

# Bestemmingsplan

- Toelichting -

## Bredeweg 29-29a te Banholt

Gemeente Eijsden-Margraten

# Bestemmingsplan

## Bredeweg 29-29a te Banholt

Gemeente Eijsden-Margraten

| | |
|---|---|
| Onderdeel: | Toelichting |
| IDN-nummer: | NL.IMRO.1903.BPBUI6262NX29-VG01 |
| Projectnummer: | M202191 |
| Status: | vastgesteld |
| Datum: | 15 december 2022 |

# Inhoudsopgave


**Hoofdstuk 1 Inleiding** **5**

**Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling** **7**

2.1 Plangebied 7

2.2 Beoogde planontwikkeling 14

2.3 Ruimtelijke effecten 16

**Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie** **19**

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening' 19

3.2 Facetbestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' 21

3.3 Strijdigheid planvoornemen 21

**Hoofdstuk 4 Beleid** **23**

4.1 Rijksbeleid 23

4.2 Provinciaal beleid 24

4.3 Regionaal beleid 29

4.4 Gemeentelijk beleid 31

**Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten** **35**

5.1 Besluit m.e.r. 35

5.2 Bodem 35

5.3 Geluid 36

5.4 Milieuzonering 38

5.5 Luchtkwaliteit 39

5.6 Externe veiligheid 40

**Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten** **43**

6.1 Archeologie en cultuurhistorie 43

6.2 Kabels en leidingen 45

6.3 Verkeer en parkeren 45

6.4 Waterhuishouding 46

6.5 Natuurbescherming 48

6.6 Duurzaamheid 53

**Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid** **55**

7.1 Grondexploitatie 55

7.2 Planschade 56

**Hoofdstuk 8 Planstukken** **57**

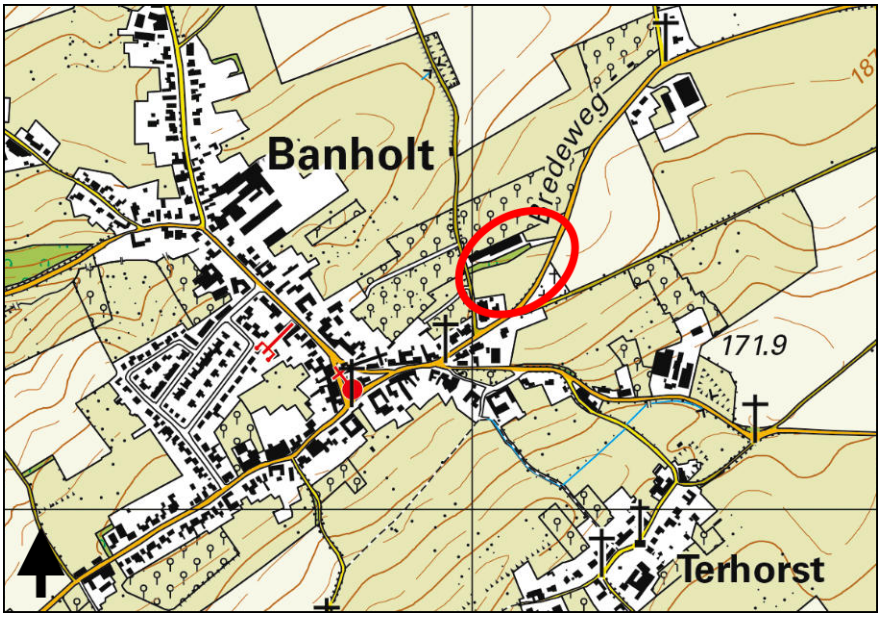
8.1 Algemeen 57

8.2 Toelichting, regels en verbeelding 57

**Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure 61**
9.1 Inleiding 61
9.2 Vooroverleg 61
9.3 Inspraak 61
9.4 Formele procedure 62

# Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voornemen is om de varkenshouderij ter plekke van de locatie Bredeweg 29/29a te Banholt duurzaam te beëindigen en de locatie te herontwikken voor woningbouw (5 vrije sector bouwkavels).




*Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied*

De gemeente heeft kenbaar gemaakt principemedewerking te willen verlenen aan het voornemen. Omdat het planvoornemen met betrekking tot de gewenste woningbouw niet past binnen de kaders van het ter plekke geldende bestemmingsplan dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

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

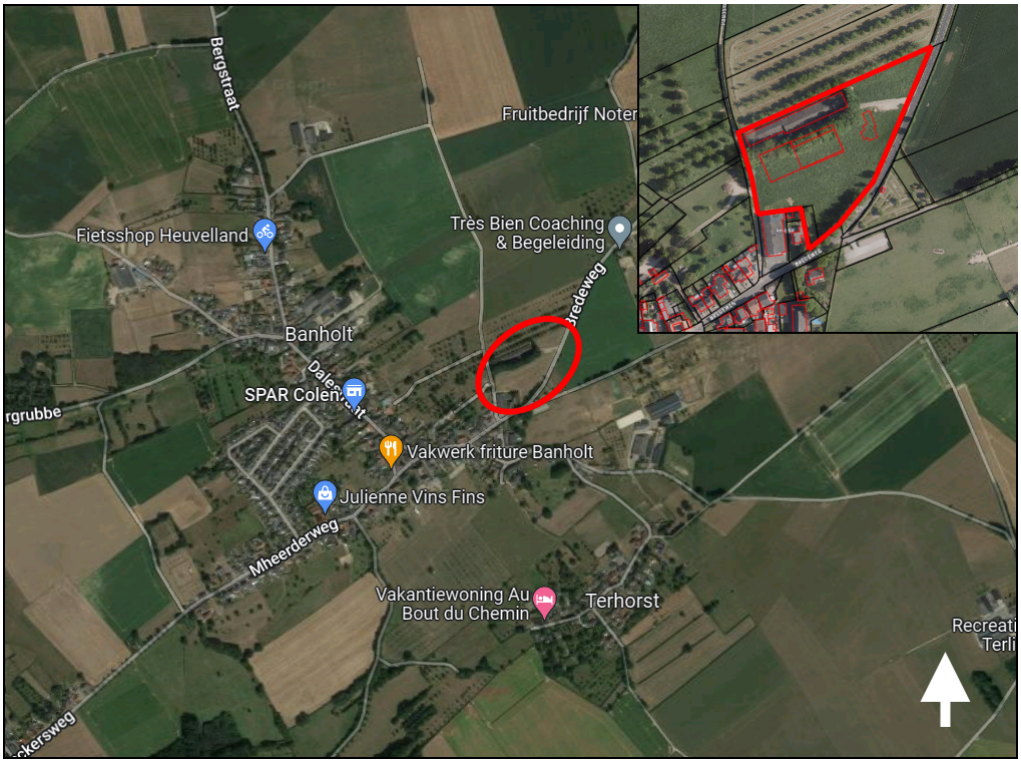
# Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

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 Plangebied

### 2.1.1 Ligging

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Bredeweg 29/29a te (6262 NX) Banholt, gelegen in het oostelijk deel van de dorpskern.

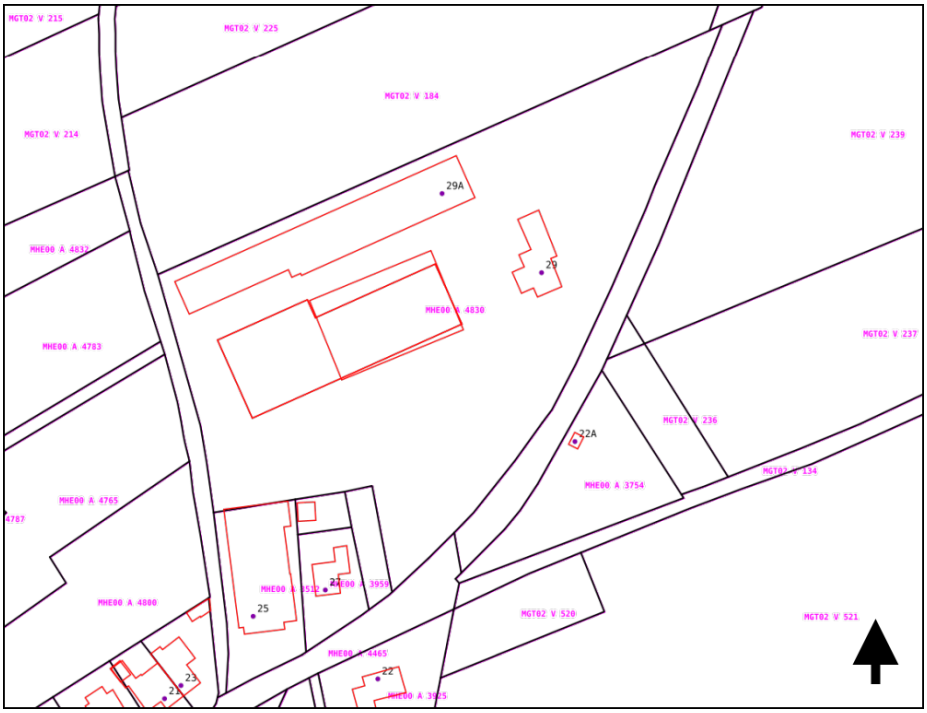



*Luchtfoto met aanduiding plangebied*

Kadastraal betreft het plangebied alwaar de herontwikkeling tot woningbouw plaats vindt het perceel gemeente Mheer - sectie A - nummer 4830.

In verband met spuitcirkels (zie paragrafen 4.4.3 en 5.4.3) vormen aanvullend de percelen gemeente Mheer - sectie A - nummers 4765, 4782, 4783, 4800, en 4832 (allen gedeeltelijk) en de percelen gemeente Margraten - sectie V - nummers 134, 184, 214, 225, 237, en 239 (allen gedeeltelijk) onderdeel van het plangebied.

Tot slot is tevens het kadastraal perceel gemeente Mheer - sectie A - nummer 4831, behorende tot de locatie Bredeweg 27, opgenomen in onderhavig plangebied.

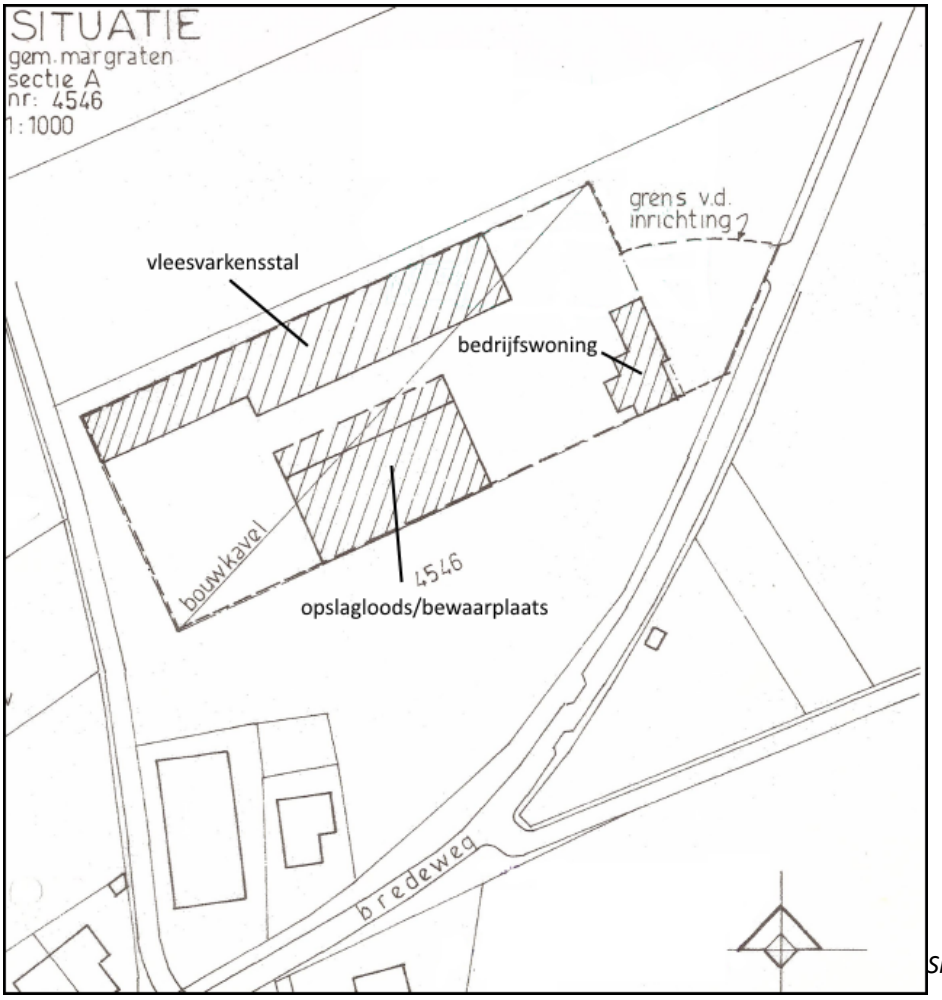



*Kadastrale kaart met ligging diverse percelen*

### 2.1.2 Bestaande situatie

Ter plekke van het plangebied is in de bestaande situatie - naast erfverharding - sprake van een agrarisch bedrijfsgebouw ten behoeve van de huisvesting van 1.168 vleesvarkens. De varkenstal wordt aan de zuid(oost)elijke zijde begrensd door een fose houtsingel. Voor de agrarische bedrijfsvoering is een Natuurbeschermingswetvergunning verleend. Voorts is sprake van een vergunde opslagloods annex bewaarplaats voor akkerbouwproducten en een vergunde bedrijfswoning; beiden zijn nog niet gerealiseerd.

De situatietekening van bestaande c.q. vergunde situatie ter plekke is weergegeven in de volgende figuur.



*Situatietekening*

De bestaande situatie ter plekke van het plangebied en de directe omgeving wordt weergegeven aan de hand van de volgende foto's.



*Zichtpunt foto's*


*Foto 1*


*Foto 2*



*Foto 3*



*Foto 4*



*Foto 5*



*Foto 6*



*Foto 7*



*Foto 8*



*Foto 9*



*Foto 10*

In onderstaande luchtfoto's is de locatie vanuit de vier windrichtingen weergegeven.









*Luchtfoto's met ligging woningbouwlocatie inclusief buurperceel*

## 2.2 Beoogde planontwikkeling

Het planvoornemen behelst het duurzaam beëindigen van de varkenshouderij ter plekke van het plangebied middels van de sloop van de bestaande stal. In dat verband zullen de verleende vergunningen voor de opslagloods/bewaarplaats en de bedrijfwoning worden ingetrokken, alsook de milieuvergunning.

Teneinde de duurzame beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten exploitatietechnisch haalbaar te krijgen, is in overleg tussen de initiatiefnemers, de provincie en de gemeente een woningbouwplan ontwikkeld. Daarbij is zijdens de provincie kenbaar gemaakt op deze plek geen stedelijke ontwikkeling in de vorm van een diversiteit aan woningtypen en -aantallen. Om een woningbouwplan met een beperkter aantal woningen haalbaar te maken, is tot een bouwplan van 5 bouwkavels in de vrije sector gekomen.

De ontsluiting van deze bouwkavels op onderhavig perceel is slechts op één plek mogelijk, namelijk aan de zuidzijde op de Bredeweg na de snelheidsremmer bij de entree van de bebouwde kom van Banholt. Een ontsluiting meer oostelijk, nabij de huidige inrit tot de agrarische bedrijfskavel, is onwenselijk bevonden omdat in die situatie de bebouwing zich te veel in de richting van het buitengebied gaat ontwikkelen. Een ontsluiting via de westelijk gelegen Hondsrugweg op de Bredeweg is niet mogelijk, gelet op de te beperkte profielbreedte van deze veldweg.

Doordat enkel een ontsluiting vanuit de zuidzijde mogelijk is, impliceert dit een woningbouwplan met een verkaveling rondom een 'cul de sac'. Hiermee ontstaat een ruimtelijk afgerond geheel, als afronding van de dorpskern.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan vervaardigd ten behoeve van de inpassing van de woningen in het landschap. Op dit landschapsplan wordt nader ingegaan op paragraaf 6.5.6.

Naast het landschapsplan is tevens een beeldkwaliteitplan vervaardigd teneinde de stedenbouwkundige kwaliteit van de te realiseren nieuwbouw te kunnen garanderen. Het beeldkwaliteitplan van onderhavige planontwikkeling is opgenomen in Bijlage 1.

In het beeldkwaliteitsplan worden de criteria omschreven waaraan het ontwerp van de beoogde woningen en de inrichting van de buitenruimte moet voldoen. Door aan die criteria te voldoen kan worden bijgedragen aan het behoud en versterking van de kwaliteit, de herkenbaarheid van het plan en de samenhang met de omgeving.

Het beeldkwaliteitplan dient als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en de gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouw van de

woningen. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van bebouwing, buitenruimte, de dorpsrand en de goede landschappelijke inpassing tot uitdrukking komt.



*Verkaveling plangebied*

Voorzien wordt in het realiseren van 5 vrije sector kavels binnen het plangebied ontsloten middels een gezamenlijke ontsluitingsweg c.q. ‘cul de sac’, waarop de voorgevels zich dienen te oriënteren. Op de meest zuidelijke kavel, gelegen aan de entree, wordt voorzien in een specifieke 'markante' woning: deze woning dient twee straatgerichte voorgevels te krijgen naar zowel de zuidzijde (bestaande weg) als de westzijde (nieuwe entree).

De kavels variëren, waarbij twee kavels een oppervlak van circa 1.250 m², één kavel van circa 1.500 m², één kavel van circa 1.600 m², en één kavel van circa 2.500 m². Voor vier kavels wordt het maximum toegestane oppervla gemaximaliseerd op 375 m². Dit oppervlak bestaat uit een oppervlakte van het hoofdgebouw (woning) van 225 m² en een oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 150 m² (al dan niet vergunningvrij). Dit geldt niet voor de 'markante' woning, waarbij geen bijbehorende bouwwerken (ook niet vergunningvrij) worden toegestaan. Dit om te voorkomen dat vanuit het oogpunt van de gewenste beeldkwaliteit ter plekke vrijstaande bijgebouwen het nagestreefde markante karakter van deze 'entreewoning' verstoren. Voor deze woning gaat een maximum toegestaan bebouwd oppervlak gelden van 300 m².

In het beeldkwaliteitplan worden verder criteria gesteld aan het beeld, de gevelopbouw, het materiaal- en kleurgebruik en detaillering, de compositie van de massaonderdelen, aan- en bijbouwen, erfinrichting, en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan gaat onderdeel uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota waarmee de ter plekke van onderhavig plan beoogde beeldkwaliteit is geborgd.

Naast vorenstaande planontwikkeling wordt tevens het, aangrenzend aan de woningbouwlocatie gelegen, perceelnummer 4831 behorende tot de locatie Bredeweg 27 op verzoek van de eigenaar betrokken bij voorliggende planontwikkeling. Ter plekke is op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming

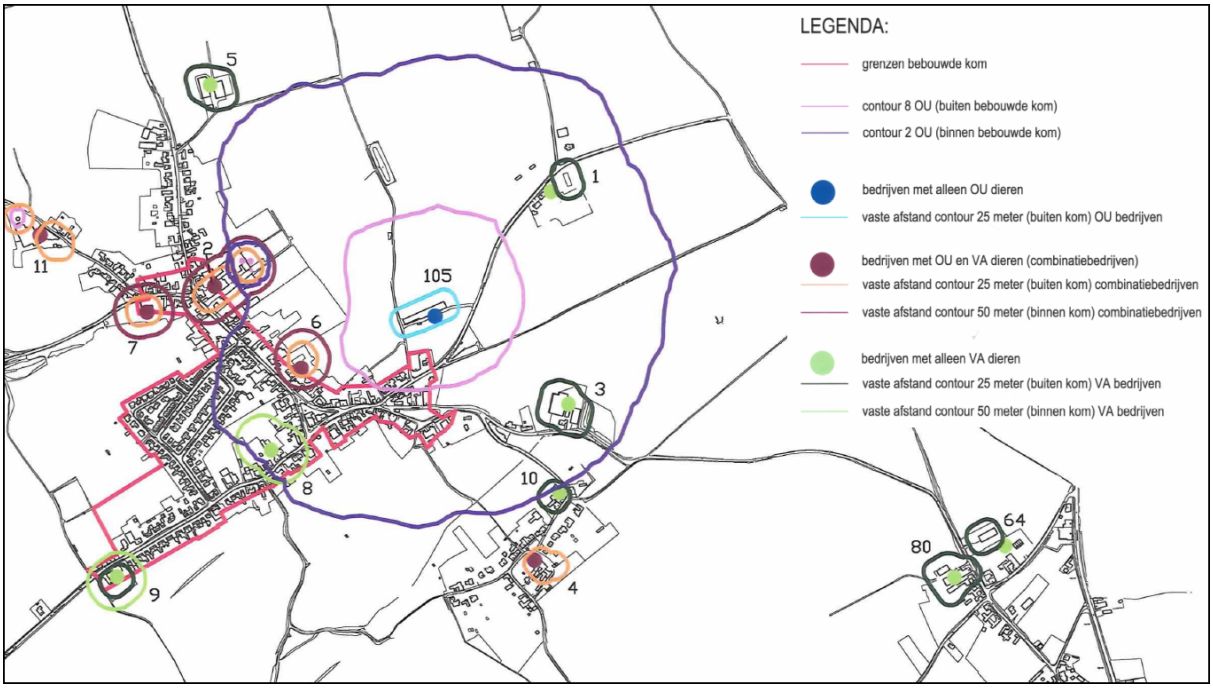
'Verkeer' van toepassing, terwijl het perceel in werkelijkheid onderdeel uitmaakt van de tuin behorende tot de Bredeweg 27. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie positief bestemd tot 'Wonen'.

## 2.3 Ruimtelijke effecten

De ruimtelijke effecten die optreden vanwege voorliggende planontwikkeling zijn meerledig. Er treedt milieuwinst, onsteningswinst, en kwaliteitswinst op.

### 2.3.1 Milieuwinst

In eerste instantie is sprake van het duurzaam beëindigen van een vergunde varkenshouderij. Deze beëindiging leidt daarmee tot een aanzienlijke milieuwinst voor de (directe) woonomgeving in Banholt. In de ter plekke van onderhavig plangebied bestaand vergunde situatie als varkensbedrijf is sprake van een overbelaste geursituatie. De geurcontouren van de vergunde situatie zijn visueel zichtbaar in onderstaande uitsnede van de geurcontourenkaart behorende bij de gemeentelijke Geurverordening. Onderhavige locatie betreft de met cijfer 105 aangeduide locatie.




*Uitsnede geurcontourenkaart*

Uit de geurcontourenkaart blijkt dat vanwege de vergunde situatie ter plekke van onderhavig plangebied voor een groot deel van Banholt sprake is van een overbelaste situatie. In het kader van voorliggende planontwikkeling wordt de milieuvergunning voor het varkensbedrijf ingetrokken, hetgeen in de vanwege voorliggende planontwikkeling met de gemeente gesloten anterieure overeenkomst is vastgelegd alsook middels voorwaardelijke verplichting in voorliggend bestemmingsplan (zie artikel 5.4.5 van de regels). Als gevolg daarvan zorgt het plan voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Tévens wordt hiermee een belemmering opgeheven voor ontwikkelingen voor geurgevoelige objecten.

### 2.3.2 Ontsteningswinst

Als gevolg van voorliggende planvoornemen treedt voorts ontstening op. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening' bedraagt het rechtstreeks toegestane oppervlak aan bebouwing ter plekke van onderhavig plangebied circa 6.000 m². Hiervan is in de bestaande situatie circa 2.428 m² reeds aanwezig en/of vergund.

Op grond van voorliggend bestemmingsplan mag voor vier van de vijf kavels het hoofdgebouw een maximum oppervlak hebben van 225 m², waarbij aanvullend ten hoogste 150 m² aan bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Voor de 'markante woning' aan de entree wordt voorgeschreven dat het totale oppervlak aan gebouwen ten hoogste 300 m² mag bedragen. Het totaal aan rechtstreeks toegestaan oppervlak aan gebouwen op grond van voorliggend bestemmingsplan bedraagt daarmee 1.800 m².

Gelet op vorenstaande is sprake van een ontstening van tenminste 628 m² (ten opzichte van de bestaande en vergunde situatie) en maximaal 4.200 m² (ten opzichte van het huidig planologisch rechtstreeks toegestane oppervlak).

De verplichting tot sloop van de bestaand aanwezige bebouwing (varkensstal) is bovendien vastgelegd in de met de gemeente gesloten anterieure overeenkomst alsook middels voorwaardelijke verplichting in voorliggend bestemmingsplan (zie artikel 5.4.4 van de regels).

### 2.3.3 Kwaliteitswinst

Tot slot wordt in het kader van de te realiseren woningbouw, waarvan de te behalen kwaliteit is vastgelegd en geborgd in een beeldkwaliteitplan (zie Bijlage 1), een landschappelijk inpassingsplan uitgevoerd. Dit plan voorziet onder andere in de aanplant van een boomgaard in het oostelijke deel van het plangebied, hooiland met bloem- en kruidenrijke vegetatie, diverse hagen, struweel met overstaanders, en markante bomen. Als gevolg van deze landschappelijke inpassing wordt het aanzicht komende vanuit oostelijke richting op het plangebied verfraaid en vergroend. Naast publiekrechtelijke verankering van realisatie en (duurzame) instandhouding deze landschappelijke aanplant middels voorwaardelijke verplichting (zie artikel 5.4.2 van de regels) is dit tevens vastgelegd in de met de gemeente gesloten anterieure overeenkomst.

# Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

## 3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening'

Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening' van kracht. Op grond van dit bestemmingsplan geldt in eerste instantie de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' (ruimschoots 9.600 m²) met daarbinnen opgenomen bouwvlak van circa 6.000 m². Voorts is middels specifieke aanduiding opgenomen dat ter plekke 1 bedrijfswoning aanwezig mag zijn.




*Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening' - bestemming 'Agrarisch - Bedrijf'*

Ten zuiden van de agrarische bedrijfsbestemming is een deel van het kadastrale perceelnummer 4830, alsook het aangrenzend gelegen perceelnummer 4831 (behorende tot de Bredeweg 27), bestemd voor 'Verkeer'. Dit is weergegeven in onderstaande figuur.




*Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening' - bestemming 'Verkeer'*

De overige gronden gelegen binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn bestemd voor 'Agrarisch'.




*Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening' - bestemming 'Agrarisch'*

Naast de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf', 'Verkeer', en 'Agrarisch' zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Landschapselement', en 'Waterstaat - Erosie' van toepassing. Ten laatste is sprake van de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied- en 'milieuzone -

grondwaterbeschermingsgebied'.

## 3.2 Facetbestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten'

Tevens is onderhavig plangebied 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 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.

## 3.3 Strijdigheid planvoornemen

Voorliggende planontwikkeling is niet rechtstreeks vergunbaar op grond van de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening'. Ook biedt het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het het planvoornemen alsnog mogelijk te maken. Dientengevolge dient buitenplans te worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is het opstellen van een separaat postzegelbestemmingsplan, en in dat verband het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure, het meest passende planologisch-juridische instrument. Ten behoeve van de afwijking van het geldende bestemmingsplanregels dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet het planvoornemen worden afgezet tegen de geldende beleidskaders en de diverse relevante omgevingsaspecten. In het kader van de toetsing aan de diverse omgevingsaspecten zullen ook de middels dubbelbestemmingen vastgelegde planologische waarden archeologie, landschapselementen, en erosie aan bod komen.

Voorliggend document voorziet in de toelichting van het postzegelbestemmingsplan voor onderhavig planvoornemen.

# 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 gemeentelijke beleid is ontleend aan de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en aan de Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden).

## 4.1 Rijksbeleid

### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (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:

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

In de NOVI zijn de volgende belangrijste keuzes opgenomen:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zodanig wordt ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. 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 medeoverheden 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.

Op 1 december 2020 is een wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in werking. (Staatsblad 2020, 204). Als gevolg van dit wijzigingsbesluit zijn de volgende onderdelen van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) gewijzigd:

- kustfundament;
- grote rivieren;
- radarstations;
- hoogspanningsverbindingen.

#### 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

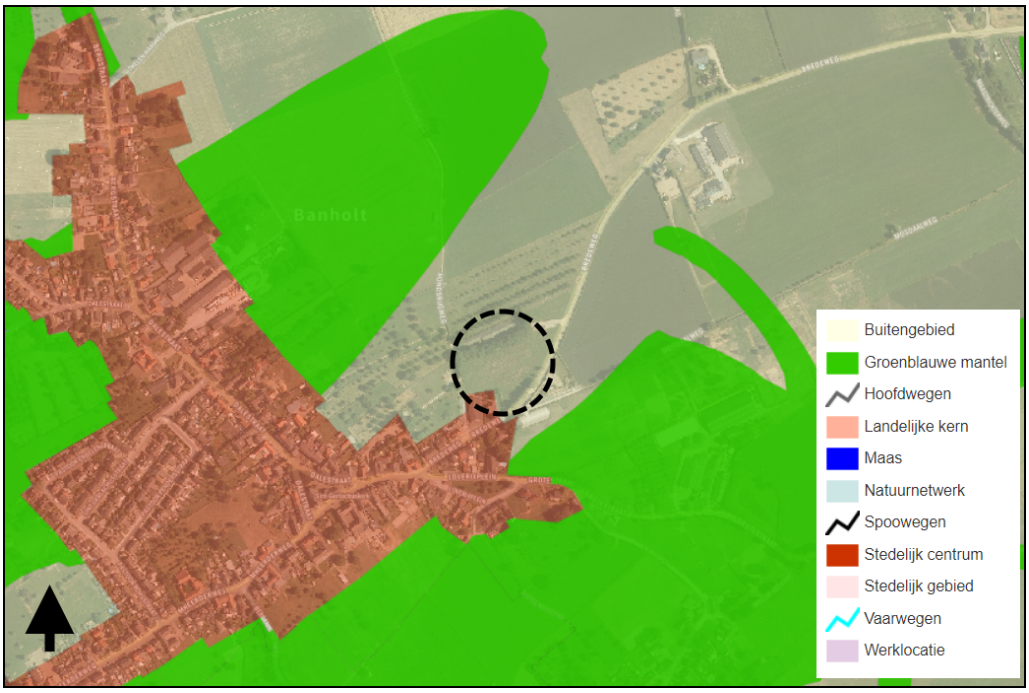
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit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

### 4.2 Provinciaal beleid

#### 4.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Met inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet dient de provincie te beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie heeft in dat verband het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (OvL2014) vervangen door de Omgevingsvisie Limburg (hierna ook: de POVI). 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.

De zoneringen op grond van het POL2014 zijn in de POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. Onderhavig plangebied is gelegen in het 'buitengebied', direct grenzend aan een 'landelijke kern'.



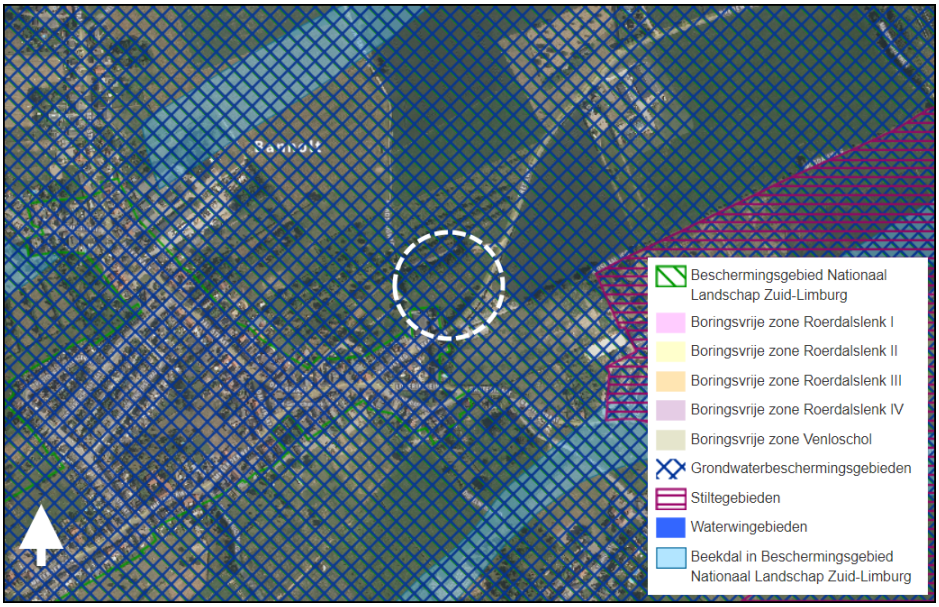

*Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met aanduiding plangebied*

**Buitengebied**

De hoger gelegen zandgronden in Noord en Midden-Limburg en de plateaugebieden van Zuid-Limburg vormen samen het zogenaamde buitengebied. In Noord-Limburg vinden hierbinnen de glastuinbouwgebieden een plaats. De intensieve veehouderij is vooral aanwezig in de gebieden ten westen van de Maas in Noord- en Midden- Limburg. Hier liggen grote transitieopgaven in verband met de problemen rond onder andere stikstof en fijnstof. Er zijn kansen voor een breed scala aan vormen van landbouw maar ook voor andere functies waaronder vrijetijdseconomie.

### 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 (OvL2014) specifieke regelgeving geldt.




*Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging plangebied*

**Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg**

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' in eerste instantie 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 deze kernkwaliteiten wordt in paragraaf 6.5.2 nader ingegaan.

De ligging in dit het bodembeschermingsgebied is ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening' middels gebiedsaanduiding vastgelegd. Darbij is vastsgelegd dat binnen het bodembeschermingsgebied duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden een als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk is. Gestreefd wordt naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met dan wel afstemming te worden gezocht met het provinciale beleid in het POL2014 alsook OvL2014.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. De gebiedsaanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' wordt met voorliggend bestemmingsplan overgenomen. De specifieke regels zoals opgenomen in paragraaf 4.5 van de OvL2014 zijn van toepassing.

**Grondwaterbeschermingsgebied**

Voorts is het plangebied gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Ook dit is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening' vastgelegd middels gebiedsaanduiding. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende

bestemming is toegestaan en met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de provinciale OvL2014 worden gesteld. In paragraaf 4.3 van de OvL2014 zijn de specifieke regels ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebieden opgenomen. Voorliggende plannen is niet strijdig met de regels voor grondwaterbeschermingsgebieden.

De gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' wordt met voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

### 4.2.3 Provinciaalwoonbeleid

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt in paragraaf 2.4.2 Wonen ingegaan op woningbouwplannen. Deze paragraaf is bij besluit d.d. 5 oktober 2020 door Provinciale Staten van Limburg gewijzigd. Ten aanzien van nieuwe woningen geldt op provinciaal niveau het volgende:

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 gemeenteradenv astgestelde 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 oktober 2016. Onderhavig plan voldoet aan het bepaalde in die structuurvisie. In paragraaf 4.3 van voorliggende toelichting wordt daarop ingegaan.

### 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 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'.

Onderhavig project betreft het kunnen realiseren van in totaal vijf woningen. Op basis van jurisprudentie is bepaald dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Voorliggend project wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

### 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 drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu vertaald in het ‘Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013’, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.4.4.

### 4.2.6 Conclusie provinciaalbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, is voorliggende planontwikkeling hiermee niet strijdig.

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Buitengebied' impliceert geen onoverkomelijke belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en het grondwaterbeschermingsgebied. Ook is onderhavige planontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling en zodoende niet 'ladderplichtig'.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Eijsden-Margraten deze vertaald in de haar gemeentelijke structuurvisie, waaropin paragraaf 4.4.4 nader wordt ingegaan.

## 4.3 Regionaal beleid

### 4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)

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 16 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is ter plekke van het plangebied één bedrijfswoning toegestaan. In het kader van het geldende woningbouwbeleid, zoals vastgelegd is in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) en deels nader uitgewerkt in de onlangs vastgestelde en in werking getreden beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' (waarop hierna nader wordt ingegaan), betekent onderhavige planontwikkeling een (netto) toevoeging van vier woningen.

Op grond van beleidsafspraak VI van de SVWZL is voor deze netto toevoeging compensatie vereist. Deze compensatie kan inhouden:

- Het onttrekken van een gelijk aantal woningen als netto beoogd is.
- Het onttrekken van bestaande plancapaciteit (1:1, 1:2 of 1:4) voor de netto toe te voegen woningen.
- Het leveren van een financiële bijdrage in het subregionale sloopfonds.

Van deze compensatie kan echter ontheffing worden verleend als het bouwplan past binnen de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

### 4.3.2 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.

In onderhavige beleidsregel worden de criteria onder 1 en 2 nader toegelicht. Hieruit blijkt onder meer dat een woningbouwplan maatschappelijke meerwaarde heeft 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.

Bovendien zijn goede plannen hoofdzakelijk die plannen die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale en middeldure huur en eventueel koop (onder voorwaarden) voor doelgroep starters en ouderen tot een maximale koopsom die inclusief verwervingskosten gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2022: € 355.000,--).

Ook wordt in de toelichting van de beleidsregel aangegeven dat het plan kwantitatief en kwalitatief gemotiveerd moet worden. Indien het woningbouwplan niet past binnen de uitgangspunten van de beleidsregel en de gemeente wenst desalniettemin toch haar medewerking aan het plan te verlenen, dan is de compensatie vereist als bedoeld in Beleidsafspraak VI van de SVWZL.

Het onderbouwen van de kwantitatieve en/of kwalitatieve behoefte dient transparant, onafhankelijk en op basis van actuele cijfers en feiten onderbouwd te worden. Dit kan door een actueel bestaand (sub)regionaal of gemeentelijk woonbehoefteonderzoek; of op basis van collectieve vraaggestuurde initiatieven (CPO).

**Plantoets aan beleidsregel**

Verwijzend naar criteria 1 en 2 van de beleidsregel kan het volgende worden geconcludeerd in relatie tot voorliggende planontwikkeling.

De ontwikkeling gaat uit van een verbetering van de leefbaarheid voor de omgeving. Planologisch is op de agrarische bouwkavel een intensieve veehouderij toegestaan. De agrarische bedrijfslocatie ligt pal tegen de kern van Banholt aan. Nu verzocht is om deze bedrijfskavel te saneren en hiervoor in de plaats maximaal vijf woningen mogelijk te maken, komt dit het woon- en leefklimaat voor de directe omgeving ten goede. Opgemerkt wordt dat op de kavel geen sprake is van monumentaal of cultuurhistorisch vastgoed. Van een noodzakelijke of gewenste waarborging van bestaand vastgoed is dan ook geen sprake. Naast een voor de bestaande omgeving gewenste gebruikswijziging van het perceel, zal ook de bebouwing (verstening) afnemen. Er worden weliswaar vijf woningen terug te bouwen, echter de totale bouwmassa zal in de nieuwe situatie minder omvangrijk zijn en minder afbreuk doen aan de omgeving dan momenteel planologisch mogelijk is. Daarnaast zal extra groen gecompenseerd worden. Het plan kan dan ook worden aangemerkt als een herstructureringsplan met een maatschappelijke meerwaarde.

Op grond van de voornoemde beleidsregel moet aangetoond worden dat sprake is van passende woningbouw, waarmee wordt voorzien in een evidente woonbehoefte. De beleidsregel is immers ingevoerd om sneller aan

deze behoefte tegemoet te kunnen komen.

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor deze bouwkavels kan gemotiveerd worden, verwijzend naar het in voorbereiding zijnde woningbouwproject Mheerderweg Noord in Banholt. Binnen dit project zijn 28 planologische woningbouwtitels aanwezig. Om een bepaalde woonkwaliteit voor diverse doelgroepen (ouderen, jongeren, doorstromers en sociaal) mogelijk te maken, heeft de raad besloten om op deze locatie maximaal 19 woningen te realiseren. Op de 5 sociale huurwoningen na, worden de overige 14 woningen via collectief particulier opdrachtgeverschapgerealiseerd. Gelet op de vraag die ten tijde van de woningbouwproject Mheerderweg Noord is geïnventariseerd, is er vanuit Banholt ook grote vraag naar vrije kavels.

De beoogde vijf bouwkavels aan de Bredeweg 29 zijn omvangrijker dan de vrije bouwkavels in het project Mheerderweg Noord, waardoor hierop een duurder segment woningen zal worden gebouwd. De beoogde kavels zijn aanvullend op het plan Mheerderweg Noord. Daarnaast kan in overweging worden genomen dat in Banholt al reeds decennia lang geen woningbouwkavels zijn aangeboden. De kavels zijn voldoende ruim om hierop levensloopbestendige woningen te bouwen.

Volgens de beleidsregel is geen compensatie vereist als de woningen tevens bestemd zijn voor de bijzondere sociale doelgroepen, sociale en middenhuur en ouderen en starters als de kostengrens van de woningen gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG-grens 2022: € 355.000,--).

De bereidheid was aanwezig om binnen onderhavig plangebied betaalbare woningen voor starters en ouderen te realiseren. Gelet op de saneringskosten zou dit betekenen dat het aantal woningen circa verdrievoudigd zou moet worden (minus aftrek van dan wellicht noodzakelijke openbare ruimte). De provincie heeft in het vooroverleg over dit plan echter nadrukkelijk aangegeven op deze locatie geen stedelijke ontwikkeling tegemoet te zien. Hierdoor is het realiseren van betaalbare woningen uit kosten overweging onhaalbaar om de gewenste sanering van de bedrijfskavel mogelijk te maken.

In redelijkheid kan dan ook gemotiveerd worden om op grond van de beleidsregel ontheffing te verlenen voor het opleggen van compenserende voorwaarden voor de vier extra woningbouwkavels.

Om aan het derde criterium van de beleidsregel tegemoet te komen is voorliggend woningbouwplan op 2 juni 2022 tijdens het ambtelijk Regionaal Overleg Volkshuisvesting positief is afgestemd met de subregio Maastricht en Heuvelland, en daarmee toevoegd aan de woningmarktprogrammering.

### 4.3.3 Conclusie regionaal beleid

Bij voorliggende planontwikkeling wordt voldaan aan de regionale beleidsafspraken ten aanzien van woningbouw.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Strategische Visie 2022

In de Strategische Visie 2022 zijn vijf ambities en acht thema's afgeleid. De ambities vormen het fundament van de visie en geven richting aan de keuzes binnen de acht thema's. Eén van de ambities is aantrekkelijk wonen voor zowel jong als oud. Om deze ambitie te kunnen behalen dient de diversiteit in het woningaanbod toe te nemen. Hoewel de nadruk ligt op het duurzame aanpassingen van de bestaande woningvoorraad en bebouwing om te komen tot meer levensloopbestendige woningen alsook de goedkopere en middeldure huur- en koopsector, kan ook in specifieke gevallen ruimte worden geboden aan het kunnen realiseren van de meer exclusieve duurdere vrijstaande woningen. Dit komt de diversiteit van het woningaanbod enkel ten goede.

Bij voorliggende planontwikkeling wordt een intensieve veehouderijlocatie tegen de dorpskern van Banholt duurzaam beëindigd. Bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, alsook worden bestaande vergunningen voor het realiseren van nieuwe bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning ingetrokken. Deze bedrijfsbeëindiging ter plekke leidt tot milieuwinst, ontsteningswinst en beleidswinst.

Deze bedrijfsbeëindiging is een specifieke situatie waarbij woningbouw in het duurdere koopsegment - naast noodzakelijk voor de haalbaarheid van de bedrijfsbeëindiging - verantwoord wordt bevonden.

### 4.4.2 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.

De doelgroepen waarop de gemeente zich bij haar woningbouwbeleid in beginsel richt zijn starters, oudere doorstromers, langer thuiswoners, en bijzondere doelgroepen (zoals statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten). De gemeente schakelt over van een 'bouwvisie' naar een 'transformatievisie'. Net als uiteengezet in paragraaf 4.4.1 geldt ook voor wat betreft de lokale visie dat de gemeente in specifieke situaties alsnog ruimte kan bieden aan het realiseren van nieuwbouw in de vorm van de wat meer exclusieve duurdere vrijstaande woningen. Van een dergelijke specifieke situatie is bij voorliggende planontwikkeling sprake.

### 4.4.3 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 EijsdenMargraten 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, dathandhaafbaar 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 het kader van voorliggende planontwikkeling is met alle eigenaren van omliggende agrarisch bestemde percelen een spuitvrije zone van 50 meter overeengekomen. Deze spuitvrije zone wordt planologisch vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan.

### 4.4.4 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 (waarvan in casu sprake is) het verlies van omgevingskwaliteit op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd.

In het GKM zijn de diverse mogelijke ontwikkelingen opgedeeld in acht modules. Voorliggend project dient te worden geschaard onder de module ‘nieuwe (solitaire) woningen’. Op grond van deze module is de ontwikkeling alleen mogelijk indien per saldo sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit betekent dat in de eerste plaats ter plekke van de planontwikkeling sprake dient te zijn van kwaliteit (stedenbouw en landschappelijke inpassing). Daarnaast dient ook een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd.

In het voor voorliggende planontwikkeling opgestelde landschapsplan (waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 6.5.6) wordt uiteengezet op welke manier voldaan wordt aan de vereisten uit het GKM. De planontwikkeling is voorgelegd aan de gemeentelijke kwaliteitscommissie. Tijdens de vergadering van 20 januari 2022 heeft de commissie kenbaar gemaakt in te kunnen stemmen met het plan. Het advies van de kwaliteitscommissie is bijgevoegd als Bijlage 2.

### 4.4.5 Welstandsnota / beeldkwaliteitsplan

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft op 18 decmeber 2012 de 'Welstandsnota Eijsden-Margraten' vastgesteld. In deze nota zijn voor de gemeente welstandscriteria geformuleerd en is het gemeentelijk grondgebied verdeeld in vier welstandsniveaus.

In het kader van voorliggende planontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Door de vast te leggen beeldkwaliteit wordt de regie van de vormgeving, detaillering en kwaliteit van de gebouwde objecten en de buitenruimte verzorgd. Het beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen en dient na vaststelling (gelijktijdig met dit bestemmingsplan) als toetsingskader voor de omgevingsvergunning(en). Hiertoe bevat het beeldkwaliteitsplan criteria die de welstandsnota van de gemeente vervangen.

### 4.4.6 Manifest Buitengewoon Buitengebied

Op 21 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten besloten tot de richtinggevende uitspraken van het Manifest Buitengewoon Buitengebied. Eén van de richtinggevende uitspraken van het Manifest Buitengebied vermeldt het volgende :

'Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing hanteren wij de volgende volgorde:

1. hergebruik van de gebouwen t.b.v. een agrarische functie;
2. Hergebruik ten behoeve van een andere functie, bijv. toerisme en recreatie, zorg en wonen, in de vanuit de cultuurhistorie als waardevol te bepalen gebouwen (bijv. monumenten/beeldbepalende panden/karakteristieke bebouwing) en sloop van de overtollige, landschap ontsierende gebouwen;
3. Voor locaties die niet geschikt zijn voor hergebruik onderzoeken we de mogelijkheden tot sloop. '

Het hergebruiken van onderhavige agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van een intensieve veehouderij is niet wenselijk bevonden vanwege de leefbaarheid in de aangrenzend gelegen dorpskern Banholt. De richtinggevende uitspraken vormen geen belemmering voor voorliggende planontwikkeling.

### 4.4.7 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 Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Wanneer een woningbouwplan wordt getoetst aan onderdeel D, kolom 2 van de D-lijst, is hier een drempelwaarde opgenomen voor '2.000 woningen'. Onderhavig planvoornemen voorziet in het saneren van een intensieve veehouderij locatie en het ter plaatse realiseren van in totaal 5 wooneenheden. Er hoeft derhalve geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

Bovendien worden alle milieurelevante aspecten die betrekking hebben op onderhavig planvoornemen in voorliggende toelichting beschouwd, zodat met alle belangen en waarden voldoende rekening wordt gehouden.

Ten behoeve van het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure is een separate m.e.r.-aanmeldnotitie uitgewerkt en ter besluitvorming voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project, en de kenmerken van de effecten van het project is geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijk nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

## 5.2 Bodem

### 5.2.1 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. Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een bestemmingswijziging in 'Wonen'. Omdat sprake is van een planologisch gevoeligere functie, én beëindiging van een agrarische bedrijfslocatie, dient bodemonderzoek te worden verricht ter plekke van het tot woningbouw te ontwikkelen perceel. Daarnaast dient tevens bodemonderzoek te worden verricht vanwege de bestemmingswijziging ter plekke van het kadastrale perceelnummer 4831, behorende tot de Bredeweg 27.

### 5.2.2 Verricht bodemonderzoek

De rapportage van het ten behoeve van het tot woningbouw te ontwikkelen perceel uitgevoerde bodemonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 3. Op grond van het verrichte onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- Voor wat betreft het erf en de oprit is op grond van het onderzoek vooraleerst geconcludeerd dat de stolverharding als klasse wonen grond is gekwalificeerd. De oorspronkelijke leemgrond kan als klasse AW2000 grond bestempeld worden;
- De bovengrond ter plaatse van het weiland blijkt licht verontreinigd, doch dermate marginaal dat geen belemmeringen bestaan voor het gebruik ten behoeve van woondoeleinden. De bovengrond is bestempeld als klasse wonen/AW2000 grond met uitzondering van boring 4 alwaar sprake is van klasse industrie grond;
- De ondergrond ter plaatse van het weiland betreft naar aanleiding van het bodemonderzoek klasse AW2000 grond;
- Uit de resultaten van het PFAS onderzoek blijkt, dat diverse licht verhoogde concentraties PFAS worden aangetroffen. Deze concentraties PFAS hebben echter geen directe invloed op de uiteindelijke kwalificatie van de onderzocht bodemlagen;
- In de grond afkomstig van de voormalige bovengrondse tank blijkt analytisch geen minerale olie te zijn aangetroffen, waardoor de in het verleden ter plekke gebezigde opslag geen invloed heeft gehad op de bodemkwaliteit ter plaatse;
- Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Wel is de bovengrond c.q. toplaag ter hoogte van de drupzones onderzocht, op basis waarvan is gebleken dat de aangetroffen concentratie asbest onder het criteria ligt voor het moeten uitvoeren dan nader c.q. aanvullend asbestonderzoek. Wel is het aanbevolen om de grondstrook te ontgraven en af te zetten naar een daartoe erkend verwerker;
- Ter plaatse van het weiland is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen;
- In het puin-/menggranulaatmengsel onder de klinkers is sprake van een licht verhoogde concentratie asbest. Deze concentratie is echter van dien aard dat deze ruim onder de grens voor een nader asbestonderzoek ligt, waardoor dergelijk onderzoek niet doelmatig is;
- De diverse aangetroffen overschrijdingen zijn van dien aard dat deze geen directe belemmeringen en/of beperkingen opleveren voor de geplande bestemmingsplanwijziging en het gebruik ten behoeve van woondoeleinden;
- Er zijn geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Voorts is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd vanwege de planologische functiewijziging ter plekke van het kadastrale perceelnummer 4831. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4. Op grond van dit onderzoek is geconcludeerd dat er geen aanleidingen zijn om over te gaan tot aanvullend onderzoek.

### 5.2.3 Conclusie bodem

Gelet op de uitkomsten van de uitgevoerde bodemonderzoeken vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

## 5.3 Geluid

### 5.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. Bij voorliggende planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaai en industrielawaai.

**Wegverkeerslawaai**

Ten aanzien van alle wegen, behalve 30 km/u wegen en wegen behorende bij een woonerf, geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buitenstedelijk 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).

Wanneer er 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 Waarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Bredeweg. Voor deze weg geldt binnen de dorpskern Banolt een maximum snelheid van 30 km/u, echter buiten de bebouwde kom 60 km/u. Wegen met een snelheidsregime vanaf 50 km/u zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. De beoogde nieuwe woningen zijn gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Bredeweg, waardoor akoestisch onderzoek wegverkeer is verricht (zie paragraaf 5.3.2).

**Industrielawaai**

Naast wegverkeerslawaai speelt bij voorliggende planontwikkeling industrielawaai een rol. Dit vanwege de ligging van de Harmoniezaal aan de Bredeweg 25 te Banholt een de geluidsuitstraling daarvan vanwege de activiteiten binnen en de verkeersbewegingen van en naar de zaal. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is het aspect industrielawaai meegenomen.

### 5.3.2 Verricht akoestisch onderzoek

De rapportage van het ten behoeve van voorliggende planontwikkeling uitgevoerde akoestische is bijgevoegd als Bijlage 5. Op grond van het verrichte onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer over de Bredeweg overschrijdt enkel op de oostelijke gevel van de 'markante woning' nabij de entree de voorkeursgrenswaarde (48 dB) met 3 dB. De maximale ontheffingswaarde (53 dB) wordt niet overschreden. Overdrachts- en/of bronmaatregelen stuiten op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Er dient een hogere waarde (51 dB) te worden verleend;
- De maximale gecumuleerde waarde, die wordt bepaald door de Bredeweg , bedraagt 56 dB waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB in de nieuwe woningen gewaarborgd;
- Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient weliswaar in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel van de 'markante woning' nabij de entree.

### 5.3.3 Conclusie geluid

Gelet op de uitkomsten van het uitgevoerde akoestische onderzoek vormt het aspect geluid (van externe komaf) geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. Wel dient voor de 'markante woning' een hogere grenswaarde te worden verleend, en in het kader van de voor deze woning te verlenen omgevingsvergunning een nader onderzoek naar de geluidwering te worden verricht.

## 5.4 Milieuzonering

### 5.4.1 Algemeen

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

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

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

### 5.4.2 Bestaande bedrijvigheid

De meest nabijgelegen bestaande bedrijvigheid is de Harmoniezaal Amicitia, gelegen aan de Bredeweg 25 te Banholt. In paragraaf 2.1 van de rapportage van het akoestische onderzoek bijgevoegd alls Bijlage 5 is tevens ingegaan op het aspect industrielawaai vanwege de aanwezigheid van de harmoniezaal. Daaruit blijkt dat de nieuwe woningen de activiteiten van de harmoniezaal niet inperken. Andersom is geconcludeerd dat voor wat betreft het aspect geluid/industrielawaai een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in en rond de nieuwe woningen gewaarborgd is.

Voor het overige is in de nabijheid van onderhavig plangebied geen sprake van bedrijvigheid die van invloed is op het woningbouwplan en vice versa. Zo is tevens geen sprake van de aanwezigheid van bedrijven met een geurcontour die reikt tot over voorliggend plangebied (zie tevens de figuur in paragraaf 2.3.1). Ook voor wat betreft het aspect geur is ter plaatse van de nieuwe woningen binnen onderhavig plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### 5.4.3 Spuitzones

Contact met chemische gewasbeschermingsmiddelen is slecht voor de gezondheid van de mens. Dit contact kan plaatsvinden via opname door de huid dan wel inademing. Teneinde te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen boomgaarden en woonpercelen. Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een risicozone voor woon- en verblijfsgebieden aangehouden van 50 meter vanaf de perceelsgrens.

Aan de west- en noordzijde van onderhavig plangebied zijn agrarische bestemde gronden met bestaande laagstamboomgaarden aanwezig. Aan de oost- en zuidzijde van het plangebied is sprake van voor agrarisch bestemde gronden alwaar het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening' de aanplant en exploitatie van een boomgaard niet in de weg staat.

**Spuitvrije zone**

Voor wat betreft de om het plangebied voor agrarisch bestemde gronden is - voor zover gelegen binnen een zone van 50 meter ten opzichte van de nieuwe bestemming 'Wonen' - een spuitvrije zone opgenomen. Met de betreffende grondeigenaren zijn afspraken gemaakt over het onbespoten houden van bestaande en/of toekomstige fruitboomgaarden. De spuitvrije zone is planologisch verankerd in de planregels van voorliggend bestemmingsplan. Binnen deze zone is het gebruik van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen opgenomen onder het ‘verboden gebruik’.

### 5.4.4 Conclusie milieuzonering

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

## 5.5 Luchtkwaliteit

### 5.5.1 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.

### 5.5.2 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 slecht 5 woningen.

*NIBM-tool InfoMil*

Ook leidt het plan niet 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 (uitgaande van het realisatiejaar van voorliggend plan in 2023) tot 2.080 extra voertuigenbewegingen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per woning per etmaal bedraagt circa 10 bewegingen. In casu is sprake van een totale verkeersgeneratie van circa 50 bewegingen per werkdagetmaat, hetgeen ruimshoots minder is dat het hiervoor aangehaalde aantal bewegingen.

### 5.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

Het besluit is voor onderhavige planontwikkeling niet van toepassing.

### 5.5.4 Conclusie luchtkwaliteit

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

## 5.6 Externe veiligheid

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

### 5.6.1 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) 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.

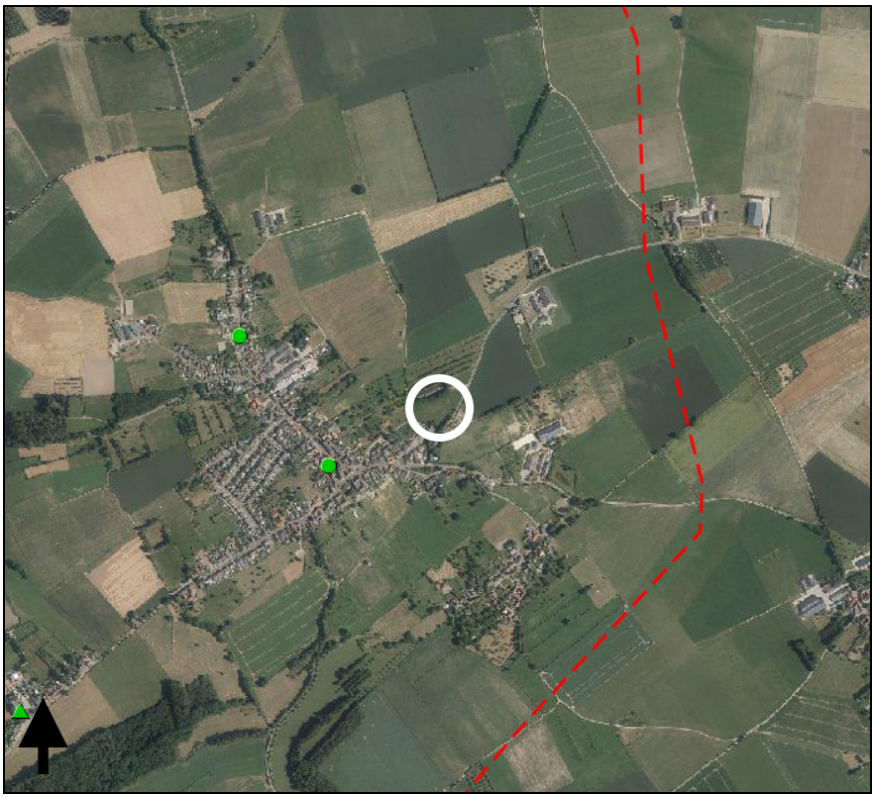
Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

**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.

### 5.6.2 Risicovollebronnen

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige (beperkt) kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.



*Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied*

**Risicovolleinrichtingen (Bevi)**

Sinds 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht, op basis waarvan overheden verplicht zijn afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied is geen sprake van een risicovolle inrichting.

**Transportroutes (Bevt)**

In de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) worden normwaarden gegeven voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Overeenkomstig het Bevt hoeft geen beperkingen aan het ruimtegebruik van een plan te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Indien de risicobron op minder dan 200 meter afstand van het plangebied is gelegen, dient een berekening plaats te vinden van de ligging van de plaatsgebonden risicocontouren of de (toename van de) hoogte van het groepsrisico. Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied is geen sprake van een transportroute.

**Transportleidingengevaarlijkestoffen (Bevb)**

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

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een

buisleiding wordt toegelaten:

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

Op circa 600 meter ten oosten van onderhavig plangebied is een ondergrondse buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) gelegen. In het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid van de gemeente Eijsden-Margraten, zoals vastgesteld op 17 december 2019 wordt ten aanzien van deze DPO-leiding het volgende aangegeven.

Het beteft een 10 inch vloeistofleiding (vanuit Noorbeek naar Margraten), waardoor brandbare vloeistoffen getransporteerd worden en geschikt is voor het vervoer van K2 en K3 producten. Hoofdzakelijk wordt kerosine door de buisleiding getransporteerd. Incidenteel vindt het transport van gasolie door de leiding plaats. De leiding staat momenteel op een lichts stikstof druk (0,5 bar). Defensie wil deze leiding in de toekomst niet meer gebruiken.

De plaatsgebondenrisicocontour ligt op de leiding. In een brief van 19 augutsus 2011 van het Ministerie van Defensie (kenmerk corsa 2011024820, ingekomen 22-8-2011) is aangegeven dat er geen knelpunten binnen de gemeente zijn ten aanzien van het groepsrisico. De leiding heeft een belemmeringenstrook van 5 meter, binnen deze strook mag niet gebouwd.

Gelet op de afstand van onderhavig plangebied ten opzichte van de leiding zijn er geen belemmeringen.

### 5.6.3 Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij mag worden aangenomen dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is; geen sprake is van woningbouw voor zorgbehoevenden of minder validen. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavige 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 en cultuurhistorie

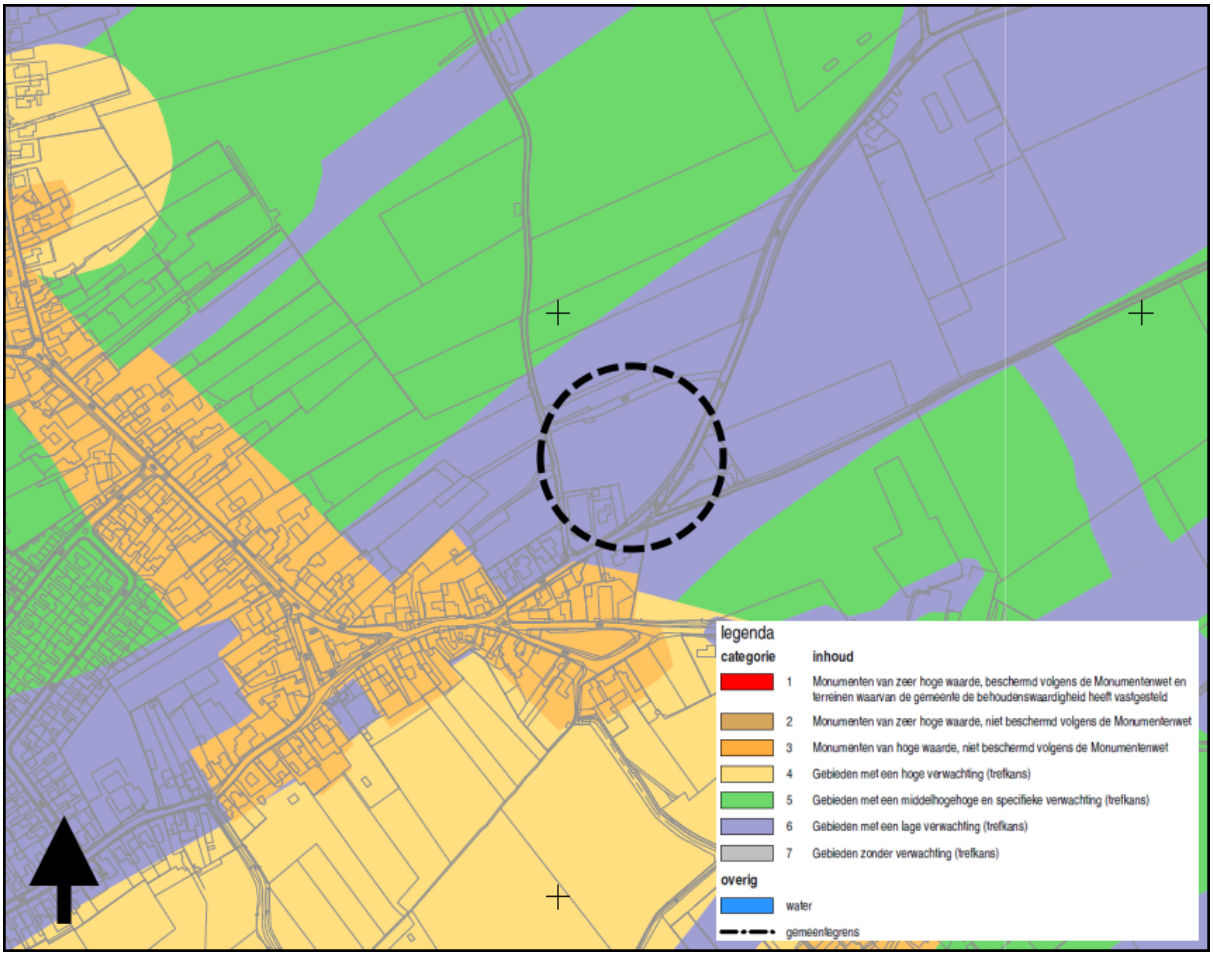
### 6.1.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Erfgoedwet). 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. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen 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.

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening' is ter plekke van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing. De gemeente Eijsden-Margraten beschikt voorts over de Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013' en archeologische verwachtingenkaart.




*Uitsnede archeologische verwachtingenkaart met aanduiding plangebied*

Blijkens die kaart is ter plekke van het plangebied sprake van een gebied met een lage verwachting (trefkans), categorie 6. In deze gebieden dient bij bodemverstoringen dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld én met een groter oppervlak dan 25.000 m² archeologisch onderzoek te worden verricht. Voorliggend totaal plangebied is kleiner dan het hiervoor genoemde oppervlak. Een archeologisch onderzoek ten behoeve van onderhavige planontwikkeling behoeft dan ook niet te worden verricht.

Middels voorliggend bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen waarbij is voorgeschreven dat bij nieuwe bodemverstoring dieper dan 40 centimeter en met een groter oppervlak dan 2.500 m² archeologisch onderzoek dient te worden verricht.

### 6.1.2 Cultuurhistorie

Ter plekke van het plangebie is geen sprake van cultuurhistorische waarden. Zo is de aanwezig bebouwing niet (Rijks)monumentaal danwel als beeldbepalend pand of object aangeweze in het facetbestemmingsplan 'Paraplu bestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten'.

### 6.1.3 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## 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 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

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

### 6.3.1 Ontsluiting en verkeersstructuur

De bestaande ontsluiting in oostelijke richting op de Bredeweg, buiten de bebouwde komgrens, komt te vervallen. Wel blijft ter plekke en toegang tot het agrarische perceel met landschappelijke aanplant/inpassing aanwezig. Voor de ontsluiting van de nieuw te realiseren woningen wordt voorzien in een nieuwe ontsluiting in zuidelijke richting op de Bredeweg. Zoals in paragraaf 2.2 aangegeven is dit de enige mogelijke ontsluiting van onderhavig plangebied. Deze wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom van Banholt (Wegenverkeerswet). De nieuwe woningen worden rondom een centrale ontsluitingslus ('cul de sac') binnen het plangebied gesitueerd.

Op grond van het facetbestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' en de daarbij opgenomen kaarten stedelijkheidsgraad is het plangebied gelegen in een niet-stedelijk gebied. Gelet op de te hanteren normen voor vrijstaande koopwoningen in niet-stedelijk gebied in het buitengebied dient rekening te worden gehouden met een verkeersgeneratie van 7,8 tot 8,6 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal (mvt/etm). In totaal impliceert voorliggende planontwikkeling daarmee een verkeersgeneratie van 39 tot 43 mvt/etm. Ten opzichte van de bestaand vergunde situatie is in de nieuwe situatie enkel sprake van licht verkeer, terwijl bij de agrarische bedrijfsbestemming ook sprake is van zwaarverkeer. De verkeersgeneratie als gevolg van voorliggende planontwikkeling is beperkt waarvoor problemen in de verkeersdoorstroming, -afwikkeling, en -veiligheid niet behoeven te worden verwacht.

### 6.3.2 Parkeren

Op grond van het facetbestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' en de daarbij opgenomen kaarten stedelijkheidsgraad is het plangebied gelegen in een niet-stedelijk gebied. Gelet op de te hanteren parkeernormen voor vrijstaande koopwoningen in niet-stedelijk gebied in het buitengebied geldt een minimale parkeernorm van 2,0 en maximale parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning. Gelet op de grootte van de afzonderlijke woningbouwkavels is deze ruimschoots afdoende om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte op eigen terrein binnen de woonbestemming.

De parkeernormen op grond van het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' worden in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

### 6.3.3 Conclusie verkeer & parkeren

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

## 6.4 Waterhuishouding

### 6.4.1 Nationaal Waterplan 2016-2021

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

### 6.4.2 Provinciaalbeleid

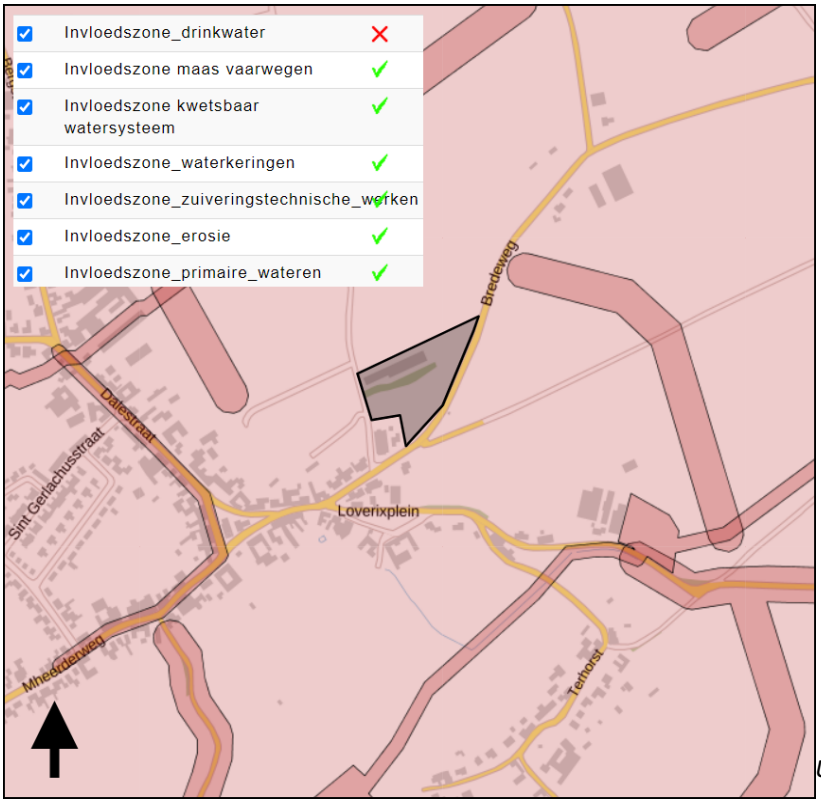
De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water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

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. Raadpleging van de digitale watertoets leert dat onderhavig plangebied enkel is gelegen in een het grondwaterbeschermingsgebied.




*Uitsnede kaart watertoets*

### 6.4.4 Afhandeling afval-en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

**Afvalwater**

Het afvalwater afkomstig van de nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

**Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein**

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

**Hemelwater (dak)verhardingen**

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaat adaptief aan te leggen. Indien sprake is van nieuwbouw op grond van voorliggend bestemmingsplan dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat.

Het opgevangen hemelwater dient binnen de eigen perceelsgrenzen te worden afgehandeld. Zo kan het hemelwater worden benut voor hergebruik, bijvoorbeeld middels een grijswatercircuit. Overtollig hemelwater dient op eigen terrein te kunnen worden gebufferd om vervolgens in de bodem te infiltreren. Gelet op de grootte van het plangebied en de omvang van de afzonderlijke woningbouwkavels is afdoende ruimte beschikbaar om op eigen terrein te kunnen voldoen aan vorenstaande. Het voorzien in een adequate hemelwaterberging is middels voorwaardelijke verplichting in voorliggend bestemmingsplan verankerd.

Het hemelwater dat valt op de ontsluitingslus en cul de sac zal worden opgevangen in een infiltratiegreppel langs de ontsluiting, om ter plekke te kunnen infiltreren.

**Opvang schoon hemelwater**

Enkel schoon hemelwater mag worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie kan worden voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. Een infiltratievoorziening kan in dat opzicht tevens dienst doen als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

**Voorkomen van wateroverlast**

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, kan bij nieuwbouw worden voorkomen dat geen water in te realiseren gebouwen kan vloeien. Ditzelfde geldt voor het kunnen voorkomen van wateroverlast voor derden worden.

### 6.4.5 Conclusie

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

## 6.5 Natuurbescherming

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.

### 6.5.1 Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van zoals opgenomen in de Omgevingsverordening is onderhavig plangebied niet gelegen binnen een onderdeel van het 'Natuurnetwerk' (NNN).




*Uitsnede kaart 'Natuur' met aanduiding plangebied*

### 6.5.2 Kernkwaliteiten

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

In het landschapplan (zie paragraaf 6.5.6) wordt ingegaan op de kernkwaliteiten in relatie tot voorliggende planontwikkeling en op welke wijze deze kwaliteiten zijn benut in het kader van de landschappelijke inpassing van het plan.

Van een onevenredige aantasting van de kernkwaliteiten is geen sprake.

### 6.5.3 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 'Wet Natuurbescherming'.

In mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een stikstoftoename ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen welke een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben. Het PAS mag immers niet meer gebruikt worden als basis voor toestemmingverlening voor activiteiten en plannen die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie.

Met inachtneming van deze problematiek heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een 'Factsheet Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000-gebieden' geïntroduceerd. In dit rapport wordt aangegeven dat ook bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden beoordeeld of de met het plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen significant negatieve effecten zouden kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied.

Tevens wordt (bijvoorbeeld) aangegeven dat woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan, dient een voortoets te worden uitgevoerd. In een voortoets moet de vraag beantwoord worden of op grond van objectieve gegevens op voorhand kan worden uitgesloten dat een plan of project op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten significant negatieve effecten kan hebben op gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Of er sprake is van significant negatieve effecten hangt onder andere af van de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden en de vraag welke gevolgen de toename van de stikstofdepositie heeft voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen.

Onderhavig plangebied is gelegen op meer dan 2,5 kilometer gelegen ten opzichte van Natura 2000-gebieden.

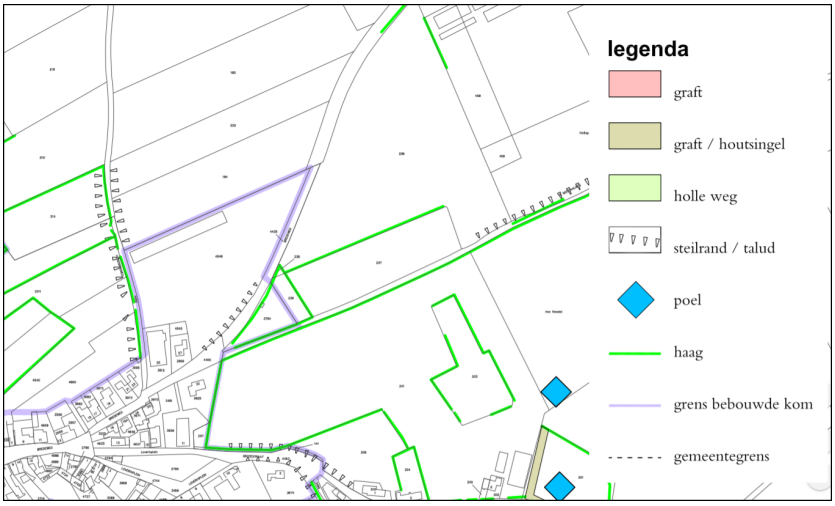



*Ligging projectgebied t.o.v. Natura2000 gebieden*

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage van betreffend onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6. 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 Kleinschaligelandschapselementen

Ter plekke van onderhavig plangebied is op grond van het bestemmingsplan 'Buitengbied 2009, inclusief 1e herziening' de dubbelbestemming 'Waarde - Landschapselement' van toepassing. Aan deze dubbelbestemming is een kaart 'kleinschalige landschapselementen' gehecht. Het doel van de dubbelbestemming is om de kleinschalige elementen te behouden danwel te versterken.




*Uitsnede kaart kleinschalige landschapselementen ter plekke van plangebied*

Uit de kaart blijkt dat ter plekke van de gewenste woningbouw geen sprake is van kleinschalige landschapselementen die een planologische bescherming genieten. Wel is sprake van een een aantal hagen op de percelen binnen het plangebied alwaar de spuitvrije zone wordt vastgelegd, alsook is aan de zuidoostelijke zijde op de grens met de Bredeweg een steilrand/talud aanwezig.

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling is een nieuwe insnijding in de steilrand/talud onvermijdelijk vanwege het realiseren van een nieuwe ontsluiting op de Bredeweg. Om verschillende redenen (zie tevens paragraaf 2.2) is een ontsluiting op een andere plek van ter plekke van het bestaande talud niet wenselijk gebleken. Als gevolg van de nieuwe onsluiting zal een beperkt stuk van het westelijke deel van het talud aan de Bredeweg worden ingesneden en daarmee komen te vervallen. Daar tegenover staat dat het totale plangebied wordt voorzien in nieuwe aanplant met een nieuwe hagenstructuur en versterking van bestaand struweel perceelgreznen met overstaanders.

De dubbelbestemming 'Waarde - Landschapselement' wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening'.

### 6.5.5 Houtopstand

Aan de zuidzijde van de bestaande varkensstal is een bestaande houtopstand aanwezig. Deze houtopstand is aangeplant in het kader van de bouw van de stal en door de jaren heen doorgeschoten tot een robuuste houtsingel. Op de interactieve bomenkaart waardevolle en monumentale bomen van de gemeente Eijsden-Margraten is de houtsingel als monumentaal bestempeld. Weliswaar is in augustus 2019 door de gemeente Eijsden-Margraten omgevingsvergunning verleend voor het kappen van onderhavige houtopstand. Zulks in verband met het de toen voorgenomen bouw van vergroting van een agrarische opslagloods.

| | | | |
|---|---|---|---|
| ID | BA013 | | |
| Boomsoort | Fraxinus excelsior | | |
| Categorie | stamdiameter > 40cm | | |
| Uitzonderings categorie | | | |
| Aantal | 0 | Eigendom | particulier |
| Stadplaats | beplanting | Kavel | 4546 MHE00A |
| Plantverband | singel | Plaats | Banholt |
| Adres | Bredeweg | | |
| Estetische waardering | + | Beeldbepalende singel aan dorpsrand | |
| Cultuurhistorische waardering | - | | |
| Waardering ecologisch | + | Broed-, rust- en foerageergebied fauna | |
| Waardering totaal | ++ | | |
| Monumentaal | monumentaal | | |
| Opmerkingen | | | |
| |  | | |
| Particuliere aanmelding | nee | | |
| Lijst bomenstichting | nee | | |
| Datum foto | najaar 2006 | | |




*Interactieve bomenkaart waardevolle en monumentale bomen met aanduiding plangebied*

Aan vergunningverlening door de gemeente heeft de volgende overweging ten grondslag gelegen:

'[...] De aanvrager heeft een landschappelijk inpassingplan ter compensatie voorgesteld. Deze landschappelijke inpassing is afdoende indien de groenstrook aan de west- en zuidzijde van de nieuw te bouwen loods wordt aangeplant zoals voorgesteld. In eerder overleg met aanvrager en adviseur is aangegeven dat de vrijkomende grond gebruikt kan worden als grondwal t.b.v. de groenstrook, zo is het gebouw meer aan het zicht onttrokken en staat het groen al wat hoger (dit ter compensatie voor de nu nog te kappen houtwal die vanuit noordelijke richting ook het landschappelijk beeld verfraaid).

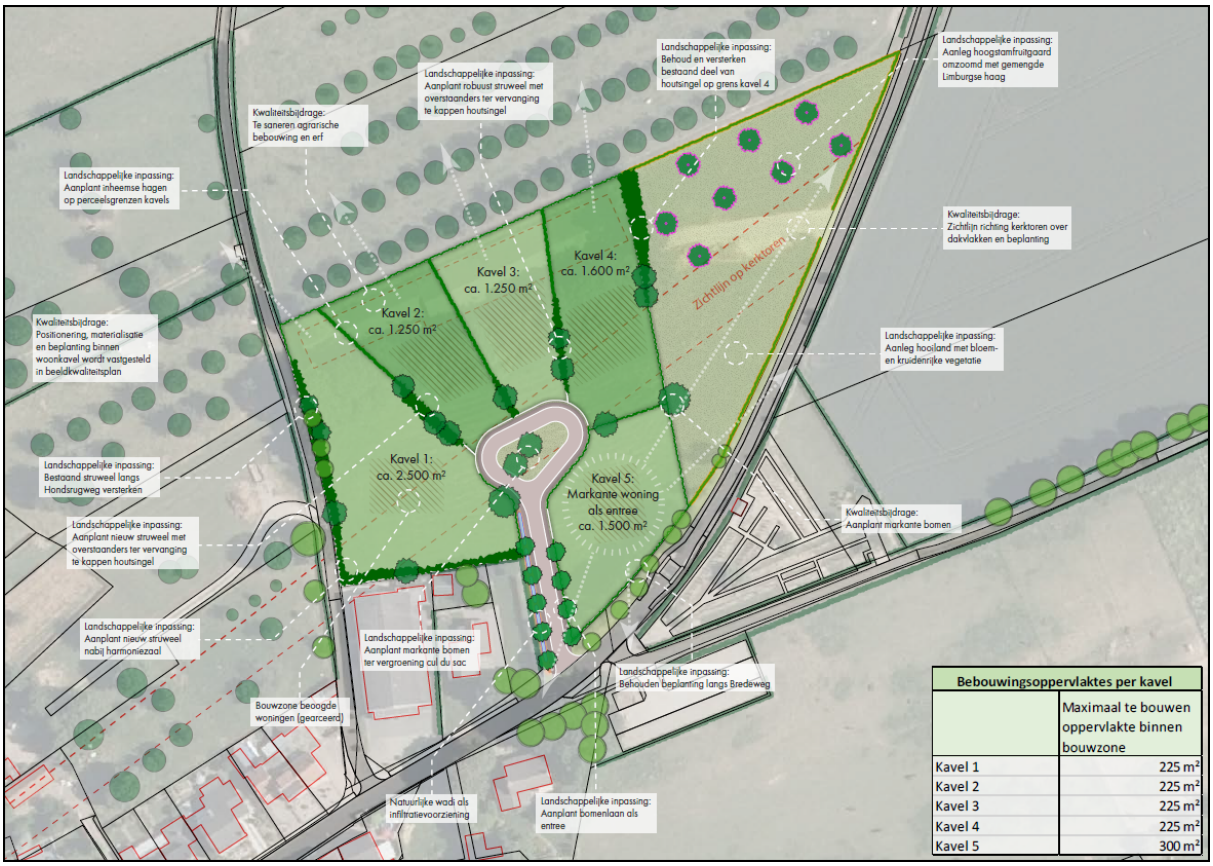
Aan de noordzijde is helaas geen ruimte op eigen terrein beschikbaar om nieuw groen aan te planten. De groenaanplant (boomgaard) op het belende perceel is nu afdoende. Aan de oostkant wordt een hoogstamfruitboomgaard aangeplant welke in combinatie met de nog op te richten woning ook de kopgevel van de nieuwe loods aan het zicht onttrekt. Als extra landschappelijk verfraaiing wordt in de naastgelegen weide (west/ zuidwestkant) de gevel van de gemeentelijke accommodatie (harmonie zaal) aan het zicht onttrokken met inheems struweel en een 1e orde boom geplant. Met de aanplant wordt het zicht op de kerktoren vanaf de rijweg tevens benadrukt en het doorzicht over de weide blijft eveneens behouden.'

Bij de nu voorliggende planontwikkeling wordt - gelet op de landschappelijke inpassing - voorzien in een vergelijkbare compensatie zoals bij vergunningverlening in 2019 omschreven. Zo wordt ook nu voorzien in een hoogstamboomgaard aan de oostzijde, aanplant nabij de noordgevel van de harmoniezaal, het benadrukken van he tzicht op de kerktoren vanaf de rijweg, en verdere landschappelijke verfraaiing.

Behoudens vergunningverlening door de gemeente is in juni 2021 voor de kap van de houtopstand tevens een melding als bedoeld in artikel 4.2 Wet natuurbescherming (Wnb) ingediend bij de provincie Limburg. In verband met deze kapmelding geldt in beginsel een herplantplicht binnen 3 jaar na velling van de houtopstand. Deze herplantplicht is echter niet van toepassing voor het vellen van houtopstanden binnen de zogenaamde 'bebouwde boskomgrenzen'. Momenteel zijn door de gemeente geen bebouwde komgrenzen in het kader van de Wnb vastgesteld. De vaststelling van de bebouwde komgrenzen is in voorbereiding. Dat betekent dat de Wnb overal van toepassing is en het vellen van de houtopstand compensatieplichtig is. De provincie is bevoegd gezag vanuit de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van herplanting op andere grond, indien de herplanting voldoet aan bij provinciale verordening gestelde regels.

### 6.5.6 Landschapsplan

In het kader van voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan vervaardigd. Het volledige plan is bijgevoegd als Bijlage 7.



Het landschapsplan voorziet in diverse beplantingselementen ter inpassing en kwaliteitsverbetering van het plangebied. Voorzien wordt in de aanplant van hagen, een hoogstamboomgaard, hooiland met bloem- en kruidenrijke vegetatie, boomgroepen met markante bomen, en versterking van het bestaande struweel langs de Hondsrugweg. Bij de nieuwe aanplant wordt rekening gehouden met zichtlijnen op o.a. de dorpskern Banholt komende vanuit Reijmerstok. De gemeentelijke kwaliteitscommissie heeft positief geadviseerd over het landschapsplan. De daadwerkelijke uitvoering en instandhouding van het wordt middels een voorwaardelijke verplichting in voorliggend bestemmingsplan geborgd.

### 6.5.7 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb)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.

Gelet op de terreingesteldheid ter plekke van het plangebied, de aanwezige en te slopen bebouwing, en de te kappen begroeiing is een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage van deze quickscan is bijgevoegd als Bijlage 8. Op grond van de quickscan zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- Voor wat betreft Natura2000 wordt in de quickscan verwezen naar uit te voeren stikstofberekeningen. In paragraaf 6.5.3 is ingegaan op betreffende stikstofberekeningen waaruit is gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten;
- Het plangebied is gelegen buiten het Natuurnetwerk waardoor in dat verband geen vervolgstappen noodzakelijk zijn;
- Het plangebied is leefgebied van beschermde broedvogels. Indien werkzaamheden (vellen van bomen en/of het rooien van struweel) plaats vindt buiten het broedseizoen (1 maart - 15 juli) behoeft geen ontheefing te worden aangevraagd;
- Te allen tijde geldt de algemene zorgplicht ex artikel 1.11 Wnb;
- Bij het onverhoopt toch aantreffen van beschermde planten- of diersoorten tijdens de uitvoering van de werkzaamheden waarvoor geen vrijstelling geldt, dienen de werkzaamheden te worden stilgelegd en dient contact opgenomen te worden met een ecoloog om benodigde vervolgstappen te bespreken;

### 6.5.8 Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande uiteenzetting, alsook hiermee rekening houdend, vormt het aspect natuurbescherming geen belemmeringen voor voorliggende 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.

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

(levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

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

# 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.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft met initiatiefnemer een (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten is hierdoor anderszins verzekerd.

## 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.

In de met de gemeente Eijsden-Margraten gesloten (privaatrechtelijke) anterieure overeenkomst is tevens het verhaal van planschade opgenomen. Eventuele tegemoetkomingen in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

# Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Bredeweg 29-29a te 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, 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:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Begrippen
- Wijze van meten

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- Bestemmingen
- Voorlopige bestemmingen
- Uit te werken bestemmingen
- Dubbelbestemmingen

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

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 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening' 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 diigitaal 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.

### 8.2.4 Toelichting juridische regeling

Voor het plangebied wordt middels voorliggend bestemmingsplan ter plekke van de vijf nieuwe bouwkavels de bestemming 'Wonen' vastgelegd. De bouwvlakken zijn overeenkomstig de situering van de woningen in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. Om de gewenste situering van de nieuwe woningen rondom de 'cul-de-sac' te waarborgen, is middels een specifieke bouwaanduiding voor 4 van de 5 kavels (behoudens de 'markante woning') voorgeschreven dat de bebouwing op maximaal 10 meter afstand van de zuidelijke grens van het bouwvlak mag worden gesitueerd.

Het bouwvlak op de verbeelding is in dit geval groter dan de toegestane bouwoppervlakte van de hoofdgebouwen. Dit is opgenomen om flexibiliteit te behouden voor de (nog te ontwerpen) nieuwbouwwoningen. De maximale bouwoppervlakte van de hoofdgebouwen is opgenomen in artikel 5.2.2 van de regels.

Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan tot een maximum oppervlak van 150 m². Voor de meest zuidelijke woning aan de entree van Banholt zijn geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan. Voor deze woning is wel een grotere bouwmassa voor het hoofdgebouw opgenomen. Op deze wijze krijgt de markante ligging van deze woning een publiekrechtelijke vertaling.

De bouwregels van de bestemming 'Wonen' zijn in lijn met de bepalingen in het beeldkwaliteitplan. Dit beeldkwaliteitplan gaat onderdeel uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota. Op deze wijze is de gewenste beeldkwaliteit ter plekke van het plangebied verankerd.

De ontsluiting van de vijf nieuwe bouwkavels rondom een 'cul de sac' wordt bestemd voor 'Verkeer'. Binnen deze verkeersbestemming is ruimte gereserveerd voor het kunnen realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ten laatste is voor de overige gronden binnen het plangebied de bestemming 'Agrarisch' van toepassing. Ter plekke van deze gronden is tevens de aanduiding 'spuitvrije zone' opgenomen waarbinnen een verbod is opgenomen om gebruik te maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen die leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat.

Naast de diverse hoofdbestemming is een drietal dubbelbestemmingen overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief 1e herziening' overgenomen. Dit betreft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6', 'Waarde - Landschapselement', en 'Waterstaat - Erosie'. Ook is de gebiedsaanduiding 'overige - zone hoogstamboomgaarden' overeenkomstig overgenomen.

# 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.

Voorliggend bestemmingsplan is voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voorgelegd aan het Waterschap Limburg en de provincie Limburg. Het waterschap heeft op 16 mei 2022 kenbaar gemaakt dat het plan akkoord is. De provincie heeft in haar reactie op 21 juni 2022 geadviseerd om in overweging te nemen om de sloop van de bestaande varkensstal en het intrekken van de bestaande vergunningen voor de opslagloods en bedrijfswoning als voorwaardelijke verplichting bij de woonbestemming in de regels van het plan op te nemen. Dit om de balans in kwaliteitsverbetering te kunnen garanderen. Tevens heeft de provincie aangegeven dat in de toelichting van het plan de uitkomst van de regionale afstemming op grond van de SVWZL dient te worden opgenomen. Aan de opmerkingen van de provincie is in voorliggend bestemmingsplan tegemoet gekomen.

## 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 beschikt over een inspraakverordening. Op basis van die verordening behoeft voor voorliggende planontwikkeling geen 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:

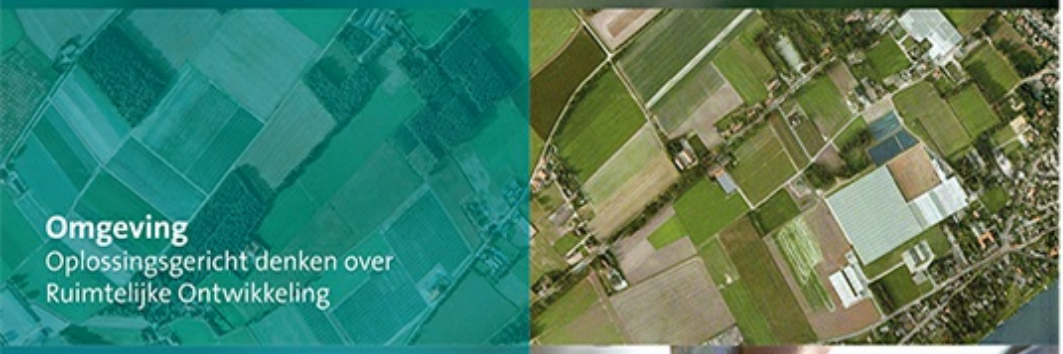
1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter 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 donderdag 15 september 2022 tot en met woensdag 26 oktober 2022 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingekomen. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Bredeweg 29-29a te Banholt', opgenomen als Bijlage 9. Voor de inhoud van de beantwoording en de in het voorliggende bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen wordt verwezen naar deze nota van zienswijzen.



**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**