

# Bestemmingsplan 'Paviljoenstraat' te Noorbeek

# Toelichting

|               |              |  |
|---------------|--------------|--|
| Status        | Vastgesteld  |  |
| Rapportnummer | RRA1201.02   |  |
| Datum         | 25 juni 2013 |  |

# Inhoud

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Inhoud .....                                                                 | 3  |
| 1. Inleiding en doelstelling .....                                           | 5  |
| 1.1 Aanleiding.....                                                          | 5  |
| 1.2 Ligging, begrenzing en juridische status plangebied.....                 | 5  |
| 1.3 Planopzet.....                                                           | 6  |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                         | 6  |
| 2. Gebiedsbeschrijving .....                                                 | 8  |
| 2.1 Inleiding .....                                                          | 8  |
| 2.2 Onstaansgeschiedenis en geomorfologie .....                              | 8  |
| 2.2 Ruimtelijke structuur.....                                               | 10 |
| 2.2 Functionele structuur.....                                               | 10 |
| 3. Beleidskader .....                                                        | 12 |
| 3.1 Rijksbeleid.....                                                         | 12 |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                          | 12 |
| 3.1.2 Nota Belvédère .....                                                   | 13 |
| 3.1.3 Monumentenwet 1988 .....                                               | 13 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                                 | 14 |
| 3.2.1 POL 2006 (actualisatie 2011).....                                      | 14 |
| 3.2.2 Provinciale Woonvisie .....                                            | 16 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                                                | 17 |
| 3.3.1 Bestemmingsplan kern Noorbeek.....                                     | 17 |
| 3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2009 (en 1 <sup>e</sup> herziening) ..... | 19 |
| 3.3.3 Kaders woningbouwprogrammering voormalige gemeente Margraten .....     | 20 |
| 3.3.4 Duurzaam bouwen .....                                                  | 20 |
| 4. Randvoorwaarden .....                                                     | 21 |
| 4.1 Milieu.....                                                              | 21 |
| 4.1.1 Bodem .....                                                            | 21 |
| 4.1.2 Geluid .....                                                           | 21 |
| 4.1.3 Luchtkwaliteit .....                                                   | 22 |
| 4.1.4 Bedrijvigheid en milieuzonering.....                                   | 23 |
| 4.2 Externe veiligheid .....                                                 | 23 |
| 4.3 Waterhuishouding.....                                                    | 25 |
| 4.4 Archeologie en cultuurhistorie.....                                      | 26 |
| 4.5 Flora en Fauna .....                                                     | 27 |
| 4.6 Verkeer en infrastructuur.....                                           | 29 |
| 4.7 Kabels en leidingen.....                                                 | 29 |
| 5. Planbeschrijving.....                                                     | 30 |
| 5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan.....                       | 30 |
| 5.2 Huidige situatie.....                                                    | 30 |
| 5.2 Beschrijving bouwplan .....                                              | 30 |
| 6. Planopzet.....                                                            | 32 |
| 6.1 Feitelijke planopzet .....                                               | 32 |
| 6.2 Juridische planopzet.....                                                | 32 |
| 6.2.1 Inleidende regels .....                                                | 32 |
| 6.2.3 Bestemmingsregels .....                                                | 32 |
| 6.2.3 Algemene regels .....                                                  | 32 |
| 6.2.4 Slotregel.....                                                         | 33 |
| 7. Uitvoerbaarheid .....                                                     | 34 |

|       |                                                                         |           |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.1   | Economische uitvoerbaarheid.....                                        | 34        |
| 7.2   | Handhaving.....                                                         | 34        |
| 7.3   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                                  | 34        |
| 7.3.1 | Overleg ex artikel 3.1.1 Bro .....                                      | 34        |
| 7.3.2 | Zienswijzen .....                                                       | 34        |
| 8.    | <b>Bijlagen .....</b>                                                   | <b>35</b> |
| 8.1   | Reacties vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening..... | 35        |
| 8.2   | Bekendmaking terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan .....             | 41        |

Separate bijlagen:

- Bodemonderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Watertoets
- Stedenbouwkundig ontwerp

# 1. Inleiding en doelstelling

## 1.1 Aanleiding

De familie Demollin wil op een perceel plaatselijk bekend als Paviljoenstraat (ongenummerd), kadastraal bekend als sectie Y, nummer 491 een woning realiseren.

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Noorbeek', vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Margraten op 15 december 2009. In verband met een in acht te nemen spuitvrije zone is een deel van het plangebied kadastraal bekend als sectie Y, nummer 461 tevens gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2009 dat op 19 mei 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld (en het bestemmingsplan Buitengebied 2009 1<sup>e</sup> herziening, vastgesteld op 14 december 2010). Het voornemen tot het bouwen van een woning past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan waarin het perceel een agrarische bestemming heeft. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken moet derhalve een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Hiermee wordt het planologisch kader geschapen waarbinnen de woning gerealiseerd kan worden.

## 1.2 Ligging, begrenzing en juridische status plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuid-westkant van Noorbeek, aan de Paviljoenstraat. Deze straat en in het verlengde hiervan de Klein Heugdeweg, liggen haaks op het dal van de Noor (beek) en kennen een duidelijk hoogteverschil. De Paviljoenstraat zelf komt rechtstreeks uit op d'r Pley, het centrum van Noorbeek waaraan o.a. de kerk ligt. Op onderstaand figuur 1.1. is het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1.1.

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Kern Noorbeek dat op 15 december 2009 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Margraten is vastgesteld. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Ter plaatste zijn de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden bestemd voor:

- a) agrarisch gebruik;
- b) bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- c) instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- d) bescherming van aangrenzend natuurgebied;
- e) ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- f) extensief recreatief medegebruik.

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- a) kleinschalige recreatieve voorzieningen (zit- en schuilgelegenheid, picknickplaatsen) en voederbergingen of voederruiven voor wild, voor zover deze geen onevenredige afbreuk doen aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap, waaronder begrepen de openheid van het landschap, met dien verstande dat:
- b) veldschuren/schuilgelegenheden voor vee, mits er wordt voorzien in compensatie van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden, die verloren gaan of kunnen gaan, met dien verstande dat:
- c) erf- en terreinafscheidingen, in de vorm van draadomheiningen en/of draaderafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.
- d) een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'.

### **1.3 Planopzet**

Met de gekozen bestemmingsplanmethodiek wordt aangesloten op het systeem dat toegepast wordt op plannen elders in de gemeente Eijsden-Margraten. De kaders worden bepaald door de artikelen 3.1.2 en 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan tenminste dient te voorzien:

- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Planregels: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3.1.6 Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen de uitkomsten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deel uit te maken van de toelichting.

### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een gebiedsbeschrijving gegeven. Het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau komt in hoofdstuk 3 aan bod. Hoofdstuk 4 beschrijft de (ruimtelijke) randvoorwaarden waarbij onder andere ingegaan wordt op de milieuaspecten. De

planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de planopzet beschreven, gevolgd door de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan in hoofdstuk 7.

## 2. Gebiedsbeschrijving

### 2.1 Inleiding

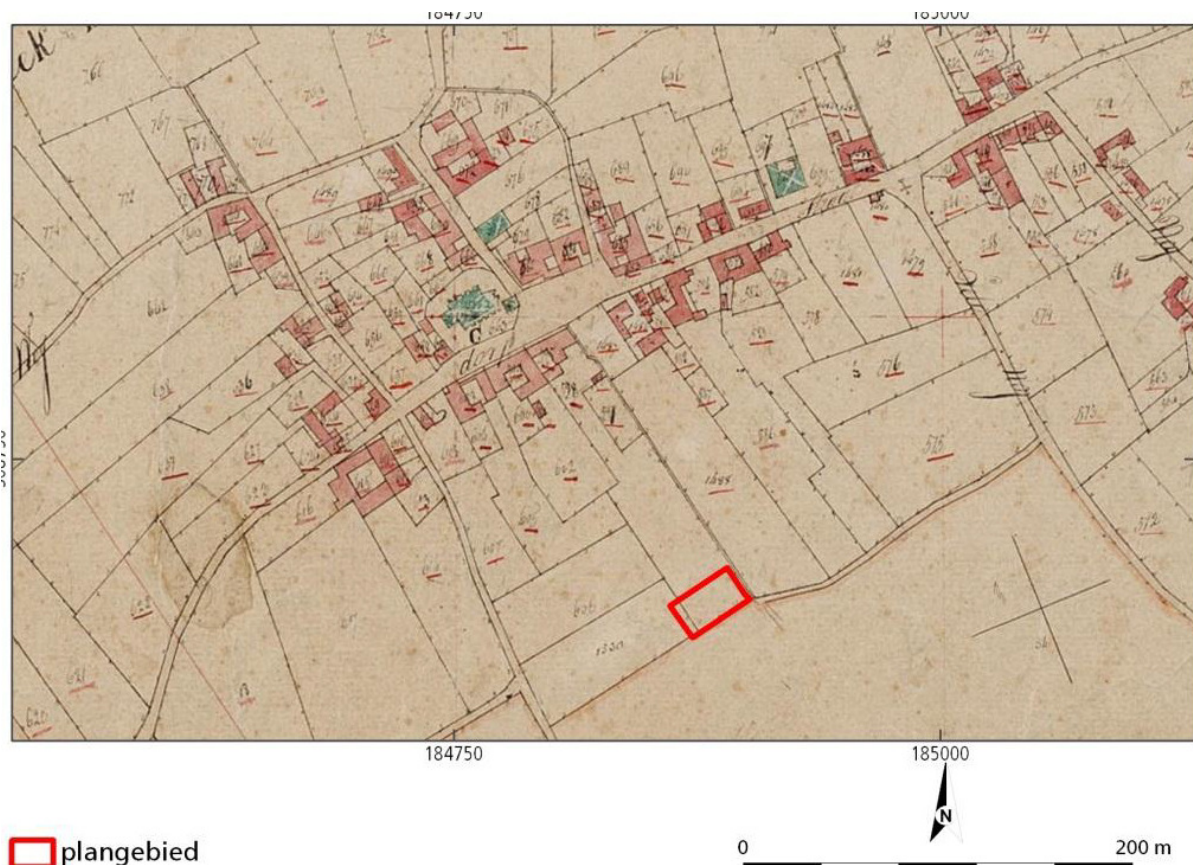
Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang om de bestaande situatie in het plangebied weer te geven. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de bestaande situatie aan de hand van de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke en functionele structuur.

### 2.2 Onstaansgeschiedenis en geomorfologie

#### ***Onstaansgeschiedenis***

Noorbeek - afgeleid van het riviertje de Noor - wordt als "Nortbech" voor het eerst genoemd in 1144 in de Annales Rodensis. Het dorp is in de 11e eeuw ontstaan door ontginning van het beboste beekdal. In 1228 bij de vrede van Roermond komt Noorbeek toe aan Brabant. Na de Tachtigjarige Oorlog werd Noorbeek samen met het aangrenzende Mheer toegewezen aan Spanje. De bebouwing van het dorp bestond in die tijd slechts uit 36 huizen. Noorbeek kende vooral veroorzaakt door het terugkerend oorlogsgeweld tot aan het derde kwart van de 18e eeuw weinig tot geen groei. Pas nadat er als gevolg van de Spaanse Successie-oorlog als er geruime tijd rust heerst in dit deel van de dan Oostenrijkse Nederlanden, verdubbelt het aantal huizen tot liefst 67 stuks en dat blijft ongeveer ongewijzigd tot 1835. In 1839 werd Noorbeek als onderdeel van de provincie Limburg een gemeente binnen het Koninkrijk der Nederlanden.

Noorbeek bezit een bebouwing van enkele grote, maar vooral middelgrote hoeven, die voornamelijk te vinden zijn rond de kerk en ten oosten van de Pley. De Pley is feitelijk een verbreding van de oostwest lopende hoofdas, die gevormd wordt door de in elkaar overlopende Onderstraat, Pley, Dorpstraat en Bovenstraat. In het verleden toen Noorbeek zich nauwelijks richting zuiden had ontwikkeld lag het plangebied ten zuiden van het dorp Noorbeek. En was in gebruik voor agrarische



**Figuur 2.1**  
Uitsnede uit  
de kadastrale  
minuut uit  
circa 1832.

doeleinden. Volgens de cultuurhistorische kaart was het gebied in de middeleeuwen al verkaveld. Op de kadastrale minuut uit circa 1832 is te zien dat het huidige plangebied onbebouwd is (figuur 2.1). In het begin van de twintigste eeuw was dit nog steeds het geval. Het plangebied was in 1924 in gebruik als boomgaard. Momenteel is het plangebied eveneens onbebouwd en in gebruik als grasland.

### **Geomorfologie**

Het plangebied ligt in het zuiden van Limburg op het Maasterras van Simpelveld en bevindt zich aan de voet van een helling (afbraakwand) ter plaatse van colluvium.

#### *Pleistoceen*

Al vanaf het begin van het Pleistoceen, circa 2.5 miljoen jaar geleden, staat Zuid-Limburg onder invloed van de rivier de Maas. De fluviale sedimenten bedekken vrijwel overal de oudere afzettingen uit het Krijt en Tertiair. Door de langdurige periode van tektonische opheffing van het landschap en insnijding door de Maas is er een breed en circa 200 m diep dal ontstaan. Door de combinatie van tektonische opheffing van het gebied met periodieke ophoging van de dalvlakte en insnijding in de dalvlakte door de Maas, ontstonden er in dit diepe dal in totaal 31 rivierterrassen. Geologisch en lithologisch gezien horen alle afzettingen van de Maas tot de Formatie van Beegden. Het Pleistoceen wordt gekenmerkt door sterke wisselingen in het klimaat. Koude perioden (glacialen) en warme perioden (interglacialen) wisselden elkaar af. Tijdens de koude perioden werd veel sediment aangevoerd en was de afvoer onregelmatig over het jaar verdeeld, waardoor de Maas haar riviervlakte ophoogde en een vlechtend patroon aannam. Tijdens de warmere perioden sneed de Maas zich in doordat de vegetatie toenam, de afvoer regelmatig verdeeld werd (minder piekafvoeren) en doordat de sedimentaanvoer afnam. De oudste vroeg-pleistocene Maasterrassen bevinden zich in het zuidoostelijke deel van Zuid-Limburg. Het huidige plangebied bevindt zich op het terras van Simpelveld (Hoog terras). Het terras bestaat uit grind en grof zand met plaatselijk inschakelingen van klei en zavel. Tijdens de ijstijden van het Pleistoceen had de wind door de koude en droge vegetatieloze omstandigheden vrij spel en werd over grote oppervlakten löss afgezet. Löss bestaat uit zwakzandige leem met een hoog gehalte aan kwartsrijk silt (korrelgrootte 2 tot 63 µm). Het pakket wordt gerekend tot de Formatie van Boxtel. Met name gedurende het Laat-Pleistoceen, tijdens het Saalien en het Weichselien, zijn de vroeg-pleistocene terrassen afgedekt met een pakket löss van maximaal enkele meters dik. De löss is vervolgens plaatselijk verspoeld en/of opnieuw afgezet. Ter plaatse van het plangebied is löss op de rivierterrasaafzettingen aanwezig. Nadat een terras door de rivier verlaten is, wordt het door het afstromende regenwater versneden en worden dalen gevormd. Ter plaatse van Noorbeek loopt de beek de Noor, deze ontspringt vanuit een bron. Het plangebied ligt op een helling tussen twee zijdalen die in dit beekdal uitkomen.

#### *Holoceen*

De overgang van het Pleistoceen naar het huidige Holoceen (vanaf 10.000 jaar BP) wordt gekenmerkt door een abrupte overgang naar een warmer en vochtiger wordend klimaat. Hierdoor kon de vegetatie toenemen en werd de löss 'vastgelegd'. Toen de mens het gebied begon te ontginnen en de vegetatie verwijderde, werd de löss weer mobiel. Omdat löss erg erosiegevoelig is, spoelt op hellingen tijdens regenval de löss erg gemakkelijk weg (al bij hellingspercentages vanaf 5%) en wordt vervolgens aan de voet van de helling weer afgezet als colluvium. Lokaal kan dit pakket colluvium meters dik worden. Met name vlakbij de plateauranden en de terrasranden is een dik pakket colluvium te verwachten. Daarnaast is ook op de lösshellingen colluvium te verwachten. Door de aanwezigheid van colluvium is het mogelijk dat verschillen in reliëf minder duidelijk zijn. Het colluvium is te herkennen als een zandiger en bruiner pakket sediment, waarin fijne grindjes worden aangetroffen en waarin geen duidelijke bodem is gevormd. Er bestaan twee fases waarin 'antropogeen' colluvium is afgezet. De eerste fase dateert uit de periode laat neolithicum tot en met de Romeinse tijd, de eerste periode waarin de mens begon om (op grote schaal) het landschap te ontginnen voor landbouw. De tweede fase stamt uit de volle en late middeleeuwen, de tweede periode waarin het landschap op uitgebreide schaal werd ontgonnen.

De bodem ter plaatse van het plangebied is volgens de bodemkaart een ooivaaggrond gevormd in siltige leem dat is afgezet als colluvium of uitspoelingswaaier. Een ooivaaggrond is een relatief jonge bodem met een dunne humushoudende bovengrond (A-horizont tot 30 cm). Deze lichtbruin tot bruingrijs gekleurde A-horizont ligt op een bruine, goed gehomogeniseerde en poreuze Bw-horizont. Daaronder bevindt zich de licht gekleurde en soms nog sterk textureel gelaagde ondergrond die nog weinig door bodemvorming is veranderd (C-horizont). Tijdens de milieukundige boringen is sterk zandige leem aangetroffen met daarin een ooivaaggrond. Op basis van het Actueel Hoogtebestand Nederland en de ontgrondingenkaart van de provincie Limburg hebben binnen het plangebied geen ontgrondingen plaatsgevonden.

## **2.2 Ruimtelijke structuur**

De ruimtelijke structuur van Noorbeek is in principe te verdelen in de volgende vier segmenten:

1. De Pley;
2. Het gebied ten westen van de Pley;
3. De Dorpsstraat met lintbebouwing de Pley;
4. Latere uitbreidingen ten zuiden van de Dorpsstraat.

De Pley is van oorsprong een driesprong bestaande uit de weg richting Mheer (noorden), de weg richting Hoogcruts (oosten) en de weg richting 's- Gravenvoeren (westen). Aan deze driesprong is de eerste bebouwing van Noorbeek ontstaan. De Pley is het centrale punt van de kern. De bebouwing aan de noord- en oostzijde van de Pley is aaneengesloten. De westzijde van het plein wordt gevormd door de 18de-eeuwse St. Brigidakapel en het hoger gelegen kerkhof. Aan de zuidzijde van het plein bevindt zich, op de hoek van de Paviljoenstraat een onbebouwde ruimte waar een herdenkingsmonument is opgericht. Met uitzondering van deze onbebouwde plek vormt de Pley een besloten ruimte met een dorpskarakter. Ook langs de Onderstraat is tegenover de kerk aaneengesloten bebouwing in de vorm van een woningen en een enkele gesloten hoeve gelegen. De structuur ten westen van de Pley wijkt af van de lintstructuur die aan de Dorpsstraat te vinden is. Kenmerkend is daarbij is het vierkante stratenpatroon, bestaande uit de Burgemeester Nahonweg, de Kempestraat, een deel van de Onderstraat en de Klompestraat.

Langs de Dorpsstraat geeft het beeld van een lintstructuur van verspreide woningen, horeca, boerderijen en huisweiden. De (voormalige) boerderijen liggen hoofdzakelijk direct aan de straat gelegen waarbij door verdraaiingen en verschillen in hoogte een enigszins grillig bebouwingsbeeld is ontstaan. De bebouwing wordt hier en daar afgewisseld door panden uit de vroege 20<sup>e</sup> eeuw. De naoorlogse invullingen met nieuwbouw liggen in tegenstelling tot de oorspronkelijke bebouwingskarakteristiek vaak terug ten opzichte van de straat.

De latere uitbreidingen zijn in het zuiden van Noorbeek gelegen aan de wegen Vroelenstraat, Sint Maartensweg en Groot Heugdeweg (binnen de kern overgaand in de Paviljoenstraat ). Hier is met name het beeld van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen in een blokpatroon op terrassen tegen de helling te zien. Het plangebied is in dit gebied gelegen.

## **2.2 Functionele structuur**

Indien de functionele structuur in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied wordt beschouwd kunnen in hoofdzaak 3 functies worden onderscheiden, namelijk:

- Agrarisch
- Wonen

- Maatschappelijk

De gronden ten westen van het plangebied zijn met name in agrarisch gebruik en ook als zodanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan Noorbeek. De maatschappelijke voorziening in de vorm van het gemeenschapshuis Berggalm is evenals de functie wonen ten (noord)oosten van het plangebied te vinden. Direct naast het plangebied zijn ten zuiden eveneens een tweetal panden met een woonfunctie gelegen.

## 3. Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Om deze ambities te verwezenlijken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

1. vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Binnen deze drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang aangeduid. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. In deze paragraaf worden enkel die onderwerpen aangehaald die van belang zijn voor het onderhavige project.

Om een goed werkende woningmarkt in Nederland te bevorderen, zet het Rijk in op de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Daarbij moet meer ruimte worden geboden voor kleinschalige natuurlijke groei, het voorzien in de eigen woningbehoefte, (collectief) particulier opdrachtgeverschap en meegroei-, mantel- en meergeneratiewoningen. Bij het voorzien in de woningbehoefte is van belang dat het aanbod in kwalitatieve zin aansluit op de vraag. Behalve in de stedelijke regio's (Amsterdam en Rotterdam) is er geen directe rijksbetrokkenheid meer bij de woningbouwprogrammering.

|                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ten aanzien van onderhavig project is geen sprake van ligging in de genoemde stedelijke regio's. Er is dan ook geen sprake van rijksbetrokkenheid. Het beleid dat door de gemeente of de provincie wordt gevoerd is dan leidend. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **3.1.2 Nota Belvédère**

In de Nota Belvédère wordt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting nader belicht. De Nota, geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan en geeft aan welke maatregelen daartoe getroffen moeten worden. Met andere woorden de cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte. Dit wordt vertaald in twee doelstellingen: het erkennen en herkenbaar houden van de cultuurhistorische identiteit en het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenaamde Belvédèregebieden. Een belangrijk motto is 'behoud door ontwikkeling'. Op de bij de nota gevoegde Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland is het Zuid-Limburgse Heuvelland, inclusief de kern Noorbeek, aangeduid als gebied met hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden en Belvédèregebied. Binnen het Belvédèregebied Heuvelland wordt concreet gestreefd naar:

- beter beschermen van de vele kleine landschapselementen;
- herstellen en aanleggen van landschapselementen die erosie voorkomen, in plaats van het bestrijden van wateroverlast;
- ondersteunen van de aanplant en de instandhouding van hoogstamboomgaarden;
- zoeken naar extra inzet en extra middelen voor de instandhouding en het herstel van grootschalige bouwkundige monumenten (kastelen);
- in stand houden van het gebruik van de wandelpaden over landbouwgronden.

### **3.1.3 Monumentenwet 1988**

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. Deze wet heeft niet allen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder de grond. Rijksmonumenten worden beschermd op grond van artikel 11 van de Monumentenwet. De Monumentenwet geeft voorschriften voor het 'wijzigen, verstoren, afbreken of verplaatsen' van een beschermd monument. Die voorschriften houden in dat er niets aan het monument mag worden veranderd zonder voorafgaande vergunning. Deze vergunning moet vooraf worden aangevraagd. De gemeenten zijn bevoegd om hierop te beslissen. Het is strafbaar als er zonder vergunning werkzaamheden worden uitgevoerd. Voor de Rijksmonumenten is het noodzakelijk dat in de regels van een bestemmingsplan een relatie wordt gelegd met de Monumentenwet. In het onderhavige bestemmingsplan is voor deze koppeling gebruik gemaakt van een bouwaanduiding (rijksmonument).

De bescherming van een aangewezen beschermd stads- en dorpsgezicht moet op grond van artikel 36 van de wet worden geëffectueerd in een daartoe beschermend bestemmingsplan. In beschermde stads- en dorpsgezichten is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk af te breken zonder voorafgaande sloopvergunning en is bouwvergunningvrij bouwen niet toegestaan. Een deel van de kern Noorbeek is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit beschermd dorpsgezicht is voorzien van een dubbelbestemming met daaraan gekoppeld een beschermende regeling. Conform internationale afspraken (verdrag van Malta) wordt uitgegaan van het beschermen van archeologische waarden in situ (in oorspronkelijke vindplaats). Voor deze bescherming is het noodzakelijk dat bestemmingsplannen zijn voorzien van een gedegen inventarisatie en effectenanalyse ten aanzien van de in het geding zijnde waarden. Bescherming door planaanpassing of eventueel vervolgonderzoek kan nodig zijn.

## 3.2 Provinciaal beleid

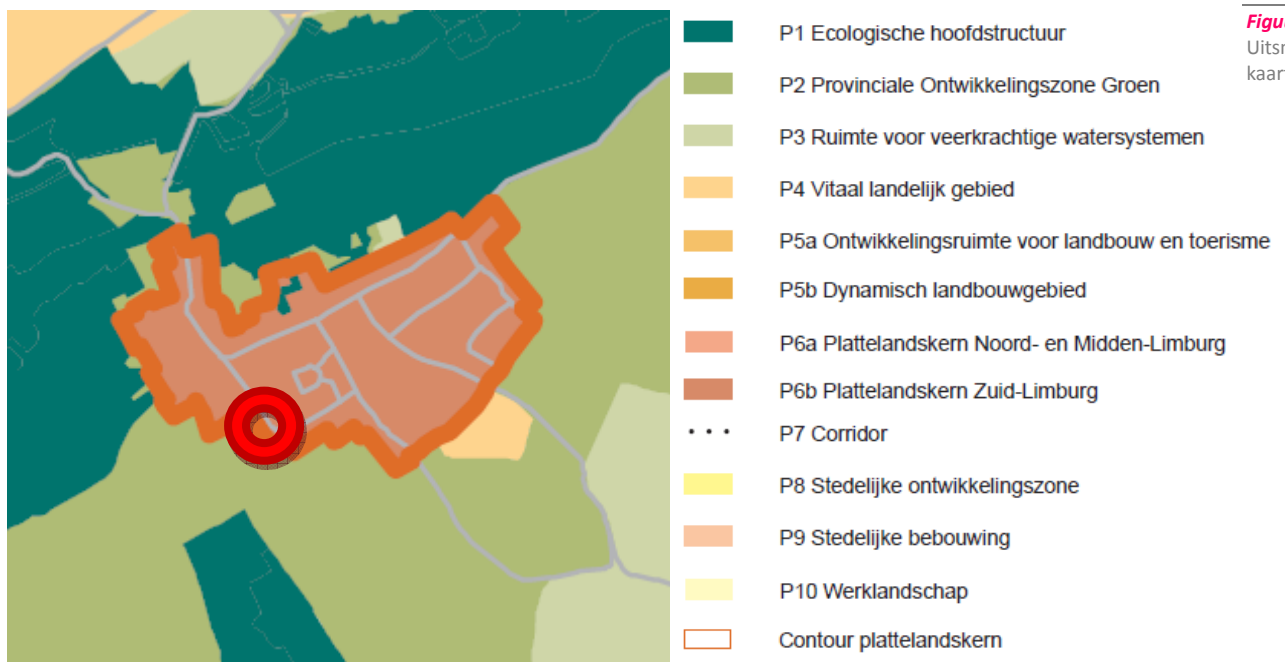
### 3.2.1 POL 2006 (actualisatie 2011)

#### Algemeen

Op 22 september 2006 is een nieuw Provinciaal Omgevingsplan (POL) vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Vervolgens is het nieuwe POL op 1 december 2006 gepubliceerd en daarmee in plaats getreden van het tot dan toe vigerende POL uit 2001. In 2008, 2009 en 2010 is het POL op onderdelen geactualiseerd. Net als het 'oude' POL is het POL 2006 een integraal plan dat verschillende, bestaande plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg en beschrijft de ambities, de context en de hoofdlijnen van aanpak voor onderwerpen waarbij de provincie een rol speelt. Het POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkelingen van Limburg tot een kwaliteitsregio.

#### Kaart Perspectieven

Ter beoordeling van deze toekomstige ontwikkelingen is de zogenaamde POL-kaart 'perspectieven' vervaardigd welke onderscheid maakt in negen ruimtelijke perspectieven. Op onderstaande nevenstaande POL-uitsnede is de ligging van het projectgebied met een rode stip aangegeven.



**Figuur 3.1**  
Uitsnede POL  
kaart.

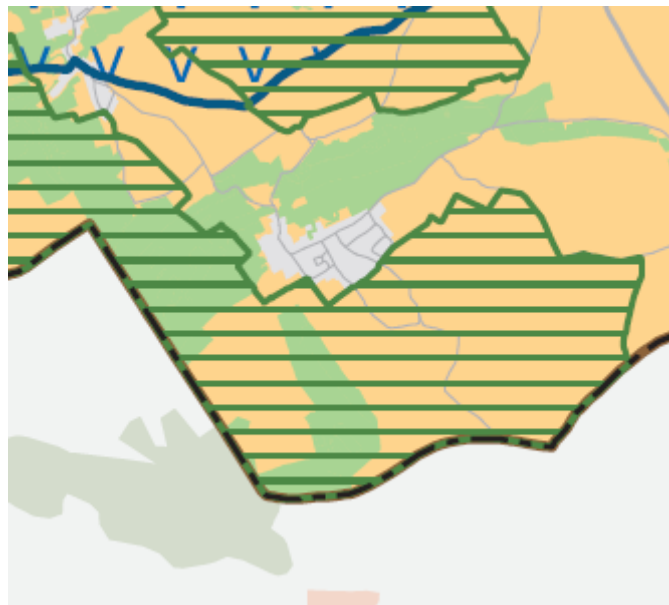
De projectlocatie is op de POL-kaart 'perspectieven' gelegen in perspectief p6b: 'Plattelandskern Zuid-Limburg'. De plattelandskernen zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Het instandhouden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn. Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige

omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme. Alleen in Noord- en Midden- Limburg kan nog sprake zijn van uitleglocaties aansluitend aan de contour (peildatum 24 juni 2005) rondom de Plattelandskernen. Indien dat het geval is, dan is aan de hand van het Limburgs Kwaliteitsmenu te bepalen welke kwaliteitsbijdrage gericht op het compenseren van verloren gaande omgevingskwaliteit aan de orde is. Dit verschil in ontwikkelingsmogelijkheden tussen de plattelandskernen in Noord- en Midden- Limburg ten op zicht van Zuid-Limburg wordt gemarkeerd door het onderscheiden van twee aparte perspectieven P6a en P6b. Binnen de contour is het Limburgs Kwaliteitsmenu niet van toepassing en is het aan de gemeente om zorg te dragen voor een goede balans tussen groen, water en bebouwing. Bij nieuwe uitleglocaties en nieuwe ontwikkelingen binnen de (verbale) contour dient wel ingezet te worden op bovenplanse verevening gericht op de herstructurering van de bestaande woningvoorraad en aanwezige werklocaties.

### ***Themakaarten Blauwe, Groene en Kristallen Waarden***

Het plangebied is gelegen in het bodembeschermingsgebied Mergelland en is tevens gelegen in de nabijheid van een stiltegebied (zie figuur 3.3).

Het Mergelland is een gebied waar voor het duurzame behoud van kwetsbare functies en waarden een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk is en is daarom aangewezen als bodembeschermingsgebied. In dit gebied wordt gestreefd naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater en landschapselementen. De concrete regelgeving is vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg. De uitvoering is vooral een taak van de gemeenten, waterschappen, de landbouw, natuur en landschapsbeheerders.



**Figuur 3.2**  
Uitsnede POL  
kaart:  
Kristallen  
waarden.

Stiltegebieden zijn van belang voor de rustzoekende mens en hebben dan ook een duidelijke functie ten behoeve van extensieve recreatie. Ook zijn stiltegebieden een noodzakelijke voorwaarde voor de instandhouding van bepaalde fauna, die weinig verstoring kunnen verdragen. In dergelijke gebieden staat het behouden, beschermen en ontwikkelen centraal. Bij stiltegebieden gaat het om gebieden die rustig zijn en rustig moeten blijven, met een akoestische kwaliteit lager dan 40 dB(A). Geluid geproduceerd door gebiedseigen activiteiten en vliegtuiglawaai worden daarbij niet meegerekend. In de Omgevingsverordening Limburg is de regelgeving voor stiltegebieden vastgelegd. Voor het verkrijgen en behouden van de gewenste stilte is naast de omgevingsverordening ook de ruimtelijke ordening een belangrijk instrument. De ruimtelijke regelgeving bestaat uit het weren van niet-agrarische bebouwing en infrastructuur, het weren of reduceren van de geluidsbelasting van intensieve recreatie en het beperken van het gebruik van wegen door gemotoriseerd verkeer.

Het plangebied maakt deel uit van perspectief 6a: Plattelandskern Zuid-Limburg'. De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. De planlocatie betreft een inbreidingslocatie en draagt bij aan een vitale leefomgeving met menging van functies. In dit kader wordt door herstructurering van de locatie de continuïteit en vitaliteit van de kern gewaarborgd.

### 3.2.2 Provinciale Woonvisie

Doel van deze Woonvisie is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De woonvisie is een uitwerking van het coalitieprogramma 'Investeren in Steden en Dorpen'. De visie behandelt met nadruk de bovenlokale en –regionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context) en op kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. De Woonvisie behandelt de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's. In Zuid-Limburg wordt ingezet op het programmatisch transformeren van de bestaande woningvoorraad naar de toekomstig gewenste kwaliteiten en samenstelling. De nog te realiseren nieuwe woningen in steden en dorpen staan in dienst van en dragen bij aan deze transformatieopgave. De omvorming van de woningvoorraad, het wegnemen van het acute woningoverschot zal voor 90 tot 95% binnen de stadsregio's moeten worden waargemaakt, door middel van herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw. Binnen de stadsregio's dienen de nieuwe activiteiten zoveel mogelijk geconcentreerd te worden in de bestaande stedelijke bebouwing. Circa 5% van de verwachte afname van de woningvoorraad in Zuid-Limburg tot 2030 dient in het landelijk gebied geëffectueerd te worden.

Een consequentie hiervan is dat iedere nieuw te bouwen woning in de plattelandskernen in Zuid-Limburg gepaard dient te gaan met het wegnemen van minstens één wooneenheid binnen de kern of de regio. Voor de plattelandskernen in Zuid-Limburg geldt dat er in principe geen ruimte wordt geboden aan ontwikkeling van uitleglocaties buiten de contour en dat ook zij een bijdrage moeten leveren in de herstructureringsopgave. Voor de regio waarin het plangebied is gelegen, laten de prognoses echter een licht positief saldo bij de woningvoorraadbehoefte zien. (netto-toevoeging tot 2020 mogelijk van circa 300 woningen).

In het kader van de vaststelling van de regionale woonvisie 2010-2020 heeft bureau Abf een woningmarktverkenning uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek bestaat er een reële behoefte om de woningvoorraad in de regio Maastricht en Mergelland tussen 2010 en 2015 met maximaal 1.340 woningen uit te breiden. De betreffende regiogemeenten hebben zicht aan dit aantal geconformeerd en de provincie heeft hiermee ingestemd, onder de voorwaarden dat alle regiogemeenten dit beleid vertalen in de regionale woonvisie en deze visie eind 2012 wordt vastgesteld. De regiogemeenten hebben in het laatste kwartaal van 2012 de Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020 goedgekeurd en deze visie is na gezamenlijke publicatie vanaf 13 december 2012 in werking getreden. Hiermee conformeren de regiogemeenten zich aan de afspraak dat de woningvoorraad binnen Maastricht en Mergelland tot 2015 met niet meer dan 1.340 woningen toeneemt.

Het plan maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma van de gemeente Eijsden-Margraten. Dit gemeentelijke bouwprogramma is in kwantiteit flink gereduceerd vanwege het regionaal afgesproken bouwquotum, om de geplande woningbouw zo goed mogelijk in overeenstemming te brengen met de uitgangspunten van de 'Provinciale Woonvisie 2010-2015'. De onderhavige woning kan hierdoor redelijkerwijs geen bedreiging vormen voor het provinciale woningbouwbeleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Bestemmingsplan kern Noorbeek**

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan Kern Noorbeek dat op 15 december 2009 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Margraten is vastgesteld. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Ter plaatse zijn de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden bestemd voor:

- agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- bescherming van aangrenzend natuurgebied;
- ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- extensief recreatief medegebruik.

en zijn de volgende bouwregels van toepassing:

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens:

- kleinschalige recreatieve voorzieningen (zit- en schuilgelegenheid, picknickplaatsen) en voederbergingen of voederruiven voor wild, voor zover deze geen onevenredige afbreuk doen aan het agrarisch gebruik en de belangen van natuur en landschap, waaronder begrepen de openheid van het landschap, met dien verstande dat:
  - het oppervlak aan bouwwerken per voorziening ten hoogste 12 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - de goothoogte ten hoogste 2 meter mag bedragen;
  - de nokhoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen;
  - bouwwerken, voorzien van een dak, plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt;
- veldschuren/schuilgelegenheden voor vee, mits er wordt voorzien in compensatie van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden, die verloren gaan of kunnen gaan, met dien verstande dat:
  - veldschuren/schuilgelegenheden voor vee uitsluitend op bouwpercelen met een oppervlak van ten minste 1 ha mogen worden gebouwd;
  - het oppervlak van gebouwen per bouwperceel van ten minste 1 ha. maximaal 12 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - de goothoogte ten hoogste 2,50 meter mag bedragen;
  - de nokhoogte ten hoogste 3,50 meter mag bedragen;
  - gebouwen plat of met een kap van ten hoogste 45° mogen worden afgedekt.
- erf- en terreinafscheidingen, in de vorm van draadomheiningen en/of draaderfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.
- een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', met dien verstande dat:

- de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.;
- het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.
- het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal recreatiewoningen' is aangegeven.
- een paardenstal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal', met dien verstande dat:
  - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.;
  - het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.

Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waterstaat - Erosie' en is er sprake van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone- bodembeschermingsgebied'.



**Figuur 3.3**  
Uitsnede  
bestemmings  
plan kern  
Noorbeek.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van waardevolle elementen en terreinen. Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,40 m. wordt gewijzigd;
- het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingvergunning is vereist, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,40 m. wordt gewijzigd;
- het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 m. gemeten vanaf het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen en draineren;

- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten, waarbij de hoogte van het maaiveld met meer dan 0,40 m. wordt gewijzigd;
- het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

Het verbod is niet van toepassing voor:

- werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- werken of werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup>.

### **3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2009 (en 1<sup>e</sup> herziening)**

Een deel van het plangebied is tevens gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2009 dat op 19 mei 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld en bestemmingsplan Buitengebied 2009, 1<sup>e</sup> herziening, vastgesteld 14 december 2010. Binnen het plangebied zijn de gronden rondom het tot Wonen bestemde perceel bestemd als Agrarisch met waarden. Binnen deze bestemming is agrarisch gebruik waar gebruik kan worden gemaakt van niet natuurlijke bestrijdingsmiddelen toegestaan. Hierdoor moet rekening worden gehouden met een spuitcirkel van 50 meter. Binnen deze zone van 50 meter mogen geen gevoelige objecten zoals burgerwoningen worden geprojecteerd. Om de woning planologisch mogelijk te maken is het derhalve noodzakelijk om in het onderhavige bestemmingsplan te voorzien in een regeling die het gebruik van niet natuurlijke bestrijdingsmiddelen in een zone binnen 50 meter vanaf het woonperceel uitsluit. In de bestemming Agrarisch met waarden is daartoe specifiek verboden gebruik geregeld waardoor een goed woon en leefklimaat gegarandeerd is. Voor het overige zijn tevens alle waarden uit het bestemmingsplan Buitengebied 2009, vastgesteld 19 mei 2009 en bestemmingsplan Buitengebied 2009, 1<sup>e</sup> herziening, vastgesteld 14 december 2010, in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Dit met uitzondering van de waarde kleine landschapselementen. Deze zijn niet binnen het tot agrarisch met waarden bestemde gebied gelegen.

Het bouwplan is op zowel qua functioneel (gebruik) als op het onderdeel bouwen in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied heeft momenteel een agrarische bestemming terwijl het toekomstige gebruik ten behoeve van woondoeleinden zal zijn. Daarnaast wordt als gevolg van de bouw van de kelder van de nieuwe woning het maaiveld met meer dan 0,40 meter gewijzigd. Aangezien niet de gehele woning wordt onderkelderd maar slechts een deel, kan worden voldaan aan de ondergrens van <100 m<sup>2</sup> waardoor de verbodsbepaling niet op onderhavig bouwplan van toepassing is. Om de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan op te heffen wordt middels onderhavig bestemmingsplan een nieuw planologisch kader geschapen waarbinnen de bouw van de woning mogelijk is. Om een goed woon en leefklimaat te garanderen is daarnaast in het onderhavige bestemmingsplan voorzien in een regeling die het gebruik van niet natuurlijke bestrijdingsmiddelen binnen 50 meter vanaf het woonperceel uitsluit.

### **3.3.3 Kaders woningbouwprogrammering voormalige gemeente Margraten**

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft op 19 juni 2012 het woningbouwprogramma voor 2012-2022 vastgesteld. In dit programma zit ook een zogenaamde ijzeren voorraad opgenomen. Deze voorraad is bestemd voor (veelal particuliere) initiatieven die uit ruimtelijk en/of volkshuisvestelijk oogpunt gewenst zijn. Te denken valt hierbij aan herontwikkeling- of herstructureringsprojecten of aan het tegemoet komen van de woonbehoefte vanwege een algemeen belang, zoals bijvoorbeeld ouderen- en starterswoningen. De gemeente is bereid om voor het onderhavige plan een bestemmingsplanprocedure te starten. Vandaar dat het plan is opgenomen in de ijzeren voorraad.

Het voorliggende project dat ziet op de realisatie van 1 woning valt binnen de vastgestelde woningbouwprogrammering.

### **3.3.4 Duurzaam bouwen**

Duurzaam bouwen heeft een prominente plaats gekregen binnen het ontwerpen, bouwen en beheren van bebouwing. In de praktijk betekent duurzaam bouwen dat met onder meer de volgende aspecten rekening gehouden wordt: het materiaalgebruik, gebruik maken van wind- en/of zonne-energie, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Met betrekking tot het laatste aspect wordt gesteld dat gebouwen op eenvoudige wijze geschikt gemaakt kunnen worden voor hergebruik, zodat de levensduur wordt verlengd. De gemeente heeft het 'Convenant duurzaam bouwen' voor het gewest Maastricht en Mergelland ondertekend (februari 2001), waarmee zij zich verplicht bij een (bouw)project gehoor te geven aan de duurzaamheidsmaatregelen uit het zogenaamde Basispakket. Het Basispakket Duurzaam Bouwen omvat een selectie van duurzaamheidsmaatregelen die volledig in overeenstemming zijn met de maatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen.

Op 14 juni 2012 heeft de gemeenteraad de startnotitie Klimaat- en duurzaamheidsbeleid vastgesteld. In de startnotitie zijn de gemeentelijke speerpunten ten aanzien van duurzaamheidsbeleid vastgelegd. Een van de speerpunten vormt duurzaamheid via het ruimtelijke spoor. In de huidige situatie worden slechts milieuzoneringen met daaraan gekoppeld bedrijfscategorieën op bedrijventerreinen toegepast. De ambitie is echter om in bestemmingsplannen regels op te nemen voor zongericht verkavelen en bouwen, het toepassen en toestaan van duurzame energie installaties en opname van maximale verhardingspercentages voor bedrijf- of woonkavels.

Het onderhavige bouwplan houdt voorzover de overige stedenbouwkundige randvoorwaarden dat toelaten zoals bijvoorbeeld het aanhouden van de voorgevelrooilijn van naastgelegen panden maximaal rekening met zongericht bouwen. Daarnaast wordt de woning zodanig ontworpen dat in huis maximaal geprofiteerd kan worden van het zonlicht. Op termijn zal tevens worden gekozen voor het aanbrengen van zonnepanelen. De planregels maken daarnaast de aanleg van duurzame energie installaties mogelijk en er is in voorzien dat de kavel buiten het hoofdbouwvlak voor maximaal 50 % verhard mag worden (klinkerbestrating geldt daarbij als halfverharding).

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt met de principes van duurzame stedenbouw en duurzaam bouwen conform de startnotitie rekening gehouden en deels planologisch verankerd.

## 4. Randvoorwaarden

### 4.1 Milieu

Ruimtelijke ordening en milieu zijn twee beleidsvelden die met elkaar verweven zijn. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor het bestemmingsplan dat toetsing dient plaats te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem, hinder van bedrijven en externe veiligheid. Deze milieuaspecten komen in het vervolg van deze paragraaf aan bod.

#### 4.1.1 Bodem

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden.

Door Geonius BV is daarom een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Uit het onderzoek (rapportnummer MA-120161/R1 d.d. 30 mei 2012) kan worden geconcludeerd dat:

- Met uitzondering van sporen baksteen en sporen kalk in de toplaag (0,0-0,5 m-mv) van boring 4 bevat de bodem geen bijmengingen met bodemvreemde bestanddelen
- Zowel de toplaag (0,0-0,5 m-mv) bevatten geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters
- Het grondwater bevindt zich niet binnen 5, m-mv. Dientengevolge is de kwaliteit van het grondwater (conform de norm) niet vastgesteld.
- Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Met uitzondering van de sporen baksteen dat is aangetroffen in het opgeboorde materiaal van de toplaag van één van de zes boringen zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen milieuhygiënische beperkingen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie. Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest aanwezig is. Het terrein is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het beoogde gebruik/functie. Het verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

#### 4.1.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De wet biedt geluidsgevoelige bestemmingen (waar onder woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering en heeft daarmee een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ten behoeve van de bouw van een woning aan de Paviljoenstraat dient, om een goed woon –en leefklimaat te garanderen, de geluidbelasting als gevolg van externe geluidsbronnen te worden bepaald. Hierbij moet worden uitgegaan van de Wet geluidhinder zoals die op 1 januari 2007 van

kracht is geworden. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt geregeld hoe in bestaande en nieuwe situaties moet worden omgegaan met de geluidbelasting van gevoelige functies als gevolg van diverse lawaaisoorten.

#### ***Industrielawaai***

De locatie ligt niet binnen een zone voor industrielawaai.

#### ***Spoorweglawaai***

De locatie ligt niet binnen een zone voor railverkeerlawaai.

#### ***Verkeerswegen met een wettelijke zone***

Gelet op de ligging van het plangebied in een 30 km zone is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet vereist.

De locatie is niet gelegen binnen een zone van industrie- of spoorweglawaai zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Daarnaast is de Paviljoenstraat geen gezoneerde weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Een nader akoestisch onderzoek wordt om die reden dan ook niet noodzakelijk geacht.

### **4.1.3 Luchtkwaliteit**

#### ***Nieuwe Wet luchtkwaliteit***

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als “Wet luchtkwaliteit”. Met de inwerking treden hiervan is het tot dan toe geldende “Besluit luchtkwaliteit 2005” ingetrokken.

In de “Wet luchtkwaliteit” zijn de Europese luchtkwaliteitseisen opgenomen. Verder voorziet de Wet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

#### ***Uitvoeringsregels***

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekende mate” (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).
- Ministeriële regeling: “Niet in betekende mate” (regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).
- Ministeriële regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 220).
- Ministeriële regeling “Projectsaldering luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 218).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip nibm. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden, hierbij is de nibm (“niet in betekende mate”) 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. In het Besluit nibm is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de

luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Aangezien de onderhavige ontwikkeling onder de bedoelde categorieën kan worden geschaard, kan volstaan worden met de onderhavige tekstuele beoordeling op grond van de Regeling “niet in betekenende mate” (nibm).

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve géén belemmering. Een belangrijk gegeven daarbij is dat zolang normen niet overschreden worden of plannen nibm bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen (artikel 5.16). Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden.

#### **4.1.4 Bedrijvigheid en milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen gevoelige functies en milieubelastende activiteiten kunnen hinder en gevaar worden voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt om zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Het perceel grenst aan gronden met een agrarische bestemming waar op basis van de planregels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en Kern Noorbeek fruitteelt is toegestaan. In dat kader dient rekening te worden gehouden met een spuitcirkel van 50 meter. Om die reden is een zone van 50 meter rondom de woonbest

In de nabijheid van het plangebied ligt het gemeenschapshuis ‘Paviljoen Berggalm’ aan de Paviljoenstraat 1. Op basis van de VNG Brochure bedrijven en milieuzonering dient als afstand voor geluid 30 meter tot geluidgevoelige objecten te worden aangehouden.

Het plangebied is op ruim 70 meter van het gemeenschapshuis gelegen waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de afstandseis van 30 meter. In de nabijheid van de kern zijn geen agrarische bedrijven gevestigd die hinder kunnen veroorzaken voor de ontwikkeling van nieuwe gevoelige bestemmingen zoals wonen. Om te voorkomen dat toekomstig gebruik van de achtergelegen agrarische gronden als fruitboomgraad zal leiden tot een spuitcirkel is in een zone van 50 meter rondom de woonbestemming het planologische regime aangepast, in die zin dat geen fruitteelt meer mag plaatsvinden.

#### **4.2 Externe veiligheid**

##### *Algemeen*

In 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. In het BEVI zijn de waarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) en het Groepsrisico (GR) wettelijk verankerd. Het BEVI is van toepassing voor inrichtingen, die in het kader van de Wet Milieubeheer een vergunning nodig hebben, maar ook op bestemmingsplannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Voor transportassen is nagenoeg gelijk met de inwerkingtreding van het BEVI de Circulaire Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen uitgekomen. Deze vervangt de Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen en is in overeenstemming met het BEVI wat betreft de omgang met risico's. Daarnaast is op 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Tevens heeft de voormalige gemeente Margraten juni 2008 de beleidsvisie externe veiligheid ‘omgaan met risico's’ vastgesteld.

##### *Plaatsgebonden Risico*

Het Plaatsgebonden Risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een

individueel op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe kwetsbare bestemmingen geldt dat zij niet binnen de PR 10-6 contour gebouwd mogen worden. De grenswaarde van het PR 10-6 per jaar geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare bestemmingen worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare bestemmingen zijn in beginsel niet toegestaan.

#### *Groepsrisico*

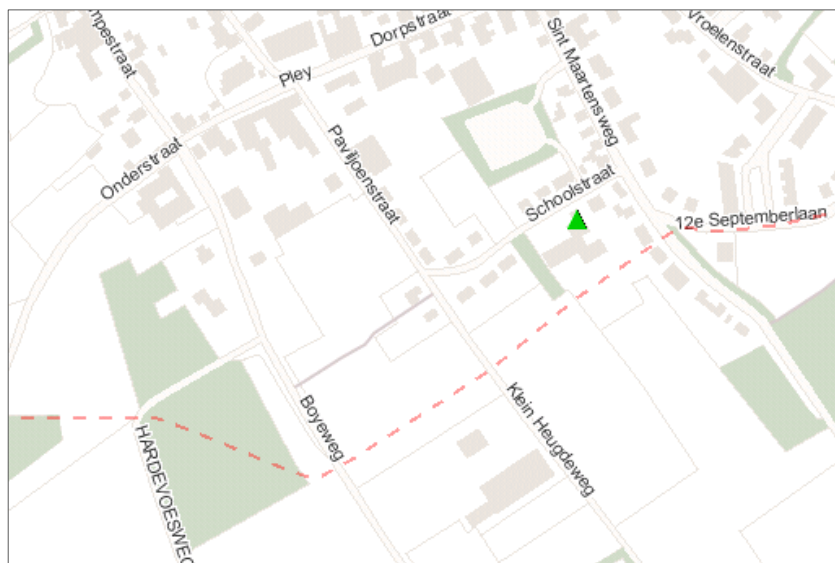
Het Groepsrisico (GR) wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongevalfrequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. Voor het groepsrisico geldt tevens een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag bij een wijziging van het groepsrisico ten opzichte van de huidige situatie. Risicobedrijven in het plangebied Volgens de risicokaart zijn er geen risicobedrijven gelegen in de nabijheid van het te ontwikkelen plangebied. Vanuit de regelgeving voor externe veiligheid bij bedrijven gelden geen beperkingen voor de ontwikkeling van het gebied.

#### *Transport gevaarlijke stoffen*

De wegen in de directe nabijheid van het terrein zijn geen doorgaande routes voor gevaarlijke stoffen. Vervoer over een dergelijke weg zal hooguit bestemmingsverkeer zijn. Aangezien er geen grote risicobedrijven/industrieterreinen zijn gesitueerd aan of vlakbij het terrein zal er niet of nauwelijks vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Er gelden vanuit het transport van gevaarlijke stoffen dan ook geen beperkingen aan de ontwikkelingen van het plangebied.

#### *Buisleidingen*

Op circa 100 meter ten zuiden van de planlocatie ligt een buisleiding van Defensie (K1, diameter 10 inch, druk 80 bar) ten behoeve van het transport van brandstof (figuur 4.1). Aan buisleidingen waardoor transport van (aard)gas en brandbare vloeistoffen plaatsvindt, zijn op grond van het Bevb externe veiligheidsrisico's verbonden. Het plaatsgebonden risico van 10-6 per jaar voor K1-leidingen is 13 meter. Binnen deze contour is het niet mogelijk nieuwe woningen te bouwen.



**Figuur 4.1**  
Uitsnede  
risicokaart  
met ligging  
buisleiding.

Bij het falen van een leiding zijn twee uitstromingsscenario's te onderscheiden. Deze scenario's zijn 'breuk' en 'lek'. Bij scenario 'breuk' wordt voor K1- vloeistoffen aangenomen dat er bij een incident altijd ontsteking optreedt. Er is een kans op direct ontsteken en een kans op vertraagd ontsteken. Directe ontsteking leidt tot een fakkel en een plasbrand. De vertraagde ontsteking leidt alleen tot een vertraagde plasbrand, met de bijbehorende warmtestralingseffecten. Het scenario met de vertraagde plasbrand is, gezien de kansbijdrage van 0,935, bepalend voor de ligging van de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar. De ligging van deze contour komt, bij de veronderstelde ontstekingskans, vrijwel overeen met de maximale straal van de plas.

De effecten van een ontstoken plasbrand zijn uit te drukken in hittebelasting in kW/m<sup>2</sup>. Voor de omvang van de hittestralingcontouren, geldt:

- 10 kW/m<sup>2</sup> (dodelijk letsel bij brand (1% letaliteit) 1,8 x de plasdiameter, en
- 3 kW/m<sup>2</sup> (schade aan lichamelijke gezondheid) 2,8 x de plasdiameter.

Uitgaande van een straal van de plas van 11 meter (2 meter kleiner dan de nieuwe plaatsgebonden risicocontour van 10<sup>-6</sup> per jaar) betekent dit effectafstanden voor 10 en 3 kW/m<sup>2</sup> van respectievelijk circa 39,6 en 68 meter.

Het plangebied ligt op 100 meter van de buisleiding en ligt hiermee buiten zowel de afstand van de 10<sup>-6</sup> (PR) als 10<sup>-8</sup> (GR) contour. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke afstandseisen van zowel PR als GR. Daarnaast wordt hierdoor voldaan aan de beleidsuitgangspunten van de beleidsvisie Externe veiligheid 'omgaan met risico's'. Samenvattend kan gesteld worden dat er voor de voorgenomen nieuwbouw geen belemmeringen zijn als gevolg van externe veiligheid.

### **4.3 Waterhuishouding**

#### *Beleid en proces*

De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor kan invulling gegeven worden aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en het water de ruimte geven worden die het nodig heeft.

#### *Water in en om het projectgebied*

In de Paviljoenstraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig waarop enkel het vuilwater (dwa) kan worden aangesloten.

#### *Beleid*

Het beleid van het Waterschap Roer en Overmaas ten aanzien van hemelwaterbeheer gaat uit van de voorkeursvolgorde hergebruik, infiltratie, lozen op oppervlaktewater en tot slot lozen op de riolering.

#### *Watertoets*

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is de digitale watertoets van het Waterschap Roer en Overmaas doorlopen. Op grond van de uitkomsten daarvan blijkt dat geen uitgebreide watertoets hoeft te worden doorlopen. Als separate bijlage is de watertoets bij gevoegd.

Het voorliggende plan voor de bouw van een woning voldoet aan geen van deze criteria. Het plangebied is circa 650 m<sup>2</sup> groot waardoor het totale verharde oppervlak is immers niet groter dan 2000 m<sup>2</sup>. De watertoets hoeft derhalve voor onderhavig project niet te worden doorlopen. Wel zal bij de planuitvoering rekening worden gehouden met de eisen ten aanzien van duurzaam waterbeheer. Zo zal het hemelwater gescheiden worden afgevoerd naar de achtergelegen graslanden, zonder daarbij overlast te veroorzaken bij aangrenzende percelen.

#### 4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de nieuwe Monumentenwet worden gemeenten verantwoordelijk geacht voor de omgang met archeologische waarden in gemeentelijk grondgebied. Gemeenten moeten bijvoorbeeld bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren is het belangrijk om inzicht te hebben in het archeologisch erfgoed van een gemeente. De gemeente Eijsden-Margraten heeft in dit kader archeologische verwachtingskaarten en een archeologische beleidskaart laten opstellen en vervat in een erfgoedverordening. De verordening is op 18 december 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de aanwezigheid en verwachte aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. De verwachtingskaarten zijn vervolgens omgezet naar één beleidskaart. Op de beleidskaart zijn gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden samengevoegd. Zo zijn er 7 archeologische beleidscategorieën ontstaan (zie onderstaande tabel). De beleidskaart vormt een eerste praktisch handvat bij de inpassing van archeologie bij planvorming en uitvoering in de gemeente.

| Categorie | Verwachting/waarde                                                                                                                                     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | <i>Monumenten van zeer hoge waarde, beschermd volgens de Monumentenwet en terreinen waarvan de gemeente de behoudenswaardigheid heeft vastgesteld.</i> |
| 2         | <i>Monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens Monumentenwet</i>                                                                           |
| 3         | <i>Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens Monumentenwet</i>                                                                                |
| 4         | <i>Gebieden met een hoge verwachting (trefkans)</i>                                                                                                    |
| 5         | <i>Gebieden met een middelhoge en specifieke verwachting (trefkans)</i>                                                                                |
| 6         | <i>Gebieden met een lage verwachting (trefkans)</i>                                                                                                    |
| 7         | <i>Gebieden zonder verwachting (trefkans)</i>                                                                                                          |

Uit de archeologische kaarten blijkt dat het bestemmingsplan is gelegen in een gebied waaraan de waarde archeologie 4 'Gebieden met een hoge verwachting' (trefkans) toegekend. Voor beleidscategorie 4 geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm -Mv archeologisch vooronderzoek nodig is.

**Figuur 4.2**  
Uitsnede  
beleidskaart  
Archeologie.



Vooruitlopend op de vaststelling van de erfgoedverordening is door BAAC bv voor het plangebied aan de Paviljoenstraat te Noorbeek een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van de landschappelijke ligging geldt volgens het rapport voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor de periode paleolithicum tot en met de late middeleeuwen. In de nabije omgeving zijn resten uit het neolithicum en de Romeinse tijd bekend. Archeologische resten kunnen worden aangetroffen binnen 30 cm beneden maaiveld, daarnaast dient rekening te worden gehouden met een gelaagd landschap met meerdere archeologische niveaus.

Binnen het plangebied zelf zijn nog geen archeologische resten bekend. In de nabije omgeving zijn archeologische resten bekend uit het neolithicum en de Romeinse tijd. Binnen het plangebied wordt een ooivaaggrond die gevormd is in colluvium verwacht. Er zijn geen aanwijzingen voor bodemverstoringen in het verleden. Vanwege de ligging op een helling kan echter wel enige erosie hebben plaatsgevonden of juist afdekking door materiaal van hoger op de helling. Voor het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting op resten van het paleolithicum tot en

met de late middeleeuwen. Door de geplande werkzaamheden zullen eventueel aanwezige resten worden beschadigd.

Op basis van de middelhoge archeologische verwachting wordt door BAAC bv een karterend booronderzoek aanbevolen dat geschikt is om archeologische resten vanaf de steentijd te karteren. Het plangebied heeft echter een geringe oppervlakte van 650 m<sup>2</sup> waarvan minder dan 500 m<sup>2</sup> zal worden vergraven. Gelet op de ligging binnen een gebied aangewezen als Waarde archeologie 4 is het onderhavige bouwplan op basis van het vigerende beleid dan ook vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Wel kan ervoor worden gekozen om de graafwerkzaamheden te laten begeleiden volgens de eisen die de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie aan archeologische begeleiding stelt.

#### **4.5 Flora en Fauna**

De Flora- en faunawet, die sinds april 2002 in werking is getreden, beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. De voorgenomen herinrichting van het plangebied kan hiermee strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring of vernietiging van leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten.

##### ***Natuurbeschermingswet***

De bebouwde kom van Noorbeek maakt geen deel uit van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet. Op enige afstand van het plangebied ligt het habitat richtlijngebied Noorbeemden. Dit gebied strekt zich echter niet uit tot binnen het plangebied.

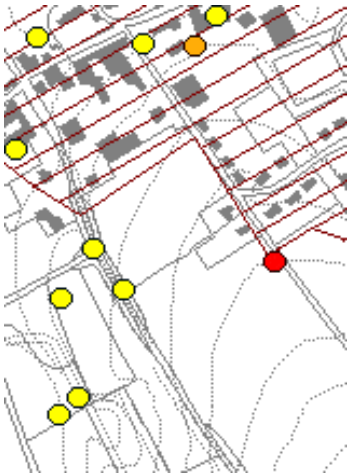
##### ***Flora- en faunawet***

De Flora- en faunawet, die sinds april 2002 in werking is getreden, beschermt een groot aantal plant- en diersoorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen (o.a.) niet gedood, verjaagd, gevangen en verontrust worden. De voorgenomen herinrichting van het projectgebied kan hiermee in sommige situaties strijdig zijn. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot verstoring of vernietiging van leefgebieden van dieren en groeiplaatsen van planten. Ook de afzonderlijke dieren en planten kunnen als gevolg van de werkzaamheden (onopzettelijk) gedood, verontrust en verjaagd worden. In sommige gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet niet aan de orde is. Wanneer dit echter niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden, die alleen onder bepaalde voorwaarden kan worden verstrekt. De ontheffingsaanvraag moet onderbouwd zijn door een goed onderzoek naar het voorkomen van en de effecten op beschermde plant- en diersoorten.

Het plangebied is gelegen in kilometerhok 62-41-25. Op basis van de natuurgegevens van de provincie Limburg kan worden geconcludeerd in de nabijheid van het plangebied de volgende waarnemingen zijn gedaan.

### **Broedvogels**

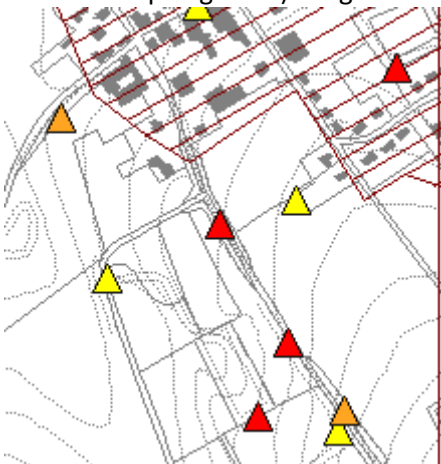
In de nabijheid van het plangebied is in 2010 een kneu (rode stip) waargenomen die op de rode lijst voorkomt.



**Figuur 4.2**  
Aanwezigheid  
broedvogels

### **Beschermde plantensoorten**

Ten westen van het plangebied is in 2009 de beschermde plantensoort witte munt (gele driehoek ten westen van plangebied) aangetroffen.



**Figuur 4.3**  
Plantensoorten

### **Vegetatietypen**

Ten westen van het plangebied is droog grasland gelegen met slechts in de randen daarvan aandachtsoorten.



**Figuur 4.4**  
Vegetatietypen

Het plangebied is momenteel in gebruik als grasland ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Op grond van de natuurgegevens van de provincie Limburg kan worden gesteld dat door de nieuwbouw geen natuurwaarden verloren die bescherming genieten vanuit de Flora- en Faunawet. De aanwezige fruitbomen zullen worden gehandhaafd en slechts een klein deel van de langs de Paviljoenstraat gelegen haag zal worden verwijderd. Hiermee blijven de voornaamste groenstructuren rondom het plangebied in tact. Een nader ecologisch onderzoek wordt om die reden niet noodzakelijk geacht.

#### **4.6 Verkeer en infrastructuur**

Het plangebied wordt goed ontsloten door de Paviljoenstraat in de richting van de Pley en Schoolstraat. In de directe nabijheid van het plangebied is aan de Paviljoenstraat voldoende parkeerruimte (ca. 20 pp) gelegen. De parkeerplaatsen zijn in eigendom van initiatiefnemer en worden aan de gemeente Eijsden-Margraten verhuurd. Ten behoeve van het bouwen van de woning zullen in de toekomst 2 a 3 parkeerplaatsen komen te vervallen. De overeenkomst met de gemeente loopt echter nog tot 2014. Initiatiefnemer wenst deze vooralsnog te respecteren. In parkeerruimte ten behoeve van de nieuwe woning zal op eigen terrein worden voorzien. In die zin dat op de kavel een tweetal parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

#### **4.7 Kabels en leidingen**

Het plangebied beslaat slechts de private ruimte. Binnen dit gebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die in het onderhavige bestemmingsplan middels een leidingzone planologisch geregeld dienen te worden.

## 5. Planbeschrijving

### 5.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

Met het onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd om het planvoornemen aan de Paviljoenstraat te Noorbeek planologisch mogelijk te maken. Het planvoornemen is in strijd met de planregels van het vigerende bestemmingsplan kern Noorbeek.

### 5.2 Huidige situatie

Aan de zuid-westzijde van de kruising van voornoemde drie straten liggen momenteel een tweetal vrijstaande eengezinswoningen; een ouder woonhuis in Amsterdamse School-stijl en een recenter gebouwd woonhuis. Onderhavig planvoornemen voorziet in toevoeging van 1 vrijstaande eengezinswoning aan dit cluster van twee, aan de noordwestzijde. an de overzijde van de Paviljoenstraat liggen enkele twee-onder-1 kapwoningen, waarvan sommige een flauw lessenaarsdak hebben en anderen later een zadeldak hebben toegevoegd. De gebouwhoogte in dit gebied bedraagt overwegend 2 volledige bouwlagen plus kap. In vergelijking met de naastgelegen woning ligt het betreffende perceel (plangebied) ongeveer 1 meter lager. Het verschil in hoogte wordt overbrugd middels een talud. Dit talud neemt de eerste meters van het plangebied in beslag ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens.

### 5.2 Beschrijving bouwplan

De bebouwingsenveloppe is op bijgaande schetsen aangegeven, waarbij de voorgevelrooilijn van de beide andere woningen is aangehouden. Kenmerkend is het hoofdvolume (2 bouwlagen plus kap) dat haaks op de straat staat en tevens een doorzetting is van de bestaande hoofdvolumes aan deze



zijde van de straat. De breedte van het hoofdvolume is smaller dan bij het naastgelegen pand en sluit meer aan bij dat van het oudere pand. Haaks op voornoemd hoofdvolume is aan de achterzijde een lager (secundair) volume geplaatst. Hierin bevinden zich op de begane grond de belangrijkste verblijfsruimten; woonkamer, eetkamer en keuken. Deze ruimten zijn goed op de zon en achtertuin

gericht, met een geweldig uitzicht over het landschap. Openingen in de noordwestgevel bieden daarnaast uitzicht op de kerk van Noorbeek. Het materiaalgebruik zal overwegend traditioneel zijn (metselwerk en pannen). Alhoewel er ook gekozen is voor een “klassiekere” massaopbouw, betekent dit niet dat er enkel een klassieke of traditionele architectuur mogelijk is. Ook beperkt gebruik maken van modernere materialen, strakke en moderne details en idem openingen zijn mogelijk. Wat betreft erfafscheidingen zal vanwege de landschappelijke ligging en een harmonieuzere overgang enkel gewerkt worden met natuurlijke hagen die passen in dit landschap. Wel is bij de entree (inrit) vanaf de Paviljoenstraat een gemetselde penant of iets dergelijks denkbaar.



## 6. Planopzet

### 6.1 Feitelijke planopzet

Het juridisch niet bindende deel van het bestemmingsplan is uit de toelichting. En vormt het basis beleidsdocument dat dient ter onderbouwing van de ruimtelijke ingreep. De bij de toelichting behorende verbeelding en planregels bevatten het juridisch bindende instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de planregels, alsmede de functie van visualisering van de bestemming. De verbeelding vormt samen met de planregels en de ruimtelijke onderbouwing en in combinatie met het feitelijke projectbesluit het juridisch toetsingskader.

De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:500. Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden de bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van de verbeeldingen. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met ander overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

### 6.2 Juridische planopzet

De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008) van de RO-standaarden 2008 en het vigerende bestemmingsplan Noorbeek. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd. De regels zijn onderverdeeld in een viertal hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

#### 6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 omvat de verklaring van de belangrijkste begrippen, welke in hoofdstuk 2 en 3 worden gebruikt. Daarnaast bevat dit hoofdstuk bepalingen op welke wijze de grondoppervlakte, hoogte, breedte en dergelijke van de bouwwerken moeten worden gemeten.

#### 6.2.3 Bestemmingsregels

Conform de standaardopzet van de gemeente Eijsden-Margraten wordt in dit hoofdstuk de omschrijving van de op de verbeelding aangegeven bestemming gegeven, met daarbij nadere bebouwingsregels in de vorm van maximaal toelaatbare aantallen, hoogten, situering, etc. opgenomen.

#### 6.2.3 Algemene regels

Het derde hoofdstuk van de regels bevat een aantal bepalingen welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Dit zijn onder in dit geval de algemene bouwregels en de algemene

gebruiksregels.

#### **6.2.4 Slotregel**

In het laatste hoofdstuk is de slotregel opgenomen.

## 7. Uitvoerbaarheid

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijk ordening (hierna: 'Wro') is bepaald dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meerdere aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd.
- Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c 4, onderscheidenlijk 5 Wro noodzakelijk is.
- Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d Wro noodzakelijk is.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woning waarvoor een omgevingsvergunning is vereist. De gemeente heeft op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Daarnaast is een separate planschade overeenkomst gesloten. Het verhaal van kosten in het exploitatiegebied is daardoor anderszins verzekerd.

### 7.2 Handhaving

Van een overheid die regels uitvaardigt mag worden verwacht dat zij deze regels ook handhaaft. De handhaafbaarheid van de planregels is dan ook van groot belang. Om daadkrachtiger te kunnen optreden zijn in de nieuwe Woningwet (medio 2005) diverse artikelen opgenomen die de handhaving beter uitvoerbaar moeten maken. Eén van de maatregelen is dat de gemeente een handhavingsnota dient op te stellen. Deze zal te zijner tijd als bijlage bij dit handboek worden gevoegd. Ook zal in de toelichting van elk bestemmingsplan een standaard handhavingsparagraaf opgenomen worden.

### 7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 7.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op 21 februari 2013 zijn de volgende instanties per e-mail gevraagd om een reactie in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening:

- Enexis
- Inspectie Leefomgeving en Transport
- Rijkswaterstaat
- Gasunie
- Brandweer
- Provincie Limburg

Voor geen van deze partijen geeft het onderhavige bestemmingsplan een aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### 7.3.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 21 februari 2013 tot en met woensdag 3 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot indienen van zienswijzen.

## 8. Bijlagen

### 8.1 Reacties vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

**Sandra Piek - RE: Vooroverleg bestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek**

---

**Van:** <AMAA.v.Dijk@mindef.nl>  
**Aan:** <sandrapiek@eijdsden-margraten.nl>  
**Datum:** 2/25/2013 9:28  
**Onderwerp:** RE: Vooroverleg bestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek

---

Geachte mw. Piek.

Hierbij deel ik u mede dat er geen defensiebelangen zijn betrokken bij onderhavig bestemmingsplan.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Vriendelijke groet,

*Annemiek*

A.M.A.A. van Dijk  
Medewerker Ruimtelijke Ordening en Milieu  
Ministerie van Defensie  
Divisie Vastgoed & Beveiliging-Directie Zuid  
Postbus 412  
5000 AK Tilburg  
tel: 013-5117 869

**Sandra Piek - RE: Vooroverleg bestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek**

---

**Van:** "Handels, Herman" <Herman.Handels@enexis.nl>  
**Aan:** Sandra Piek <sandrapiek@eijdsden-margraten.nl>  
**Datum:** 2/25/2013 10:14  
**Onderwerp:** RE: Vooroverleg bestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek

---

Hallo Sandra,

Met betrekking bestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek zijn voor Enexis netwerk geen bijzonderheden te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Herman Handels  
Engineer

**ENEXIS B.V.** AEI (AccountEngineeringInfra) / Minckelersstraat 2 / 6372 PP Landgraaf / Postbus 856 / 5201 AW 's-Hertogenbosch  
**T** +31 (0)88 - 857 13 43 / **F** +31 (0) - 857 19 87 / **M** +31 (0)6 52 39 06 25 / [herman.handels@enexis.nl](mailto:herman.handels@enexis.nl)  
[www.enexis.nl](http://www.enexis.nl)



**Sandra Piek - RE: Vooroverleg bestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek**

---

**Van:** "Beernink, M. (Monique) - ILT" <Monique.Beernink@ILenT.nl>  
**Aan:** 'Sandra Piek' <sandrapiek@eijdsden-margraten.nl>  
**Datum:** 2/25/2013 11:41  
**Onderwerp:** RE: Vooroverleg bestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek

---

Goedemorgen mevrouw Piek,

De Inspectie heeft geen bezwaar.

Hartelijke groet,

Monique Beernink

## **Sandra Piek - RE: Vooroverleg bestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek**

---

**Van:** DLB-RO-WPA <dlb-ro-wpa@rws.nl>  
**Aan:** 'Sandra Piek' <sandrapiek@eijdsden-margraten.nl>  
**Datum:** 2/26/2013 8:50  
**Onderwerp:** RE: Vooroverleg bestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek

---

Geachte mevrouw Piek,

Hartelijk dank voor de toezending van bovengenoemd plan.  
Het plan is echter niet gelegen in het beheergebied van Rijkswaterstaat Limburg.  
U zult van ons dan ook geen inhoudelijke reactie ontvangen.

Met vriendelijke groet,

**Laura de Gier-Hendrix**  
Management-assistente

.....  
**Planvorming & Advies, wegen en verkeer**

**Rijkswaterstaat Limburg**  
Avenue Ceramique 125 | 6221 KV Maastricht  
Postbus 25 | 6200 MA Maastricht

Kamer B.1.10

.....  
T 043 329 46 22

M 06 52 35 44 76

.....  
Ik werk op:  
maandag en dinsdag 09.00 - 14.30  
woensdag en donderdag 09.00 - 17.00  
op vrijdag werk ik niet

## **Sandra Piek - RE: Vooroverleg bestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek**

---

**Van:** Nikkels-Wevers G. <G.Nikkels.Wevers@gasunie.nl>  
**Aan:** "sandrapiek@eijdsden-margraten.nl" <sandrapiek@eijdsden-margraten.nl>  
**Datum:** 2/26/2013 14:52  
**Onderwerp:** RE: Vooroverleg bestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek

---

Geachte mevrouw Piek,

Bij e-mailbericht van 21 februari 2013 heeft Gasunie het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Wij danken u voor de toezending van het voorontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,

Geke Nikkels

**E:** g.nikkels.wevers@gasunie.nl  
**M:** 06 - 1100 5353  
**I:** www.gasunie.nl

**N.V. Nederlandse Gasunie**

Postbus 19  
9700 MA Groningen  
Concourslaan 17



 Denk alstublieft aan het milieu voordat u deze e-mail print.

**BRANDWEER**

Gemeente Eijsden-Margraten  
t.a.v. mevr. Piek  
Postbus 10  
6269 ZG EIJSDEN-Margraten

Holstraat 35  
6269 AW Margraten  
Postbus 35  
6269 ZG Margraten  
Telefoon (088) 450 74 50  
Fax (088) 450 74 51  
info@brwzl.nl  
www.brwzl.nl

|                 |                         |                |                                             |         |
|-----------------|-------------------------|----------------|---------------------------------------------|---------|
| Datum           | 15 maart 2013           | Telefoon       | 088-4507119                                 | Bijlage |
| Onze referentie | 2013-1030-MP-UIT.000132 | Fax            |                                             |         |
| Uw referentie   |                         | Behandeld door | ir. M.M.W. Ponjé                            |         |
| Uw mail van     | 21 februari 2013        | Onderwerp      | Vooroverleg bestemmingsplan Paviljoenstraat |         |

Geachte mevrouw Piek,

Op 21 februari 2013 is per mail het verzoek binnengekomen te adviseren in het kader van het vooroverleg bestemmingsplan "Paviljoenstraat, Noorbeek" in de gemeente Eijsden-Margraten. Onderstaand vindt u het advies, dat gebaseerd is op de volgende (aangeleverde) documenten:

- Bestemmingsplan Paviljoenstraat regels, toelichting (31 januari 2013) en verbeelding.

Zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan is er voor de voorgenomen nieuwbouw geen belemmering als gevolg van externe veiligheid. Dit vanwege de ligging van het plangebied op 100 meter van de buisleiding van de leiding. Slechts bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn aan de orde.

Voor de bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden de eisen gehanteerd uit de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid. De geplande ontwikkeling voldoet aan deze eisen.

Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze brief dan kunt u contact opnemen met de behandelend medewerker via bovenstaand telefoonnummer of e-mailadres.

Hoogachtend,

  
Brandweer Zuid-Limburg  
Kazernechef Maastricht / Teamleider Risicobeheersing District Maastricht  
Ing. L.M.G. Valent MPS



1310002265  
25/03/2013

provincie limburg



Aan de raad van de  
gemeente Eijsden-Margraten  
Postbus 10  
6269 ZG MARGRATEN

| Gemeente Eijsden-Margraten |               |        |
|----------------------------|---------------|--------|
| Burg.                      | Nr.           | Hoef.  |
| Secr.                      | Afd.          | Prijs  |
| W I                        | Pers.         | Berek. |
| W II                       | 25 MAART 2013 | Kwal.  |
| W III                      |               |        |
| W IV                       | Kopie         | Raad   |
| W V                        |               |        |
| BVO                        |               |        |

**Cluster/Bureau** ROZ  
**Ons kenmerk** 2013/17694  
**Vpl. Nummer**  
**E-mail** lam.baeten@prvlimburg.nl  
**Bijlage(n)** -

**Behandeld** L.A.M. Baeten  
**Uw kenmerk**  
**Telefoon** (043) 389 74 00  
**Faxnummer** (043) 389 79 77  
**Maastricht** 22 maart 2013

VERZONDEN 22 MRT 2013

**Onderwerp**

Artikel 3.8, lid 1 Wro

Ontwerp-bestemmingsplan "Paviljoenstraat te Noorbeek", hierna te noemen het plan

Geachte Raad,

Het plan is niet voor vooroverleg aangeboden.

Het plan is beoordeeld op de provinciale belangen zoals opgenomen in de Interim-Belangenstaat 2012-2013, u toegezonden bij brief van 22 mei 2012, kenmerk 2012/23857.

Wij zien geen aanleiding hieromtrent een zienswijze in te dienen.

Verder vertrouwen wij erop dat eventuele provinciale belangen als benoemd in de provinciale Belangenstaat 2008 (die is vastgesteld bij de POL-aanvulling Nieuwe Wro), maar die niet zijn opgenomen op de Interim-Belangenstaat 2012-2013, op een correcte wijze doorwerking vinden in het plan.

Gedeputeerde Staten van Limburg  
namens dezen,

drs. M.G.P.I. Arts,  
wnd afdelingshoofd  
afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

**Bezoekadres:**  
Limburglaan 10  
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700  
NL-6202 MA Maastricht  
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 (0)43 389 99 99  
Fax + 31 (0)43 361 80 99  
www.limburg.nl

IBAN-nummer: NL08RABO0132575728  
BIC-code: RABONL2U  
Bereikbaar via: Lijn 1 (richting De Heeg)

## **8.2 Bekendmaking terinzagelegging ontwerp bestemmingsplan**

### **Ontwerpbestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek**

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten maken ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat met ingang van donderdag 21 februari 2013 tot en met woensdag 3 april 2013 het ontwerpbestemmingsplan Paviljoenstraat te Noorbeek (verbeelding, regels en toelichting, planidentificatienummer NL.IMRO.1903.BPLKOM07003-ON01) met bijbehorende documenten voor eenieder ter inzage ligt in het gemeentehuis locatie Eijsden, Breusterstraat 27 te Eijsden.

Het ontwerpbestemmingsplan behelst het bouwen van een woning op het perceel Paviljoenstraat ongenummerd.

Het bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan Noorbeek en van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, gemeente Margraten, Inclusief de 1ste herziening van dit bestemmingsplan.

Voor inzage in het ontwerpbestemmingsplan kunt u contact opnemen met het KlantContactCentrum, telefoonnummer 043-458 8488. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens te raadplegen op onze website [www.eijsden-margraten.nl](http://www.eijsden-margraten.nl) en via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.1903.BPLKOM07003-ON01>

Gedurende de termijn van terinzagelegging kan een ieder zijn of haar zienswijzen op dit ontwerpbestemmingsplan (bij voorkeur) schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad van Eijsden-Margraten, Postbus 10, 6269 ZG Margraten. Indien u een mondelinge zienswijze naar voren wilt brengen, kunt u contact opnemen met mevr. S.A.G. Piek via het telefoonnummer 043-458 8488.

*Eijsden-Margraten, 21 februari 2013*