



vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
de uitbreiding van de woning
Klein Welsden 37**

Gemeente Eijsden-Margraten

COLOFON

Opdrachtgever:	de heer P. Huntjens
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.OMGBUI1065-
Versie:	VG01
Status:	vastgesteld
Datum:	22 oktober 2020
Auteur:	K. Moonen
2 ^e lezer:	C. Vandewall
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2019.74

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving	4
2.2 Het bouwplan	7
2.3 Vigerende bestemmingsplannen	12
2.4 Beleidskader	14
2.5 Milieuaspecten	20
2.6 Water	24
2.7 Archeologie	26
2.8 Flora en Fauna	26
2.9 Bedrijven en milieuzonering	27
2.10 Overige milieuaspecten	28
2.11 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	28
2.12 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
2.13 Economische uitvoerbaarheid	29
3 Motivering	30
Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning	31

Separate bijlagen:

- 1) Vooronderzoek bodem Klein Welsden 37 Margraten, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA190868.R01.V1.0, d.d. 20.12.2019;
- 2) Rapportage AERIUS-berekening Klein Welsden 37 te Margraten, Ecolybrum, rapportnummer 20-691, d.d. 26.06.2020;
- 3) Landschappelijk inpassingsplan (*Landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage bouwplan 'Klein Welsden 37', kenmerk PNR 6269NS37-090720*);
- 4) Definitief advies Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten 2020, d.d. 14.07.2020.



1 Inleiding

De eigenaar(s) van de woning op de locatie Klein Welsden 37, gelegen in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten, zijn voornemens het woonhuis uit te breiden en tevens de schuur/stal behorende bij de woning te slopen en in een groter formaat terug te bouwen. De beoogde uitbreiding is conform het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' niet toegestaan. De bestaande woning en de bijbehorende opstallen zijn bestemd tot 'Wonen'. De beoogde uitbreiding van de woning is weliswaar geprojecteerd binnen de bestemming 'Wonen', maar is geprojecteerd buiten het bouwvlak. De beoogde uitbreiding van de schuur/berging is gedeeltelijk geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De nieuwbouw van de schuur/stal is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De gemeente Eijsden-Margraten is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief door af te wijken van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./ 2.12, eerste lid, onder a., sub 3° Wabo, waarmee van het vigerende bestemmingsplan kan worden afgeweken. Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo (projectafwijakingsbesluit).

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding (een eenvoudige verbeelding (IDN-code: NL.IMRO.1903.OMGBUI1065-VG01) met de begrenzing van projectlocatie en een koppeling naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlage). De analoge versie van deze verbeelding is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk vormt hoofdstuk 2 de feitelijke ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de projectlocatie beschreven en wordt in paragraaf 2.2 het bouwplan besproken. In paragraaf 2.3 wordt de planologisch-juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Paragraaf 2.4 behandelt de relevante ruimtelijke beleidskaders van de verschillende overheidslagen. Vervolgens wordt in paragraaf 2.5 aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die in het kader van deze planvorming van belang zijn. De aspecten water, archeologie, flora en fauna, bedrijven en milieuzonering en overige milieuaspecten komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7, 2.8, 2.9 en 2.10 aan bod. Paragraaf 2.11 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.12 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.13. Hoofdstuk 3, getiteld "Motivering" vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

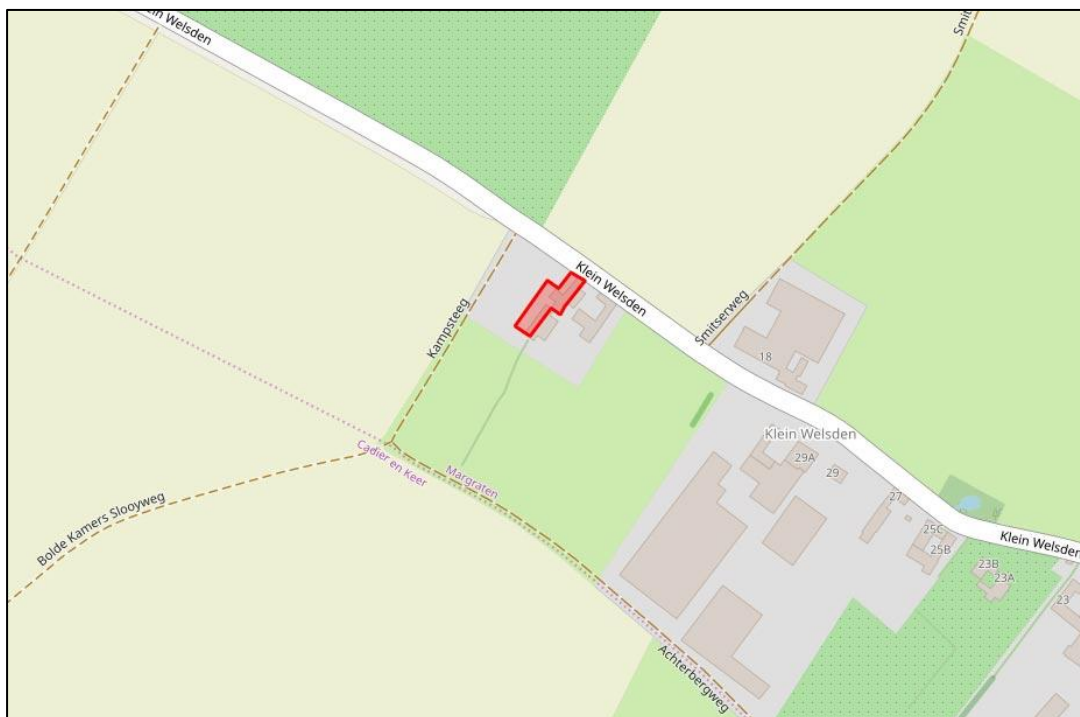


2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

De projectlocatie is gelegen in de buurtschap Klein Welsden, ten noordwesten van de kern Margraten en ten noordoosten van de kern Cadier en Keer. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie H, nummer 395 (ged.) en heeft een oppervlakte van 670 m².

Op het onderstaande overzichtskaartje is de projectlocatie middels een rode kleur weergegeven:



De projectlocatie is gelegen aan de zuidzijde van de weg Klein Welsden. De woning Klein Welsden 37 vormt het westelijke uiteinde van de lintbebouwing aan deze straat. Ten noorden, ten westen en ten zuiden wordt de projectlocatie omringd door agrarische percelen. Aan de oostzijde is de lintbebouwing gelegen. Hier bevinden zich een aantal (bedrijfs-)woningen en agrarische bedrijven. Op een afstand van circa 100 meter ligt het bedrijf Prevoo Granen, Mengvoeders en Kunstmest B.V (Klein Welsden 18).

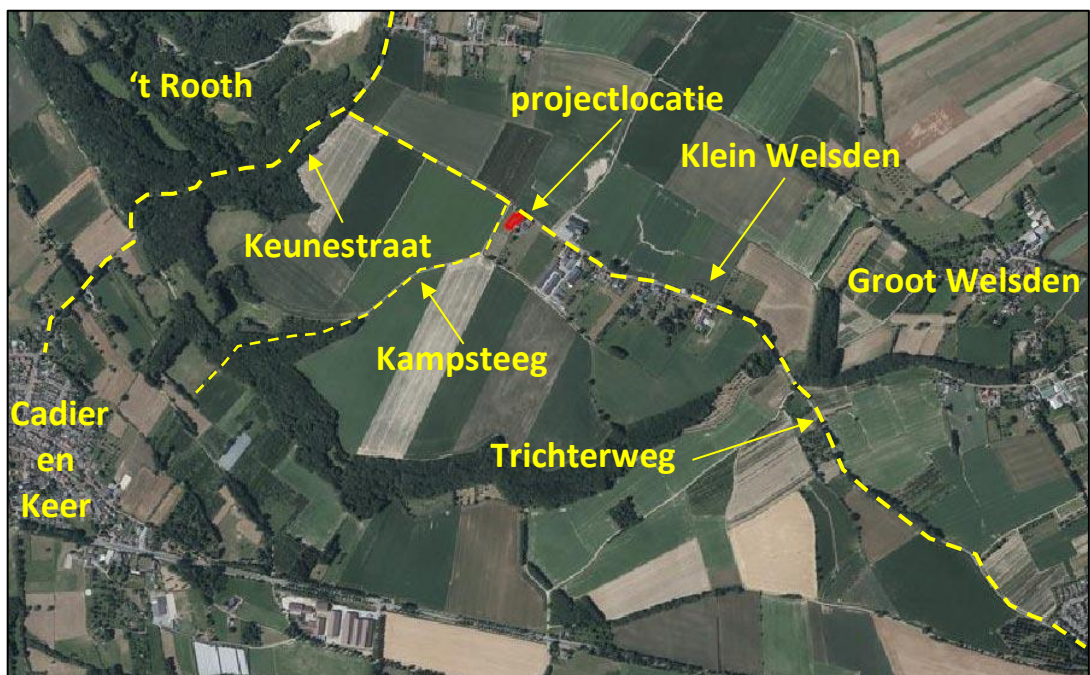


Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie middels een rode omlijning aangeduid:



In oostelijke richting gaat de weg over in de Trichterweg, die richting de kern Margraten voert. In westelijke richting gaat de weg over in de Keunestraat, die langs natuurgebied 't Rooth in zuidwestelijke richting tot de kern Cadier en Keer voert. Ten westen van de projectlocatie ligt de onverharde Kampsteeg, die in zuidwestelijke richting uitloopt richting de Koebergweg.

Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie en de omgeving in groter perspectief weergegeven. De projectlocatie is middels een rode omlijning weergegeven. De benoemde wegen en kernen zijn middels een gele kleur aangeduid:



De onderstaande afbeelding toont de rechter zijgevel van de woning Klein Welsden 37, vanaf de weg. Aan deze zijde van de woning vindt de uitbreiding plaats.



De rechter zijgevel van de woning Klein Welsden 37

De onderstaande afbeelding toont de weg Klein Welsden in westelijke richting. Op de linker zijde van de foto is de straatgevel van de woning Klein Welsden 37 weergegeven:



De weg Klein Welsden in westelijke richting



De onderstaande afbeelding toont de weg Klein Welsden in oostelijke richting. Aan de rechterzijde van de foto is een gedeelte van de linker zijgevel van de woning Klein Welsden 37 zichtbaar. Op de achtergrond is het bedrijf Prevoo Granen, Mengvoeders en Kunstmest B.V. (Klein Welsden 18) zichtbaar:



De weg Klein Welsden in oostelijke richting



2.2 Het bouwplan

2.2.1 Algemeen

Door Paul Bovens Architectural Design is een bouwplan vervaardigd voor de uitbreiding van het woonhuis en de sloop en grotere nieuwbouw van de schuur/stal, die achter het woonhuis is gesitueerd. De uitbreiding van de woning vindt plaats aan de westzijde van het woonhuis. De nieuwbouw van de schuur/stal vindt plaats aan de achterzijde van de woning.

De onderstaande afbeeldingen tonen de situatietekening van de bestaande situatie en de situatietekening van de toekomstige situatie. Op de situatietekeningen is middels drie pijlen (globaal) aangegeven waar de uitbreidingen plaatsvinden:



Bestaande situatie



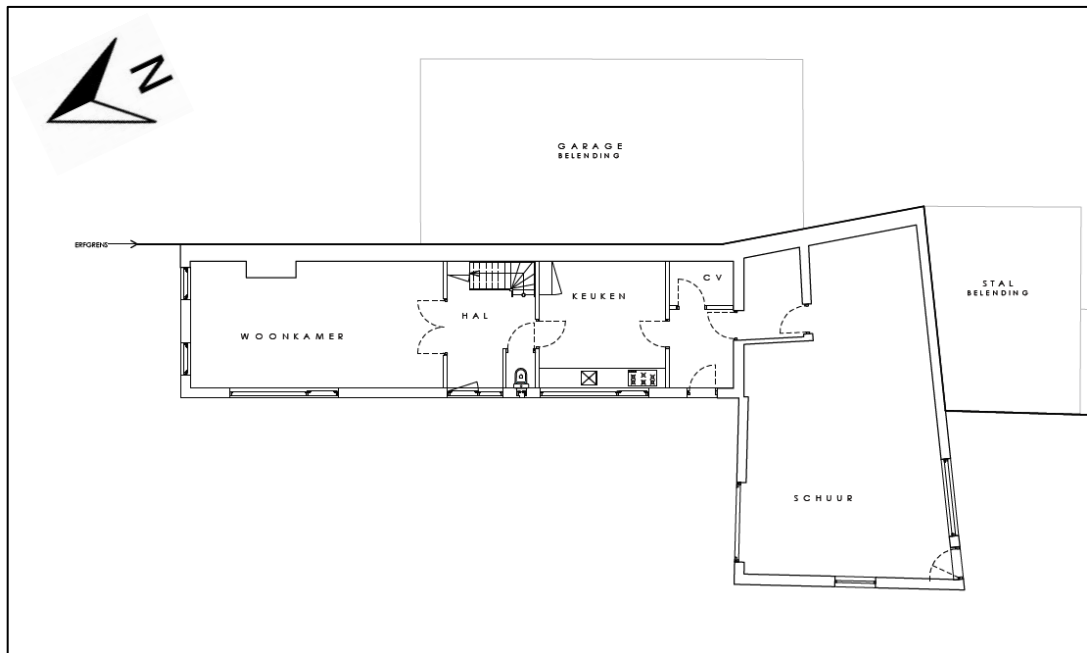
Toekomstige situatie

2.2.2 Uitbreiding woonhuis

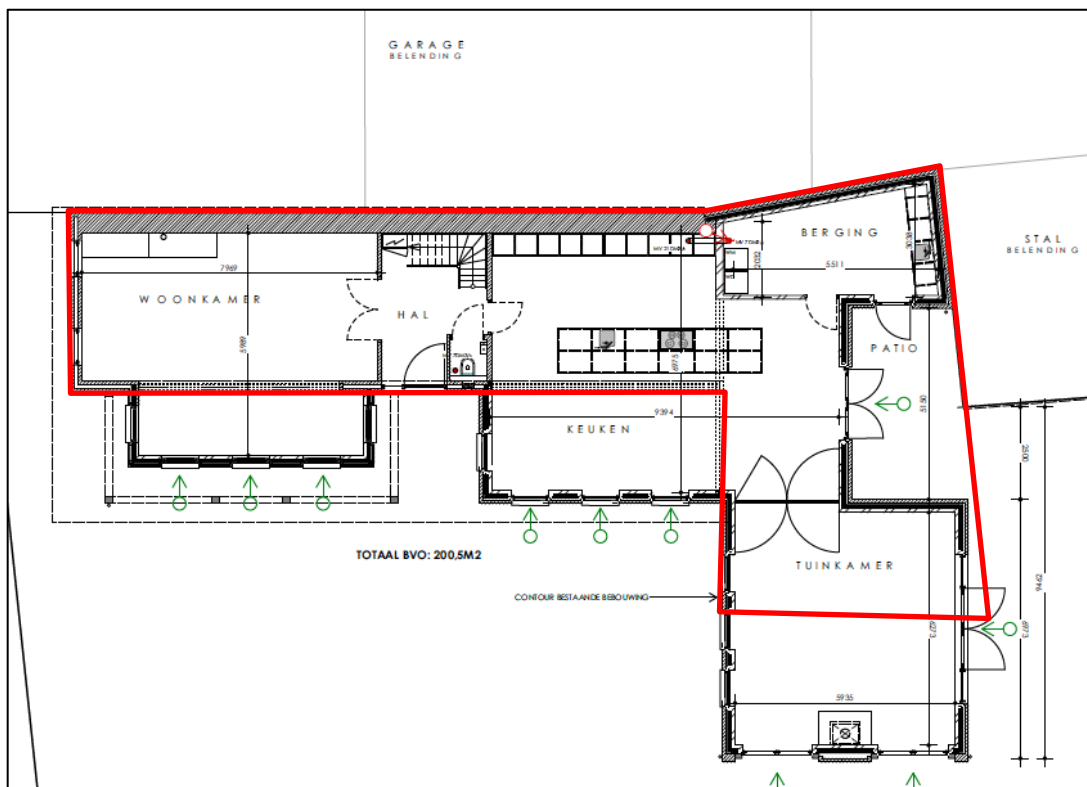
De uitbreiding van het woonhuis omvat een uitbreiding van de bestaande woonkamer en een uitbreiding van de bestaande keuken. Tevens wordt het gedeelte dat achter het bestaande woonhuis is gelegen en thans in gebruik is als schuur, bij het woonhuis betrokken. Ook in dit gedeelte van het gebouw vindt een uitbreiding plaats. In dit gedeelte worden een eetkamer en een patio gerealiseerd. De voetprint van het woonhuis wordt per saldo uitgebreid met circa 43 m² (de uitbreiding van de woning minus de bebouwingsoppervlakte die komt te vervallen in verband met de realisering van de patio). Hiermee komt de voetprint van het woonhuis op maximaal 200 m². De uitbreiding vindt ook plaats op de verdieping van het woonhuis, waarmee twee slaapkamers alsmede de badkamer worden uitgebreid. Tevens wordt op de verdieping, ter plaatse van het voormalige schuurgedeelte een slaapkamer gerealiseerd.



De onderstaande afbeeldingen tonen de plattegrond van de woning in de bestaande situatie en in de toekomstige situatie. Op de plattegrond van de toekomstige situatie is middels een rode lijn de contour van de bestaande bebouwing weergegeven.



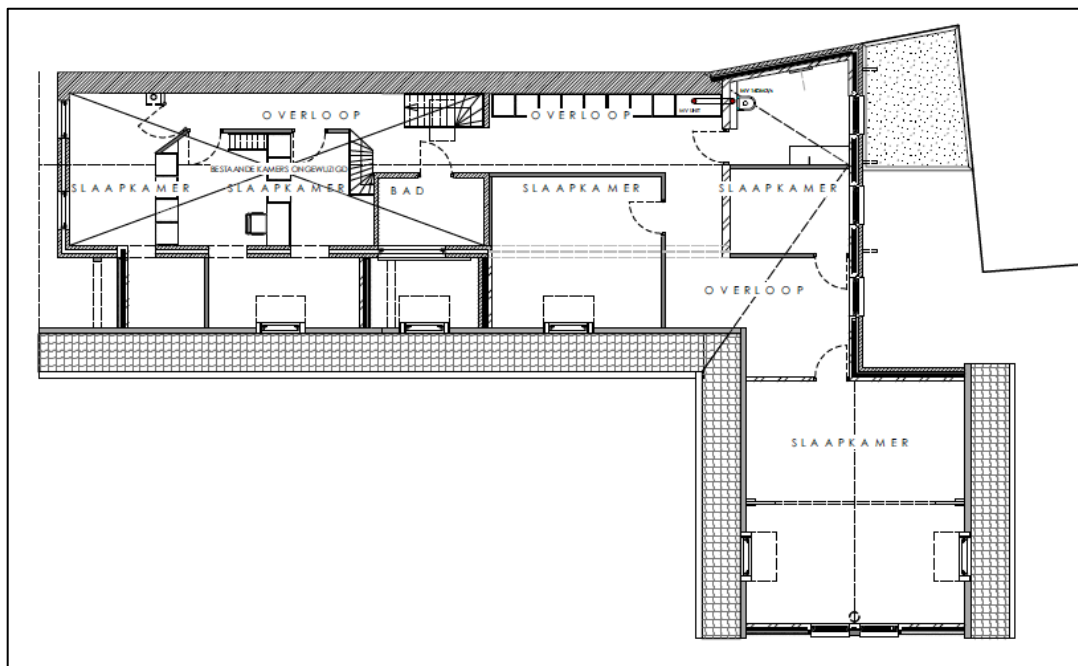
Plattegrond woonhuis Klein Welsden 37 – bestaande situatie



Plattegrond woonhuis Klein Welsden 37 – toekomstige situatie

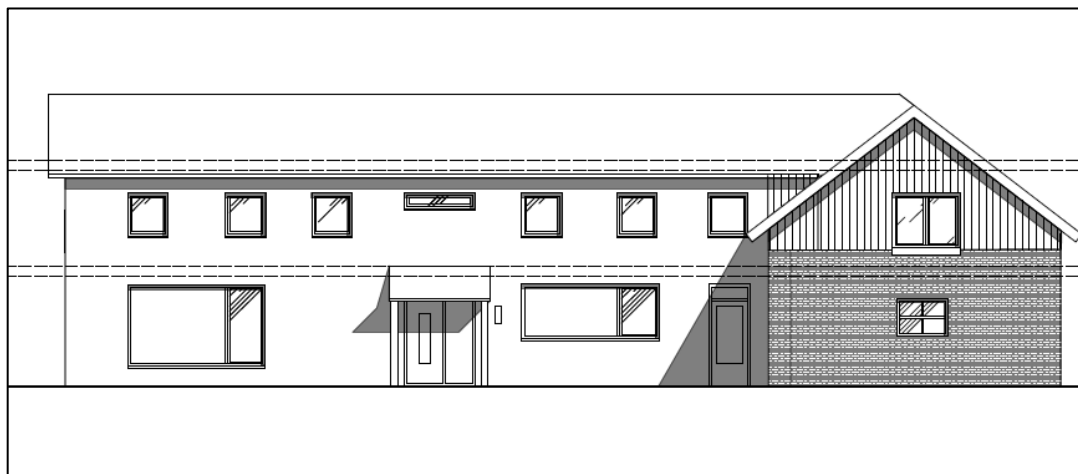


De onderstaande afbeelding toont de nieuwe indeling van de verdieping van het woonhuis in de nieuwe situatie:



Plattegrond verdieping – toekomstige situatie

De navolgende afbeeldingen tonen de rechter zijgevel van het woonhuis in de bestaande situatie en in de toekomstige situatie:



Rechter zijgevel woonhuis Klein Welsden 37 – bestaande situatie





Rechter zijgevel woonhuis Klein Welsden 37 – toekomstige situatie

In de bestaande situatie bedraagt de goot- en bouwhoogte van het woonhuis circa 4,90 meter respectievelijk 7,20 meter en de goot- en bouwhoogte van het schuurgedeelte bedraagt circa 3,70 meter respectievelijk 7,20 meter. In de toekomstige situatie bedraagt de goot- en bouwhoogte van het oorspronkelijk gedeelte van het woonhuis circa 2,90 meter respectievelijk 7,20 meter.

2.2.3 Nieuwbouw schuur/stal

Naast de uitbreiding van het woonhuis vindt tevens de sloop en grotere nieuwbouw van de schuur/stal plaats, die achter het woonhuis is gesitueerd.

In de bestaande situatie bestaat deze schuur/berging uit vier aparte stallen, met een totale oppervlakte van circa 85 m². Deze stallen worden gesloopt en vervangen door een grote bouwmasa met een oppervlakte van maximaal 200 m². Dit nieuwe gebouw bestaat uit een garage, een opslag voor hooi en stro en drie paardenboxen. De schuur/berging heeft in de toekomstige situatie een goot- en bouwhoogte van 2,70 respectievelijk 6,00 meter.

De paardenmest wordt afgevoerd naar elders. Er hoeft binnen de onderhavige projectlocatie derhalve geen voorziening te worden gerealiseerd ten behoeve van mestopslag.



2.3 Vigerende bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009'

De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009'. In dit bestemmingsplan is de projectlocatie gedeeltelijk bestemd tot 'Wonen' en gedeeltelijk bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Tevens gelden ter plaatse van de projectlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Landschapselement', 'Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur' en 'Waterstaat – Erosie'. Voorts is de projectlocatie (gedeeltelijk) gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-bodembeschermingsgebied', 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' en 'overig-zone hoogstamboomgaarden'.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' weergegeven. De projectlocatie is op deze uitsnede aangegeven middels een rode omlijning.



Enkelbestemming 'Wonen'

Het bestaande woonhuis evenals de uitbreiding van het woonhuis zijn gesitueerd binnen de bestemming 'Wonen'. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan-huis-gebonden-beroepen en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis;
- stalling van kampeermiddelen, voor zover een 'maximum aantal te stallen kampeermiddelen' is aangeduid; (*)
- verblijfsrecreatie in de vorm van vakantieappartementen of bed & breakfast, voor zover een 'maximum aantal vakantieappartementen' is aangeduid, respectievelijk ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast'. (*)

en de daarbij behorende voorzieningen.

(*): deze aanduiding is niet van toepassing op de onderhavige projectlocatie.



Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

De gronden waarop de nieuwe schuur/berging wordt gerealiseerd, zijn gedeeltelijk gesitueerd binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerrosie 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;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- recreatief medegebruik;
- voor wandel-, ruit-, fiets-, wielren- en mountainbike-evenementen op bestaande wegen/paden waarbij de bepalingen in artikel 42.3 (regels m.b.t. ontheffing voor evenementen) in acht worden genomen;
- verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen op de boerderij, voor zover een 'maximum aantal kampeerplaatsen' is aangeduid. (*)

(*): deze aanduiding is niet van toepassing op de onderhavige projectlocatie.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De volledige projectlocatie is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundige waardevolle elementen en terreinen. Ter plaatse van de onderhavige projectlocatie geldt conform het gemeentelijk archeologiebeleid de 'archeologische verwachtingswaarde 3'. Conform de gemeentelijke Erfgoedverordening dient archeologisch onderzoek plaats te vinden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een bodemverstoring plaatsvindt tot een diepte van 0,30 meter (buiten de bebouwde kom), over een oppervlakte van 250 m² of meer.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'

De volledige projectlocatie is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Dubbelbestemming 'Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur'

Het gedeelte van de projectlocatie dat bestemd is tot 'Agrarisch met waarden' is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor geleiding van het recreatieve ontsluitingsverkeer door middel van het ontwikkelen van recreatietrefpunten met voorzieningen gericht op de geleiding van en de informatievoorziening aan recreanten.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie'

Het gedeelte van de projectlocatie dat bestemd is tot 'Agrarisch met waarden' is tevens voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het bestrijden en voorkomen van:

- bodemerrosie en wateroverlast;



- het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem;
- de aantasting van het grondwaterpakket.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied'

De volledige projectlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied'. Binnen het bodembeschermingsgebied is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'

De volledige projectlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied'. Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan en met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de Provinciale Milieuverordening Limburg worden gesteld.

Gebiedsaanduiding 'overig-zone hoogstamboomgaarden'

Het gedeelte van de projectlocatie dat bestemd is tot 'Agrarisch met waarden' is gesitueerd binnen de gebiedsaanduiding 'overig-zone hoogstamboomgaarden'. Nieuwe hoogstamboomgaarden worden in het kader van de nagestreefde landschapontwikkeling bij voorkeur ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig zone – hoogstamboomgaarden' gerealiseerd. Realisering buiten deze aanduiding is alleen mogelijk als is aangetoond dat geen landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden in het geding zijn.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Onderhavig plan behelst de uitbreiding van een bestaande woning en de sloop en herbouw van een nieuwe schuur/berging met een grotere oppervlakte. De uitbreiding van de woning is geprojecteerd binnen de bestemming 'Wonen', maar buiten het bouwvlak. In artikel 24.2.1 van het bestemmingsplan is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak of binnen de aanduiding 'bijgebouwen' mag worden gebouwd. Tevens wordt de maximale bebouwingsoppervlakte aan bijgebouwen overschreden. In artikel 24.2.3, sub a. is bepaald dat het bouwperceel voor maximaal 50% met bijgebouwen mag worden gebouwd. Ook aan deze regel wordt niet voldaan. Artikel 24.2.3, sub b. schrijft voor dat maximaal 100 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn. Ook aan deze regel wordt niet voldaan.

Ook de nieuwe schuur/berging is in strijd met het vigerende bestemmingsplan; in de nieuwe situatie is de schuur/berging gedeeltelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' geprojecteerd. Het betreft een bijgebouw behorende bij de woonfunctie. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' mogen überhaupt geen gebouwen worden gebouwd. De ter plaatse van de projectlocatie geldende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen bevatten geen bepalingen met een directe relevantie voor het onderhavige bouwplan.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Rijksbeleid

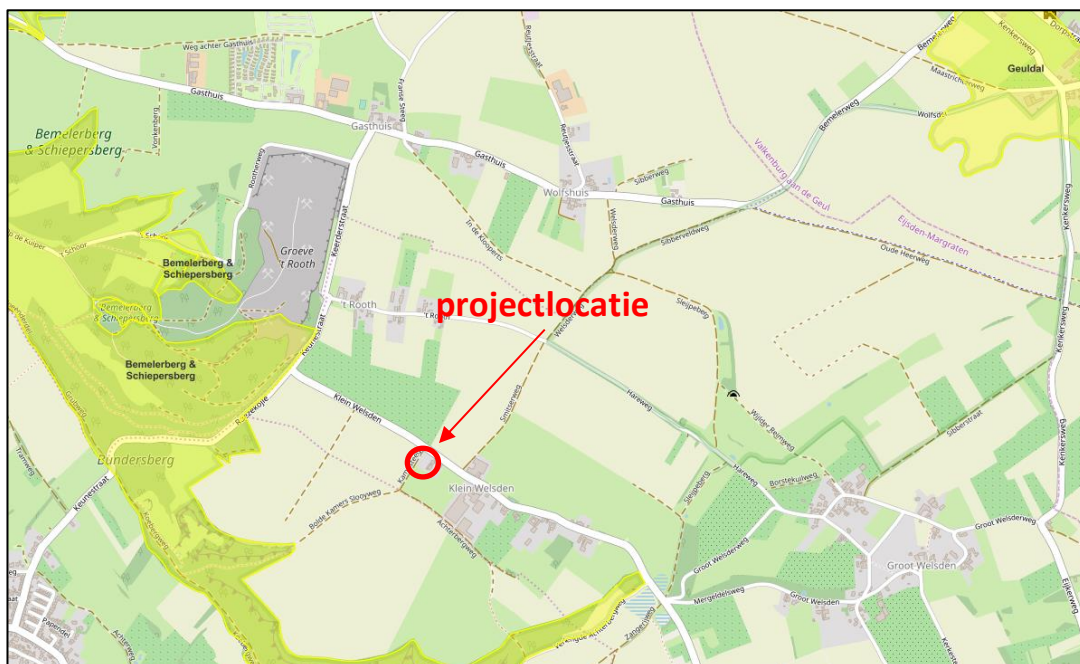
Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'.



Sinds 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen.

Ten westen, zuidwesten en zuiden van de projectlocatie, op een afstand van circa 550 meter, ligt het Natura2000-gebied 'Bemelerberg & Schiepersberg'. Op een afstand van circa 2 kilometer ten noordoosten van de projectlocatie ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal'. Op het onderstaande kaartje is de projectlocatie globaal aangeduid middels een rode cirkel. De delen van het Natura2000-gebied 'Noorbeemden & Hoogbos' zijn middels een rode kleur weergegeven:



Het onderhavige plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand woonhuis en het vergroten van een bijgebouw behorende bij de woning. Gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling en omdat de realisering van het plan niet leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen, kan gesteld worden dat het plan geen negatief effect heeft op de kwalificerende soorten en habitats in deze Natura2000-gebieden.

Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Centrale doel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk is verantwoordelijk voor het veiligstellen van de deze 13 nationale belangen.

Doel	Nationaal belang
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland	1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk 2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;



	3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen; 4. efficiënt gebruik van de ondergrond.
Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat	5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen; 6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem; 7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn	8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's; 9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling; 10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten; 11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten 12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten; 13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd.



Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen.

Op 12 mei 2017 is het 'Besluit van 21 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking' gepubliceerd (Stb. 2017, 182). In dit besluit is de gewijzigde tekst van de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening, hierna: "Bro") opgenomen. De wijziging is op 1 juli 2017 in werking treden. In voornoemd besluit van 21 april 2017 is een aantal leden van artikel 3.1.6 Bro gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen die daarbij zijn doorgevoerd zijn:

- de drie zogenaamde treden van de ladder zijn losgelaten;
- het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door de eenvoudiger term 'behoefte';
- het uitgangspunt wordt: voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, moet de behoefte worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
- indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien;
- de mogelijkheid is opgenomen om de toepassing van de ladder door te schuiven naar het latere uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderhavig plan**Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?**

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Het onderhavige plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand woonhuis en de uitbreiding van een bijgebouw behorende bij dit woonhuis. Gesteld kan worden dat deze ontwikkeling dermate kleinschalig van aard is, dat geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Geconcludeerd kan worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Erfgoedwet

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend



cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit bouwplan is verwoord in paragraaf 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

2.4.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014

Op 12 december 2014 is het nieuwe POL2014 vastgesteld. De centrale ambitie van de provincie Limburg komt voort uit de Limburgagenda: een voortreffelijk grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg: om er naar toe te gaan en vooral ook om hier te blijven. In het POL staan de fysieke kanten van het leef- en vestigingsklimaat centraal. Belangrijke uitdagingen zijn het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering. Kwaliteit staat daarbij centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.

Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels zijn er in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang. De uitdaging is om een omslag te maken 'van kwantiteit naar kwaliteit' en meer schaarste te creëren.



Onderhavig plan

De onderhavige projectlocatie is volledig gelegen binnen de zone 'Buitengebied'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. De projectlocatie is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:

**Zone 'Buitengebied'**

Deze zone omvat een breed scala aan gebieden variërend van landbouwgebieden in algemene zin, glastuinbouwgebieden, ontwikkelingsgebieden intensieve veehouderij, verblijfsrecreatieve terreinen, stadsrandzones tot linten en clusters van bebouwing. Het zijn alle andere gronden in het landelijk gebied buiten de natuur- en landschapszones. In deze zone is ruimte voor de ontwikkeling van landbouw, tuinbouw en de vrijetijdseconomie. Het accent is gelegd op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe bedrijfslocaties landbouw, het terugdringen van milieubelasting vanuit landbouw en het bereiken van goede kwaliteit en goed functioneren van de ondergrond.

Het onderhavige plan behelst de uitbreiding van een bestaand woonhuis en de uitbreiding van een bijgebouw behorende bij het woonhuis. Deze kleinschalige ontwikkeling doet geen afbreuk aan de natuur- en landschapswaarden die in het buitengebied beschermd dienen te worden. De uitbreiding van de woning leidt niet tot een toename van het aantal wooneenheden of een toename van het aantal verkeersbewegingen.

De uitgangspunten zoals vastgelegd in het POL2014 vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

2.4.3 Gemeentelijk beleid**Strategische visie Eijsden-Margraten**

In 2013 is, in samenwerking met de inwoners van de gemeente Eijsden-Margraten en andere betrokken partijen, de Strategische Visie Eijsden-Margraten 2022 "Vernieuwen door verbinden" opgesteld. In deze gemeentelijke beleidsvisie zijn de onderstaande acht thema's benoemd, die in de jaren tot 2022 – maar ook daarna – van cruciaal belang zijn voor de verdere ontwikkeling van de gemeente Eijsden-Margraten.



- 1) Dienstverlening, goed geregeld.
- 2) Vitale kernen.
- 3) Zorg en welzijn, goed voor 'mekaar'.
- 4) Landschappelijk verantwoord ondernemen.
- 5) Uniek (im)materieel cultureel erfgoed.
- 6) Betere bereikbaarheid.
- 7) Meer met de Maas.
- 8) Samenwerken in de regio en euregio.

Daarnaast zijn vier ambities onderscheiden die richting geven aan de keuze binnen deze acht thema's:

- 1) Dienstverlening is onze tweede natuur.
- 2) Burgerkracht.
- 3) Buitengewone buiten (be)leven.
- 4) Aantrekkelijk wonen.
- 5) Ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn.

Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan betreft een kleinschalige ontwikkeling waarvoor de Strategische visie Eijsden-Margraten geen specifieke uitgangspunten bevat. De Strategische visie Eijsden-Margraten vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) gemeente Eijsden-Margraten

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het provinciale Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vertaald in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM). Dit beleid heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied te koppelen aan een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De gemeente Eijsden-Margraten hecht veel waarde aan haar buitengebied en streeft ernaar de kwaliteiten van het buitengebied te beschermen en te verbeteren en kwaliteitsverlies tegen te gaan. Met het GKM wordt beoogd om een balans te vinden tussen de instandhouding en verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied enerzijds en de mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen anderzijds.

Onderhavig plan

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied, waardoor het GKM van toepassing is. Ten behoeve van de realisering van het bouwplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit landschappelijk inpassingsplan is als separate bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Door de Kwaliteitscommissie van de gemeente is op 14 juli 2020 een positief advies afgegeven. Dit advies is als separate bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

2.5 Milieuaspecten

In deze paragraaf worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en bedrijfshinder in de omgeving aan de orde. Indien voor een bepaald aspect geen onderzoek noodzakelijk is, is dit aangegeven. Indien dit wel het geval is, wordt het onderzoek benoemd en worden de conclusies ervan samengevat. Het onderzoek is vervolgens als separate bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.1 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste



uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Projectlocatie

Vooronderzoek bodem

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Geonius Milieu B.V. een vooronderzoek bodem uitgevoerd. Doel van het onderzoek is inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie. Hierbij wordt een inschatting gemaakt van de aard, mate, oorzaak en ligging van mogelijke verontreinigingen. Het onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, oktober 2017). In het navolgende worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort uiteengezet.

Vooronderzoek bodem Klein Welsden 37 Margraten, Geonius Milieu B.V., rapportnummer MA190868.R01.V1.0, d.d. 20.12.2019

Conclusies

Bodem

Na uitvoering van het vooronderzoek blijkt het volgende:

- Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie geen activiteiten te verwachten zijn die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden. Derhalve wordt de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 op de onderzoekslocatie niet noodzakelijk geacht.

Asbest in bodem

Na uitvoering van het vooronderzoek blijkt het volgende:

- Ter plaatse van de onderhavige onderzoekslocatie zijn geen asbestverdachte plaatmaterialen waargenomen. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie met betrekking tot asbest in bodem de hypothese 'onverdacht' van toepassing is. Verder onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem in voldoende mate is onderzocht en geen belemmering vormt voor de realisering van het onderhavige bouwplan. Het onderzoeksrapport van Geonius Milieu B.V. is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

2.5.2 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.



Projectlocatie

Het onderhavige bouwplan voorziet in de uitbreiding van een bestaand woonhuis en het slopen en groter terugbouwen van een schuur/berging behorende het woonhuis. Omdat er sprake is van de uitbreiding van een bestaand woonhuis en er geen nieuwe zelfstandige wooneenheid wordt toegevoegd, is er tevens geen noodzaak tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. Er wordt immers geen nieuw geluidgevoelig object toegevoegd. Bovendien komt de uitbreiding van de woning niet dicht bij de weg te liggen dan de bestaande woning. Voorts kan er vanuit worden gegaan dat de uitbreiding van de woning – gezien de huidige technieken en normen – dermate goed geïsoleerd is, dat er, ook na de realisering van de uitbreiding, sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

2.5.3 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.



Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Projectlocatie

In het voorliggende plan is geen sprake van het toevoegen van een (beperkt) kwetsbaar object. Het betreft immers de uitbreiding van een reeds bestaande woning en de uitbreiding van een bijgebouw behorende bij de woning. Bovendien blijkt uit raadpleging van de Risicokaart dat er in de directe omgeving van de projectlocatie geen risicovolle bedrijven zijn gesitueerd en geen transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water plaatsvindt. Wel zijn ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 470 meter, twee aardgastransportleidingen van de Gasunie gesitueerd. Deze buisleidingen (A-520 en A-534) hebben beiden een werkdruk van 66,20 bar en een diameter van 24,02 inch (A-520) respectievelijk 35,98 inch (A-534).

Beide buisleidingen hebben een plaatsgebonden risicocontour van 150 meter aan weerszijden van de leiding. De projectlocatie ligt op een afstand van circa 470 meter deze leidingen en is hiermee buiten deze plaatsgebonden risicocontour gelegen. De leidingen kennen daarnaast een invloedsgebied van 300 meter voor wat het betreft het groepsrisico. Ook hier is de projectlocatie buiten gelegen. Bovendien vindt door de realisering van het plan geen toename van het aantal verblijvende personen plaats. Het betreft immers de uitbreiding van een bestaande woning, er wordt geen nieuwe zelfstandige wooneenheid toegevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisering van het plan.

2.5.4 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM)
- Regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007'
- Regeling 'Projectsaldering luchtkwaliteit 2007'

Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);



- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie).

Projectlocatie

De projectlocatie is niet gelegen binnen een afstand van 300 meter van een Rijksweg of binnen een afstand van 50 meter van een provinciale weg. Bovendien voorziet het onderhavige bouwplan in de uitbreiding van een bestaande woning en een bij de woning behorend bijgebouw. Er wordt geen nieuwe wooneenheid – en daarmee tevens geen nieuwe gevoelige bestemming – toegevoegd. Het Besluit gevoelige bestemmingen is dan ook niet van toepassing op het voorliggende plan.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

In de hierboven beschreven 'regeling niet in betekenende mate' is vastgelegd dat het 'omslagpunt' voor wat betreft de verslechtering van de luchtkwaliteit ligt bij de realisatie van circa 1.500 woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan niet in betekenende mate zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan.

2.6 Water

Waterbeheerplan Waterschap Limburg 2016-2021

De gemeente Eijsden-Margraten valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Het Waterschap is de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder en de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen. Het waterbeheerplan 2016-2021 is een gezamenlijk plan van beide waterschappen. Met dit Waterbeheerplan zetten de waterschappen de koers uit voor een toekomstbestendig waterbeheer in Limburg en geven zij aan hoe zij invulling willen geven aan de taak om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water. In het plan is vastgelegd hoe men het watersysteem en waterkeringen op orde wil brengen en houden. Ook staat hierin welke bijdrage de waterschappen leveren aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Voorbeelden van maatregelen zijn: het aanleggen en verbeteren van dijken tegen overstromingen, het aanpakken van knelpunten van wateroverlast, herstellen van beken en het verbeteren van de effluentkwaliteit van de rioolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor het voorliggende plangebied kent het Waterbeheerplan geen specifieke uitgangspunten.

Legger en Keur Waterschap Limburg

Het waterschap kent naast zijn beleid de Keur als regelgeving (en de bijbehorende legger als kaart). Om zijn taak uit te kunnen oefenen, maakt het waterschap gebruik van deze Keur. De Keur is een door het waterschapsbestuur vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden



in staan. Deze regels gelden voor toestanden en handelingen op en vlakbij waterkeringen, watergangen en kunstwerken zoals duikers. De Keur bevat de ligging en maatvoering van waterstaatkundige werken en waterpartijen, alsmede de onderhoud- en beschermingszones. Het waterschap levert deze gegevens aan de gemeente, teneinde de hoofdwatertangen en waterkeringen, inclusief de onderhoud- en beschermingszone in het bestemmingsplan te regelen.

Projectlocatie

Het hemelwater in het plangebied dient te worden afgekoppeld. Voor het afkoppelen van het hemelwater heeft het Waterschap Limburg een 10-stappenplan opgesteld. Bij de realisatie van de beoogde woning dienen de in het stappenplan opgenomen stappen in acht te worden genomen. Deze voorwaarden worden opgenomen in de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Afkoppelen van hemelwater in 10 stappen:

- 1) *Circa 10% van het plangebied reserveren voor water*
Doorgaans zijn lager gelegen gebiedsdelen het meest geschikt. Nagaan of het plangebied nodig is voor wateropgave van omliggende gebieden; zorgen dat geen logische waterstructuren worden geblokkeerd;
- 2) *Rekening houden met hoogteverschillen in het plangebied en de omgeving*
Voorkomen van wateroverlast en erosie door afstromend water vanuit de omgeving naar het plangebied en andersom.
- 3) *Uitvoeren van bodem- en infiltratieonderzoek en bepalen grondwaterstand*
Input voor ontwerp van het hemelwatersysteem. Denk ook aan bodemverontreinigingen.
- 4) *Toepassen voorkeursvolgorde voor waterkwaliteit*
Schoonhouden, scheiden, zuiveren.
- 5) *Toepassen voorkeursvolgorde voor waterkwantiteit*
Hergebruik water, vasthouden in de bodem (infiltratie), tijdelijk bergen, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar gemengd of DWA-riool.
- 6) *Toepassen voorkeurstabel afkoppelen*
Verantwoorde systeemkeuze conform voorkeurstabel; maatwerk per situatie. Bij voorkeur toepassen van bovengrondse waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij diepte-infiltratie gelden zeer strenge randvoorwaarden; liever geen diepte-infiltratie toepassen.
- 7) *Infiltratie- en bergingsvoorziening in het plan dimensioneren op T=25 (35 mm neerslag in 45 minuten), met een leegloop/beschikbaarheid binnen 24 uur*
Voldoende opvangcapaciteit en een duurzame leegloop realiseren.
- 8) *Doorkijk maken naar T=100 (45 mm neerslag in 30 minuten)*
Gevolgen bij extreme situaties aangeven en noodoverlaat aanbrengen. Indien gemeente en initiatiefnemer besluiten om water-op-straat in extreme situaties te accepteren, dit expliciet vermelden.
- 9) *Beheer en onderhoud regelen*
Denk aan bereikbaarheid, controlebaarheid, verantwoordelijk.
- 10) *Watersysteem verankeren in het bestemmingsplan*
Zie notitie 'Water in ruimtelijke plannen'.

Onderhavig plan

Wanneer bij de realisatie van het onderhavige bouwplan de bovenstaande voorwaarden van het Waterschap Limburg in acht worden genomen, worden geen nadelige effecten op de



waterhuishouding ter plaatse voorzien. Het doorlopen van een watertoets is niet aan de orde, omdat het plan niet voorziet in een toename van het verhard oppervlak van 2.000 m² of meer. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan. Wel dient te worden voldaan aan de uitgangspunten van de gemeente Eijsden-Margraten ten aanzien van afkoppeling van hemelwater op bouwplanniveau.

2.7 Archeologie

Sinds 1 juni 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in overgangsrecht, zodat de artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zomaar komen te vervallen.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Onderhavig plan

De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 18 december 2012 de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten vastgesteld. De gronden waarop het onderhavige bouwplan is geprojecteerd zijn op de tot de Erfgoedverordening behorende archeologische verwachtingenkaart aangewezen als 'categorie waarde 3'. Dit betekent dat archeologisch onderzoek pas aan de orde is bij bodemverstoringen met een diepte van 0,30 meter of meer (projectlocatie gelegen buiten de bebouwde kom), over een oppervlakte van 250 m² of meer.

De uitbreiding van de woning heeft een oppervlakte van circa 43 m². Dit betreft de uitbreiding van de woning aan de westzijde minus de patio die in het bouwplan is voorzien. De oppervlakte van de nieuwe berging/stal is 109 m² groter dan de bestaande berging/stal. In totaal wordt dus 152 m² aan bebouwing toevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. De onderzoeksgrens van 250 m² wordt hiermee niet overschreden, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

2.8 Flora en Fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren.

Door voorafgaand aan een (bouw)project of ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.



Projectlocatie

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten. De gronden worden gedeeltelijk gebruikt als woonperceel. Deze gronden zijn bestemd tot 'Wonen'. Een gedeelte van de projectlocatie is bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. De gronden welke bestemd zijn tot 'Agrarisch met waarden' worden thans gebruikt als hobbymatige paardenweide. Deze gronden worden regelmatig gemaaid, waardoor ook hier de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten kan worden uitgesloten. De projectlocatie vormt dan ook geen geschikte leefomgeving voor beschermde plant- en diersoorten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is dan ook weinig zinvol.

Stikstofdepositieberekening

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door bureau Ecolybrum een stikstofdepositieberekening (AERIUS-calculatie) uitgevoerd. In het navolgende worden de conclusies die uit de berekening naar voren zijn gekomen beschreven.

Rapportage AERIUS-berekening Klein Welsden 37 te Margraten, Ecolybrum, rapportnummer 20-691, d.d. 26.06.2020

Conclusies

Uit de AERIUS-berekeningen is gebleken dat de stikstofdepositie voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de 0,00 mol/ha/jr. voor omliggende Natura2000-gebieden niet overschrijdt. Deze resultaten gelden echter enkel als bouwmaterieel gebruikt wordt met bouwjaar 2011 of jonger en per werkrug de vermelde hoeveelheid bedrijfsuren wordt gehanteerd zoals vermeld in het rapport. Aan beide voorwaarden dient de aannemer zich te houden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat het project doorgang kan vinden zonder dat aanvullend onderzoek, het opstellen van een voortoets en/of een ontheffing Wet natuurbescherming benodigd is, indien tijdens de bouwfase de uitgangspunten van dit rapport worden aangehouden.

Het rapport van Ecolybrum is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

2.9 Bedrijven en milieuzonering

Bij het beoordelen van de invloedssfeer van geluidsbronnen welke niet via de Wet geluidhinder zijn geregeld vormt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een hulpmiddel. Deze publicatie geeft richtlijnen over de aan te houden afstanden van (bedrijfs)bestemmingen ten opzichte van geluidgevoelige bestemmingen.

Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving van de projectlocatie betreft het bedrijf op de locatie Klein Welsden 18 (Prevoo Granen, Mengvoeders en Kunstmest B.V). Dit bedrijf is in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' aangemerkt als een kunstmest- en graanbedrijf. Het bedrijf is gelegen ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 100 meter. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is dit bedrijf in de categorie "Dienstverlening t.b.v. landbouw-algemeen bedrijfsoppervlakte > 500 m²" ingedeeld. Voor deze categorie geldt een richtstand van 50 meter tot gevoelige bestemmingen. De onderhavige projectlocatie is niet gelegen binnen deze richtafstand. Omdat er in het onderhavige plan geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe gevoelige bestemming, maar van de uitbreiding van een bestaande gevoelige bestemming, vormt de aanwezigheid van het bedrijf geen belemmering voor de realisering van het plan. Bovendien vindt de uitbreiding van de woning plaats aan de westzijde van de bestaande woning, terwijl het genoemde bedrijf ten oosten van de bestaande woning is



gelegen. De bestaande woning ligt derhalve dicht bij het genoemde bedrijf dan de beoogde uitbreiding.

Geconcludeerd kan worden dat het thema 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

2.10 Overige milieuaspecten

Geurhinder

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van een geurhindergevoelige functie. De projectlocatie is echter niet gelegen binnen een geurcirkel. Ook zal de realisatie van het plan geen geurhinder richting de omgeving veroorzaken. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Lichthinder

Het onderhavige bouwplan voorziet niet in de toevoeging van een lichthindergevoelige functie. Tevens worden geen (felle) lichtbronnen anders dan reguliere buitenverlichting aangebracht. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Trillingshinder

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van een trillingshindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen. Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel en levensloopbestendig bouwen.

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Bij de realisering van het bouwplan worden duurzame bouwmaterialen gebruikt en het gebouw wordt zo energiezuinig mogelijk gerealiseerd.

2.11 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving

Het plan voorziet in de uitbreiding van een bestaande woning en de sloop en grotere herbouw van een schuur/berging behorende bij deze woning. De projectlocatie is gelegen aan het westelijke uiteinde van de lintbebouwing aan de weg Klein Welsden. Ten westen van de woning, aan de zijde waar de beoogde uitbreiding plaatsvindt, zijn geen woningen meer gelegen. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen worden dan ook niet beperkt/belemmerd door de beoogde uitbreiding. De gronden waarop de uitbreiding van de woning plaatsvindt, zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan reeds bestemd tot 'Wonen'. De nieuwe schuur/berging is gedeeltelijk geprojecteerd in de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Ook de realisering van de nieuwe schuur/berging leidt niet tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden van het aangrenzende agrarische perceel. Het bouwvolume neemt wel toe door de realisering van het bouwplan, echter niet in die mate dat er sprake is van een onevenredige aantasting van de ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit ter plaatse. Voorts kan worden vermeld dat het aantal verkeersbewegingen niet zal toenemen door de realisering van het bouwplan. Er is immers sprake van de uitbreiding van een bestaande woning; er wordt geen nieuwe wooneenheid toegevoegd.



Resumerend kan worden aangegeven dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige ruimtelijke effecten oplevert voor de omgeving en derhalve aanvaardbaar wordt geacht.

2.12 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Het ontwerpbesluit heeft in de periode van 3 september tot en met 15 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbesluit in te dienen. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen binnengekomen.

2.13 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavig plan wordt niet gerekend tot de in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplannen.



3 Motivering

De eigenaar(s) van de woning op de locatie Klein Welsden 37, gelegen in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten, zijn voornemens het woonhuis uit te breiden en tevens de schuur/stal behorende bij de woning te slopen en in een groter formaat terug te bouwen. De beoogde uitbreiding is conform het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' niet toegestaan. De bestaande woning en de bijbehorende opstallen zijn bestemd tot 'Wonen'. De beoogde uitbreiding van de woning is weliswaar geprojecteerd binnen de bestemming 'Wonen', maar is geprojecteerd buiten het bouwvlak. De beoogde uitbreiding van de schuur/berging is gedeeltelijk geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De nieuwbouw van de schuur/stal is binnen deze bestemming niet toegestaan.

De gemeente Eijsden-Margraten is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief door af te wijken van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen. Dit kan door het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1, eerste lid, onder c./ 2.12, eerste lid, onder a., sub 3° Wabo, waarmee van de vigerende bestemmingsplannen kan worden afgeweken. Als onderdeel van de genoemde procedure dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisatie van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereiste. De ten behoeve van deze omgevingsvergunning te volgen procedure is geregeld in paragraaf 3.3 Wabo (projectafwijkingbesluit).

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan past binnen de bestaande ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- er geen overige milieubelemmeringen zijn;
- geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonenden;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voornoemd plan op de locatie Klein Welsden 37 in de gemeente Eijsden-Margraten in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage Verbeelding bij ruimtelijke onderbouwing

