aelmans



Bestemmingsplan

- Toelichting -

Dalestraat 64a Banholt

Gemeente Eijsden-Margraten

Bestemmingsplan

Dalestraat 64a Banholt

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPKOM6262NN64A-VG01
Projectnummer:	M219917
Status:	vastgesteld
Datum:	07-12-2022

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling **7**

2.1 Ligging plangebied 7

2.2 Beoogde planontwikkeling 8

2.3 Ruimtelijke effecten 8

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie **9**

3.1 Bestemmingsplan 'Banholt' 9

Hoofdstuk 4 Beleid **11**

4.1 Rijksbeleid 11

4.2 Provinciaal beleid 14

4.3 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten **21**

5.1 Bodem 21

5.2 Geluid 22

5.3 Milieuzonering 22

5.4 Luchtkwaliteit 23

5.5 Externe veiligheid 24

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten **27**

6.1 Archeologie 27

6.2 Kabels en leidingen 27

6.3 Verkeer en parkeren 28

6.4 Waterhuishouding 28

6.5 Natuurbescherming 29

6.6 Duurzaamheid 30

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **31**

7.1 Grondexploitatie 31

7.2 Planschade 31

7.3 Omgevingsdialoog 32

Hoofdstuk 8 Juridische aspecten **33**

8.1 Algemeen 33

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure **35**

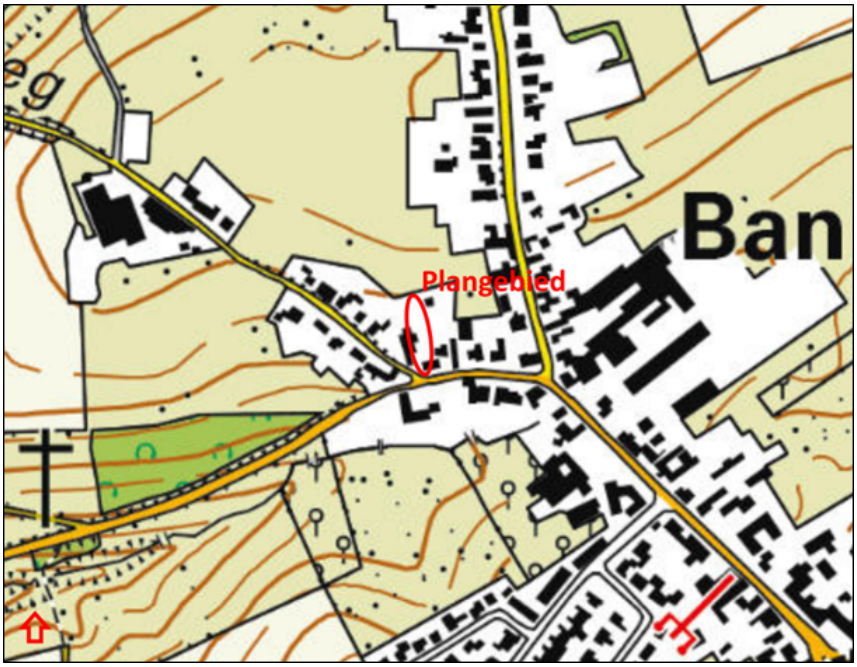
9.1 Inleiding 35

9.2 Vooroverleg 35

9.3 Inspraak 35
9.4 Formele procedure 35

Hoofdstuk 1 Inleiding

Initiatiefnemers hebben de locatie Dalestraat 64a te Banholt aangekocht. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Mheer - sectie A - nummers 4838 en 4839 en heeft een oppervlak van 1.100 m^2. Ter plekke van deze locatie zijn, naast de bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken aanwezig waar de voormalig eigenaar een timmerbedrijf exploiteerde. Initiatiefnemers zijn niet voornemens om ter plekke bedrijfsmatige activiteiten te verrichten. Zij beogen onderhavige locatie als reguliere woonlocatie te gaan bewonen.



Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding plangebied

Ter plekke van Dalestraat 64a te Banholt geldt volgens het bestemmingsplan 'Banholt' de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en de aanduiding 'timmerfabriek'. Het door initiatiefnemers beoogde gebruik van onderhavige locatie als reguliere woonlocatie is strikt genomen niet toegestaan. Derhalve is een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders ingediend met het verzoek om onderhavige locatie te mogen gebruiken ten behoeve van reguliere woondoeleinden. Bij brief d.d. 21 september 2021 heeft het college medewerking verleend aan dit voornemen met als voorwaarde dat het geheel aan bijgebouwen zou moeten worden teruggebracht tot een oppervlakte dat passend is bij een woonbestemming.

Omdat initiatiefnemers zich niet konden vinden in de door de gemeente gestelde voorwaarde, heeft de gemeente een heroverweging verricht in de vorm van een dossierstudie. Daaruit is gebleken dat de aanwezige bebouwing voor het overgrote deel reeds aanwezig was voordat een deel van de bebouwing door de vorige eigenaar als timmerwerkplaats in gebruik is genomen. Een klein deel is later aangebouwd en in 2015 gelegaliseerd. Bij voorliggend verzoek, zijnde het wijzigen van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'Wonen', staat dan ook voorop dat wordt teruggegaan naar de oude situatie met de destijds aanwezige bijbehorende bouwwerken. Dat maakt dat de gemeente heeft bepaald dat het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken op onderhavige locatie niet meer hoeft te worden teruggebracht. Dit wordt nader uiteengezet in de adviesbrief van de gemeente Eijsden-Margraten d.d. 26 oktober 2021.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de

bestemmingsplanwijziging.

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.

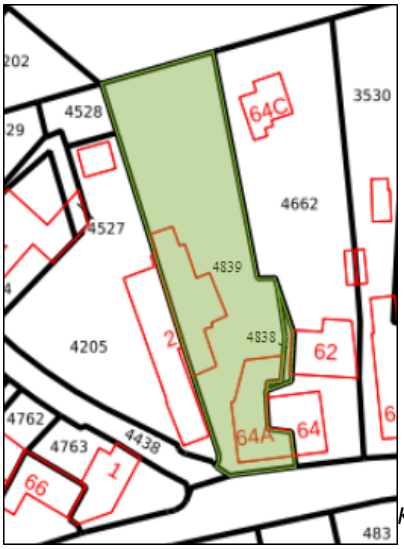
2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Dalestraat 64a te Banholt. De locatie is gelegen aan de noordzijde van de kern Banholt. Aan weerszijden van de locatie zijn reguliere burgerwoningen aanwezig met aan de noordzijde open agrarische gebied.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Mheer - sectie A - nummers 4838, 4839.



Kadastrale kaart met aanduiding plangebied

De kern Banholt is gelegen ten westen van Reijmerstok, ten zuiden van Bruisterbosch, ten oosten van Sint-Geertruid en ten noorden van Mheer. Eijsden-Margraten kan worden gekenschetst als een landelijke gemeente met mooie weidse uitzichten.

De bestaande situatie ter plekke van het plangebied wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

Initiatiefnemers hebben het pand aan de Dalestraat 64a te Banholt aangekocht. Met inachtneming van het geldende bestemmingsplan 'Banholt' geldt ter plekke de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', inclusief bijbehorend bouwvlak en bijbehorende bedrijfswoning. Bovendien zijn op onderhavige locatie de functieaanduiding 'timmerfabriek' en 'persoonsgebonden overgangsrecht' van toepassing met als gevolg dat ter plekke door de voormalige eigenaar een timmerfabriek mocht worden geëxploiteerd. Opvolgende rechthebbenden mogen ter plekke slechts bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 uitoefenen.

Initiatiefnemers zijn niet voornemens om ter plekke bedrijfsmatige activiteiten te exploiteren. Zij hebben de wens om deze locatie als reguliere woonlocatie te bewonen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan dat de bedrijfswoning wordt bewoond door bewoners welke geen relatie hebben met het ter plekke aanwezige bedrijf. Vandaar dat de geldende bestemming dient te worden gewijzigd. De bestemmingswijziging heeft alleen betrekking op de bestaande bedrijfswoning en de achtergelegen bijbehorende bouwwerken. Er wordt geen extra woning gerealiseerd of mogelijk gemaakt.

2.3 Ruimtelijke effecten

Onderhavig planvoornemen is gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging op de locatie Dalestraat 64a te Banholt. Momenteel geldt ter plekke van onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Gelet op het feit dat initiatiefnemers geen bedrijfsmatige activiteiten willen verrichten op onderhavige locatie, beogen zij de bestemming te wijzigen tot 'Wonen'. De ruimtelijke effecten van deze bestemmingswijziging zijn dan ook gering omdat bestaande gebouwen alleen een andere bestemming krijgen.

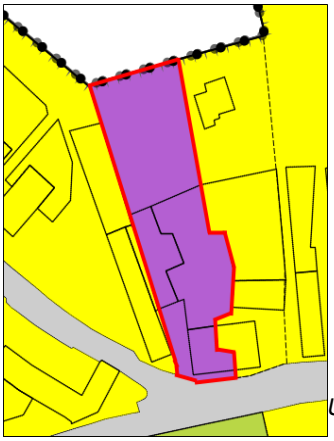
Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Banholt'

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Banholt', vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Margraten op 24 oktober 2006. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' van kracht, inclusief bijbehorend bouwvlak en bijbouwvlak. Daarnaast is de aanduiding 'timmerfabriek' van toepassing. Op basis van artikel 12.a van de planregels zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor bestaande, ter plaatse gevestigde bedrijven overeenkomstig de aanduiding op de plankaart, namelijk 'timmerfabriek'.

Bovendien is op onderhavige locatie de aanduiding 'persoonsgebonden overgangsrecht' van toepassing. Met deze aanduiding staat voorop dat alleen de rechthebbende ten tijde van het van kracht worden van dit plan de uitgeoefende bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 3 onder specifieke voorwaarden mag voortzetten, zijnde de timmerfabriek. Opvolgende rechthebbenden mogen slechts bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 uitoefenen.

Tot slot zijn op onderhavige locatie de gebiedsaanduidingen 'bodembeschermingsgebied' en 'grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Banholt' met aanduiding plangebied (rood)

Met inachtneming van het geldende bestemmingsplan dient een bedrijfswoning te worden bewoond door een bewoner welke een relatie heeft met het ter plekke aanwezige bedrijf. Gelet op het feit dat initiatiefnemers geen bedrijfsmatige activiteiten beogen te verrichten op onderhavige locatie, wordt niet aan dit criterium voldaan. Om reguliere bewoning op onderhavige locatie mogelijk te maken, ziet onderhavige bestemmingsplanprocedure op het wijzigen van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'Wonen'.

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 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijk beleid is ontleend aan het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voorsorterend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 11 september 2021 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 m^2 is het belangrijk goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie.
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, het benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt om samenwerking tussen overheden. Zowel bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
- We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.
- We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en

bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

- We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoopt. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

<u>Conclusie</u>

Met betrekking tot het planvoornemen zijn weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visies en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc. Op deze onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nader ingegaan. In paragraaf 4.1.2 wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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 daarin bepaald dat tevens

de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nader verduidelijkt. Een woningbouwproject wordt beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling, indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake. Onderhavige planontwikkeling is namelijk gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging zodat ter plekke van onderhavige locatie reguliere bewoning mogelijk wordt. De verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

4.1.3 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.

4.1.4 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.

4.1.5 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, 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 Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt de Omgevingsvisie POL 2014. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In het POVI is onderhavig projectgebied gelegen in de zone 'Landelijke Kernen'. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is geen sprake van relevante wijzigingen. Over 'Landelijke kernen' is in het POVI het volgende opgenomen.

Landelijke kernen

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in het landelijk gebied is belangrijk. Een aantal kernen vervult op sommige terreinen een regionale verzorgende functie met onderwijs, zorg, cultuur, winkels en werklocaties) De zorg voor een goede kwaliteit van de leefomgeving en een goede bereikbaarheid zijn hier belangrijke uitgangspunten.

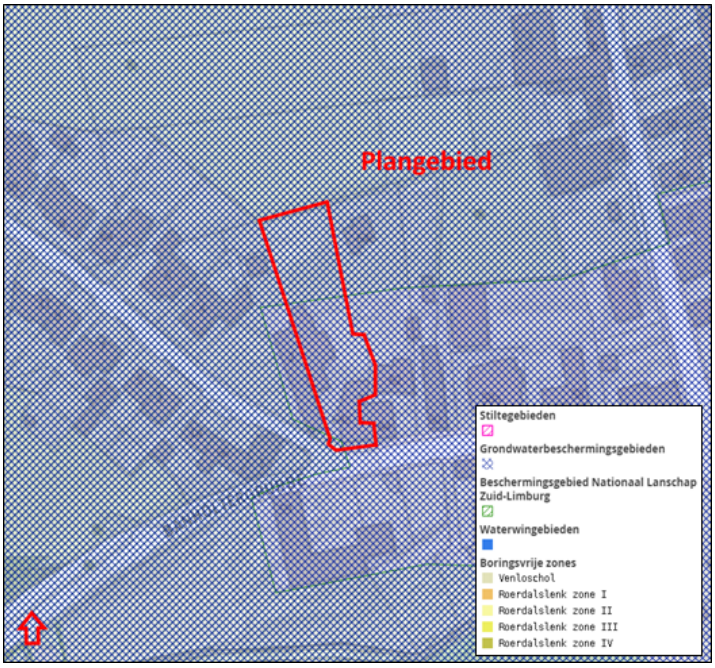
Voorliggende planontwikkeling wordt niet belemmerd door de beleidsuitgangspunten van de provincie Limburg.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met ligging plangebied

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het 'Grondwaterbeschermingsgebied' en het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied

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.

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 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. Dienaangaande het volgende.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Onderhavig plangebied is gelegen in de dorpskern Banholt. Het planvoornemen is gericht op het doorvoeren van een inpandige functieverandering zodat de bestaande bedrijfswoning als reguliere burgerwoning in gebruik kan worden genomen. Deze ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het schaalcontrast ter plaatse.

Het groene karakter

Voorliggend planvoornemen voorziet primair in een functiewijziging van een bedrijfslocatie. Er is geen sprake

van aantasting van het groene karakter.

Reliëf en ondergrond

Het bestaande reliëf en de bestaande ondergrond blijft onaangeroerd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Van deze kernkwaliteit is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake.

4.2.3 Provinciaalwoonbeleid

De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Limburg dateert van 2014. De afgelopen jaren is de Omgevingsverordening Limburg op een aantal punten aangepast door middel van het integreren van een aantal wijzigingsverordeningen. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Ten aanzien van nieuwe woningen is daarbij het navolgende opgenomen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Midden-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.
3. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.
4. Als een ruimtelijk plan niet voldoet aan het gestelde in het eerste, tweede of derde lid, kunnen Gedeputeerde Staten, rekening houdend met het standpunt van het Regionaal Bestuurlijk Overleg, gelegenheid bieden voor maatwerk in afwijking van het bepaalde in die leden.
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het derde lid, dan wel van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het vierde lid.

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg vastgesteld op 18 november 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3.1 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of

het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Daarop wordt in paragraaf 4.3.2 nader ingegaan.

4.2.5 Conclusie provinciaalbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 18 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen. Dit kader vloeit tevens voort uit het in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) welk eveneens een visie bevat van de woningmarkt in Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Per sub-regio zal een woningmarktprogrammering worden vastgesteld waarin wordt ingegaan op toevoegingen en onttrekkingen van woningen en zich voordoende demografische ontwikkelingen (transformatieopgave). Om woningbouwinitiatieven toe te kunnen voegen aan de woningmarkt dient de woningmarktprogrammering in ogenschouw te worden genomen. Om invulling te geven aan deze opgave hebben de 18 Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarkt-programmering. Hiervan mag ¼ deel gezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend

pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

De ontwikkeling ziet op het doorvoeren van een functieverandering op de locatie Dalestraat 64a te Banholt. Het voornemen is om de bestaande bedrijfswoning om te vormen tot een reguliere burgerwoning. Deze ontwikkeling gaat dan ook niet gepaard met het toevoegen van een wooneenheid aan het bestaande woningmarktprogramma. Omdat geen sprake is van het toevoegen van een extra woning, is compensatie in het kader van het woningbouwbeleid niet aan de orde. Op grond van de structuurvisie bestaat geen onderscheid tussen een bedrijfs- en burgerwoning, omdat beide woningen, ongeacht hun planologische bestemming, feitelijk bestemd zijn om hierin structureel te wonen.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen2021'

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.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt de bestemming van de locatie Dalestraat 64a te Banholt gewijzigd van 'Bedrijfsdoeleinden' naar 'Wonen'. Deze functiewijziging impliceert een duurzame beëindiging van mogelijke overlastgevende bedrijfsmatige activiteiten in een overwegende woonomgeving, hetgeen het woon- en leefklimaat ter plekke ten goede komt. Voorliggende functiewijziging impliceert geen woningtoevoeging, maar handhaving van een bestaande grondgebonden woning. Onderhavig planvoornemen wordt regionaal

afgestemd.

4.3.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten2013

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' (GKM). Dit kwaliteitsmenu is van toepassing op de gebieden buiten de zogenaamde rode contouren. In dit verband is relevant dat onderhavige locatie is gelegen binnen de bebouwde kom. Derhalve wordt geconcludeerd dat het 'gemeentelijk kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' niet van toepassing is.

4.3.3 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. Door de veranderende samenstelling van de bevolking stelt andere eisen aan wonen, waardoor variantie in woningbouw nadrukkelijker aan de orde is. Levensloopbestendig wonen/bouwen is dan ook een nadrukkelijke eis. 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 gaat niet gepaard met het bouwen van een nieuwe woning. Er wordt enkel een functiewijziging doorgevoerd van bedrijfswoning naar burgerwoning. Er is geen sprake van strijdigheden met de 'Strategische Visie 2022'.

4.3.4 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. De doelgroepen waarop de gemeente zich bij haar woningbouwbeleid richt zijn starters, oudere doorstromers, langer thuiswoners, en bijzondere doelgroepen (zoals statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten).

Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in een woningtoevoeging, echter primaire functiewijziging (van bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning). Er is geen sprake van strijdigheden met de lokale woonvisie.

4.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling 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 bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Voorliggende ontwikkeling ziet onder andere op het doorvoeren van een bestemmingswijziging ter plekke van de locatie Dalestraat 64a Banholt. Het voornemen is om de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Er is aldus sprake van een functiewijziging.

5.1.2 Verricht bodemonderzoek

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het verrichte onderzoek is bijgevoegd als **Bijlage 1**. Op grond van dat onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

De onderzoekslocatie waar de voorgenomen bestemmingsplanwijziging wordt beoogd, is momenteel in gebruik als een woning met bijgebouwen en omliggende tuin.

Op basis van de historische informatie zijn onderstaande bevindingen gedaan. Ter plaatse van de voormalige timmerwerkplaats zijn geen aanwijzingen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten.

In de woning 64/64A aan de Dalestraat is in het verleden een graanmolen in bedrijf geweest. De graanmolen zou zijn opgericht medio 1935 en zou middels een ruwe olie dieselmotor aangedreven zijn. Op basis van deze gegevens zou dit gedeelte van de onderzoekslocatie als verdacht aangemerkt dienen te worden.

In 1948 is het pand dusdanig vergroot en verbouwd dat dit tegenwoordig als het bouwjaar wordt gezien. Omstreeks die periode is de molen ook voorzien van een elektrische motor en in bedrijf gebleven tot 1994. Na beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten is de graanmolen ontmanteld en verbouwd tot de huidige woningen 64 en 64A.

Op basis van deze gegevens zou de woning als verdacht aangemerkt worden. Echter gezien de locatie tot 2 maal toe grondig verbouwd is en het niet meer te achterhalen is waar de toenmalige motor en opslag van olie heeft plaatsgevonden. Daarnaast is middels het bodemonderzoek dat is uitgevoerd door MIKO milieutechniek in 1995, geen noemenswaardig verontreinigen aangetoond na beëindiging van de toenmalige bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Op basis van deze bevindingen wordt het niet doelmatig geacht om een daadwerkelijk bodemonderzoek uit te voeren conform de NEN 5740. Omdat verder geen aanleidingen bestaan voor het aantreffen van bodemverontreinigingen, zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

5.1.3 Conclusie bodem

Het aspect bodem vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Bij voorliggende ontwikkeling speelt het aspect wegverkeerslawaai.

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

Wanneer ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

5.2.2 Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Dalestraat 64a te Banholt. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaai is derhalve niet aan de orde.

Bovendien voorziet voorliggende planontwikkeling niet in het realiseren van nieuwe verblijfsruimten. Het gebruik van de woning als zodanig blijft gelijk. Sprake is van een planologische wijziging van 'bedrijfswoning' naar 'burgerwoning'. De Wet geluidhinder (artikel 76, lid 3) schrijft voor dat geluidbelasting op bestaande woningen niet getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden.

5.2.3 Conclusie geluid

Het aspect wegverkeerslawaai vormt zodoende geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5.3 Milieuzonering

5.3.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

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

5.3.2 Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling ziet op het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken naar een reguliere burgerwoning met bijbehorende bouwwerken. Het wijzigen van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'Wonen' levert geen (extra) beperkingen op voor de bestaande bedrijvigheid in de omgeving, omdat geen sprake is van een nieuwe gevoelige functie. In de bestaande situatie dient de bestaande bedrijvigheid reeds rekening te houden met de woonfunctie ter plekke van de Dalestraat 64a, in het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

5.3.3 Spuitzones

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

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling is in essentie geen sprake van een verandering; het is en blijft toegestaan om de locatie Dalestraat 64a te bewonen door één huishouden. Feitelijk is geen verschil tussen het wonen in een bedrijfswoning of in een reguliere burgerwoning. Beiden verschillen niet wat betreft het risico om te worden blootgesteld aan gewasbeschermingsmiddelen.

In dit verband is het verder van belang dat de ontwikkeling ziet op het wijzigen van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'Wonen'. De huidige bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' maakt dat ter plaatse een timmerfabriek mag worden geëxploiteerd. Met onderhavige ontwikkeling wordt het exploiteren van bedrijfsactiviteiten onmogelijk gemaakt. Dat heeft tot gevolg dat de locatie minder intensief zal worden gebruikt, hetgeen de goede ruimtelijke ordening positief beïnvloedt. Daarnaast verbetert het woon- en leefklimaat ter plaatse. Met onderhavige ontwikkeling ontstaat dan ook een betere situatie ten aanzien van het aspect spuitzones.

5.3.4 Conclusie milieuzonering

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

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

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

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

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

5.4.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (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. Voorliggend plan voorziet in een functiewijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling NIBM is.

5.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

In casu is geen sprake van het realiseren van een nieuwe hiervoor bedoelde gevoelige bestemming, waardoor het besluit niet van toepassing is.

5.4.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande uiteenzetting met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit leidt voorliggende planontwikkeling, binnen de daartoe gestelde wettelijke (onder)grenzen, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Beleid

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

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

Groepsrisico

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

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

Plaatsgebonden risico

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

5.5.2 Beoordeling

Een dienst- en bedrijfswoning wordt op grond van artikel 1, 1e lid onder a van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Een reguliere woning wordt aangemerkt als kwetsbaar object. Bij onderhavige planontwikkeling is géén sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid. De bestaande bedrijfswoning is immers reeds een kwetsbaar object en als gevolg van de beoogde bestemmingswijziging neemt het aantal kwetsbare objecten of de personendichtheid niet toe.

5.5.3 Conclusie externe veiligheid

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor voorliggende planontwikkeling.

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

6.1.1 Algemeen

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

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

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

6.1.2 Beoordeling

Onderhavig planvoornemen is gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging. De ter plekke van de locatie Dalestraat 64a Banholt geldende bedrijfsbestemming zal worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op eventueel aanwezige archeologische overblijfselen. Er worden immers geen bouwmogelijkheden gecreëerd, met een mogelijke verstoring van de bodem tot gevolg.

6.1.3 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. Te allen tijde geldt dat bij toevalsvondsten deze per direct gemeld dienen te worden bij het bevoegde gezag conform de Erfgoedwet, paragraaf 5.4, artikel 5.10.

6.2 Kabels en leidingen

6.2.1 Boven en/of ondergrondse leidingen

Door het plangebied lopen geen boven en/of ondergrondse leidingen met een planologische beschermingszone. 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 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 belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

6.3 Verkeer en parkeren

6.3.1 Algemeen

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

6.3.2 Verkeersgeneratie en parkeerbehoefte

De Dalestraat vormt een rustige weg die de wegen Bredeweg en Banholtergrubbe met elkaar verbindt. De beoogde bestemmingswijziging zal leiden tot minder verkeersbewegingen. Immers, de bebouwing is momenteel bestemd voor bedrijfsdoeleinden met als gevolg dat ter plekke bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 mogen worden uitgeoefend. Deze activiteiten kunnen gepaard gaan met klanten die het bedrijf bezoeken, maar ook met laad- en losactiviteiten.

Initiatiefnemers wensen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met als gevolg dat het aantal verkeersbewegingen afneemt. Bovendien neemt de parkeerbehoefte ten gevolge van onderhavige planontwikkeling in feitelijk opzicht af omdat de bedrijfsmatige functie komt te vervallen. Voorts zijn nieuwe in-/uitritten vanwege voorliggende plantontwikkeling niet aan de orde.

Volledigheidshalve is de toekomstige parkeerbehoefte van onderhavige locatie in beeld gebracht aan de hand van het geldende 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten'. Op basis van dit parapluplan met bijbehorend kaartmateriaal is onderhavige locatie gelegen in 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van een koopwoning, 2-onder-1 kap geldt een minimale parkeerbehoefte van 1,8 en een maximale parkeerbehoefte van 2,6 parkeerplaatsen. Hierbij is van belang dat op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is om twee voertuigen te parkeren.

6.3.3 Conclusie verkeer en parkeren

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

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Nationaal Waterplan 2022-2027

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. Het Rijk kiest in het waterbeleid voor de periode 2022-2027 en richting 2050 voor 3 hoofdambities. Deze ambities geven op hoofdlijnen aan waar Nederland naartoe wil rond water. De ambities luiden als volgt:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta;
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Het Nationaal Waterplan kent een looptijd van 2022 tot 2027 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 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.

6.4.3 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.

Voorliggend postzegelbestemmingsplan ziet op het doorvoeren van een bestemmingswijziging op de locatie Dalestraat 64a te Banholt. Het voornemen is om de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Ten gevolge van deze ontwikkeling treden geen wijzigingen op in de waterhuishouding binnen het plangebied. Derhalve hoeft de watertoets niet te worden doorlopen.

6.4.4 Conclusie waterhuishouding

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

6.5 Natuurbescherming

6.5.1 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het 'Savelsbos'. Dit Natura-2000 gebied ligt op ruim 1,5 kilometer ten westen van onderhavig plangebied. Ter plaatse van onderhavig plangebied zelf is geen Natura2000-gebied aanwezig.

De sloopfase en de realisatiefase zijn met ingang van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn), vastgesteld d.d. 1 juli 2021, en gebaseerd op de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), vastgesteld d.d. 1 juli 2021, vrijgesteld van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze vrijstelling geldt echter niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase of voor andere emissies dan stikstof.

Vooropgesteld moet worden dat onderhavige ontwikkeling niet gepaard gaat met sloop- of bouwactiviteiten. Wat betreft de gebruiksfase is van belang dat onderhavige ontwikkeling ziet op het onmogelijk maken van

bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Daardoor neemt het aantal verkeersbewegingen af. Gelet op de aard en het kleinschalige karakter van onderhavig voornemen, wordt vooropgesteld dat onderhavige ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura2000-gebieden.

6.5.2 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Dit voornemen heeft geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Een nader onderzoek naar flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.

6.5.3 Conclusie natuurbescherming

Het aspect natuurbescherming vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.6 Duurzaamheid

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

Initiatiefnemers hebben de locatie Dalestraat 64a Banholt aangekocht en wensen deze locatie enkel te gebruiken voor reguliere bewoning. Door deze functieverandering krijgt de bebouwing een passende functie.

De beoogde functiewijziging betreft dan ook een duurzame ontwikkeling, omdat een bestaand object een passende nieuwe functie krijgt.

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 (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Onder artikel 6.2.1, sub a, zijn vervolgens gevallen opgenomen waarvoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

Voorliggende ontwikkeling betreft een functieverandering van een bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken naar een reguliere burgerwoning met bijbehorende bouwwerken. Er is dan ook geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst is dan ook niet noodzakelijk.

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.

7.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hechten veel waarde aan communicatie met de omgeving. In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid hebben initiatiefnemers het planvoornemen voorgelegd aan de direct omwonenden. De schriftelijke verslagen van de gevoerde omgevingsdialoog zijn bijgevoegd als Bijlage 2. De direct omwonenden hebben aangegeven dat zij de ontwikkeling positief beoordelen.

Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

Het bestemmingsplan 'Dalestraat 64a Banholt' 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, zijn 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-, wijzigings- 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.

8.1.1 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 plan. 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.

Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan is niet juridisch bindend, 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 plan.

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:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
  1. Begrippen

2. Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
  1. Bestemmingen
  2. Voorlopige bestemmingen
  3. Uit te werken bestemmingen
  4. Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
  1. Anti-dubbeltelregel
  2. Algemene bouwregels
  3. Algemene gebruiksregels
  4. Algemene aanduidingsregels
  5. Algemene afwijkingssregels
  6. Algemene wijzigingsregels
  7. Verwerkelijking in de naaste toekomst
  8. Algemene procedureregels
  9. Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
  1. Overgangsrecht
  2. Slotregel

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Daarbij dient te worden vermeld dat de regels van voorliggend plan overeenkomstig het 'moederplan' (bestemmingsplan 'Banholt') zijn opgesteld.

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.

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

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

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 met 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.

Provincie Limburg heeft een advies uitgebracht omtrent onderhavig planvoornemen. Zij merkt op dat onderhavig plan, het omvormen van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning, ook regionaal moet worden afgestemd. Naar aanleiding van deze opmerking wordt het plan voorgelegd aan de regio.

Bovendien heeft Provincie Limburg aangegeven dat de verwijzing naar de provinciale beleidsstukken in de artikelen 8.1 en 8.2 moet worden geactualiseerd. Naar aanleiding van deze opmerking zijn de betreffende verwijzingen aangepast.

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.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft kenbaar gemaakt dat voor voorliggende planontwikkeling geen inspraak hoeft te worden gehouden met als gevolg dat direct wordt overgegaan tot de formele bestemmingsplanprocedure (vanaf ontwerp plan).

9.4 Formele procedure

9.4.1 Algemeen

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

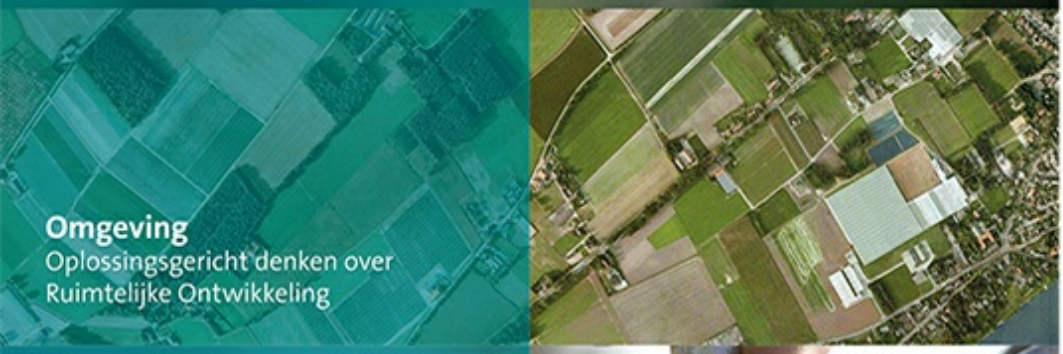
1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter 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 20 oktober 2022 tot en met 30 november 2022 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