

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Terhorst 8 Banholt

Motivering

Gemeente Eijsden-Margraten

Projectgegevens:

Projectnummer: M230324

Datum: 26 mei 2026

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Terhorst 8 Banholt

Motivering

Gemeente Eijsden-Margraten

IDN-nummer: NL.IMRO.1903.TAMOP22f6262NB8-VG01

Status: vastgesteld

Vestiging Baexem
Kerkstraat 2
6095 BE BAEXEM
0475 - 45 92 60

Vestiging Ubachsberg
Kerkstraat 4
6367 JE VOERENDAAL
045 - 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. van toepassing die u vindt op www.aelmans.com. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 14091320.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontlenen aan dit rapport.

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Aanleiding 5
1.2 Wijzigingsgebied 6
1.3 Omgevingsplan van rechtswege 7
1.4 Planvorm 8
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Voorgenomen wijziging **9**

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving **11**

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels 11
3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels 13
3.3 Regionaal beleid 19
3.4 Beleid Waterschap 20
3.5 Gemeentelijk beleid 21

Hoofdstuk 4 Beperkingengebieden **25**

Hoofdstuk 5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden **27**

5.1 Landschap 27
5.2 Cultuurhistorie 28
5.3 Archeologie 28
5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 29

Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving **31**

6.1 Natuur 31
6.2 Water 32
6.3 Klimaatadaptatie 34
6.4 Verkeer en parkeren 35
6.5 Bodem 36
6.6 Geluid 37
6.7 Luchtkwaliteit 38
6.8 Externe veiligheid 38
6.9 Ontplofbare oorlogsresten 39
6.10 Milieuzonering 40
6.11 Gezondheid 41
6.12 Duurzaamheid 42
6.13 Mer-beoordeling 42

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **43**

7.1 Kostenverhaal 43
7.2 Financiële bijdragen 43
7.3 Nadeelcompensatie 43
7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 44

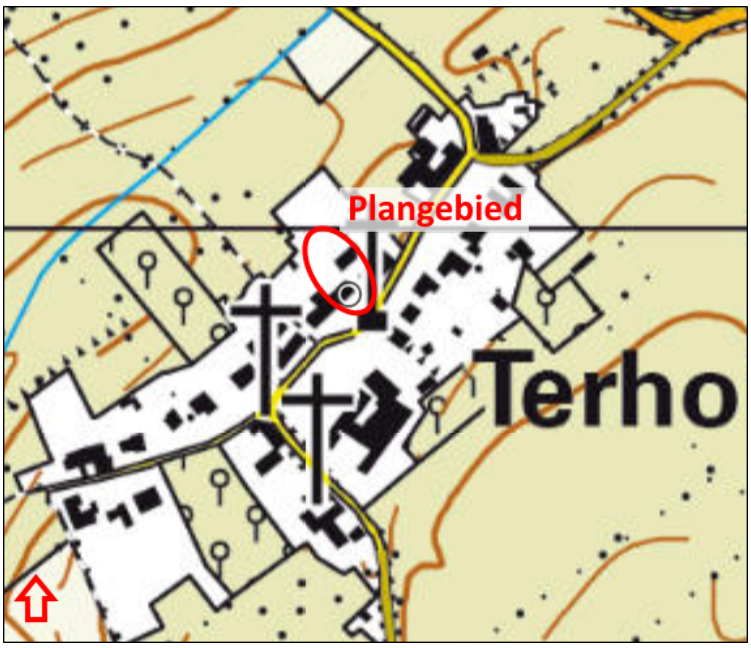
Hoofdstuk 8 Artikelsgewijze toelichting 47
8.1 TAM-Omgevingsplan 47
8.2 Procedure 49

Hoofdstuk 9 Belangenafweging en conclusie 51

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Terhorst 8 te Banholt werd in het verleden een brandstofhandel geëxploiteerd. Deze locatie is kadastraal bekend als gemeente Margraten - sectie V - nummers 8 en 9. Ter plekke van deze locatie zijn, naast de bedrijfswoning, bijbehorende bouwwerken aanwezig die ten dienste stonden van de brandstofhandel. Het voornemen bestaat om onderhavige locatie ter verkoop aan te bieden. Gelet op de ligging in het gehucht Terhorst en het feit dat de locatie is gelegen in een overwegend woongebied, is het de wens om de locatie als reguliere woonlocatie op de woningmarkt aan te bieden.



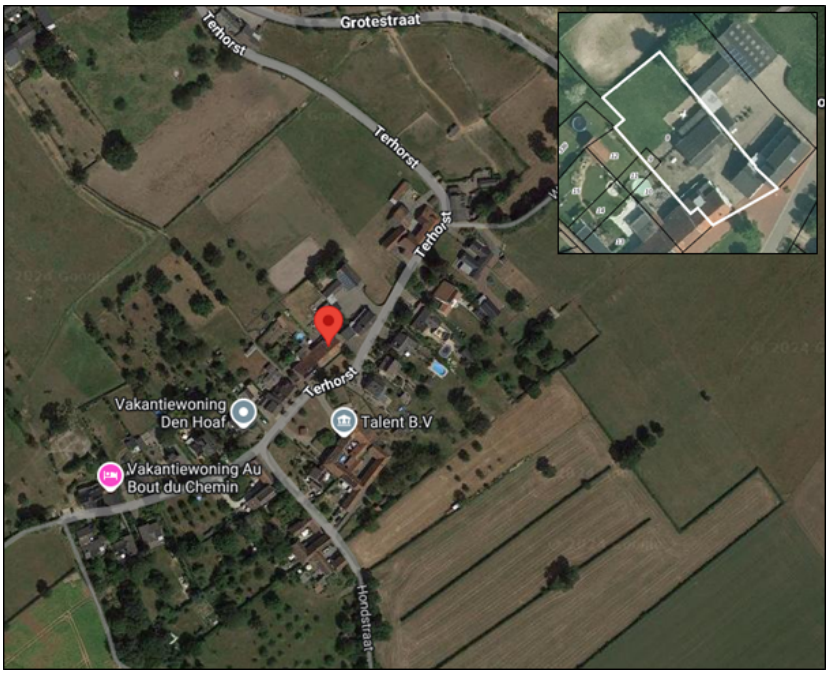
Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Ter plekke van Terhorst 8 te Banholt geldt volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief eerste herziening' (tijdelijk deel van het omgevingsplan van Eijsden-Margraten) de bestemming 'Bedrijf - Toegesneden' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 6'. Rekening houdend met deze aanduiding mag op onderhavige locatie onder andere een brandstofhandel worden geëxploiteerd.

De beoogde herontwikkeling tot woonlocatie is binnen de regels van het vigerende planregime niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het omgevingsplan benodigd. Aan de hand van onderhavige tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt een wijzigingsbesluit verzocht bij het bevoegd gezag via de IMRO-standaard. Dit TAM-Omgevingsplan dient als wijzigingsbesluit via de technieken van IMRO. Voor het opnemen in een later geconsolideerd omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Onderhavige motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

1.2 Wijzigingsgebied

Onderhavig wijzigingsgebied is gelegen aan de Terhorst 8 te Banholt. De locatie is gelegen in het gehucht Terhorst. In de directe omgeving van onderhavige locatie zijn woningen, een bouwbedrijf en maatschappelijke voorzieningen gelegen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Margraten - sectie V - nummers 8 en 9. In onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding wijzigingsgebied



Uitsnede kadastrale kaart

Huidige situatie

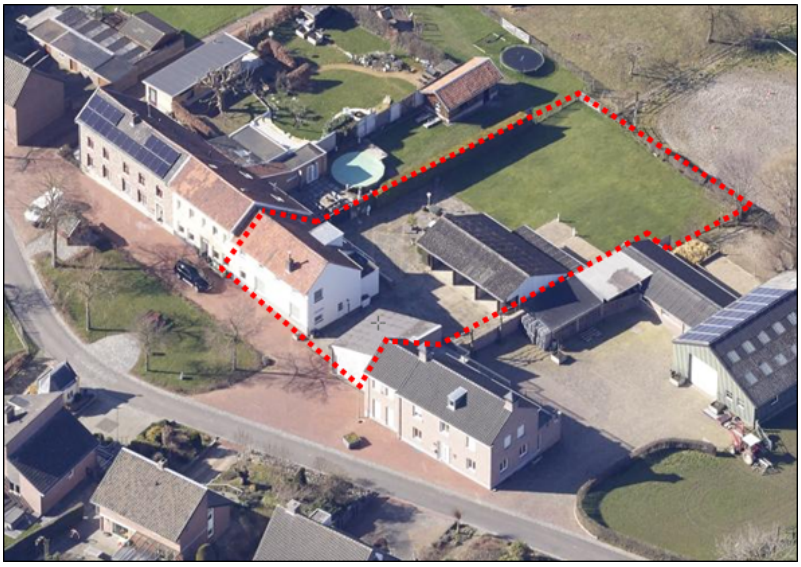
Het gehucht Terhorst is gelegen ten westen van Terlinden, ten zuiden van Banholt en ten noorden van

Bergenhuizen. In de directe omgeving zijn voornamelijk burgerwoningen aanwezig met aan de noordwestzijde open agrarisch gebied.

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



Obliek - zuid aanzicht



Obliek - west aanzicht

1.3 Omgevingsplan van rechtswege

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het omgevingsplan gemeente Eijsden-Margraten (/akn/nl/act/gm1903/2020/omgevingsplan, 1 januari 2024). Deze wijziging van het omgevingsplan vervangt onder andere de geldende bestemmingsplannen binnen het wijzigingsgebied die vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege.

Het betreft het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief eerste herziening'
- Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het omgevingsplan.

1.4 Planvorm

Deze wijziging van het omgevingsplan bestaat formeel uit twee onderdelen:

1. een plankaart waarop de functies van het wijzigingsgebied zijn weergegeven. Deze functies zijn gerelateerd aan de regeling.
2. de regeling waarin het gebruik van de binnen het wijzigingsgebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch is geregeld. De regeling is conform de Omgevingswet opgesteld.

Deze twee onderdelen dienen in samenhang te worden bekeken en zijn juridisch bindend.

Deze wijziging van het omgevingsplan gaat vergezeld met een motivering waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de verantwoording zijn opgenomen.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van deze wijziging van het omgevingsplan. Hoofdstuk 2 gaat in op de voorgenomen wijziging. Hoofdstuk 3 beschrijft het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 besteed aandacht aan de relevante beperkingengebieden. Hoofdstuk 5 schetst de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in diverse aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van deze wijziging uiteengezet. Hoofdstuk 8 biedt een artikelsgewijze toelichting van de in de wijziging van dit omgevingsplan opgenomen regeling.

Hoofdstuk 2 Voorgenomen wijziging

Planbeschrijving

Het voornemen bestaat om onderhavige locatie als reguliere woonlocatie op de woningmarkt aan te bieden. Met inachtneming van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief eerste herziening' geldt ter plekke van onderhavige locatie de bestemming 'Bedrijf - Toegesneden' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 6'. Rekening houdend met de van toepassing zijnde aanduiding mag op onderhavige locatie een brandstofhandel worden geëxploiteerd, met daarbij behorende bedrijfswoning.

Het regulier bewonen van onderhavige locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan omdat een bedrijfswoning enkel mag worden bewoond door bewoners die een relatie hebben met het ter plekke aanwezige bedrijf.

In de bestaande situatie zijn op de locatie de bedrijfswoning gelegen evenals de garage aan de straatzijde. Op het achterterrein is een loods aanwezig met bijbehorend opstal. In onderstaande figuur wordt de bestaande situatie gevisualiseerd aangegeven.



Luchtfoto met bestaande situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bedrijfswoning omgevormd tot een reguliere burgerwoning. Daarnaast zijn maximaal 150 m2 aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, hetgeen passend wordt geacht bij een reguliere woonbestemming.

De beoogde herontwikkeling tot woonlocatie is binnen de regels van het vigerende planregime niet rechtstreeks mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het omgevingsplan benodigd. Aan de hand van onderhavige tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), wordt een wijzigingsbesluit verzocht bij het bevoegd gezag via de IMRO-standaard.

Ruimtelijk-visueleeffecten

Vooraleerst dient in dit verband te worden vermeld dat met voorliggende planontwikkeling een bedrijfsmatige locatie gelegen in een overwegende woonomgeving duurzaam wordt beëindigd. Daarmee wordt een milieuwinst behaald. Eventuele door de omgeving ervaren milieuhinder vanwege bedrijfsmatige activiteiten is daarmee niet meer aan de orde.

Daarnaast houdt het omvormen van de locatie tot een reguliere woonlocatie verband met het toestaan van bijbehorende bouwwerken die qua omvang passen bij een reguliere woonbestemming. Dat maakt dat op onderhavige locatie maximaal 150 m^2 aan bijbehorende bouwwerken aanwezig mogen zijn. Gelet op het aanwezig oppervlak aan bijgebouwen gaat onderhavige ontwikkeling dan ook gepaard met een ontstening.

Het plangebied zal vanwege voorliggende planontwikkeling de uitstraling van een woonlocatie krijgen en wordt daarmee meer passend in de omgeving bevonden dan de (voormalige) bedrijfsvoering.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid en wordt het project hieraan getoetst. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de instructieregels Rijk (AMvB's). Voor de beschrijving van het provinciaal beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) en de Omgevingsverordening Limburg (OvL). Voor de beschrijving van het regionale beleid is gebruik gemaakt van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de Strategische Visie 2022, het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013 en de 'Lokale woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025'.

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

In de NOVI zijn de volgende belangrijkste keuzes opgenomen:

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

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

Onderhavige locatie valt niet binnen een door het rijk gekenmerkte opgaven en/of ontwikkeling.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels ter bescherming van de nationale belangen, waaronder :

- waarborgen van veiligheid
- beschermen van waterbelangen
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening,

rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

Beoordeling

In Hoofdstuk 6 van deze motivering worden de aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Voor zover de instructieregels relevant zijn voor de voorliggende ontwikkeling, worden deze regels in Hoofdstuk 6 bij het betreffende aspect behandeld.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid en Rijksregels

Onderhavig planvoornemen levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie en eventuele van toepassing zijnde rijksinstructieregels. Het plan is passend binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk. Er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

3.2.1.1 Algemeen

Op 15 december 2020 is de Omgevingsvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten, waarna vervolgens Provinciale Staten deze op 1 oktober 2021 hebben vastgesteld. De Omgevingsvisie Limburg is op 25 oktober 2021 in werking getreden.

In algemene zin is de Omgevingsvisie een strategische en lange termijn visie (2030-2050) op de fysieke leefomgeving. In de visie worden onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed omschreven. Daarnaast worden tevens de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving - indachtig de Omgevingswet - in de Omgevingsvisie meegenomen.

3.2.1.2 Hoofdopgaven

In de omgevingsvisie worden door de provincie drie hoofdopgaven onderscheiden die Limburg-breed spelen. Weliswaar verschillen de accenten per gebied en per sector. De hoofdopgaven zijn:

1. Een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige leefomgeving:
   a. in stedelijk c.q. bebouwd gebied;
   b. in landelijk gebied;
2. Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
3. Klimaatadaptatie en energietransitie.

3.2.1.3 Limburgse principes en algemene zonering

Bij het maken van afwegingen op het gebied van de fysieke leefomgeving hanteert de provincie de volgende principes:

- gestreefd wordt naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal;
- meer stad, meer land;
- zorgvuldig omgaan met ruimte en voorraden, boven- én ondergronds.

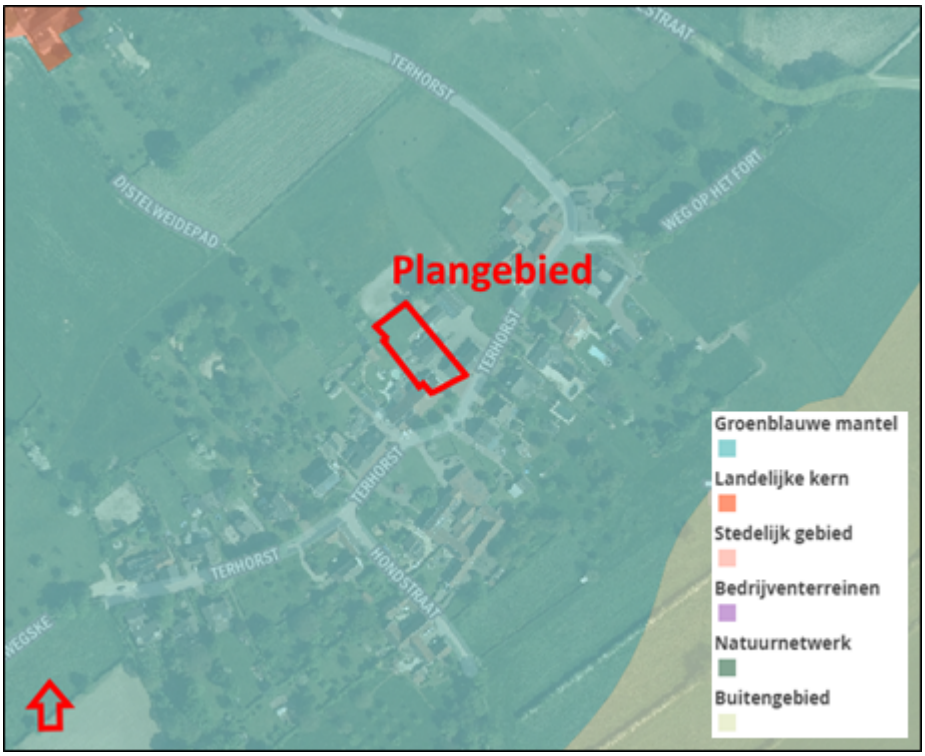
Voor het toekomstbeeld voor Limburg hanteert de provincie een indicatieve zonering. De verschillende categorieën worden ondergebracht bij drie hoofdtypes:

1. landelijke gebieden:

a. Natuurnetwerk Limburg (inclusief Natura2000-gebied)
b. Buitengebied

2. bebouwde gebieden:
   a. stedelijk gebied
   b. stedelijk centrum
   c. landelijke kern
   d. werklocaties
3. infrastructuren:
   a. (inter)nationale weg
   b. provinciale weg
   c. (inter)nationale spoorweg
   d. (inter)nationale waterweg
   e. (lucht)haven
   f. (inter)nationale leidingstrook

Onderhavig plangebied is gelegen in de zones 'groenblauwe mantel'.



Provinciale zoneringen

Groenblauwe mantel

De gebieden aangewezen als groenblauwe mantel liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. In de groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. De provincie biedt mogelijkheden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer die bijdragen aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van

het landschap.

Gemeenten hebben de motiveringsplicht om in de toelichting op nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten in de groenblauwe mantel aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. Bij nieuwe ontwikkelingen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezige omgevingskwaliteiten, maar ook met regionale afspraken ten aanzien van de ontwikkeling van onder meer wonen, bedrijventerreinen, detailhandel en vrijetijdseconomie.

3.2.1.4 Thematische visies

De provincie onderscheidt in de omgevingsvisie de volgende thematische visies:

- wonen en leefomgeving
- veiligheid en gezondheid
- cultuur, sport en erfgoed
- economie
- werklocaties
- mobiliteit
- energie
- land- en tuinbouw
- water
- natuur
- landschap
- bodem en ondergrond

Wonen

Voor onderhavig voornemen is sprake van een ontwikkeling gericht op wonen. Daarop wordt in de (provinciale) thematische visie 'Wonen en leefomgeving' ingegaan. Aangegeven wordt dat er op het gebied van wonen en leefomgeving veel uitdagingen en kansen liggen. Zo vermeldt de omgevingsvisie het volgende:

'De woningbehoeften van de Limburgers veranderen. Daarom kiezen wij voor een goed doordacht, flexibel beleid op hoofdlijnen. Hiermee spelen we in op de huidige opgaven én de te verwachten uitdagingen in de toekomst. De woonbehoeften van onze inwoners zijn hierbij leidend.'

Voorts wordt het volgende aangegeven:

'Wat betreft onze ambitie is het succes van de woningmarkt onlosmakelijk verbonden met de sociaaleconomische- en gezondheidssituatie van de inwoners in de steden en dorpen en het voorkomen van segregatie. Door het in balans brengen van vraag en aanbod kunnen we een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen voorkomen. Daarnaast heeft dit een positief effect op ongewenste leegstand met de bijbehorende ondermijnings- en leefbaarheidsproblemen.'

Het provinciale beleid ten aanzien van wonen heeft een vertaling gekregen in de in maart 2023 door partijen (provincie Limburg, alle gemeenten in Limburg, woningcorporaties, en waterschap) ondertekende 'Limburgse Woondeal 2023-2030'. In deze woondeal is afgesproken dat voor de drie woonregio's in Limburg (Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg) er minimaal 26.550 woningen bij komen. Daarbij is tevens de ambitie uitgesproken voor nog eens 20.000 woningen extra. Op grond van de woondeal wordt gestreefd naar een productie van circa 3.000 woningen per jaar. Met de Woondeal Limburg wordt gestreefd naar betaalbaar wonen voor iedereen.

Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling is van belang dat het voornemen enkel ziet op het doorvoeren van een functiewijziging. De bedrijfslocatie wordt omgevormd tot een reguliere woonlocatie. Derhalve is geen sprake van een woningtoevoeging.

3.2.1.5 Gebiedsgerichte visies

Naast de thematische visies gaat de provincie in de omgevingsvisie ook in op de gebiedsgerichte visies. Daarbij wordt ingegaan op de visie op bovenregionaal niveau, om vervolgens de visies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg uiteen te zetten.

De provincie geeft aan dat de aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg in sterke mate wordt bepaald door de aanwezigheid van relatief op korte afstand van elkaar gelegen, dichtbevolkte stedelijke gebieden, gelegen in het unieke Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het heuvellandschap en de Maasvallei geven samen met de historische binnenstad van Maastricht een bijzondere kwaliteit, rijke historie en eigen cultuur aan deze regio. In Zuid-Limburg wonen, werken en leven zo'n 600.000 mensen. Zuid-Limburg is het meest verstedelijkt grensgebied en de meest Europese regio van het land. Samen met de stedelijke regio's van Aken (Duitsland), Luik en Verviers (Wallonië) en Tongeren, Hasselt en Genk (Vlaanderen) vormt Zuid-Limburg de Euregio Maas-Rijn met vier miljoen inwoners en 2,2 miljoen banen. Daarnaast maakt de regio deel uit van het groene grensoverschrijdende Drielandenpark.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg

3.2.2.1 Algemeen

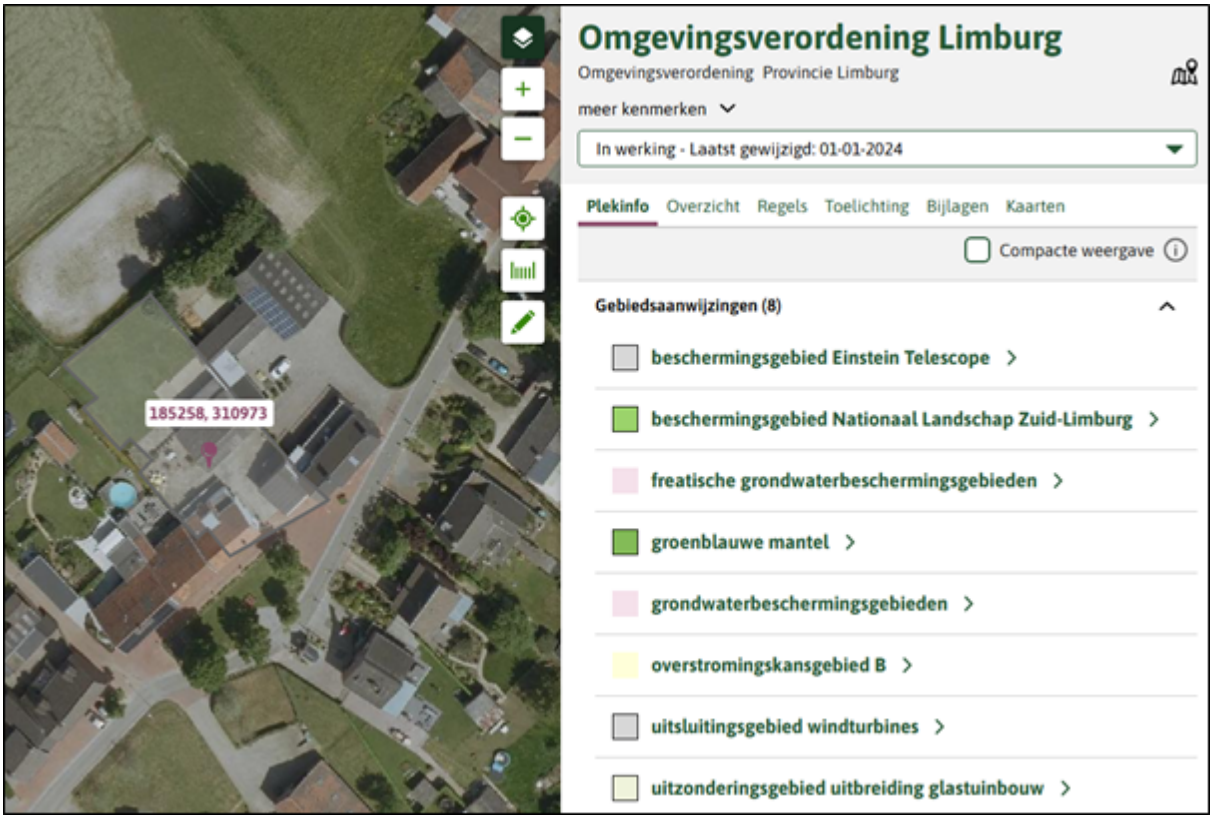
De Omgevingsvisie Limburg is een zelfbindend document en bindt daarmee enkel de provincie Limburg. Daar waar de provincie van mening is dat het noodzakelijk is om bindende regels te stellen voor de uitwerking van onderdelen van beleid in de POVI, dan gebeurt dit in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsverordening Limburg staan de provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-)water, grond, landbouw, natuur, wonen en ruimte. De Omgevingsverordening Limburg bevat twee soorten regels:

- instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven.
- regels voor activiteiten die rechtstreeks voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

3.2.2.2 Gebiedsaanwijzingen

Bij de OvL behoort een aantal thematische kaarten. Deze kaarten zijn digitaal raadpleegbaar, waarbij op perceelniveau kan worden beoordeeld welke provinciale regels uit de OvL van toepassing zijn. Ter plekke van onderhavige locatie zijn een aantal gebiedsaanwijzingen van toepassing; deze zijn opgenomen in onderstaande figuur.



Gebiedsaanwijzingen Omgevingsverordening Limburg ter plekke van plangebied

Instructieregels beschermingsgebied Einstein Telescope

Vooraleerst is de gehele locatie in het beschermingsgebied 'Einstein Telescope'. Op grond van de instructieregels voor dit beschermingsgebied (Afdeling 16.1 Omgevingsverordening Limburg) zijn specifiek aangewezen activiteiten (zoals bijvoorbeeld de plaatsing van windmolens, of boringen dieper dan 100 meter) verboden. Voorliggend project voorziet niet in een bedoelde verboden activiteit, waardoor geen sprake is van strijdigheid met de regels van het beschermingsgebied 'Einstein Telescope'.

Instructieregels beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'

Onderhavige locatie is gelegen binnen het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In Afdeling 7.1 van de Omgevingsverordening Limburg zijn de instructieregels voor dit beschermingsgebied voorgeschreven. Voorgeschreven is dat een motivering bij een omgevingsplan (of buitenplanse omgevingsplanactiviteit) dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg een beschrijving bevat van (a) de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten (reliëf, open-besloten karakter, groene karakter, en cultuurhistorisch erfgoed), (b) de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan, en (c) de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het omvormen van een bedrijfslocatie tot een reguliere woonlocatie. De kernkwaliteiten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' worden dan ook niet aangetast omdat enkel sprake is van een functiewijziging.

Instructieregels freatische grondwaterbeschermingsgebieden

Freatische grondwaterbeschermingsgebieden zijn gebieden waar het grondwater zich rechtstreeks onder het oppervlak bevindt in een watervoerende laag, zonder een ondoorlatende laag erbovenop. De voeding gebeurt hier rechtstreeks door het insijpelen van hemelwater en/of oppervlaktewater. Onderhavige ontwikkeling ziet

enkel op het doorvoeren van een functiewijziging. Er is geen sprake van bodemingrepen waardoor negatieve effecten op freatische grondwaterbeschermingsgebieden niet aan de orde zijn.

Instructieregels 'groenblauwe mantel'

Het projectgebied is gelegen in de 'groenblauwe mantel'. In afdeling 7.3 zijn de instructieregels voor deze groenblauwe mantel voorgeschreven. Voor deze gebieden wordt voorgeschreven dat in de motivering bij een omgevingsplan de volgende onderwerpen dienen te worden beschreven:

a. de in het projectgebied aanwezige kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel;
b. de waarde van het projectgebied als ecologische verbinding tussen gebieden gelegen binnen het Natuurnetwerk Limburg in het bijzonder met het oog op de impact voor de in het aanwijzingsbesluit aangewezen habitattypen en soorten in de Natura2000-gebieden (inclusief Natura2000-gebieden ondergrondse kalksteengroeven) en overige bedreigde soorten die er hun leefgebied hebben;
c. de waarde van het projectgebied met het oog op de instandhouding van de natuurdoeltypen in de aangrenzende gebieden van het Natuurnetwerk Limburg;
d. de waarde van het projectgebied voor het bieden van ruimte voor water en als waterberging in laagten en beekdal en;
e. de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden onder a tot en met d;
f. hoe op gebiedsniveau per saldo geen kwaliteitsverlies plaatsvindt van de waarden onder a tot en met d;
g. hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd. Bij de compensatie van de negatieve effecten op natuurwaarden met de kernkwaliteit 'het groene karakter' worden de regels opgenomen in Bijlage IX (van de OvL) gevolgd.

Onderhavige ontwikkeling ziet enkel op het doorvoeren van een inpandige functiewijziging. Derhalve is als gevolg van voorliggend project geen sprake van een onevenredige aantasting van aanwezige kernkwaliteiten. Op het voornemen in relatie tot het Natuurnetwerk, Natura2000 gebieden, water, en bedreigde soorten wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5 van voorliggende motivering. Geen sprake is van strijdigheden met de instructieregels voor de 'groenblauwe mantel'.

Overstromingskansgebied

Ter plekke van onderhavig plangebied is de zone 'overstromingskansgebied B' van toepassing. Op grond van de provinciale regels geldt, met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, voor 'overstromingskansgebied B' een gemiddelde overstromingskans van 1:10 per jaar als omgevingswaarde. Dit betreft een inspanningsverplichting voor het waterschap waaraan uiterlijk in 2035 dient te zijn voldaan. Op het aspect water wordt in paragraaf 5.8 van voorliggende motivering nader ingegaan.

Instructieregels 'uitsluitingsgebied windturbines'

In artikel 13.1 van de OvL is bepaald dat ter plekke van het 'uitsluitingsgebied windturbines' geen plaatsing van een windturbine met een masthoogte van 25 meter of hoger toe wordt gelaten. Daarvan is bij voorliggend project geen sprake.

Klimaatadaptatie

De motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

a. de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering;
b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

In paragraaf 6.3 wordt hierop verder ingegaan en onderbouwd dat geen sprake is van strijdigheid met eventuele provinciale (instructie)regels.

3.2.3 Conclusie provinciaalbeleid en provinciale regels

Onderhavig plan levert geen strijd op met de Provinciale Omgevingsvisie en eventuele van toepassing zijnde provinciale instructieregels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Limburg. Het plan is passend binnen de doelstellingen en beleid van de Provincie en er bestaan geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

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.

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

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

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

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

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

Bij voorliggende planontwikkeling wordt de bestemming van de locatie Terhorst 8 te Banholt gewijzigd van 'Bedrijf - Toegesneden' naar 'Wonen'. Deze functiewijziging impliceert een duurzame beëindiging van mogelijke overlastgevende bedrijfsmatige activiteiten in een overwegende woonomgeving, hetgeen het woon- en leefklimaat ter plekke ten goede komt. Voorliggende functiewijziging impliceert geen woningtoevoeging, maar handhaving van een bestaande grondgebonden woning. Derhalve is de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

3.3.2 Conclusie regionaal beleid

Onderhavig plan is niet strijdig met het relevante regionale beleid.

3.4 Beleid Waterschap

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij het vaststellen van omgevingsplannen moeten gemeenten rekening houden met waterbelangen.

3.4.1 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening bevat regels voor waterkeringen, watergangen en grondwater binnen het beheergebied van een waterschap. Samen met het omgevingsplan bevat de waterschapsverordening de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. In de waterschapsverordening staan regels voor verschillende soorten activiteiten met mogelijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving in samenhang met water.

De regels zijn nodig om het watersysteembeheer en de zuiveringstaak, en eventueel het wegenbeheer, goed te kunnen vervullen. Ze gaan over:

- het voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste
- veilig en doelmatig gebruik, in overeenstemming met de functies die volgens de wet aan het watersysteem toegedeeld zijn. Denk aan drinkwatervoorziening, voedselvoorziening, industrie, landbouw, visserij, transport, recreatie, enzovoorts
- de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en de chemische grondwaterkwaliteit.

In de waterschapsverordening staan niet alleen regels voor het waterschap. Er gelden ook verplichtingen voor een initiatiefnemer. Het waterschap kan via de waterschapsverordening bepalen dat een initiatiefnemer voor een activiteit een omgevingsvergunning moet aanvragen of een melding moet doen. Het gaat om de volgende activiteiten:

- lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam
- lozingsactiviteit op een zuiveringtechnisch werk (rioolwaterzuiveringsinstallatie)
- activiteiten in of nabij het oppervlaktewater
- activiteiten in, op of nabij waterkeringen
- het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem
- activiteiten aan, op of nabij wegen in het beheer van het waterschap.

Bij afvoer en lozing van hemelwater afkomstig van nieuw aangelegd verhard oppervlak wordt het stand-still beginsel (waterneutraal bouwen) gehanteerd. Dit wil zeggen dat er bij een toename van het verhard oppervlak het debiet van de lozing uit een gebied niet toe mag nemen. Een ontwikkeling waar bestaande verharding wordt vervangen voor nieuwe verharding wordt ook gezien als een toename aan verharding. Ook bij kleine ontwikkelingen vangt de initiatiefnemer zijn eigen water op. Waterschap Limburg hanteert geen ondergrens. Dynamische bergings- en infiltratievoorzieningen dienen minimaal gedimensioneerd te worden op met een inhoud van 80 mm in het (noordelijk) beheergebied van Waterschap Limburg.

Als infiltreren aantoonbaar niet of nauwelijks mogelijk is kan een dynamische bergings-/ infiltratievoorziening aangelegd worden met leegloopvoorziening. Om afwenteling naar benedenstrooms te voorkomen mag hiermee in Limburg maximaal 2 l/s/ha geloosd worden.

Doorwerking in / relatie met het voorliggend plan

In paragraaf 6.2 van deze motivering wordt ingegaan op het wateraspect.

3.4.2 Conclusie beleid Waterschap

Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid van het Waterschap.

3.5 Gemeentelijk beleid

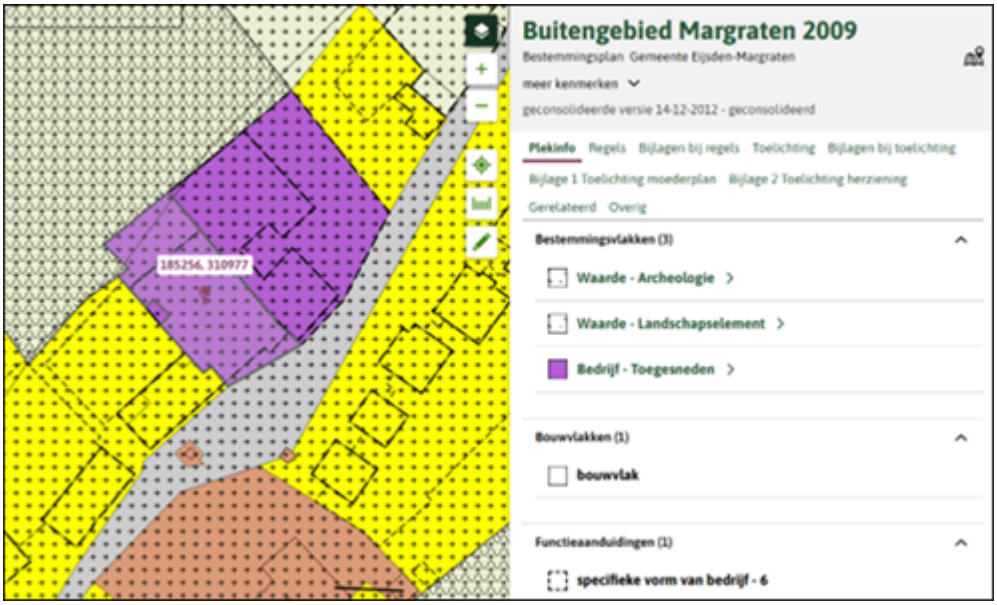
3.5.1 Planologisch-juridische situatie

3.5.1.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief eerste herziening'

Ter plekke van onderhavig plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief eerste herziening'. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijf - Toegesneden' van kracht, inclusief bijbehorend bouwvlak. Daarnaast is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 6' van toepassing. Rekening houdend met deze aanduiding mag op onderhavige locatie onder andere een brandstofhandel worden geëxploiteerd. Daarnaast zijn ter plekke bedrijven toegestaan die zijn opgenomen in categorie 1 en 2 van de Toegsneden Lijst van Bedrijfstypen. Bovendien is op onderhavige locatie de maatvoeringsaanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 1' van kracht.

Tot slot zijn op onderhavige locatie de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Ecologie' en 'Waarde - Landschapselement' van toepassing evenals de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is opgenomen in onderstaande figuur.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Onderhavige ontwikkeling ziet op het herontwikkelen van de locatie Terhorst 8 te Banholt tot een reguliere woonlocatie. Deze ontwikkeling is binnen de regels van het vigerende planregime niet rechtstreeks mogelijk. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken zal het omgevingsplan voor de gronden binnen het plangebied moeten worden herzien.

3.5.1.2 Parapluplan'Parkeren Eijsden-Margraten'

Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief eerste herziening' is tevens het parapluplan 'Parkeren Eijsden-Margraten', vastgesteld op 25 september 2018 door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten van kracht. In dit facetbestemmingsplan worden de geldende parkeernormen publiekrechtelijk verankerd. Dit vanwege het dat dat als gevolg van de inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK (Staatsblad 2014 Jaargang 2014, Nr. 458) de Woningwet is gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op de intrekking van de grondslag voor de stedenbouwkundige voorschriften, waaronder het parkeren, in een bouwverordening. Aan de hand van het parapluplan 'Parkeren Eijsden-Margraten' zijn de te hanteren parkeernormen bij planologische ontwikkelingen op grond van het bestemmingsplan publiekrechtelijk verankerd.

3.5.2 Strategische Visie 2022 Vernieuwen door verbinden

Op 22 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden) vastgesteld. Deze visie bevat 5 ambities en 8 thema's die recht doen aan de eigenheid van de gemeente en de gemeenschappen. In de visie is de ambitie 'Aantrekkelijk wonen' opgenomen. Door de veranderende samenstelling van de bevolking stelt andere eisen aan wonen, waardoor variantie in woningbouw nadrukkelijker aan de orde is. Levensloopbestendig wonen/bouwen is dan ook een nadrukkelijke eis. Binnen het thema 'Vitale Kernen' staat onder andere het verbeteren en aanpassen van de bestaande woningvoorraad centraal om aantrekkelijk wonen voor jong en oud mogelijk te maken.

Voorliggend voornemen gaat niet gepaard met het bouwen van een nieuwe woning. Er wordt enkel een functiewijziging doorgevoerd van bedrijfswoning naar burgerwoning. Er is geen sprake van strijdigheden met de 'Strategische Visie 2022'.

3.5.3 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten2013

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

3.5.4 Lokale woonvisie Eijsden-Margraten2019-2025

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

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

Op basis van de berekeningsmethodiek, die op Zuid-Limburgse schaal voor het woonbeleid wordt toegepast, resteert voor Eijsden-Margraten nog een woningbouwopgave bovenop de bestaande voorraad. De doelgroepen waarop de gemeente zich bij haar woningbouwbeleid richt zijn starters, oudere doorstromers, langer thuiswoners, en bijzondere doelgroepen (zoals statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten).

Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in een woningtoevoeging, echter primaire functiewijziging (van

bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning). Er is geen sprake van strijdigheden met de lokale woonvisie.

3.5.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op de vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavig project passend is binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente.

Hoofdstuk 4 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen. Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

Relatie met het voorliggend plan

Er gelden geen beperkingengebieden voor het voorliggende plan.

Hoofdstuk 5 Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

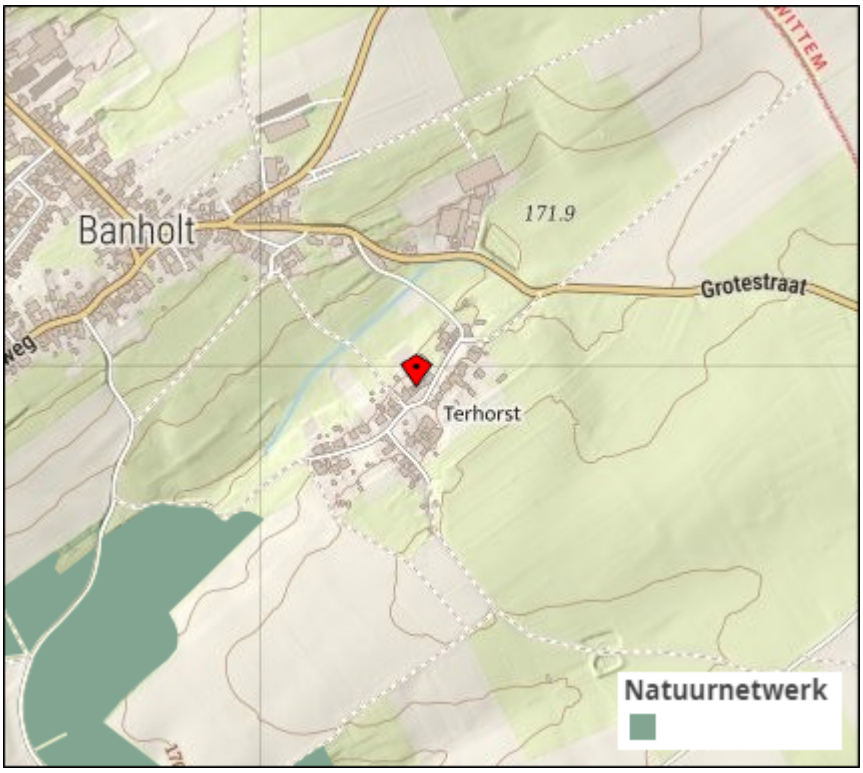
5.1 Landschap

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones.

In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Onderhavig plangebied is niet gelegen in het Limburgse deel van het Natuurnetwerk.



Ligging plangebied t.o.v. Natuurnetwerk

Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Op basis van de Omgevingsverordening Limburg is onderhavig projectgebied gelegen binnen de beschermingszone 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. De motivering bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, bevat een

beschrijving van:

1. de in het plangebied voorkomende kernkwaliteiten;
2. de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan;
3. de wijze waarop de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

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

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

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

Het groene karakter

Voorliggend planvoornemen voorziet primair in een functiewijziging van een bedrijfslocatie. Er is geen sprake van aantasting van het groene karakter.

Reliëf en ondergrond

Het bestaande reliëf en de bestaande ondergrond blijft onaangeroerd.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

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

5.2 Cultuurhistorie

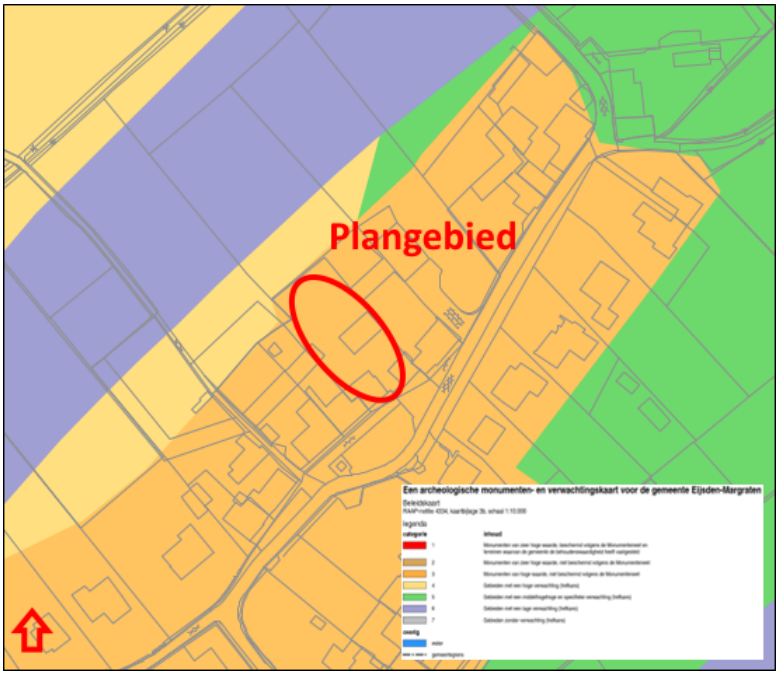
De instructieregels van het Rijk ten aanzien van cultureel erfgoed staan in artikel 5.130 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.130 wordt bepaald dat in een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Artikel 5.130, tweede lid, onder d, van het Bkl implementeert (deels) artikel 4 van het verdrag van Granada. Onderdeel 1°, van dit tweede lid, onder d, vraagt gemeenten om in het omgevingsplan regels te stellen om aantasting van de omgeving van (voor)beschermde monumenten te voorkomen, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd.

Ter plekke van onderhavig plangebied is geen sprake van cultureel erfgoed.

5.3 Archeologie

Voorliggend plangebied is op basis van het geldend planologisch-juridisch kader gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op basis van de Erfgoedverordening van de gemeente Eijsden-Margraten is ter plekke van onderhavige locatie de archeologische waardecategorie 3 'Monumenten van hoge waarde' van toepassing.



Uitsnede archeologische monumenten- en verwachtingskaart Eijsden-Margraten

Onderhavig planvoornemen is gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging. De ter plekke van de locatie Terhorst 8 Banholt geldende bedrijfsbestemming zal worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op eventueel aanwezige archeologische overblijfselen. Er worden immers geen bouwmogelijkheden gecreëerd, met een mogelijke verstoring van de bodem tot gevolg. Derhalve is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het plan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit regelt artikel 8.0b Bkl. Deze instructieregel geldt niet voor de omgevingsvisie.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Bij woningbouw is vanaf 12 woningen (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake van een stedelijke ontwikkeling, die ladderplichtig is. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake. Onderhavige planontwikkeling is namelijk gericht op het doorvoeren van een bestemmingswijziging zodat ter plekke van onderhavige locatie reguliere bewoning mogelijk wordt. De verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

Hoofdstuk 6 Aspecten fysieke leefomgeving

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de voor onderhavig project relevante aspecten.

6.1 Natuur

6.1.1 Algemeen

Ter bescherming van de natuur zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

De Omgevingswet definieert wat een flora- en fauna-activiteit is. In de bijlage van de Omgevingswet staat de volgende definitie van een flora- en fauna-activiteit: 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren:

1. óf er soorten aanwezig zijn;
2. en indien aanwezig, welke soorten dat zijn.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Gebiedsbescherming

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met de ligging van beschermde natuurgebieden. (paragraaf 5.1.2 Bkl). Nederland kent een groot aantal beschermde natuurgebieden. Deze natuurgebieden kunnen beschermd zijn door Europese aanwijzingen of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. De provincies zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor het Natuurnetwerk Nederland op het land.

6.1.2 Beoordeling

6.1.2.1 Flora en fauna

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het wijzigen van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. Dit voornemen heeft geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna. Een nader onderzoek naar flora en fauna is dan ook in beginsel niet noodzakelijk. Op het moment dat ten gevolge van onderhavige ontwikkeling bijbehorende bouwwerken worden gesloopt, dient voorafgaand aan deze werkzaamheden mogelijk alsnog een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd.

6.1.2.2 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden worden aangewezen onder twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definitie van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan rijksregels zoals de specifieke zorgplicht (artikel 11.6, Besluit activiteiten leefomgeving). Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval (artikel 11.13, Besluit activiteiten leefomgeving).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het 'Noorbeemden & Hoogbos'. Dit Natura-2000 gebied ligt op ruim 1,9 kilometer ten zuiden van onderhavig plangebied. Ter plaatse van onderhavig plangebied zelf is geen Natura2000-gebied aanwezig.

Vooropgesteld moet worden dat onderhavige ontwikkeling niet gepaard gaat met sloop- of bouwactiviteiten. Wat betreft de gebruiksfase is van belang dat onderhavige ontwikkeling ziet op het onmogelijk maken van bedrijfsactiviteiten ter plaatse. Daardoor neemt het aantal verkeersbewegingen af. Gelet op de aard en het kleinschalige karakter van onderhavig voornemen, wordt vooropgesteld dat onderhavige ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura2000-gebieden.

6.1.3 Conclusie natuur

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'natuur en landschap' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

6.2 Water

6.2.1 Algemeen

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden, voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor een aantal specifieke rijksbelangen geldt aanvullende instructieregels:

- Bescherming van primaire waterkeringen (5.38 Bkl);
- Behoud waterveiligheid kust (5.39 – 5.40 Bkl);
- Behoud waterveiligheid grote rivieren (5.41 – 5.47 Bkl);
- IJsselmeergebied (5.48 – 5.49 Bkl).

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Waterwet vervallen. Dit geldt niet voor de diverse beleidsstukken op het gebied van water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland liggen grote opgaven voor het waterdomein:

1. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering:
2. Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
3. Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water, ontwikkelt de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren.

Provinciaal Waterplan Limburg 2022-2027

Het waterbeleid in het Provinciaal Waterplan 2022-2027 omvat de strategische hoofdlijnen voor het provinciale waterhuishoudkundig beleid. Hierin geeft de provincie uitwerking aan de in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen provinciale belangen op het gebied van water:

1. Een integrale en realistische benadering van hoogwaterbescherming, wateroverlast, watertekort, verdroging en de verbetering van de waterkwaliteit in het stroomgebied van de Maas;
2. Het in samenhang bezien en aanpakken van de zoetwatervoorziening (voor drinkwater en andere functies), natuurherstel, watersysteemherstel, waterveiligheid, landbouw, landschap en de stikstofproblematiek;
3. Een ecologisch gezond, veerkrachtig en adaptief watersysteem om weersextremen zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze op te vangen.

De provincie stelt in de Omgevingsvisie Limburg en in het Provinciaal Waterprogramma Limburg de beleidskaders voor het regionale watersysteem. Op grond van het bepaalde in artikel 3.7 van de Omgevingswet zijn de onderdelen van het Provinciaal Waterprogramma die uitvoering geven aan de diverse Europese richtlijnen over water voor het waterschap kaderstellend.

Gelet op de inhoudelijke samenhang binnen het watersysteem en de hiervoor vermelde provinciale belangen is doorwerking van het volledige waterprogramma naar het waterschap noodzakelijk. Hieraan is in de Omgevingsverordening invulling gegeven.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Het programma geeft invulling aan het bestuursprogramma uit 2019 en de meerjarenbegroting waarin de koers voor de periode 2021-2025 is uitgezet.

Kort samengevat zijn de belangrijkste speerpunten in het Waterbeheerprogramma:

1. Hoogwaterbescherming Maasvallei: bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas;
2. Klimaatadaptatie: balans tussen water afvoeren én water vasthouden;

3. Waterkwaliteit en ecologie: het water is schoon en wateren zin natuurlijk ingericht;
4. Zuiveren en waterketen: zuiveren rioolwater en grondstoffen terugwinnen en gebruiken.

Deze indeling is niet scherp, want water kent geen grenzen en is verbonden met andere thema's. Duurzamer grondgebruik in het stroomgebied van de Maas en de beken zorgt voor een gelijkmatiger afvoerdynamiek. Regenwater infiltreren in stedelijk gebied helpt daar ook bij, voorkomt dat riolen overstorten en ontlast onze zuiveringen. Een constantere aanvoer in de zomer verlaagt de kans op waterkwaliteitsproblemen door droogte en hitte. Kortom: alle uitdagingen moeten in samenhang met elkaar worden bekeken. Met de maatregelen worden het liefst meerdere problemen tegelijk opgelost: een integrale aanpak.

6.2.2 Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling ziet op het doorvoeren van een bestemmingswijziging op de locatie Terhorst 8 te Banholt. Het voornemen is om de bestemming 'Bedrijf - Toegesneden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Ten gevolge van deze ontwikkeling treden in beginsel geen wijzigingen op in de waterhuishouding binnen het plangebied omdat enkel sprake is van een planologische functiewijziging. Wel is van belang dat onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met ontstening als gevolg waarvan het totaal oppervlak aan dakverharding afneemt.

6.2.3 Conclusie water

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

6.3 Klimaatadaptatie

6.3.1 Klimaat

Om invulling te geven aan de in de NOVI beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

In de Omgevingsverordening Limburg is in artikel 3.5, lid 1 voorgeschreven (instructieregel) dat de motivering bij een omgevingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van bevat van (a) de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering, en (b) de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Bij die beschrijving dient in ieder geval te worden ingegaan op wateroverlast, overstroming, en droogte.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

6.3.2 Beoordeling

Rekening houdend met het aspect water is van belang dat onderhavige ontwikkeling ziet op het doorvoeren van een inpandige functiewijziging. Er is geen sprake van het toevoegen van nieuwe bebouwing en/of erfverharding. Daarom zal het hemelwater vallend op de bebouwing op dezelfde wijze worden verwerkt als in de bestaande situatie. Daarop aansluitend is van belang dat het oppervlak aan bijgebouwen zal worden teruggebracht tot een oppervlak dat passend is bij een reguliere woonbestemming. Deze ontstening heeft een positief effect op de waterhuishouding.

6.3.3 Conclusie klimaatadaptie

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat bij voorliggend plan rekening wordt gehouden met het aspect 'duurzaamheid en klimaat' en dat dit aspect geen belemmeringen impliceert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

6.4 Verkeer en parkeren

6.4.1 Algemeen

Bij veranderingen in de fysieke leefomgeving dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.4.2 Beoordeling

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

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

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

6.4.3 Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

6.5 Bodem

6.5.1 Algemeen

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving ter plekke. Ofwel dient bezien te worden of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De regels met betrekking tot aspect bodemkwaliteit zijn opgenomen in het Bkl. De inhoud van deze regels is opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 (Bkl). Dit besluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid i Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het projectgebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

6.5.2 Beoordeling

Voorliggend project voorziet in het doorvoeren van een planologische functiewijziging. In dat kader is ten behoeve van het project een bodemonderzoek uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1. Op grond van dit onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

<u>Bovengrond</u>

Diverse zware metalen overschrijden de normwaarde Sterk verontreinigd (interventiewaarde), hierdoor dient een groot gedeelte van het perceel als sterk verontreinigd te worden bestempeld. De eerder aangetroffen overschrijdingen uit het onderzoek van Geonius (2013) ter plaatse van de verdachte deelgebieden, worden in vergelijkbare concentraties wederom aangetroffen. Voornoemde overschrijdingen overschrijden niet de normwaarde Sterk verontreinigd. De bovengrond van het perceel is zeer diffuus verontreinigd met diverse zware metalen, PAK en/of minerale olie. Daarnaast overschrijden de concentraties zink, koper, nikkel of kobalt de normwaarde Sterk verontreinigd.

<u>Ondergrond</u>

In de ondergrond wordt slechts uitsluitend in de bodemlaag vanaf 0,5 tot 1,0 m -mv ter plaatse van boring 01a een sterk verhoogde concentratie zink aangetroffen. De overige ondergrond is weliswaar licht verontreinigd doch de aangetroffen concentraties zijn van dien aard dat deze niet de normwaarden Sterk verontreinigd overschrijden.

<u>Asbest</u>

Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuigelijk bodemonderzoek en het analytisch asbestonderzoek kan de hypothese “onverdacht” met betrekking tot asbest worden bevestigd.

Gelet op vorenstaande resultaten dient de aangetroffen verontreiniging te worden ingekaderd. Aan de hand van dit nadere bodemonderzoek kan het volume van de verontreiniging worden bepaald, zodat een besluit genomen kan worden of sprake is van een overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem. Dit is het geval als in 25 m³ grond of meer de interventiewaarde wordt overschreden. Als hiervan sprake is zijn sanerende maatregelen verplicht. Dit kan enerzijds zijn het verwijderen van de verontreiniging en anderzijds het afdekken hiervan.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, hetgeen is bijgevoegd als Bijlage 2.

Daar tijdens de eerder uitgevoerde onderzoeken uitsluitend is onderzocht op PAK of minerale olie en vaak niet op het volledig NEN 5740 pakket, is de bodem van het gehele terrein nu aanvullend op de standaard parameters uit het NEN 5740 pakket onderzocht.

Naar aanleiding van de bevindingen van het verkennend bodemonderzoek en de bevindingen van de nader uitgevoerde onderzoeken (fase I en II) wordt geconcludeerd dat onder de tegel/klinker verharding een gebied van circa 290 m^2 sterk verontreinigd is met zware metalen en PAK. Uitgaande van een gemiddelde dikte van circa 0,8 meter is er sprake van circa 230 m^3 sterk met zware metalen en PAK verontreinigde grond.

Naar aanleiding van de bevindingen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een overschrijding van meer dan 25 m^3 van de Waarde Toelaatbare Kwaliteit Bodem (WTKB).

Naar aanleiding van de voorhanden zijnde bevindingen wordt geconcludeerd dat het te onderzoeken perceel veelal diffuus verontreinigd is met diverse zware metalen en/of PAK. De aangetroffen verontreinigingen zijn waarschijnlijk te wijten aan de in het verleden opgebrachte fundatiematerialen (zinkassen).

Teneinde de locatie te herbestemmen tot woondoeleinden moeten deze sterk verontreinigde bodemlagen gesaneerd worden. Daar de sterke verontreinigingen zich bevinden onder een duurzame afdeklaag en geheel in beeld zijn gebracht (ingekaderd) kan men ervoor kiezen om een MBA melding in te dienen en te kiezen voor de saneringsvariant aaneengesloten verhardingslaag.

Onderhavig voornemen ziet op het in stand houden van de bestaande verharding die momenteel aanwezig is ter plaatse van de verontreiniging. De verhardingslaag wordt in stand gehouden en in dat kader zal het perceel een kadastrale aantekening krijgen.

6.5.3 Conclusie bodemkwaliteit

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodemkwaliteit' geen (PM) belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

6.6 Geluid

6.6.1 Algemeen

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het omgevingsplan, zijn instructieregels voor activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

In deze paragraaf wordt ingegaan op geluid door wegen, spoorwegen, en industrieterreinen. In paragraaf 6.10 wordt ingegaan op geluid door (bedrijfs)activiteiten.

6.6.2 Beoordeling

Onderhavige planontwikkeling voorziet niet in het realiseren van nieuwe geluidgevoelige gebouwen. Het gebruik van de woning blijft als zodanig gelijk. Sprake is van een planologische wijziging van 'bedrijfswoning' naar 'burgerwoning'. Het BKL (artikel 5.78r) schrijft voor dat geluidbelasting op bestaande - rechtmatig aanwezige - geluidgevoelige gebouwen niet getoetst hoeft te worden.

6.6.3 Conclusie geluid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

6.7 Luchtkwaliteit

6.7.1 Algemeen

Bij een evenwichtige toedeling van functies dient ook rekening gehouden te worden met het belang van de bescherming van de gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Ow). Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit hierin mee te nemen.

Een afwijking van het omgevingsplan kan invloed hebben op de luchtkwaliteit en op de gezondheid van de mens. Daarom dienen deze gevolgen in kaart te worden gebracht. Ten behoeve van voorliggend plan zijn de relevante wijzigingen ten aanzien van luchtkwaliteit geïnventariseerd en is de aanvaardbaarheid van de afwijking van het omgevingsplan beoordeeld. Dit is gedaan aan de hand van de instructieregels vermeld in paragraaf 5.1.4 in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

6.7.2 Beoordeling

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4.1). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect.

In artikel 5.54 Bkl is een opsomming gegeven van standaardgevallen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

Eén van de standaardgevallen die NIBM bijdragen is de realisatie tot 1.500 woningen, ontsloten via één ontsluitingsweg. Bij voorliggend project is geenszins sprake van een project van dergelijke omvang, waardoor gesteld kan worden dat het realiseren hiervan NIBM bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vorenstaande kan worden gestaafd met de NIBM-tool, waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging beoordeeld kunnen worden. Dit rekenmodel toont aan dat (in rekenjaar 2025) tot 3.432 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Een dergelijke toename van de hoeveelheid verkeersbewegingen is als gevolg van onderhavig planvoornemen geen sprake.

6.7.3 Conclusie kwaliteit van de buitenlucht

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'kwaliteit van de buitenlucht' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

6.8 Externe veiligheid

6.8.1 Algemeen

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). We willen in Nederland gezond en veilig leven, maar ook ruimte voor economische groei behouden. Daarbij speelt ook omgevingsveiligheid een rol.

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel

ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht. Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico betreft de kans per jaar dat iemand, die continu en onbeschermd op een plek verblijft, overlijdt als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Daarvoor geldt een grenswaarde van 10-6, ofwel een kans van maximaal 1 op één miljoen. Deze grenswaarde dient volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in het Omgevingsplan in acht te worden genomen voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties geldt dat slechts rekening moet worden gehouden met de grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

6.8.2 Beoordeling

Een dienst- en bedrijfswoning wordt aangemerkt als beperkt kwetsbaar object. Een reguliere woning wordt eveneens aangemerkt als kwetsbaar object. Bij onderhavige planontwikkeling is géén sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid. De bestaande bedrijfswoning is immers reeds een kwetsbaar object en als gevolg van de beoogde bestemmingswijziging neemt het aantal kwetsbare objecten of de personendichtheid niet toe.

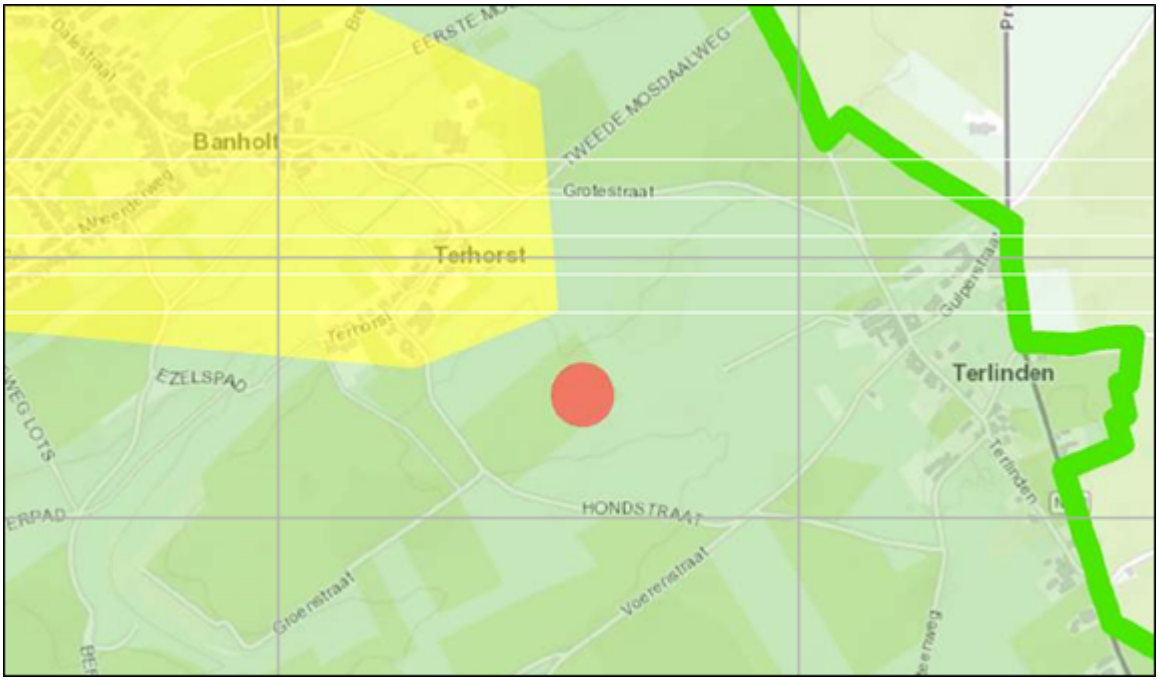
6.8.3 Conclusie externe veiligheid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

6.9 Ontplofbare oorlogsresten

BeoBOM heeft in 2020 voor de gemeente Eijsden-Margraten een gemeentebreed historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Dit vooronderzoek wijst uit dat op een aantal plaatsen in de gemeente Eijsden-Margraten een verhoogd risico bestaat op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog. Voorbeelden hiervan zijn vliegtuigbommen, raketten en granaten. Ontplofbare oorlogsresten kunnen gevaarlijk zijn. Zolang de ontplofbare oorlogsresten onberoerd in de bodem blijven liggen is de kans zeer klein dat deze spontaan ontploffen. Of er sprake is van een risico hangt af van de plek waar wordt gegraven en de diepte. In bepaalde gebieden in de gemeente Eijsden-Margraten is een risico op achtergebleven oorlogsmateriaal.

Onderhavige locatie is volgens de 'Risicokaart gemeente Eijsden-Margraten' gelegen in de zone 'Achtergrondrisico'. Onderhavige ontwikkeling ziet enkel op het doorvoeren van een planologische functiewijziging waardoor geen sprake is van graafwerkzaamheden in de bodem. Rekening houdend met de aard van onderhavige ontwikkeling zijn geen maatregelen nodig.



Risicokaart gemeente Eijsden-Margraten

6.9.1 Conclusie ontplofbare oorlogsresten

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'ontplofbare oorlogsresten' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

6.10 Milieuzonering

6.10.1 Algemeen

Ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies in de fysieke leefomgeving dienen nieuwe bedrijfsmatige activiteiten een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van de bedrijfsmatige activiteiten gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van de bedrijfsmatige activiteiten 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 locaties voor bedrijfsmatige activiteiten voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

6.10.2 Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling ziet op het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken naar een reguliere burgerwoning met bijbehorende bouwwerken. Het wijzigen van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' naar de bestemming 'Wonen' levert geen (extra) beperkingen op voor de bestaande bedrijvigheid in de omgeving, omdat geen sprake is van een nieuwe gevoelige functie. In de bestaande situatie dient de bestaande bedrijvigheid reeds rekening te houden met de woonfunctie ter plekke van de locatie Terhorst 8 Banholt, in het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

6.10.3 Spuitzones

De gemeente Eijsden-Margraten houdt wat betreft het aspect spuitzones vast aan de in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalde afstand van 50 meter tussen nieuwe gevoelige bestemmingen en percelen waar drift van gewasbeschermingsmiddelen kan optreden.

Aan de noordwestzijde van onderhavige locatie zijn diverse agrarische percelen aanwezig waar op basis van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen is toegestaan. Het betreft percelen die in eigendom zijn bij de bewoners van de locaties Terhorst 4, 6, 10, 12, 14, 16 en 18. Deze percelen zijn (gedeeltelijk) gelegen binnen een afstand van 50 meter van het plangebied. Deze korte afstand heeft ertoe geleid dat de eigenaren van deze percelen een machtiging hebben ondertekend waarmee een spuitbeperking wordt opgelegd op het gedeelte van het perceel met de bestemming 'Agrarisch'.

6.10.4 Conclusie milieuzonering

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

6.11 Gezondheid

Een gezonde en veilige fysieke leefomgeving is één van de doelen van de Omgevingswet. Er wordt gestreefd naar een leefomgeving die de gezondheid beschermt én bevordert en die bewoners de gelegenheid biedt eigen regie te voeren. De leefomgeving is gezonder als de invloed van belastende milieuaspecten (lucht, geluid, geur, straling) op de gezondheid zo klein mogelijk is. Een omgeving die voldoet aan de wettelijke normen is het startpunt, maar juist onder de normen is nog veel gezondheidswinst te behalen. Een omgeving die uitnodigt tot gezond gedrag die bewoners als veilig en prettig ervaren en stimuleert tot sociaal contact is een gezonde omgeving.

In het Bkl zijn instructieregels opgenomen voor het beschermen van gezondheid. Vanuit de milieuaspecten luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, waterkwaliteit en bodem is geen sprake van een negatieve invloed op de gezondheid van de bewoners. Het plan leidt niet tot een wijziging van de luchtkwaliteit en er treden geen effecten op vanuit externe veiligheid en waterkwaliteit.

6.11.1 Conclusie gezondheid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'gezondheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

6.12 Duurzaamheid

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

Het beleid ten aanzien van energietransitie en klimaatadaptatie vloeit voort uit nationale programma's die vervolgens regionaal zijn uitgewerkt (Regionale Energiestrategie, Nationale Klimaatadaptatiestrategie). De doelstellingen die hieruit voortvloeien zijn vervolgens integraal opgenomen in het gemeentelijk beleid, met name de Omgevingsvisie. Deze is weer uitgewerkt in programma's.

Bij duurzaam bouwen en verbouwen wordt er rekening gehouden met de effecten op het milieu. Binnen het kader van de Omgevingswet worden al de nodige regels voorgeschreven met betrekking tot duurzaam (ver)bouwen.

Verbeteren energieprestatie: zo zijn in het Bbl eisen ten aanzien van Bijna energieneutrale gebouwen (BENG) opgenomen;

- Stimuleren milieuvriendelijk en circulair bouwen: de milieuprestatie van gebouwen (MPG) opgenomen;
- Natuurinclusief bouwen.

6.12.1 Conclusie duurzaamheid

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'duurzaamheid' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige afwijking van het omgevingsplan.

6.13 Mer-beoordeling

Onderhavige ontwikkeling ziet enkel op het doorvoeren van een planologische functiewijziging waarbij de ter plaatse geldende bestemming 'Bedrijf - Toegesneden' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Er is een sprake van het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Er is dan ook geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie J11 van Bijlage V van het Omgevingsbesluit. Het opstellen van een aanmeldnotitie mer is dan ook niet aan de orde.

6.13.1 Conclusie mer-beoordeling

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'mer-beoordeling' geen belemmeringen oplevert voor onderhavige wijziging van het omgevingsplan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Anterieure overeenkomst

Als sprake van een ontwikkeling die op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, dan is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het wijzigen van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken.

Publiekrechtelijk kostenverhaal

Naast het privaatrechtelijke spoor van het sluiten van een anterieure overeenkomst, kan het kostenverhaal ook via het publiekrechtelijke spoor worden verzekerd in het Omgevingsplan, in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of een projectbesluit (paragraaf 13.6.3 Ow). Dit spoor is aan de orde indien geen overeenkomst wordt bereikt bij de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst. In het publiekrechtelijke spoor mag de overheid de kosten alleen verhalen als ze voldoen aan de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Daarnaast mogen er niet meer kosten worden verhaald dan dat er opbrengsten zijn.

Er worden twee systemen in het publiekrechtelijk kostenverhaalsstelsel onderscheiden waarvoor de Omgevingswet in regelingen voorziet voor het kostenverhaal:

1. Integrale gebiedsontwikkeling, mét tijdvak (artikel 13.14 Ow)
2. Organische gebiedsontwikkeling, zónder tijdvak (artikel 13.15 Ow)

Rekening houdend met onderhavige ontwikkeling, zijnde het doorvoeren van een functiewijziging, ontstaan geen verhaalbare kosten waardoor het sluiten van een anterieure overeenkomst of het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde is.

7.2 Financiële bijdragen

Artikel 13.22 Ow biedt, in aanvulling op het kostenverhaal, een grondslag voor het maken van afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen van een gebied. Het betreft andere kosten dan die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over het kostenverhaal. De basis van deze bijdragen moet worden gelegd in een omgevingsvisie of programma. Dergelijke bijdragen dienen ter verbetering van de fysieke leefomgeving.

In het kader van deze wijziging van het omgevingsplan zijn geen aanvullende financiële bijdragen aan de orde.

7.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden. Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking. De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

Met betrekking tot onderhavig planvoornemen zal in het kader van nadeelcompenstatie een nadeelcompensatieovereenkomst worden afgesloten tussen gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer.

7.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.4.1 Participatie

Onder de Omgevingswet heeft participatie een prominente rol. De wetgever heeft het belang van participatie erkend en participatie vormt één van de belangrijkste pijlers van de Omgevingswet. De Omgevingswet zorgt ervoor dat het bevoegd gezag of initiatiefnemers, burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium worden betrokken bij een planvoornemen/project.

Door burgers, belanghebbenden of omwonenden in een vroeg stadium te betrekken bij een planvoornemen wordt verwacht dat tijdwinst ontstaat, omdat minder juridische procedures worden gestart. Daarnaast speelt participatie een belangrijke rol in de relatie tussen de burger en de overheid en het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft. Het is daarbij van belang dat burgers het gevoel hebben ook daadwerkelijk gehoord te worden.

Als men het over participatie heeft, dan wordt in het algemeen gedoeld op 'actieve deelname'. Het is een begrip dat ook gebruikt wordt in een sociale context. Onder de Omgevingswet wordt onder participatie verstaan:

Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.

Participatie kent veel verschijningsvormen. Niet al deze vormen zijn voor ieder project of voor iedereen weggelegd. In de Omgevingswet, het omgevingsbesluit en de omgevingsregeling staan regels over participatie. Als overheden instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, moeten ze aangeven hoe de hierboven genoemde belanghebbenden betrokken zijn bij de totstandkoming van deze instrumenten. En welke resultaten

dat heeft opgeleverd. Gemeenten, provincies en waterschappen moeten ook aangeven hoe ze hun eigen participatiebeleid hebben ingevuld. Er is een uitzondering: bij het aanvragen van een omgevingsvergunning moet juist de aanvrager het initiatief nemen. Hij moet aangeven of, en zo ja hoe, hij de omgeving betrokken heeft bij zijn plan en wat de resultaten hiervan zijn.

Het participatieproces bij het opstellen of wijzigen van een Omgevingsplan kent onder de Omgevingswet een kennisgeving(plicht) en een motiveringsplicht. Bij een motiveringsplicht moet het bevoegd gezag aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden betrokken zijn en wat er met de resultaten is gedaan. Bij een Omgevingsplan is naast de motiveringsplicht ook geregeld dat aan de voorkant bij de kennisgeving aangegeven wordt hoe een initiatiefnemer burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden gaat betrekken.

Omgevingsdialoog

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een wijziging van het Omgevingsplan. In het kader van participatie is een omgevingsdialoog gevoerd. Initiatiefnemers hebben de bewoners van de meest nabijgelegen woningen geïnformeerd. Naar aanleiding daarvan zijn bij initiatiefnemers positieve reacties binnen gekomen.

7.4.2 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan en bijhorende stukken heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, dit kon schriftelijk of mondeling. Er zijn geen zienswijze binnengekomen op het ontwerp-TAM-Omgevingsplan.

Hoofdstuk 8 Artikelsgewijze toelichting

8.1 TAM-Omgevingsplan

8.1.1 Algemeen

Een TAM-Omgevingsplan is een tijdelijk hulpmiddel om ervoor te zorgen dat ontwikkelingen door kunnen blijven gaan, tot dat de gemeente het Omgevingsplan volledig in STOP (Standaard voor officiële publicaties) kan opstellen. Het TAM-Omgevingsplan wordt later ondergebracht in STOP. Het TAM-Omgevingsplan is een wijziging van het Omgevingsplan van rechtswege, alleen wordt deze opgesteld met de techniek welke in gebruik is volgens de huidige (of oude) wetgeving. Juridisch moet een TAM-Omgevingsplan ook voldoen aan de regels van het Bkl en de provincie.

Een TAM-Omgevingsplan wordt met een andere techniek (IMRO i.p.v. STOP/TP) opgesteld, bekend gemaakt en beschikbaar gesteld. Daardoor is het niet mogelijk om het TAM-Omgevingsplan en de tekst van de bruidsschat in één bestand samen te voegen. Omdat het juridisch wel één omgevingsplan vormt, wordt in de praktijk het TAM-Omgevingsplan als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd in het Omgevingsplan van rechtswege. Dit hoofdstuk wordt juridisch toegevoegd na Hoofdstuk 22 en voor de slotbepalingen. De naam van een TAM-Omgevingsplan begint met ‘TAM-omgevingsplan’ gevolgd door een spatie en de rest van de plannaam.

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan gewijzigd worden, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering bij ‘artikel 1’ begint. Voor het doel is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering echter onhoudbaar, omdat het Omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet. Om duidelijk te maken hoe een TAM-Omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het Omgevingsplan, wordt met voorliggend plan na het object Regels en voor het toevoegen van het object Hoofdstuk een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-Omgevingsplan in samenhang met de rest van het Omgevingsplan gelezen moet worden.

8.1.2 Uitwerking in de regels

Ter plaatse van het plangebied is het Omgevingsplan gemeente Eijsden-Margraten van toepassing. Dit Omgevingsplan is per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in de gemeente Eijsden-Margraten van rechtswege omgezet naar één Omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Eijsden-Margraten. In het nieuwe deel van het Omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Hierom is op deze locatie het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief eerste herziening' leidend. Voor het opstellen van onderhavig TAM-Omgevingsplan is dan ook aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief eerste herziening'.

Via dit TAM-Omgevingsplan wordt via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan gewijzigd. Het TAM-Omgevingsplan maakt juridisch gezien deel uit van het omgevingsplan, maar heeft technisch gezien het 'oude' formaat. Dit betekent dat oude begrippen zoals bestemmingsregels nog in het TAM-Omgevingsplan voorkomen.

De regels van het TAM-Omgevingsplan zijn onderverdeeld in diverse hoofdstukken met, namelijk 'Inleidende regels' (hoofdstuk 1) met daaraan voorafgaand een preambule, 'Functies en regels voor activiteiten' (hoofdstuk 2), 'Algemene regels' (hoofdstuk 3) en 'Overgangsregels' (hoofdstuk 4). Hieronder wordt een nadere toelichting gegeven op deze hoofdstukken.

Preambule

In de preambule is opgenomen dat het TAM-Omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk in het gemeentelijk omgevingsplan en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

Inleidende regels (hoofdstuk 1)
De algemene bepalingen zijn opgenomen in Hoofdstuk 1 van onderhavig TAM-Omgevingsplan. Deze algemene bepalingen omvatten het toepassingsbereik, de toepassing van de begripsbepaling, aanvullende begripsbepalingen, meet- en rekenbepalingen en de aanvraagvereisten.

Functies en activiteiten (hoofdstuk 2)
In Hoofdstuk 2 van het TAM-Omgevingsplan is opgenomen welke functies en activiteiten binnen het plangebied zijn toegestaan. De in de regels opgenomen functies en activiteiten zijn in paragraaf 8.1.3 nader toegelicht.

Algemene regels (hoofdstuk 3)
Hoofdstuk 3 van het TAM-Omgevingsplan bevat de algemene regels die van toepassing zijn op het plangebied zoals de anti-dubbeltelregel, algemene gebruikactiviteiten, kwaliteitsregels, overige regels en de werking van wettelijke regelingen.

8.1.3 Functies en activiteiten

In Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten van het TAM-Omgevingsplan zijn de volgende functies en activiteiten opgenomen welke binnen het plangebied zijn toegestaan

Agrarisch

Bij voorliggend TAM-Omgevingsplan is de functie 'Agrarisch' vastgelegd. Een als Agrarisch aangewezen locatie mag onder andere gebruikt worden voor agrarisch gebruik en bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water.

Wonen
Bij voorliggend TAM-Omgevingsplan is de functie 'Wonen' vastgelegd. Een als 'Wonen' aangewezen locatie mag onder andere gebruikt worden voor het wonen, met inbegrip van aan huis gebonden beroep en gastouderschap.

In artikel 5.2.3 sub a van de planregels is bepaald dat het totaal oppervlak aan bovengrondse bijgebouwen ten hoogste 150 m^2 mag bedragen. Daarop aansluitend is in artikel 5.5 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is bepaald dat het (doen/laten) gebruiken van de locatie Terhorst 8 te Banholt voor Wonen pas mag plaatsvinden op het moment dat wordt voldaan aan artikel 5.2.3 sub a van de planregels.

Archeologie

Bovendien is op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' vastgelegd. Een als zodanig aangewezen locatie heeft als functie de bescherming en veiligstelling van aantoonbaar voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Ecologie

Daarnaast is op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' vastgelegd. Een als Waarde - Ecologie aangewezen locatie heeft als functie de instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen.

Landschapselement

Daarnaast is op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Landschapselement' vastgelegd. Een als Waarde - Landschapselement aangewezen locatie heeft als functie de instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en

natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Erosie

Tot slot is op de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' opgenomen. Een als Waterstaat - Erosie aangewezen locatie heeft onder andere als functie het bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast;

8.2 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van (een tijdelijk deel van) een Omgevingsplan is ingevolge artikel 16.30 Omgevingswet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb van toepassing. De te doorlopen procedure ziet er grofweg als volgt uit.

1. Voorbereiding: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van het voornemen om het Omgevingsplan te wijzigen en geeft aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.
2. Ontwerp: de gemeente geeft op de daartoe voorgeschreven wijze kennis van de terinzagelegging van het ontwerp-Omgevingsplan, zodat iedereen gedurende een termijn van 6 weken dat het ontwerp-Omgevingsplan ter inzage ligt een zienswijze (schriftelijk of mondeling) kan indienen.
3. Vaststelling: de gemeente stelt het (gewijzigde) Omgevingsplan vast en geeft daarbij aan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende betrokken, wat de resultaten daarvan zijn en hoe invulling is gegeven aan het geldende participatiebeleid. Het besluit tot vaststelling van het gewijzigde Omgevingsplan wordt op de daartoe voorschreven wijze bekendgemaakt, en tegelijkertijd wordt kennisgegeven van de terinzagelegging dit besluit.
4. Inwerkingtreding: het gewijzigde Omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit op de daartoe voorgeschreven wijze bekend heeft gemaakt.
5. Beroep: tegen het besluit tot wijzigen van het Omgevingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 9 Belangenafweging en conclusie

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het omvormen van de bestaande bedrijfswoning op de locatie Terhorst 8 te Banholt tot een reguliere burgerwoning. Op deze wijze wordt de locatie Terhorst 8 te Banholt herontwikkeld tot een reguliere woonlocatie.

Uit Hoofdstuk 3 tot en met Hoofdstuk 6 blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Alles overwegende is de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar. De impact van de beoogde ontwikkeling op omgevingsaspecten is beperkt van aard en er treden geen nadelige gevolgen voor het milieu op.