aelmans



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Groot Welsden 94 te Margraten

Gemeente Eijsden-Margraten

Bestemmingsplan

Groot Welsden 94 te Margraten

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPBUI6269EW94-VG01
Projectnummer:	M219346
Status:	vastgesteld
Datum:	28 maart 2023

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 5

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling 7

2.1 Ligging plangebied 7
2.2 Bestaande situatie 8
2.3 Beoogde planontwikkeling 10
2.4 Ruimtelijke effecten 10

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie 11

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' 11
3.2 Paraplu bestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten 12
3.3 Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten 12

Hoofdstuk 4 Beleid 13

4.1 Rijksbeleid 13
4.2 Provinciaal beleid 14
4.3 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten 23

5.1 Bodem 23
5.2 Geluid 23
5.3 Milieuzonering 24
5.4 Luchtkwaliteit 25
5.5 Externe veiligheid 26

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten 29

6.1 Archeologie en cultuurhistorie 29
6.2 Kabels en leidingen 29
6.3 Verkeer en parkeren 30
6.4 Waterhuishouding 31
6.5 Natuurbescherming 31

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid 33

7.1 Grondexploitatie 33
7.2 Planschade 34

Hoofdstuk 8 Planstukken 35

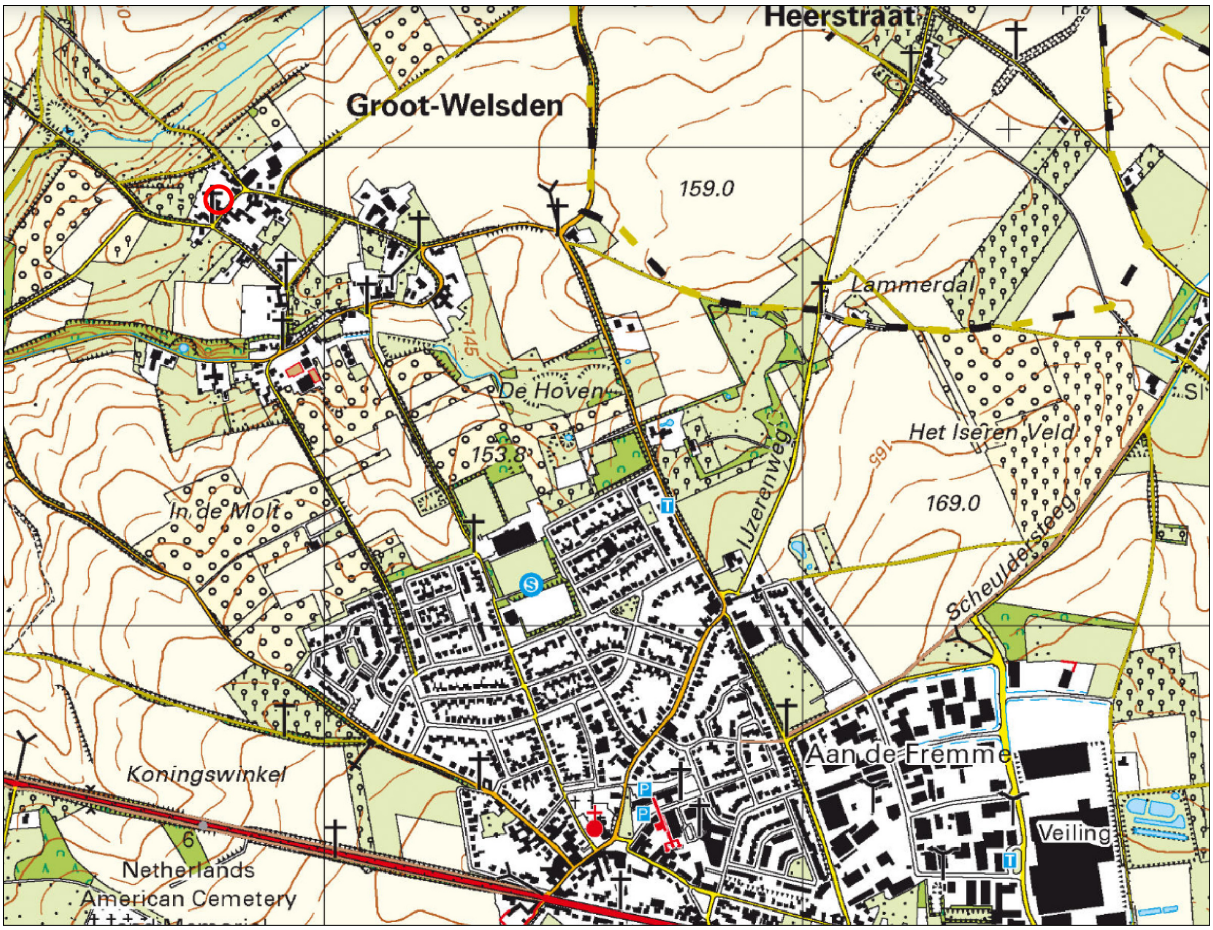
8.1 Algemeen 35
8.2 Toelichting, regels en verbeelding 35

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 39

9.1 Inleiding 39
9.2 Vooroverleg 39
9.3 Inspraak 39
9.4 Formele procedure 39

Hoofdstuk 1 Inleiding

Ter plekke van Groot Welsden 94 te Margraten is karakteristieke L-vormige bebouwing gelegen, zijnde een voormalige boerderij. De schuur behorende bij deze bebouwing is reeds geruime tijd geleden omgebouwd tot een (extra) woning en permanent bewoond. Ter plekke zijn twee woningen aanwezig terwijl één wooneenheid planologisch-juridisch gezien is toegestaan.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het voornemen is om de bestaande (gebruiks)situatie, waarbij sprake is van twee woningen, correct planologisch-juridisch te regelen. De gemeente Eijsden-Margraten heeft middels brief d.d. 12 februari 2022 (kenmerk: 2021-0210447 / D2022-02-012227) kenbaar gemaakt principemedewerking te verlenen aan het voornemen. Betreffend schrijven is bijgevoegd als Bijlage 1.

Teneinde het voornemen te kunnen faciliteren, dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

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

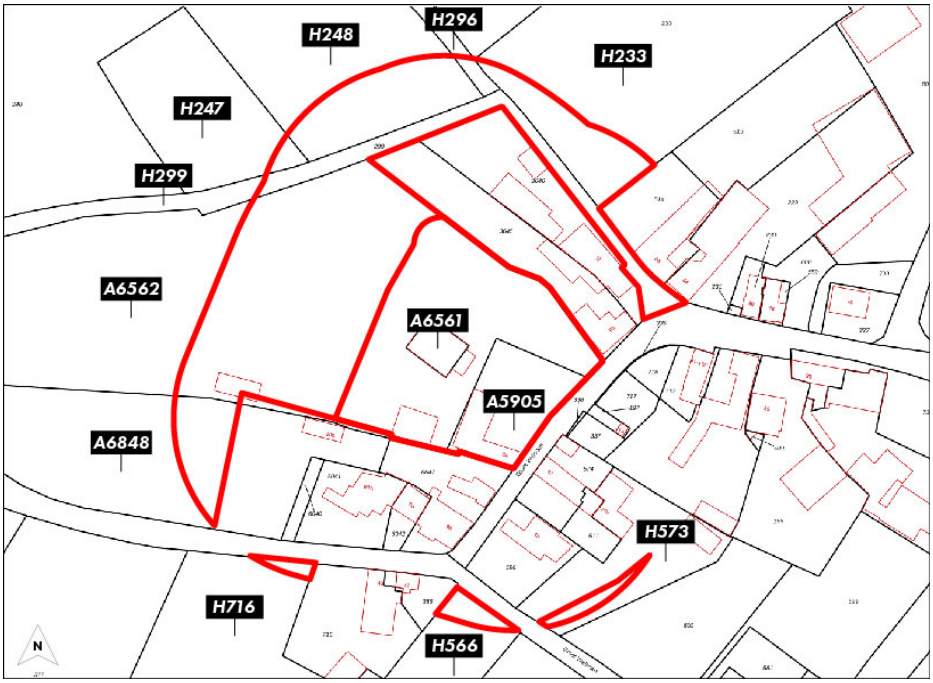
2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op de locatie Groot Welsden 94 (6269 EW) te Margraten. Het betreft een buurtschap in het buitengebied ten noordwesten van het dorp Margraten en valt binnen de gemeente Eijsden-Margraten.



Luchtfoto met ligging plangebied

Kadastraal staat Groot Welsden 94 bekend als perceel gemeente Margraten - sectie A - nummer 5905. Het gehele plangebied omvat ook de percelen kadastraal bekend als gemeente Margraten - sectie A - nummers 5651, 6848 en 6562 en - sectie H - nummers 233, 296, 248, 247, 299, 716, 566 en 573.



Uitsnede kadastrale kaart met aanduiding plangebied en relevante percelen

2.2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn in de voormalige boerderij twee woningen aanwezig. De schuur behorende bij deze boerderij is al geruime tijd geleden verbouwd tot woning en betrokken door de initiatiefnemers. Voorts behoren de bijgebouwen en achterliggende gronden kadastraal bekend als gemeente Margraten - Sectie A - nummers 6561 en 6562 ook bij onderhavige locatie.

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



Obliek 1 - met aanduiding Groot Welsden 94



Obliek 2 - met aanduiding Groot Welsden 94



Obliek 3 - met aanduiding Groot Welsden 94



Obliek 4 - met aanduiding Groot Welsden 94

2.3 Beoogde planontwikkeling

Het voornemen is om de tweede woning, die feitelijk al lange tijd op onderhavige locatie aanwezig is, planologisch correct vast te leggen. Op onderstaande afbeelding is de bestaande situatie schetsmatig weergeven.



Schetstekening gewenste situatie ter plekke

Ten behoeve van de (planologische) woningtoevoeging wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 1' wordt gewijzigd naar maximaal aantal wooneenheden: 2'. Door het toevoegen van een functie, namelijk één woning, neemt het aantal planologisch gehinderden toe. Dientengevolge wordt in het kader van het spuitzonebeleid van de gemeente Eijsden-Margraten een spuitzone van 50 meter rondom het plangebied opgenomen. In paragraaf 5.3.3 wordt wordt dit nader toegelicht aan de hand van een schets.

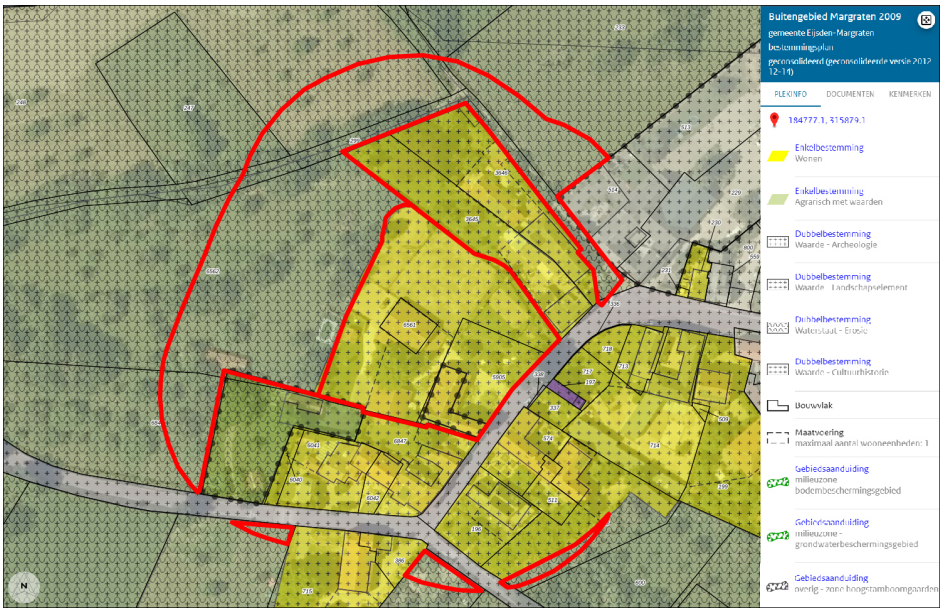
2.4 Ruimtelijke effecten

Voorliggende planontwikkeling voorziet primair in een wijziging van de toegestane aantal woningen ter plekke van onderhavig plangebied. Concreet betreft dit naast het aanhouden van de bestaande woning, het gebruik van de voormalige schuur als reguliere woning. Niet wordt voorzien in nieuwe bebouwingsmogelijkheden, bovenop de op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' bestaande bebouwingsmogelijkheden.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009'

Ter plekke van onderhavige locatie Groot Welsden 94 te Margraten is het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' van kracht, inclusief eerste herziening. De bebouwing ter plekke is bestemd tot 'Wonen', het achterliggende gebied is bestemd tot 'Agrarisch met Waarden'.



Uitsnede bestemmingsplan met aanduiding plangebied

Ter plekke van het adres Groot Welsden 94 is binnen de bestemming 'Wonen' een bouwvlak opgenomen met daarop de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 1'. Voorts zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Cultuurhistorie', 'Waarde - Ecologie', en 'Waarde - Landschapselement' van kracht. Ook zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing.

Daarnaast zijn ter plekke van de toekomstige spuitvrije zones de gronden bestemd als 'Agrarisch met Waarden'. Voor deze gronden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Landschapselement' en 'Waterstaat - Erosie' van kracht. Ook zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is binnen het bouwvlak slechts één wooneenheid toegestaan, terwijl in de bestaande situatie reeds lange tijd feitelijk twee wooneenheden aanwezig zijn. Binnen het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de tweede woning alsnog correct planologisch-juridisch te regelen.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan het legaliseren van de tweede woning aan de Groot Welsden 94. De volledige brief d.d. 14 februari 2022 (kenmerk: 2021-021947/D2022-02-012227) is opgenomen als Bijlage 1 bij voorliggend bestemmingsplan.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe planologische situatie vastgelegd ter plekke van het plangebied. Daarbij wordt maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 1' gewijzigd naar 'maximaal aantal wooneenheden: 2'.

3.2 Paraplu bestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten

Ter plekke van het bouwvlak is tevens het paraplubestemmingsplan 'beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' van kracht, op grond waarvan de dubbelbestemming 'Waarde - Beeldbepalend' met specifieke aanduiding 'beeldbepalend pand' van toepassing is voor de bebouwing Groot Welsden 94. De voor deze aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen tevens bestemd voor het behoud, herstel en versterking van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van de aanwezige beeldbepalende panden ter plekke. Voorliggende planontwikkeling voorziet primair in een inpandige gebruikswijziging zonder bouwactiviteiten, waardoor geen specifieke regels gelden vanwege de dubbelbestemming 'Waarde - Beeldbepalend'.

3.3 Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten

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

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief 1e herziening' is nog geen parkeerregeling opgenomen en wordt verwezen naar de (aanvullende) stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening. Na de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK (Staatsblad 2014 Jaargang 2014, Nr. 458), zijn de parkeervoorschriften niet meer in de verordening opgenomen maar worden deze geregeld in het bestemmingsplan. Met het facetbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Eijsden-Margraten' is het mogelijk om in één keer de onderliggende bestemmingsplannen gedeeltelijk te herzien, zodat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen of afwijkend gebruik de aanvraag omgevingsvergunning getoetst kan worden aan het bestemmingsplan als het gaat om het onderdeel parkeren.

Op het aspect parkeren in relatie tot voorliggende planontwikkeling wordt nader ingegaan in paragraaf 6.3.1.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014), de Omgevingsverordening Limburg 2014 (Ovl2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2021. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Lokale woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: 'NOVI') vastgesteld. In de NOVI staat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal, waarmee wordt bedoeld dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

In de NOVI wordt gebruik gemaakt van afwegingsprincipes bij het maken van keuzes:

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

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatverandering aan kan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie dient oog te zijn voor omgevingskwaliteit;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij Nederland tegelijk goed kan blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat kan bieden;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland, waarmee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Daarbij wordt bijvoorbeeld gewerkt aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Ter uitvoering van de in de NOVI gemaakte keuzes is een Uitvoeringsagenda opgesteld. Daarin staat hoe samen met mede overheden en de samenleving uitvoering zal moeten worden gegeven aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. De NOVI wordt uitgewerkt in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Daarnaast wordt gebiedsgericht gewerkt met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

In de NOVI wordt ten aanzien van Zuid-Limburg aangegeven dat de regio sociaaleconomische en fysieke opgaven heeft die van betekenis zijn in een bijzondere grensoverschrijdende omgeving (met regio's rond het

Duitse Aken, het Waalse Luik en het Vlaamse Hasselt). De opgaven die te maken hebben met bereikbaarheid (drielandentrein), circulaire economie (Chemelot) en bevolkingsdaling (voormalige mijnstreek) zijn stuk voor stuk fors en vragen alle drie internationale afstemming en overleg. Een rijksrol is daarbij noodzakelijk.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

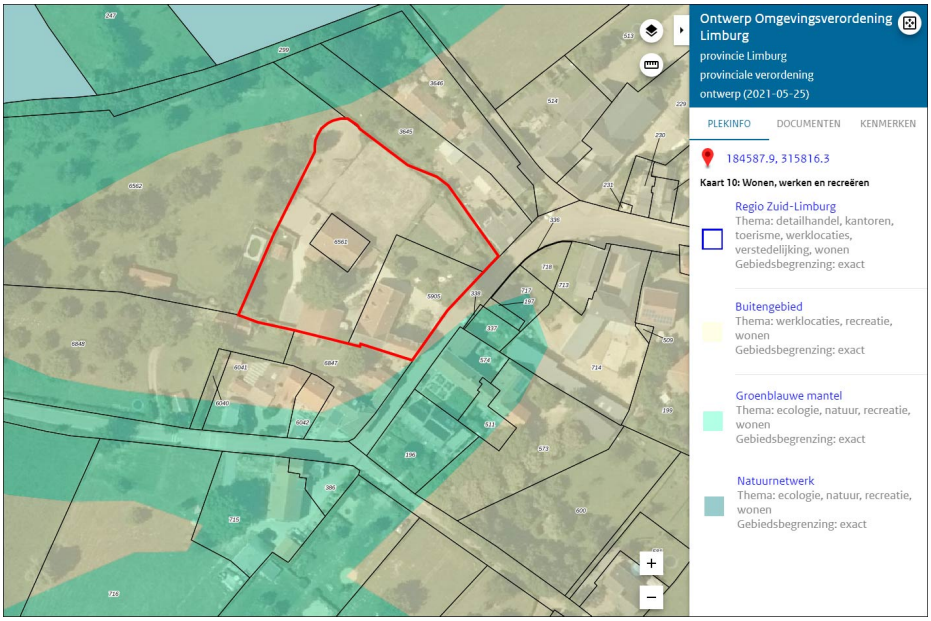
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POVl)

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dien de provincie te beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie heeft in dat verband het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vervangen door de Omgevingsvisie Limburg (hierna ook: de POVl). De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook de aspecten gezondheid en een gezonde leefomgeving worden in de Omgevingsvisie meegenomen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'buitengebied'. De gronden waar de spuitzone wordt vastgelegd zijn tevens gelegen binnen de 'groenblauw mantel' en het 'natuurnetwerk'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' OvL2021 met ligging Groot Welsden 94

Buitengebied
De als 'buitengebied' aangewezen gebieden bieden volgens POVI kansen voor een breed scala aan vormen van landbouw maar ook voor andere functies. Het provinciale beleid is er op gericht om de stad-land relaties te versterken en de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Vanuit de principes 'Meer stad, meer land' en 'Zorgvuldig omgaan met onze ruimte en voorraden' streeft de provincie naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

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

Natuurnetwerk
De voor 'Natuurnetwerk' aangewezen gebieden vormen het Limburgse deel van het Nationale natuurnetwerk. Binnen dit natuurnetwerk streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg
Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn 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.

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

Beschermingsgebied grondwaterbeschermingsgebied
Voorts is blijkens de kaart 'milieubeschermingsgebieden' van de Omgevingsverordening Limburg 2014 de locatie gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De grondwaterbeschermingsgebieden zijn beschermingszones voor de onttrekkingen voor de openbare drinkwatervoorziening. In de Omgevingsverordening 2014 zijne specifieke regels opgenomen voor de (nieuw)vestiging of uitbreiding van diverse soorten inrichtingen of constructies en voor het (verbod op het) gebruik of vervoer van diverse (schadelijke) stoffen. Grondwaterbeschermingsgebieden zijn tevens kwetsbare gebieden in het kader van de vrijstelling rioleringsverplichting. Bij voorliggend voornemen is echter geen sprake van het realiseren een (bedrijfsmatige) inrichting zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. Omdat ook geen sprake is van grondwerken dieper dan 3 meter beneden maaiveld, is voorliggend voornemen niet strijdig met regels omtrent grondwaterbeschermingsgebieden.

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2021 (Ovl 2021)

Met de komst van de Omgevingswet is een nieuwe (provinciale) omgevingsverordening nodig die past binnen de kaders en het instrumentarium van de Omgevingswet. Daartoe hebben Provinciale Staten van Limburg in december 2021 de Omgevingsverordening Limburg 2021 (OvL2021) vastgesteld. In hoofdzaak is de nieuwe OvL2021 een beleidsneutrale omzetting van de OvL2014. Weliswaar is sprake van een aantal gewijzigde onderwerpen. Dit betreft instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. De inwerkingtreding van de OvL2021 zal gelijktijdig met inwerkingtreding van de Omgevingswet gaan plaatsvinden. Weliswaar worden nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen door de provincie in de geest van de nieuwe OvL2021 beoordeeld.

4.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Conform artikel 2.2.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

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

4.2.5 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 drempelwaarde voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in toevoeging van nieuwe bebouwing of verharding. Derhalve is toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu niet aan de orde.

4.2.6 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

Het woningbouwbeleid is vastgelegd in de door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). Het planologisch splitsen van één woning naar twee woningen impliceert een toevoeging van één woning aan de planvoorraad. In beginsel zou dit volgens de structuurvisie betekenen dat onderhavig planontwikkeling gecompenseerd zou moeten worden.

Echter voorziet de beoogde planontwikkeling enkel in het planologisch vastleggen van feitelijk bestaande woning. Binnen de SVWZL is opgenomen dat legalisatie van illegale woningsplitsingen en/of administratieve correcties niet worden gezien als nieuwe woningbouw, maar het weergeven van een feitelijke situatie. Hierdoor kan de woningvoorraad soms af- of toenemen. Hiervoor hoeft echter niet gecompenseerd te worden zoals bedoeld in de structuurvisie.

Omdat sprake is van een administratieve correctie is woningcompensatie op grond van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg niet aan de orde.

4.2.7 Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen'

Op 15 december 2020 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwinitiatieven 2021' vastgesteld. Deze beleidsregel is in werking getreden op 22 december 2020 en is in de plaats gekomen van de eerder vastgestelde beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg'.

Op grond van de nieuwe beleidsregel hoeven 'goede woningbouwplannen' niet meer te worden gecompenseerd. Of sprake is van een goed woningbouwplan wordt bepaald aan de hand van drie criteria:

Criterium 1: Het plan heeft maatschappelijke meerwaarde
Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- Aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- Herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- Hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- Aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.
- Daarbij wordt aangesloten op het ruimtelijke uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat.

Criterium 2: Het plan is planologisch aanvaardbaar
Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder van Duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1.6. lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

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

Criterium 3: Het plan is (sub)regionaal afgestemd
Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd.

Ad 1. Maatschappeijke meerwaarde
Onderhavig planvoornemen voorziet in de toevoeging van één woningen binnen beeldbepalende bebouwing. Sprake is van hergebruik van bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw, waardoor voldaan wordt aan het eerste criterium.

Ad 2. Het plan is planologisch aanvaardbaar
Het plan voldoet enerzijds aan de kwantitatieve behoeft omdat in feite sprake is van het planologisch-juridisch vastleggen van het werkelijke gebruik van de bebouwing en anderzijds aan de kwalitatieve behoefte omdat sprake is een ontwikkelin in beelbepalende bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan het tweede criterium.

Ad 3. (Sub) regionale afstemming
Ten laatste is voorliggend plan ter afstemming voorgelegd aan de subregio Maastricht en Heuvelland. Het plan is binnen de subregio positief beoordeeld en er bestaan geen bezwaren dat het plan wordt toegevoegd aan de subregionale Woningmarktprogrammering Maastricht en Heuvelland.

4.2.8 Conclusie provinciaalbeleid

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering(en) 'buitengebied' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden.

Ook voldoet onderhavige planontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is toepassing van het Limburgse Kwaliteitsmenu niet aan de orde. Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden)

Op 22 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden) vastgesteld. Deze visie bevat 5 ambities en 8 thema's die recht doen aan de eigenheid van de gemeente en de gemeenschappen. In de visie is de ambitie 'Aantrekkelijk wonen' opgenomen waarin (im)materieel erfgoed wordt gekoesterd. Binnen het thema 'Vitale Kernen' staat onder andere het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad centraal om aantrekkelijk wonen voor jong en oud mogelijk te maken.

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

4.3.2 Lokale woonvisie Eijsden-Margraten2019 - 2025

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over de lokale woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst'. De Lokale Woonvisie heeft vier functies:

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

Op basis van de berekeningsmethodiek, die op Zuid-Limburgse schaal voor het woonbeleid wordt toegepast, resteert voor Eijsden-Margraten nog een woningbouwopgave bovenop de bestaande voorraad. Hierbij stelt de

gemeente prioriteit aan het herbestemmen van cultureel of beeldbepalend vastgoed dat leegkomt of al leeg staat. Onderhavige planontwikkeling sluit daarom aan bij het woningbouwbeleid van gemeente.

4.3.3 Beleidsnotitie spuitcirkels (oktober 2013)

De gemeente Eijsden-Margraten heeft beleid opgesteld ten aanzien van spuitcirkels. Dit beleid is opgesteld, omdat de in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalde afstand van 50 meter in veel gevallen tot problemen leidde. De gemeente Eijsden-Margraten bestaat immers uit vele kleine kernen, die aansluiten aan de buitengebieden. De uitvoering van vooral kleine ruimtelijke plannen kunnen vaak geen doorgang vinden omdat het opnemen van de spuitcirkel financieel te duur of niet-uitvoerbaar is.

Door de gemeente is aan Plant Research International opdracht gegeven om een rapport op te stellen, waarin wordt beschreven op welke wijze afstanden optimaal teruggebracht kunnen worden. Mede op basis van dit onderzoek is het volgende beleid vastgesteld:

a. Voor ogen staat het planologisch waarborgen van een goed leef- en woonklimaat, dat handhaafbaar is.
b. Beoordeel of het bestemmingsplan aanknopingspunten biedt voor gebruiksbeperkingen van een agrarisch terrein, gelegen binnen een straal van 50 meter van het terrein waar een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met een gevoelige functie is gepland. Doorgaans is zulks niet het geval.
c. Uitgangspunt is 50 meter tussen gevoelige objecten en terreinen waar het planologisch mogelijk is om open teelten te realiseren, hetgeen planologisch wordt verankerd.
d. Indien de afstand van 50 meter aantoonbaar niet mogelijk is, kan op basis van het rapport van Plant Research International de afstand als volgt worden verkleind:
    1. Zonder afschermende voorziening wordt de afstand teruggebracht tot 40 meter vanaf de buitenste bomenrij
    2. Indien dit geen soelaas biedt wordt de afstand teruggebracht tot tenminste 30 meter vanaf de buitenste bomenrij, mits een bladhoudende of niet-bladhoudende windhaag, of soortgelijke voorziening, niet zijnde een conifeer, met een hoogte van ten minste 3 meter op de rand van het perceel wordt gerealiseerd, hetgeen planologisch wordt gewaarborgd.
    3. Indien dit geen soelaas biedt wordt de afstand teruggebracht tot tenminste 20 meter vanaf de buitenste bomenrij, mits een bladhoudende windhaag, of soortgelijke voorziening, niet zijnde een conifeer, met een hoogte van ten minste 3 meter op de rand van het perceel wordt gerealiseerd, hetgeen planologisch wordt gewaarborgd.
    4. Voor het geval een afstand van tenminste 20 meter nog steeds geen soelaas biedt, kan een dubbele, niet bladhoudende windhaag met een hoogte van tenminste 3 meter worden aangebracht op een afstand van 4 meter van elkaar, waarvan de eerste windhaag op de rand van het perceel wordt gerealiseerd, in welk geval de afstand verder kan worden teruggebracht tot tenminste 10 meter, gemeten vanaf de buitenste windhaag.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 juli 2013 besloten deze notitie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te hanteren als beleidsregel. In casu wordt rond de bestemming 'Wonen' op de omliggende percelen een spuitvrije zone van 50 meter aangehouden. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op vorenstaande.

4.3.4 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten2013

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

In casu is primair sprake van een inpandige planologische woningtoevoeging, waarin binnen de voormalige

agrarische bebouwing ter plekke op een duurzame manier in stand kan worden gehouden. Doordat sprake is van een planologisch-juridische wijziging, is geen sprake van extra ruimtebeslag op maagdelijke grond in het buitengebied. Er vindt derhalve geen aantasting op het buitengebied plaats. Door middel van voorliggend planvoornemen wordt ter plekke kwaliteitsverbetering beoogd door het duurzaam in stand houden van beeldbepalende bebouwing.

4.3.5 Manifest Buitengewoon Buitengebied

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Manifest 'Buitengewoon Buitengebied' samen met het toelichtende document 'Richtinggevende Uitspraken' vastgesteld op 18 maart 2021. Hierin zijn richtinggevende uitspraken over de toekomstige beleidskoers voor het buitengebied vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid in vier verschillende thema's:

1. Natuur & landschap
2. Landbouw
3. Toerisme en recreatie
4. Wonen

Op het gebied van Natuur en landschap hanteert de gemeente bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing de volgende volgorde:

1. hergebruik van de gebouwen ten behoeve van een agrarische functie
2. herbebruik ten behoeve van een andere functie, bijvoorbeeld toerisme en recreatie, zorg en wonen, in de vanuit de cultuurhistorie als waardevol te bepalen gebouwen (bijvoorbeeld monumenten/beeldbepalende panden/karakteristieke bebouwing) en sloop van de overtollige, landschap ontsierende gebouwen.
3. Voor locaties die niet geschikt zijn voor hergebruik onderzoeken worden de mogelijkheden tot sloop onderzocht.

Op het gebied van wonen staat de gemeente wonen in het buitengebied in principe niet toe. Wonen in het buitengebied blijft in principe beperkt tot bestaande kernen, gehuchten, lintbebouwing en solitaire woningen (zowel bedrijfswoningen bij agrarische bebouwing als in het verleden toegestane burgerwoningen). Doorkijken/onbebouwde gedeelten in de gehuchten en in de lintbebouwing dienen daarbij in stand te blijven, omdat juist deze doorkijken zorgen voor ruimtelijke kwaliteit en het beeld bepalen van ons buitengebied.

Onderhavig plan ziet op een woningtoevoeging binnen bestaande bebouwing van het gehucht Groot-Welsden dat is gekenmerkt als 'beeldbepalend'. Derhalve wordt enerzijds geen beroep gedaan op maagdelijke gronden van het buitengebied en is anderzijds sprake van hergebruikt van beeldbepalende pand. Onderhavige ontwikkeling past derhalve binnen de beleidskoers van de gemeente Eijsden-Margaraten.

4.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

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

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten 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 beoordeeld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.1.2 Beoordeling

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling is geen sprake van een planologische functiewijziging. Ter plekke is immers reeds sprake van een woonbestemming op grond waarvan verblijf ter plekke is toegestaan. Dientengevolge hoeft bodemonderzoek in dit verband niet te worden verricht.

5.1.3 Conclusie bodem

Het aspect bodem leidt niet tot een belemmering voor voorliggende planontwikkeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Beoordeeld dient te worden welke invloed eventuele externe geluidbronnen hebben op het woon- en leefklimaat in de nieuwe woning.

5.2.2 Beoordeling

Bij voorliggende planontwikkeling is in de nabijheid geen sprake van geluidzones vanwege industrieterreinen en/of spoorwegen. Wel is het plangebied gelegen in de wettelijke geluidzone van het gedeelte van de weg Groot-Welsden dat valt buiten de 30 km/u zone. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2 bij voorliggend plan.

Middels een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslwaai niet zodanig is dat de, in de Wetgeluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een Hogere Waarde gevolgd dienen te worden.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevel de voorkeursgrenswaarde in geen enkel geval overschrijdt. Een hogere waare is derhalve niet van toepassing en kan met de standaard bouwmaterialen een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd worden.

5.2.3 Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering.

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.

5.3.2 Bedrijfsactiviteiten

In de nabijheid van onderhavig plangebied is geen sprake van bedrijfsactiviteiten waarvan de richtafstanden voor (geur, stof, geluid en gevaar) over het plangebied reiken. Derhalve vormt onderhavig plan geen belemmering voor eventuele omliggende (agrarische) bedrijfsactiviteiten. Verder worden middels voorliggende planontwikkeling geen bedrijfsmatige activiteiten mogelijk gemaakt die van invloed zijn op het heersende woon- en leefklimaat in de directe woonomgeving.

5.3.3 Spuitzones

Onderhavig plangebied is gelegen in de omgeving van agrarisch bestemde gronden. Hoewel daarvan in de feitelijke situatie geen sprake van is, is het op basis van het aldaar vigerende bestemmingsplan toegelaten om fruitteelt/bomenteelt te exploiteren. Bij fruitteelt/bomenteelt wordt gebruik gemaakt van chemische bestrijdingsmiddelen die, vanwege drift, slecht voor de gezondheid kunnen zijn voor de mens.

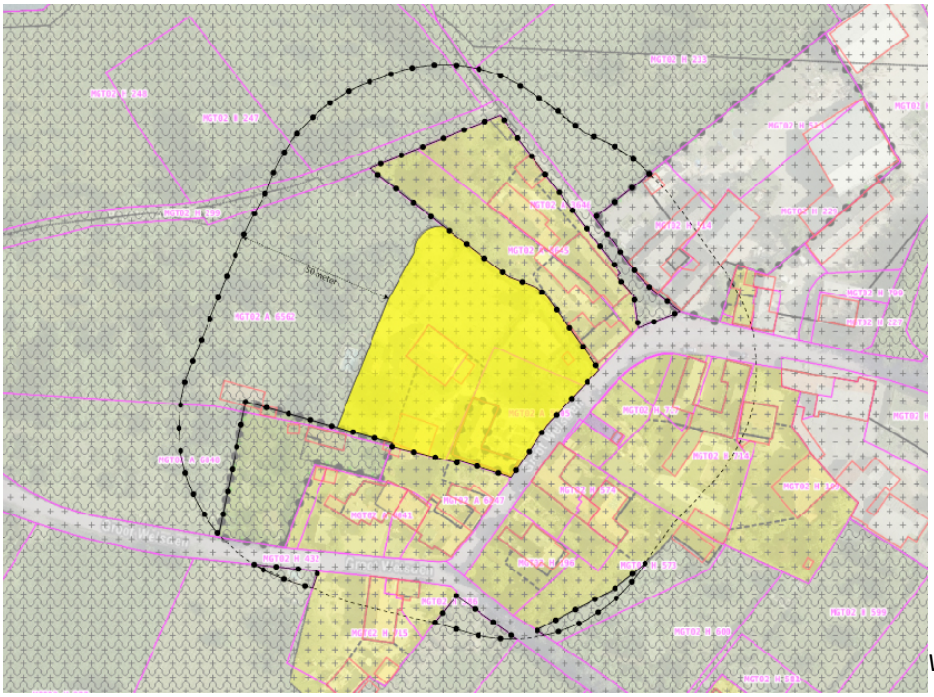
Er bestaat geen wetgeving die afstanden voorschrijft. Op basis van jurisprudentie wordt echter in beginsel een afstand van 50 meter tussen de toepassing van chemische bestrijdingsmiddelen bij fruitteelt en een gevoelig object (woningen) niet onredelijk geacht. De gemeente Eijsden-Margraten heeft, vanwege de ontstane jurisprudentie, de 'Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie)' in oktober 2013 vastgesteld. In deze beleidsnotitie is aangegeven op welke wijze kan worden omgegaan met spuitcirkels bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In het kader van voorliggende planontwikkeling heeft initiatiefnemer overleg gepleegd met de eigenaren van de volgende kadastrale percelen:

- gemeente Margraten - sectie A - nummer 6848;
- gemeente Margraten - sectie H - nummer 233;
- gemeente Margraten - sectie H - nummer 247;
- gemeente Margraten - sectie H - nummer 566;
- gemeente Margraten - sectie H - nummer 573;
- gemeente Margraten - sectie H - nummer 716;
- gemeente Margraten - sectie H - nummer 248 (Stichting Limburgs Landschap).

De percelen gemeente Margraten - sectie H - nummers 296 en 299, zijnde veldwegen, zijn in eigendom van de gemeente Eijsden-Margraten.

Met alle grondeigenaren is schriftelijke overeenstemming bereikt over het in voorliggend bestemmingsplan opnemen van een spuitvrije zone ter plekke van een deel van deze agrarische gronden, voor zover gelegen binnen 50 meter afstand vanaf onderhavig plangebied. Een tekening met weergegeven de te hanteren spuitvrije zone rondom het plangebied is hieronder schematisch weergeven.



Visualisatie spuitzone

5.3.4 Conclusie milieuzonering

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

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: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

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

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

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

5.4.2 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2.

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.

5.4.3 NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. 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 2.138 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

5.4.4 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 niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

5.4.5 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het

groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Verantwoording van het groepsrisico

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

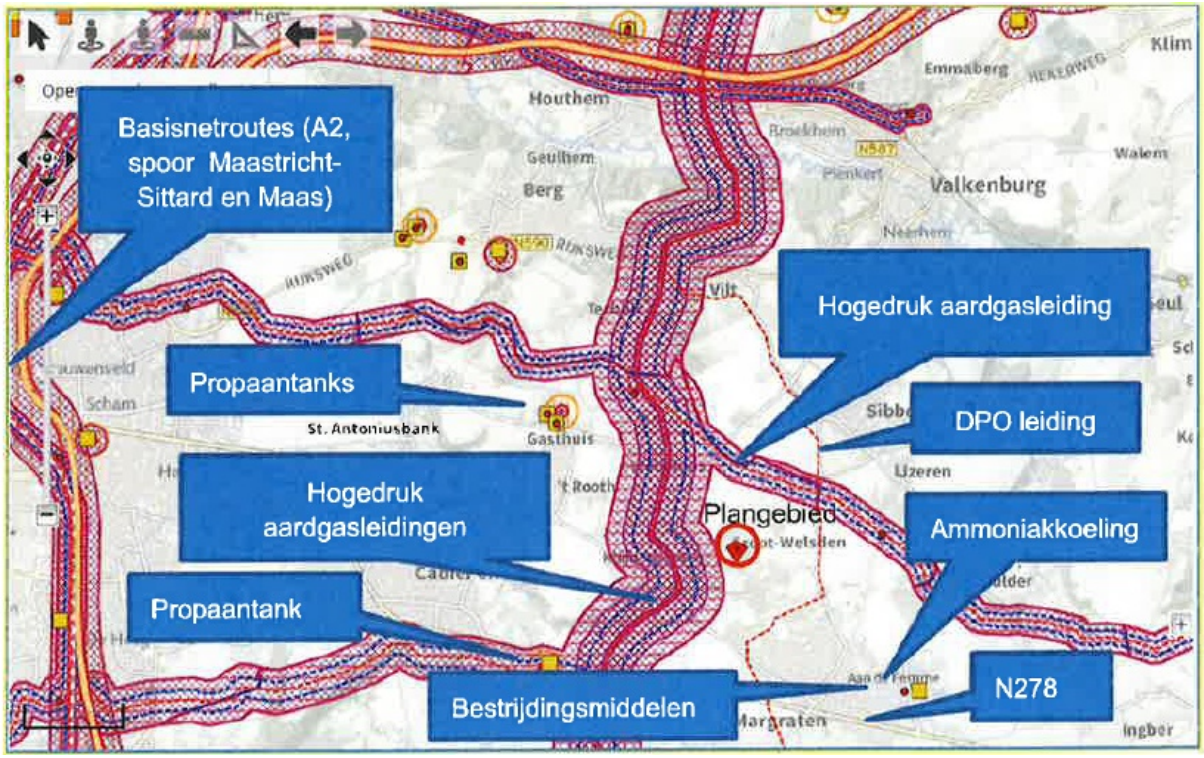
De verantwoording van het groepsrisico is conform het Bevi van toepassing indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Voor buisleidingen geldt dat de verantwoording van het groepsrisico van toepassing is binnen de 1%-letaliteitsafstand van de buisleiding. Als de ruimtelijke ontwikkeling buiten de 100%-letaliteitsafstand plaatsvindt of buiten de 10-8 plaatsgebonden risicocontour voor toxische stoffen, of het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of met minder dan 10% toeneemt, kan een aantal onderdelen van de verantwoording achterwege worden gelaten. In dat geval richt de focus zich hoofdzakelijk op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval alsmede hulpverlening en zelfredzaamheid.

Conform het Bevt dient een significante toename van het groepsrisico of een overschrijding van de oriëntatiewaarde verantwoord te worden.

5.5.2 Risicovollebronnen

Voorliggend planontwikkeling voorziet in het realiseren van een nieuwe (beperkt) kwetsbaar object, namelijk het planologisch toevoegen van één woning, waardoor en potentieel aantal personen binnen het gebied toeneemt. Derhalve dient het aspect externe veiligheid te worden beschouwd. Hiervoor is het RUD-advies bijgevoegd als Bijlage 4 bij voorliggend plan, één op één overgenomen. Op onderstaande afbeelding zijn de risicovolle bronnen ten opzichte van het plangebied weergeven.



Ligging risicobronnen ten opzichte van het plangebied

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat:

- inrichtingen met externe veiligheidsrisico's op een groter afstand liggen dan één kilometer van het plangebied en daarmee niet relevant worden geacht;
- basisnetroutes (we, spoor en water) op een afstand liggen van meer dan vier kilometer van het plangebied. Het invloedsgebied van deze basisnetroutes reikt daarmee niet tot aan het plangebied;
- het plangebied op meer dan 355 meter van de provinciale weg N278 is gesitueerd en daarmee niet binnen het invloedsgebied van deze weg is gelegen;
- in de nabijheid van het plangebied (zoekstraal 600 meter) twee buisleidingen zijn gesitueerd, te weten de hogedrukaardgasleidingen A534 en A520. Het invloedsgebied van deze leiding reikt echter niet tot aan het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het plangebied buiten het invloedsgebied (en daarmee tevens buiten het de PR 10-6 contour/veiligheidsafstanden) van de in de nabijheid gelegen risiscobronnen in gesitueerd. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

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

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

6.1.1 Archeologie

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

Ter plekke van onderhavig plangebied geldt op grond van het ter plekke geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen.

Voorliggende planontwikkeling impliceert echter enkel een planologische woningsplitsing binnen de bestaande bebouwing. Er worden geen werkzaamheden op of aan waardevolle elementen en terreinen uitgevoerd. Derhalve is archeologisch onderzoek niet aan de orde. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zal in voorliggend bestemmingsplan overeenkomstig het geldende bestemmingsplan worden vastgelegd.

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

6.1.2 Cultuurhistorie

De bebouwing ter plekke van onderhavig plangebied is op grond van het paraplu bestemmingsplan 'Beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' aangeduid als een beeldbepalend pand. Gestreefd wordt naar behoud, herstel en versterking van het ruimtelijk historisch beeld en de ruimtelijke historische belevingswaarde van dergelijke panden. Dit is in het genoemde facetbestemmingsplan publiekrechtelijk geborgd.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt primair een reeds lange tijd bestaande (tweede) woning correct planologisch-juridisch geregeld. Als gevolg hiervan is geen sprake van strijdigheden met het beeldbepalende karakter van de bebouwing. De dubbelbestemming 'Waarde - Beeldbepalend' zal in voorliggend bestemmingsplan overeenkomstig het facetbestemmingsplan worden vastgelegd.

6.1.3 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering.

6.2 Kabels en leidingen

6.2.1 Boven- en/of ondergrondse leidingen

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

6.2.2 Nutsvoorzieningen

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

6.2.3 Conclusie kabels en leidingen

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering.

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Parkeren

Bij het realiseren van nieuwe (gebruik)functies dient de parkeerbehoefte hiervan inzichtelijk te worden gemaakt. Deze parkeerbehoefte dient in beginsel op eigen terrein te worden gerealiseerd. Onderhavige ontwikkeling impliceert een toevoeging van één woning in het plangebied. Derhalve moet worden voldaan aan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Middels het facetbestemmingsplan 'Parkeren Eijsden-Margraten' heeft de gemeente per specifieke gebruiksfunctie parkeernormen voorgeschreven. Voor de burgerwoning wordt uitgegaan van het woningtype 'koop, vrijstaand'. Voor deze woning typologie in het niet-stedelijke buitengebied dient een parkeernorm van minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen te worden toegepast. Omdat er in de toekomstige (planologische) situatie twee woningen zijn, dient op eigen terrein ruimte beschikbaar te zijn voor minimaal 4 en maximaal 6 parkeerplaatsen.

Gelet op de beschikbare ruimte binnen de bestemming 'Wonen' is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

6.3.2 Verkeer

Naast het kunnen voorzien in de parkeerbehoefte dient te worden beoordeeld of de beoogde planontwikkeling gevolgen heeft voor de verkeersstructuur, doorstroming, afwikkeling en veiligheid. Vooraleerst worden geen nieuwe in- /uitritten op de openbare weg gerealiseerd. Gebruik kan worden gemaakt van de bestaande ontsluiting van het plangebied.

Als verkeersgeneratie per woning kan worden uitgegaan van 8 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Het (planologisch) toevoegen van één woning impliceert dus een verkeersgeneratie van 8 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal op Groot Welsden.

Deze verkeersgeneratie is dusdanig beperkt van omvang, dat mag worden geconcludeerd dat er geen problemen in de verkeersdoorstroming, afwikkeling en/of veiligheid zullen optreden.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

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

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Provinciaalbeleid

De provincie Limburg kent 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.

6.4.2 Watertoets Waterschap Limburg

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.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Sinds de nieuwe keur van april 2019 dienen alle plannen te worden voorgelegd aan het waterschap Limburg. Middels e-mail d.d. 14 oktober 2022 heeft het waterschap akkoord gegeven op het plan.

6.4.3 Afvalwater en hemelwater

Voorliggend planontwikkeling impliceert geen toename van bebouwing of verhard oppervlakte ter plekke van onderhavig plangebied. Er vinden ook geen veranderingen plaats in de waterhuishoudkundige situatie er plekke. Derhalve zijn door voorliggend voornemen geen waterschapsbelangen in het geding. Wel wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het afkoppelen van hemelwater. Gelet op de aanwezige buitenruimte is hiervoor afdoende ruimte beschikbaar op eigen terrein.

6.4.4 Conclusie waterhuishouding

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering.

6.5 Natuurbescherming

6.5.1 Algemeen

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Onderhavig plangebied niet gelegen binnen het Nationaal Natuur Netwerk en een Natura2000 gebied.

6.5.2 Flora en fauna

Omdat bij het (planologisch) toevoegen van één woning geen sprake is van bouwactiviteiten behoeft geen onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van beschermde soorten flora en/of fauna.

6.5.3 Natura2000

Omdat stikstofemissie mogelijk een effect kan veroorzaken op Natura-2000 gebieden, zal uit een uit te voeren toets moeten blijken of het planvoornemen zowel in aanlegfase als gebruiksfase mogelijk vergunningplichtig is in het kader van de Wet natuurbescherming.

Effecten kunnen in beginsel alleen optreden door zogenaamde externe werking, waarbij veranderingen en activiteiten binnen het plangebied kunnen leiden tot veranderingen van de milieusituatie in de natuurgebieden; in onderhavig plan betreft dit de uitstoot van stikstof als gevolg van het plan. Voor projecten, zoals onderhavig plan, betekent dit dat moet worden beoordeeld of een natuurvergunning is vereist als gevolg van de uitstoot van stikstof tijdens de gehele realisatie- en gebruiksfase.

Blijkt uit bovenstaande beoordeling dat geen natuurvergunning is vereist, dan kan volstaan worden met de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het aspect natuur vormt dan geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage van betreffend onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Op grond van dat onderzoek is gebleken dat zowel in de realisatie- als de gebruiksfase géén sprake is van stikstofdepositie op stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden. De depositie is nergens hoger dan 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van N2000 gebieden ten gevolge van stikstof kunnen met zekerheid worden uitgesloten.

6.5.4 Conclusie natuurbescherming

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmering.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

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

7.1.2 Exploitatieplan

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

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

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Voorliggende planontwikkeling betreft geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, waardoor het opstellen van een exploitatieplan of het aangaan van een anterieure overeenkomst niet noodzakelijk is.

7.2 Planschade

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

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

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

Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Groot Welsden 94 te Margraten' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

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

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

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

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

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden bezien. 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

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

1. Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Begrippen
- Wijze van meten

2. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Bestemmingen
- Voorlopige bestemmingen
- Uit te werken bestemmingen
- Dubbelbestemmingen

3. Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingssregels
- Algemene wijzigingsregels
- Verwezelijking in de naaste toekomst
- Algemene procedureregels
- Overige regels

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

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Hierbij zijn de regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening' van de gemeente Eijsden-Margraten als uitgangspunt genomen.

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 bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via

www.ruimtelijkeplannen.nl.

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

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan 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 bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

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

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

9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn kan een ieder een zienswijze indienen. De gemeente Eijsden-Margraten beschikt daarnaast over een inspraakverordening. Op basis van die verordening behoeft voor voorliggende planontwikkeling geen aanvullende inspraakprocedure te worden doorlopen.

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

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

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.

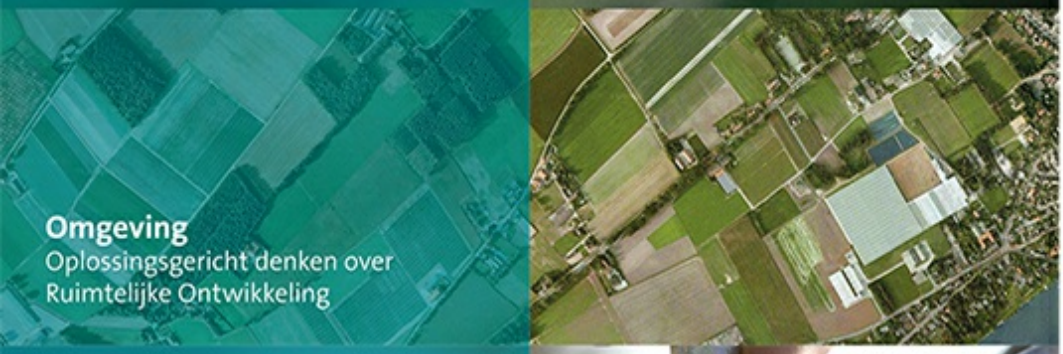
5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
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.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2022 tot en met 1 februari 2023 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.



Onze missie:
U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!



Omgeving
Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling



Milieu
Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest



Vastgoed
Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed



Agro
Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw



Bouw
Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

aelmans

Ubachsberg (045) 575 32 55
Voerendaal (045) 30 30 600
Baexem (0475) 45 92 60
Margraten (043) 30 30 117
Vught (073) 303 27 00
Nijmegen (024) 322 45 79
Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com