande juridische regeling in het moederplan gevolgd. Daar waar noodzakelijk (bijvoorbeeld vanwege de nieuwste standaarden conform IMRO2012 en SVBP2012) zijn aanvullingen opgenomen dan wel aanpassingen doorgevoerd. Het wijzigingsplan gaat tenslotte vergezeld van een toelichting, waarin met name het toekomstbeeld voor de locatie en de toetsing hiervan aan de wijzigingsregels zijn beschreven.

1.3 Leeswijzer

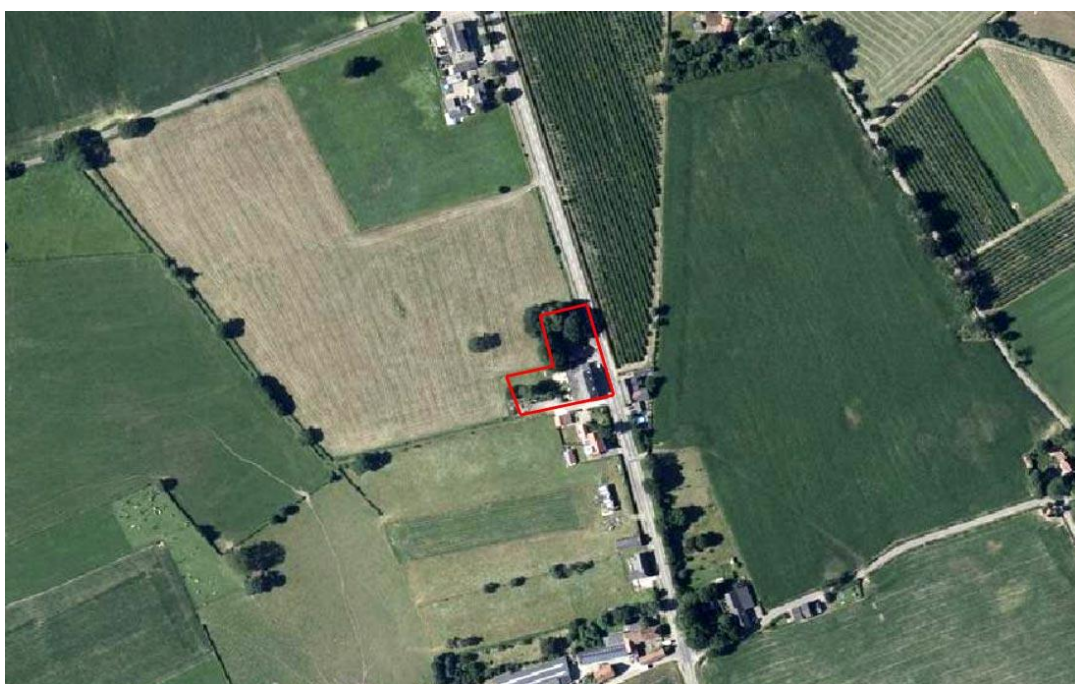
De toelichting bij dit wijzigingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit eerste inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de ontwikkelingen die op de locatie gaan plaatsvinden afgezet tegen de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 worden deze ontwikkelingen getoetst aan de wijzigingsregels uit het vigerende bestemmingsplan en aan de bestaande wet- en regelgeving. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels in dit wijzigingsplan. In hoofdstuk 5 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. Hoofdstuk 6 bevat een handavingsparagraaf. De toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 7; in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en tevens komt de zienswijzenbeantwoording aan de orde.



2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied

Het plangebied is, zoals aangegeven, gelegen langs de provinciale weg richting de Belgische buurtschap De Planck. Schilberg is een hooggelegen buurtschap ten westen van het dorp Slenaken (dat gelegen is in de gemeente Gulpen-Wittem) en ten oosten van Noorbeek (dat gelegen is in de gemeente Eijsden-Margraten). Ter hoogte van Schilberg is sprake van verspreid liggende bebouwing aan weerszijden van de weg, waarbij overwegend sprake is van woonfuncties afgewisseld met enkele horecafuncties. Het voorliggende plangebied omvat één van deze horecafuncties, die thans planologisch beëindigd wordt. De omgeving wordt voorts gekenmerkt door tuinen en agrarische gronden (akkerbouw en fruitteelt) en bijbehorende landwegen. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied (binnen de rode belijning) zichtbaar:



Luchtfoto plangebied

De bebouwing in het plangebied bestaat uit het voormalige douanekantoor (bouwjaar 1850), dat de afgelopen decennia bekendheid heeft genoten als café-restaurant 'Schilberg' met 'Oma's Keuken'. De bebouwing bestaat uit overwegend twee bouwlagen met een mansardedak. Aan de noordzijde (één bouwlaag met dakterras) en zuidzijde (één bouwlaag met zadeldak) wijkt de bebouwing af van de hoofdbouwmassa. Binnen deze bouwmassa zijn twee bedrijfswoningen en een vakantieappartement ondergebracht. Deze zijn gekoppeld aan het horecabedrijf. Dat geldt ook voor het aan de voorzijde van de bebouwing gelegen terras. Naast het pand (aan de noordzijde) is een parkeerplaats gelegen voor circa 25 auto's, eveneens behorende bij het horecabedrijf, met een eigen entree vanaf de weg.

In de directe omgeving ten zuiden van het plangebied (Schilberg 30, 32, 34 en 36) zijn uitsluitend woonfuncties gelegen. Tussen de huisnummers 32 en 34 is volgens het bestemmingsplan een klein agrarisch bedrijf gevestigd (akkerbouw). Volgens de BAG-registratie is dit bedrijf niet meer in gebruik. Mocht een nieuw agrarisch akkerbouwbedrijf zich hier vestigen dan kan dit geen belemmering vormen voor de beoogde woonfuncties aan Schilberg 26 en 28 omdat er reeds een woonfunctie tussen ligt (nummer 32) die eventuele milieubelastende activiteiten van het agrarisch bedrijf (zoals



spuitzones) beperkt. In de directe omgeving aan de noordzijde is op nummer 24 een woonfunctie gelegen en op nummer 22 is een horecabedrijf gevestigd (hotel/brasserie De Planck). Ook deze functie levert geen belemmering op voor de beoogde woonfunctie (zie verder in hoofdstuk 3).

Op onderstaande foto is de beschreven bouwmassa weergegeven:



De bebouwing van Schilberg 26-28

Op de onderstaande foto's is een impressie te zien van de achterzijde van de panden en de omgeving:



Achteraanzicht bebouwing vanuit tuin



Uitzicht op achterland vanaf bovenverdieping

2.2 Plan

De wijzigingsbevoegdheid die in het moederplan 'Buitengebied Eijsden-Margraten 2009' is opgenomen is bedoeld geweest voor het wijzigen van de horecabestemming in (onder meer) 'wonen', indien het horecabedrijf wordt beëindigd. Dit is thans het geval. Doordat het horecabedrijf



ophoudt te bestaan is ook het wonen in de bedrijfswoningen in planologisch opzicht niet meer toegestaan. Daardoor is het noodzakelijk dat de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen'. Het bestaande vakantieappartement op nummer 28A wordt door middel van een matrix binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen. Hierdoor kan worden voldaan aan de bestemmingsomschrijving binnen artikel 24 'Wonen' van het moederplan 'Buitengebied 2009'.

Er wordt als gevolg van deze bestemmingswijziging niet gebouwd noch worden er aanpassingen doorgevoerd aan het pand. Er zijn daarnaast geen grote bijgebouwen aanwezig die in gebruik waren voor de horecafunctie en die thans overbodig zijn geworden. Er vindt derhalve ook geen sloop plaats. De bestemmingswijziging is hierdoor puur functioneel van aard. Doordat de horecabestemming aan het pand wordt onttrokken is ook geen sprake meer van eventuele milieuhinder als gevolg van horeca-activiteiten. De bij het pand behorende parkeerplaats wordt voor een klein deel nog gebruikt ten behoeve van het parkeren voor de bewoners. Voor het overige deel wordt deze groen ingericht en is daardoor niet meer voor derden beschikbaar.

2.3 Parkeren

Er is in de huidige situatie sprake van een grote parkeerplaats met circa 25 plaatsen, die grotendeels zal komen te vervallen. Een deel van deze parkeerplaats kan worden gebruikt voor het parkeren van de bewoners van de woning Schilberg 28 en de gebruikers van het vakantieappartement op Schilberg 28A, al is op het perceel 28/28A al voldoende ruimte om enkele auto's te parkeren.

Parkeerbehoefte

In de gemeente Eijsden-Margraten geldt het 'Parapluplan Parkeren' (vastgesteld d.d. 25.09.2018). Hierin is een normering opgenomen voor het gehele gemeentelijke grondgebied. De methodiek van richtcijfers van het CROW zijn als leidend principe gebruikt. Het voorliggende plangebied is in deze methodiek gekwalificeerd als 'niet stedelijk'. De buurtschap Schilberg heeft een (wit) kombord (en kan op basis daarvan als bebouwde kom worden aangemerkt). Ten aanzien van de parkeernormen voor woningen is in de parkeernormen geen verschil in normering voor de stedelijkheidsgraad 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied' voor wat betreft het parkeren bij woningen. Voor een vakantieappartement is geen specifieke norm opgenomen; er wordt aangesloten bij de norm voor een bungalow in een bungalowpark bij de stedelijkheidsgraad 'rest bebouwde kom'. De parkeernormen kennen een bandbreedte (minimaal/maximaal aantal). Er wordt in dit plan uitgegaan van de maximale variant.

Uitgaande van twee grondgebonden woningen (koop, twee-onder-een-kap) en één vakantieappartement in niet stedelijk gebied/rest bebouwde kom (vergelijkbaar met de norm voor een bungalow in een bungalowpark) ziet de parkeerbehoefte er als volgt uit:

Type woning	Parkeernorm (niet stedelijk & 'rest bebouwde kom')	Aantal	Aantal p.p. (max.)
Koop – 2/1 kap	1,8 - 2,6 per woning	2	5,2
Vakantieappartement	1,6 - 1,8 per vakantieappartement	1	1,8
Totaal			7

Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen bedraagt derhalve 7 in de maximale variant. Ten behoeve van de bestaande voormalige bedrijfswoningen die thans worden bestemd tot reguliere woning mag er van uit worden gegaan dat in de huidige situatie voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Ten behoeve van de vakantieappartement op nummer 28A is op de naastgelegen parkeerplaats veel ruimte aanwezig om deze parkeerplaatsen te kunnen faciliteren. Het overige deel van de parkeerplaats zal groen worden afgewerkt en niet meer gebruikt worden voor derden (niet-bewoners). Er wordt derhalve voldaan aan de door de gemeente Eijsden-Margraten toegepaste parkeernormen.



3 Toets aan wijzigingsregels en wet-regelgeving

3.1 Bestemming en wijzigingsregels

Conform de regels behorende bij het moederplan 'Buitengebied Eijsden-Margraten 2009' geldt op de gronden van dit plangebied de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming zijn onder meer horecabedrijven, bedrijven gericht op recreëren, verblijven e.d. alsmede twee bedrijfswoningen toegestaan. Op onderstaande uitsnede van de verbeelding van het moederplan is het plangebied van dit wijzigingsplan binnen de rode lijn aangegeven:



Uitsnede bestemmingsplan

In het vijfde lid van artikel 12 ('Horeca') van het moederplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders voor het wijzigen van de bestemming 'Horeca' in 'Wonen' of in 'Wonen - Cultuur en Ontspanning'. Voor dit wijzigingsplan is de nieuwe bestemming 'Wonen' van toepassing. In lid 5.1 van dit artikel zijn de wijzigingsregels opgenomen waaraan dient te worden voldaan bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid:

1. de horecafunctie geheel is komen te vervallen;
2. het betreft karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, dan wel een locatie waar een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand gebracht wordt. In dat laatste geval dient de initiatiefnemer tot wijziging aan te tonen welke bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor de woon- respectievelijk wonen + cultuur en ontspanningsfunctie. De overige bedrijfsgebouwen dienen te worden gesloopt;
3. de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex behouden blijven;
4. de wijziging niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap;
5. de toename van het aantal woningen past binnen het woningbouwprogramma behorende bij de Regionale Woonvisie, of een daarvoor in de plaats tredend beleidskader;



6. er sprake is van inpandig bouwen, i.c. de woningen en bijgebouwen zijn gelegen binnen de bestaande hoofdbebouwing (de voormalige bedrijfswoning met aangebouwde of inpandige bedrijfsruimte);
7. de totstandkoming van een aanvaardbaar woonmilieu in de te realiseren woningen gegarandeerd kan worden;
8. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;
9. de effecten op de waterhuishouding in beeld zijn gebracht (watertoets).
10. er sprake is van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit,

met dien verstande, dat:

- a. de bouwmassa niet mag toenemen, wat tot uitdrukking zal worden gebracht door een op de functie afgestemd bouwvlak;
- b. per agrarisch bedrijfscomplex binnen de hoofdbebouwing, zijnde dat deel van de bebouwing waarin ook reeds de bestaande bedrijfswoning is gelegen, meerdere woningen of 1 woning in combinatie met verblijfsrecreatie, wellness, culturele, educatieve en/of sociale doeleinden mogen worden gerealiseerd;
- c. indien meerdere woningen worden gerealiseerd, voorafgaand aan de realisatie, het oppervlak aan bijgebouwen teruggebracht is tot ten hoogste 100 m² per woning, uitgezonderd bijgebouwen met landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden met een groter oppervlak, welke geheel behouden mogen worden;
- d. bij wijziging voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 24 respectievelijk artikel 25 van deze regels (bestemmingen Wonen of Wonen-C&O)

Niet alle wijzigingsregels zijn op het voorliggende wijzigingsplan van toepassing. Achtereenvolgens komen de punten 1 t/m 10 aan de orde.

- Ad 1. De horecafunctie is geheel vervallen.
- Ad 2. Er is geen sprake van een formele status als karakteristiek of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, echter vanwege de geschiedenis van een deel van de panden als douanekantoor (bouwjaar 1850) heeft de bebouwing toch betekenis voor deze omgeving. De grote parkeerplaats zal worden gesloten (afgewerkt met groen) met uitzondering van het gedeelte waarop de noodzakelijke parkeerplaatsen voor de twee woningen zijn voorzien. Voorts zijn er geen bedrijfsgebouwen anders dan de hoofdbebouwing van het horeca-etablisement met de bedrijfswoningen en de vakantieappartement op de percelen aanwezig. Er is dan ook geen sprake van eventuele sloop van gebouwen.
- Ad 3. Er vindt geen nieuwbouw of ruimtelijke aanpassing anderszins plaats. De landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden van het complex worden met deze herbestemming niet aangetast. De landschappelijke waarden zoals aangegeven in de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselementen' in het bestemmingsplan worden niet aangetast omdat deze het perceel niet raken.
- Ad 4. Er is geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap omdat de bestemmingswijziging louter functioneel is en er als gevolg van dit plan geen bebouwing wordt toegevoegd.
- Ad 5. Er is geen sprake van toename van het aantal woningen. De bedrijfswoningen ter plaatse van Schilberg 26 en 28 worden gezien als bestaande woning waardoor de regionale volkshuisvestingsafspraken niet van toepassing zijn.
- Ad 6. Er is uitsluitend sprake van inpandig verbouwen.
- Ad 7. Er zijn geen belemmeringen in de omgeving die een aanvaardbaar woonmilieu in de weg staan (zie ook paragraaf 3.5 van dit hoofdstuk).
- Ad 8. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik (zie ook paragraaf 3.5 van dit hoofdstuk).
- Ad 9. Omdat geen sprake is van toevoeging van bebouwing of verharding is dit aspect niet van toepassing.



Ad 10. Er is sprake van een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, omdat verdere leegstand van de panden wordt voorkomen door de herbestemming tot 'Wonen'. Hierdoor wordt voorkomen dat bouwkundig verval, verloedering en ongewenst gebruik plaatsvindt van het pand. De parkeerplaats voor het voormalige restaurant wordt ingeperkt tot het voor de parkeerbehoefte van de woning (drie parkeerplaatsen) noodzakelijke oppervlak. Het overige deel wordt ingericht als groenzone dan wel tuin.

3.2 Wet- en regelgeving

Bij het opstellen van een wijzigingsplan heeft in het moederplan reeds een afweging plaatsgevonden inzake de ruimtelijke inpasbaarheid en toelaatbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Nu tien jaar na vaststelling van het moederplan gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid dient ook de thans geldende wet- en regelgeving te worden beschouwd voor zover deze van toepassing kan zijn op het voorliggende wijzigingsplan. Ten aanzien van dit plan is de relevante nieuwe wetgeving beperkt: in paragraaf 3.3 wordt aandacht besteed aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (de motiveringseis vanuit het Bro die sinds 2012 van kracht is). Ten aanzien van beleid wordt in paragraaf 3.4 het actuele regionale woningbouwbeleid toegelicht. Dit vanwege het realiseren van een woonbestemming.

In het moederplan zijn in de meeste gevallen ook de resultaten van uitgevoerde sectorale onderzoeken opgenomen op basis waarvan destijds is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling planologisch aanvaardbaar wordt geacht. In voorliggende situatie is bij het moederplan sprake van een consoliderend plan, waarin de planologisch toegestane situatie is overgenomen van eerder vastgestelde ontwikkelingsgerichte plannen. Ten behoeve van die plannen is destijds onderzoek gedaan. Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient getoetst te worden aan de wet- en regelgeving ten aanzien van milieu(planologische) aspecten. Indien noodzakelijk dienen onderzoeken geactualiseerd te worden of dient een nieuwe afweging te worden gemaakt. Voor dit plan betekent dit dat een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. De beschrijving van dit onderzoek en de overige milieuaspecten is opgenomen in paragraaf 3.5 van deze toelichting.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking getreden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan. Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden



doorlopen. Deze nieuwe motiveringsplicht geldt niet alleen voor het bestemmingsplan maar tevens voor andere ruimtelijke besluiten. Conform artikel 1.1.1. lid 3 Bro geldt deze motiveringsplicht ook voor wijzigingsplannen.

Voorvraag: is sprake van een Nieuwe Stedelijke Ontwikkeling (NSO)?

Allereerst dient de voorvraag te worden gesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens de begripsbepalingen in artikel 1.1.1, eerste lid Bro is een NSO als volgt gedefinieerd: ‘... een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. ‘De genoemde ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter niet gekwantificeerd. Vanuit de definitie is derhalve niet meteen duidelijk waar de ondergrens van deze ontwikkelingen ligt. De afgelopen jaren is steeds meer jurisprudentie ontstaan over de ondergrens van wat als een stedelijke ontwikkeling wordt beschouwd. Er zijn voorbeelden van uitspraken waarbij de bestuursrechter een ontwikkeling vanwege het kleinschalige karakter daarvan niet aanmerkt als een stedelijke ontwikkeling. Wat al dan niet kleinschalig is kan afhangen van de ruimtelijke omgeving waarbinnen de ontwikkeling plaatsvindt, maar ook van de ruimtelijke effecten (uitstraling) die de ontwikkeling op de omgeving heeft. Zo ziet de Afdeling een plan dat voorziet in de bouw van zes woningen in een dorp, dat vooral bestaat uit lintbebouwing, niet als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS, 18 december 2013, 201302867/1/R4,ECLI:NL:RVS:2013:2471). In een andere uitspraak wordt de bouw van veertien woningen wel als stedelijke ontwikkeling (en dus niet als kleinschalig) beschouwd (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4,ECLI:NL:RVS:2014:1252). Bij welk aantal woningen de bestuursrechter nu precies vindt dat wel of niet sprake is van een stedelijke ontwikkeling valt op basis van huidige jurisprudentie niet te zeggen. Het lijkt volgens jurisprudentie in ieder geval wel te moeten gaan om een woningbouwproject met een dusdanige omvang, dat gesproken kan worden van het ontwikkelen van een ‘woningbouwlocatie’.

Gelet op het bovenstaande kan het omzetten van twee bedrijfswoningen in reguliere woningen en het herbestemmen van een bestaand vakantieappartement niet gezien worden als een woningbouwlocatie in de zin van de ‘ladder’. Er is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft voor dit plan derhalve niet verder te worden uitgewerkt.

3.4 Woningbouwbeleid

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Witter, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Eijsden-Margraten, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad



(minus een gezonde frictieleegestand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld. De transformatieopgave is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt vastgesteld per gemeente en is beleidsneutraal. Het betreft daarmee geen afdwingbare bouw- of sloopopgave. Aan deze regionale structuurvisie ligt aan aantal onderzoeken ten grondslag. Het betreft de onderzoeken 'Woonmilieus in Zuid-Limburg (Companen)', 'Woonmilieu Zuid-Limburg fase 2 (Atrivé)' en het 'Regionaal afwegingskader wonen Maastricht-Heuvelland (Stec groep).

Er is een beeld geschetst van de aanwezige woonmilieus in de totale regio Zuid-Limburg (waarvan de woonregio Maastricht en Mergelland een deelregio is) en die van invloed zijn op de behoefteontwikkeling rond woonmilieus. In dit onderzoek zijn drie woonmilieus benoemd, te weten 'stedelijk', 'suburbaan' en 'landelijk'. Deze indeling is gebaseerd op basis van analyses van verstedelijkingsgraad, woningtypen en voorzieningen en op basis van bestaande beleidsdocumenten. Ieder woonmilieu kent zijn eigen kwaliteiten en daarbij behorende woningtypologieën.

Uit het onderzoek blijkt dat in de regio Maastricht en Mergelland met name behoefte is aan eengezinskoopwoningen (met uitzondering van goedkope koopwoningen) en koopappartementen (levensloopbestendig). Daarbij geldt dat de kwaliteit voldoende moet zijn en dat de woningen het liefst levensloopbestendig moeten zijn. Er is minder behoefte aan meergezinshuurwoningen en goedkope koopwoningen.

Ten aanzien van de landelijke woonsfeer is aangegeven dat deze relatief gewild is, maar dat dit tussen 2030 en 2040 gaat omslaan in een klein woningoverschot dat in 2040 wordt verwacht. Op dit moment is in de landelijke en dorpse woonmilieus nog meer vraag dan aanbod. Het is echter niet verstandig dit vraagsurplus te faciliteren met een netto toevoeging, want dan neemt het geringe geraamde overschot in 2040 toe. In het voorgaande plan is geen sprake van een netto toevoeging om dat reeds sprake is van twee (bedrijfs)woningen.

Ten aanzien van de PMC's (Product Markt Combinatie, de meest gevraagde typen woningen in relatie tot de locatie) worden onder andere de volgende conclusies getrokken voor de gemeente Eijsden-Margraten. Aantrekkelijk zijn:

- grondgebonden koopwoningen tot € 500.000;
- grondgebonden huurwoningen in alle prijsklassen vanaf € 389;
- grondgebonden levensloopbestendige huurwoningen in het sociale segment.

De te herbestemmen bedrijfswoning worden beschouwd als koopwoning in het segment tot € 500.000 en past daarom binnen de aangegeven PMC.

Resumé

Het voorgaande wijzigingsplan omvat de herbestemming van enkele percelen tot 'Wonen', waarbij twee bestaande bedrijfswoningen worden herbestemd tot reguliere burgerwoningen. Er is geen sprake van het toevoegen van woningen. In dat opzicht is het regionale woningbouwprogramma op dit plan niet van toepassing. Bovendien past het onderhavige woningtype binnen de PMC voor deze gemeente. Resumerend kan worden aangegeven dat de beoogde herbestemming geen onevenredige gevolgen heeft voor de leegstand en derhalve geen negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat elders door leegstand als gevolg van dit plan.

3.5 Wet- en regelgeving milieuaspecten

In deze paragraaf worden de resultaten van de toets aan de milieuwetgeving ten behoeve van dit wijzigingsplan toegelicht. Daar waar nodig is aanvullend onderzoek uitgevoerd; dit is aangegeven bij elk onderwerp.



3.5.1 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh) maar daarnaast bijvoorbeeld ook in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wet geluidhinder (Wgh)

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaaai en spoorweglawaaai. Andere geluidbronnen kunnen noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van onder andere een 'goede ruimtelijke ordening'.

Spoorweglawaaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen spoorlijnen met wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het onderhavige plangebied zijn geen industrieterreinen met een wettelijke geluidzone gelegen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Wegverkeerlawaaai

Voor het onderhavige wijzigingsplan is het van belang dat de te realiseren woningen voldoen aan de wettelijke eisen met betrekking tot geluid. De woningen zijn gelegen langs de provinciale weg N598. Omdat sprake is van bestaande woningen (de Wet geluidhinder kent geen onderscheid tussen reguliere woningen en bedrijfswoningen) is er ook geen sprake van een noodzaak tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek vanwege het realiseren van nieuwe woningen. Het aspect geluid vanwege de Wet geluidhinder vormt derhalve geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Criterium 'goede ruimtelijke ordening' (Wro)

Bij het beoordelen van de invloedsfeer van geluidbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld, vormt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)functies ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen. Voor de beoordeling van een goede inpassing wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen. De twee omgevingstypen waarin de publicatie onderscheid maakt zijn enerzijds 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' en anderzijds 'gemengd gebied'. Voor beide gebiedstypen gelden verschillende richtafstanden. In het onderstaande worden beide gebiedstypen gedefinieerd:

"Een rustige woonwijk/rustig buitengebied is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hier kan de milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten vaak bepalend."



Het omgevingstype wordt bepaald door de omgeving waarin de planontwikkeling plaatsvindt en niet door het plan zelf. Het vertrekpunt vormt in algemene zin de afstand behorend bij een rustige woonwijk en een rustig buitengebied. De richtafstanden die hierbij horen kunnen echter met één stap worden verkleind indien er sprake is van een 'gemengd gebied'. De omgeving waarin het onderhavige plangebied is gelegen kan, gezien de diversiteit aan functies waarmee het plangebied wordt omringd (horeca, wonen, agrarische bedrijvigheid) én gelet op de ligging langs hoofdinfrastructuur (N598) worden beschouwd als een 'gemengd gebied'.

Indien de woonbestemming wordt gerealiseerd dient een goed woon- en leefklimaat te worden gegarandeerd. Van invloed hierop zijn functies in de directe omgeving die milieuhinder kunnen opleveren voor de woonfunctie. Omgekeerd mag de woonfunctie geen belemmering opleveren voor bestaande omliggende bedrijven. Ten aanzien van dit plangebied zijn twee niet-woonfuncties relevant.

Agrarische functie

Het betreft in eerste instantie een agrarische functie, gesitueerd tussen de huisnummers 32 en 34, waar volgens het bestemmingsplan een agrarisch bedrijf mag worden gevestigd (akkerbouw). Het aspect geluid vormt geen belemmering bij agrarische functies. De overige milieuhinder wordt besproken in subparagraaf 3.5.5 ('milieuzonering').

Horecafunctie

In de directe omgeving aan de noordzijde is op nummer 22 een horecabedrijf gevestigd (hotel/brasserie 'De Planck'). Deze functie levert geen belemmering op voor de beoogde woonfunctie omdat deze op ruim 200 meter van het plangebied gelegen is. De richtafstand voor dergelijke horecafuncties ten aanzien van het aspect geluid is volgens de VNG-brochure 10 meter in gebiedstype rustige woonwijk/rustig buitengebied en 0 meter in gebiedstype gemengd gebied.

Resumerend kan worden aangegeven dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

3.5.2 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren. Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. Onderstaand zijn de gebieds- en soortenbescherming die in de Wet natuurbescherming zijn aangegeven besproken.

Gebiedsbescherming

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet niet in uitbreiding van bebouwing of verstoring anderszins. Sterker nog, door het opheffen van de horecafunctie wordt een (zeer beperkte) vorm van milieuhinder opgeheven ten faveure van een woonbestemming. Deze ontwikkeling vormt in principe dan ook geen belemmering voor omliggende natuurgebieden. Volledigheidshalve is in het navolgende de ligging ten opzichte van NNN-gebieden en de ligging ten opzichte van N2000-gebieden beschouwd.

NNN-gebieden

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied dat aangewezen is in het kader van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Voor het Limburgse grondgebied betekent dit dat het plangebied niet is gelegen in of nabij een goudgroene of zilvergroene natuurzone zoals aangegeven op de kaarten behorende bij het POL2014 en de Omgevingsverordening Limburg. Vanuit het NNN-netwerk zijn er derhalve geen belemmeringen ten aanzien van het plan.



Natura2000

De afstand tussen het plangebied en het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied 'Geuldal' bedraagt ruim 1.200 meter en wordt, mede door de ligging van de locatie langs de provinciale weg N598 en de tussen deze provinciale weg en het N2000-gebied gelegen bebouwing van de kern Slenaken, als dusdanig groot beschouwd, dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied geen negatief effect kan hebben op de kwalificerende soorten of habitats in dit gebied. Nader onderzoek in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn kan daarmee achterwege blijven.

Soortenbescherming

Omdat slechts sprake is van een functionele wijziging van bestaande bebouwing en er geen sprake is van sloopwerkzaamheden dan wel nieuwbouw of aan- en uitbouw is het uitvoeren van een quickscan natuurwaarden niet noodzakelijk. Het plan heeft geen invloed op beschermde soorten.

3.5.3 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient voor ontwikkelingen te worden aangegeven of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming. Het bevoegd gezag (de gemeente Eijsden-Margraten) heeft aangegeven dat ten behoeve van het wijzigingsplan geen bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd, daar het gebruik (parkeren) niet wijzigt en ook niet gevoeliger is dan het huidige gebruik. Bovendien is in de jaren zeventig een voormalige tank gesaneerd, waarbij onderzoek (jaren later) heeft uitgewezen dat er geen verontreinigingen in de bodem aanwezig waren. Het aspect bodemkwaliteit hoeft derhalve niet verder te worden onderzocht ten behoeve van deze procedure.

3.5.4 Externe veiligheid**Risicobenadering externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving**Externe veiligheid risicovolle bedrijven**

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden.



Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) bevatten, in lijn met het Bevi, normen die gesteld worden aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Plangebied

Risicovolle bedrijven

Er zijn geen risicovolle bedrijven in de (verre) omgeving van het plangebied gelegen die van invloed (kunnen) zijn op het plangebied.

Buisleidingen

Op 260 meter ten noorden van het plangebied is een buisleiding van defensie gelegen (langs de Schimmelingeweg). De PR-risicocontour ligt op de leiding zelf (0 meter). Vanuit het PR is er geen risico. Ten aanzien van het groepsrisico kan worden aangegeven dat het invloedsgebied zich uitstrekt tot 160 meter van het hart van de leiding. Aangezien het plangebied op 260 meter is gelegen is er geen risico ten aanzien van het groepsrisico. Bovendien is ook geen sprake van toename van het aantal personen als gevolg van dit wijzigingsplan. Er wonen thans twee huishoudens in de bedrijfswoningen en in de toekomstige situatie zal dat niet anders zijn. Het groepsrisico vormt derhalve ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen

Direct aangrenzend aan het plangebied loopt het tracé van de provinciale weg N598. Langs deze weg vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats inzake externe veiligheid. Ten overvloede wordt vermeld dat externe veiligheid bij provinciale wegen is berekend door de provincie Limburg (Externe veiligheid provinciale wegen. Provincie Limburg, 21 september 2010). Uit deze berekeningen blijkt dat over enkele provinciale wegen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, maar in dusdanig beperkte mate dat de wegen geen PR 10^{-6} -contour hebben en het groepsrisico lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde.

Resumerend kan worden aangegeven dat er geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid zijn voor dit bouwplan.

3.5.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (nr. 9) staan uitgebreide lijsten met richtafstanden van bepaalde bedrijfsmatige activiteiten tot gevoelige functies. In de omgeving van het plangebied van dit wijzigingsplan zijn twee bedrijven of functies gelegen die op het gebied van gevaar, geur, stof of geluid een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw. Anderzijds leidt de realisering van deze woningen niet tot belemmering van bestaande bedrijfsactiviteiten van derden.

De twee functies die qua milieuhinder relevant zijn, zijn het hotel/brasserie De Planck (horecafunctie) en een agrarische bedrijfsfunctie, gesitueerd tussen de huisnummers 32 en 34, waar volgens het bestemmingsplan een agrarisch bedrijf mag worden gevestigd (akkerbouw). Het aspect geluid is reeds behandeld onder subparagraaf 3.5.1 ('Akoestiek').



Horecafunctie

In de directe omgeving aan de noordzijde is, zoals eerder aangegeven, op nummer 22 een horecabedrijf gevestigd (hotel/brasserie 'De Planck'). Naast het reeds besproken aspect geluid is hier ook het aspect geur aan de orde (vanwege de keuken). Ook deze functie levert geen belemmering op voor de beoogde woonfunctie omdat deze op ruim 200 meter van het plangebied gelegen is. De richtafstand voor dergelijke horecafuncties ten aanzien van geurhinder is volgens de VNG-brochure 10 meter in gebiedstype rustige woonwijk/rustig buitengebied en 0 meter in gebiedstype gemengd gebied.

Agrarische functie

De genoemde agrarische functie (akkerbouwbedrijf) is thans volgens de BAG-viewer niet in gebruik. Mocht een nieuw agrarisch akkerbouwbedrijf zich hier vestigen dan kan dit geen belemmering vormen voor de woonfuncties aan Schilberg 26 en 28 omdat hier al sprake is van bestaande woningen én omdat er reeds een woonfunctie tussen beide ligt (nummer 32) die eventuele milieubelastende activiteiten van het agrarisch bedrijf (zoals spuitzones) beperkt. Ook deze functie levert geen belemmering op voor de beoogde woonfunctie in het plangebied.

3.5.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. De hoofdlijnen van de regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Normen en grenswaarden

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO_2), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO_2 en PM_{10} zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO_2 ($200 \mu\text{g}/\text{m}^3$) die maximaal 15 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO_2 wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan $54 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De norm van maximaal 15 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van $82 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden. Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO_2 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- jaargemiddelde concentratie PM_{10} ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM_{10} (maximaal 35 dagen per jaar $> 50 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

Huidige jaargemiddelde concentraties: NSL-Monitoringstool

Uit de monitoringstool van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, Atlas voor de Leefomgeving) volgt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) in de directe omgeving van de projectlocatie met $15\text{--}20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (veel) lager liggen dan de grenswaarden die voor deze stoffen zijn vastgesteld (voor beide $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Ook de PM_{10} -



concentratie bedraagt minder dan 25 µg/m³. In de huidige situatie is geen sprake van overschrijding van concentraties luchtverontreiniging.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisatie van circa 1.500 woningen. In dit plan worden geen woningen toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

3.5.7 Water

De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving. De Watertoets is van toepassing op bestemmingsplannen en projectbesluiten. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dient in principe de watertoets uit te voeren en de uitkomsten daarvan aan te geven in een waterparagraaf. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten onder meer veiligheid voor water, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

Waterbeheerplan Waterschap Limburg

De gemeente Eijsden-Margraten valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Met het Waterbeheerplan 2016-2021 zet het waterschap de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geeft zij aan hoe zij invulling wil geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatergangen en



waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen. Voor het voorliggende plangebied kent de Keur geen specifieke uitgangspunten of belemmeringen.

Met dit plan wordt geen nieuwe bebouwing of verharding toegevoegd. Er zijn derhalve geen negatieve gevolgen te verwachten voor de hemelwaterafvoer op de percelen. Aangezien het in dit plan uitsluitend gaat om een functionele wijziging is een verdere uitwerking van de wateraspecten niet aan de orde.

3.5.8 Archeologie

Vanuit het moederplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ter bescherming van mogelijke archeologisch waarden geldt een ondergrens voor onderzoek van 2.500 m² verstoringsoppervlakte en een verstoringsdiepte van minimaal 0,30 meter. Deze oppervlakte is niet aan de orde in voorliggend wijzigingsplan omdat er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en de bestemmingswijziging louter functioneel van aard is. Archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.



4 Opzet wijzigingsplan

4.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6.1 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen burgemeester en wethouders een plan wijzigen indien voor een bepaald gebied in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Het voorliggende wijzigingsplan 'Schilberg 26-28 Noorbeek' maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Eijsden-Margraten 2009'. Dit bestemmingsplan wordt daarbij beschouwd als het 'moederplan'. De regels zoals opgenomen in het moederplan zijn onverkort van toepassing op het voorliggende wijzigingsplan. Daar waar nodig kunnen aanvullingen op de regels van het moederplan plaatsvinden indien deze op basis van de bij de te wijzigen bestemming opgenomen wijzigingsregels worden vereist c.q. noodzakelijk worden geacht en geen afbreuk doen aan de beoogde doelstelling(en) en bestemmingsomschrijving(en) van het moederplan. Vanwege de omvorming van de SVBP2008-standaard (zoals gebruikt bij opstellen van het moederplan) naar de SVBP2012-standaard zijn enkele begrippen aangepast en toegevoegd aan de regels. Deze hebben geen gevolgen gehad voor de beoogde doelstellingen van het moederplan.

Het wijzigingsplan bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. Deze indeling van de regels is in het navolgende beknopt weergegeven.

4.2 Opzet van de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art. 1 en 2)

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (art. 3 t/m 5)

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per regel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het eventueel aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend. Achtereenvolgens zijn de (dubbel)bestemmingen 'Wonen', 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Landschapselement' opgenomen conform het moederplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels (art. 6 t/m 14)

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelbepaling (art. 6);
- algemene bouwregels: in dit artikel is een verbod op bouwen in strijd met de regels opgenomen en is ondergronds bouwen geregeld (art. 7);
- algemene gebruiksregels: hierin worden alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond gegeven bestemming, verboden; daarnaast is een bepaling over de parkeernormen opgenomen bij realisering van nieuwe functies (art. 8);
- algemene aanduidingsregels: in dit artikel zijn specifieke bepalingen opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone-beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' (art. 9);



- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het plan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c. van de Wabo (art. 10);
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen; het betreft hier beperkte wijzigingen van bestemmingsgrenzen. Specifieke wijzigingsbevoegdheden die van toepassing zijn op bepaalde bestemmingen worden waar nodig de bestemmingsregels opgenomen (art. 11);
- algemene procedureregels: hierin wordt geregeld welke procedure moet worden gevolgd in geval van toepassing van afwijkingsbevoegdheden (art. 12);
- overige regels: in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen (art. 13)
- tenslotte zijn voorrangregels opgenomen ten aanzien van de dubbelbestemmingen (art. 14).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (art. 15 en 16)

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. Het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

4.3 Opzet verbeelding

Op de verbeelding zijn de percelen bestemd tot 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het bouwvlak aangeduid waarbinnen de hoofdbebouwing van de twee woningen aanwezig is (overeenkomstig het huidige bouwvlak binnen de horecabestemming) en is het bijgebouwenvlak aangeduid. Binnen het bouwvlak mogen hoofdbebouwing en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, binnen het bijgebouwenvlak mogen uitsluitend bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Binnen het gehele bestemmingsvlak mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht mits passend binnen de in de regels gegeven maatvoering. Voorts is op de verbeelding het maximum aantal wooneenheden (2) vastgelegd. Ook is via een matrix 'maximum aantal vakantieappartementen' het bestaande vakantieappartement op nummer 28A aangeduid. Daarnaast zijn, conform moederplan, een gebiedsaanduiding 'milieuzone-beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg', een archeologische dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en een dubbelbestemming 'Waarde-Landschapselement' op de verbeelding opgenomen.



5 Economische paragraaf

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a. en b. aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

In het voorliggende bestemmingsplan vindt geen nieuwbouw plaats. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft met de initiatiefnemers van het onderhavige plan wel een anterieure overeenkomst afgesloten waarin onder meer het verhaal van planschade ('tegemoetkoming in schade') is vastgelegd.



6 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

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

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

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



7 Communicatieparagraaf

7.1 Zienswijzen ex art. 3.9a Wro

De procedure van het wijzigingsplan is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kunnen belanghebbenden binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het wijzigingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp wijzigingsplan indienen.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft vanaf 15 oktober 2020 tot en met 25 november 2020 voor belanghebbenden ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Vaststelling

Het wijzigingsplan is in de vergadering van 15 december 2020 door het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten vastgesteld.



Bijlage 1 Collegebesluit

