



Ruimtelijke onderbouwing

Schey 3 te Noorbeek

gemeente Eijsden-Margraten



Ruimtelijke onderbouwing

Schey 3 te Noorbeek

gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Ruimtelijke onderbouwing
Rapportnummer:	M197307.002/SVE
Opdrachtgever:	de heer M.M.J.E. Ramaekers
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Datum:	8 juli 2020

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Projectgebied en project	7
2.1	Ligging projectgebied	7
2.2	Beoogd project	9
2.2.1	Fysieke onderdelen.....	9
2.2.2	Planologische vertaling	11
2.3	Ruimtelijk-visuele effecten.....	12
3	Planologisch-juridische situatie	13
3.1	Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, inclusief eerste herziening 2010’	13
4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid.....	15
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
4.1.3	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	17
4.1.4	Conclusie Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	17
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	17
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	18
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	19
4.2.5	Conclusie provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.3.1	Beleidsnotitie spuitcirkels (oktober 2013)	20
4.3.2	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013	20
4.3.3	Conclusie gemeentelijk beleid	20
5	Omgevingsaspecten	21
5.1	Milieutechnische aspecten.....	21
5.1.1	Bodem	21
5.1.2	Geluid	21
5.1.3	Milieuzonering.....	21
5.1.4	Luchtkwaliteit	22
5.1.5	Externe veiligheid	22

5.2	Overige ruimtelijke aspecten	23
5.2.1	Archeologie.....	23
5.2.2	Kabels en leidingen.....	24
5.2.3	Verkeer en parkeren	24
5.2.4	Waterhuishouding	24
5.2.5	Natuurbescherming	25
6	Uitvoerbaarheid.....	31
6.1	Grondexploitatie.....	31
6.1.1	Algemeen.....	31
6.1.2	Exploitatieplan.....	31
6.2	Planschade.....	32
7	Afweging belangen en conclusies	33
	Bijlagen	35

1 Inleiding

Ter ontsluiting van het achterterrein behorende bij het adres Schey 3 te Noorbeek dient gebruik te worden gemaakt van het eigendom behorende bij het naastgelegen pand aan de Schey 1. Het voornemen is om deze situatie te beëindigen, en het achterterrein van het pand Schey 3 apart te ontsluiten. Ter plekke van dit achterterrein is reeds langere tijd sprake van een bijbehorend bouwwerk (loods) met erfverharding.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding projectgebied

Gelet op het ter plekke geldende bestemmingsplan zijn de gronden ter plekke van het projectgebied bedoeld voor agrarisch gebruik. Zowel de beoogde ontsluiting (toegangsweg) als de reeds aanwezige bebouwing en verharding zijn niet ten behoeve van het agrarische gebruik en zodoende strijdig.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft kenbaar gemaakt om medewerking te willen verlenen aan het voornemen middels het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Ten behoeve van deze planafwijking dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet daarin.

2 Projectgebied en project

In dit hoofdstuk worden het projectgebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging projectgebied

Onderhavig projectgebied betreft het achterterrein behorende bij het adres Schey 3 te Noorbeek. In de volgende figuur wordt de begrenzing van het projectgebied weergegeven.



Luchtfoto met
aanduiding
projectgebied

Het projectgebied betreft kadastraal de percelen gemeente Margraten – sectie X – nummers 215, 370, en 371 (allen gedeeltelijk).



Kadastrale kaart

De bestaande situatie ter plekke wordt weergegeven aan de hand van de volgende foto's.



Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogd project

2.2.1 Fysieke onderdelen

Voorliggend project ziet op een drietal fysieke onderdelen: (1) het realiseren van een nieuwe in-/uitritconstructie en ontsluitingsweg, (2) de bestaande erfverharding achterterrein Schey 3, en (3) het bestaande gebouw achterterrein Schey 3.

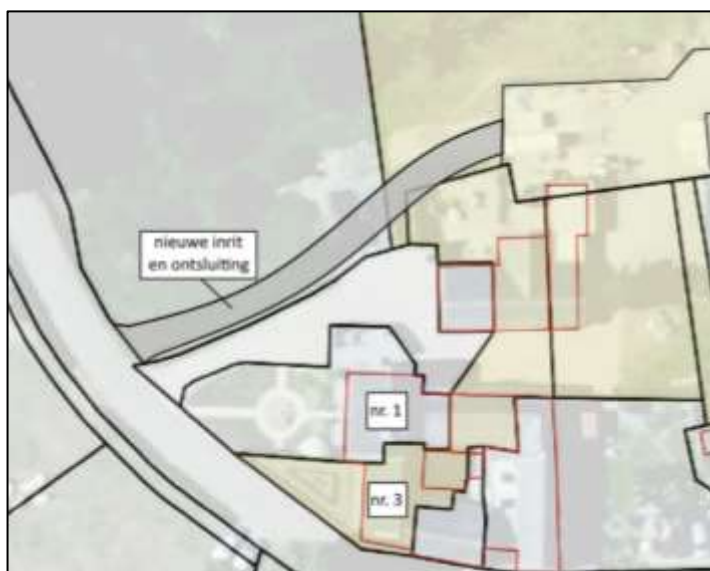
In-/uitrit en ontsluitingsweg

Het achterterrein behorende bij het pand Schey 3 is in de huidige situatie enkel toegankelijk via het eigendom behorende bij het pand Schey 1, ontsloten met een in-/uitritconstructie op de weg Schey. Vanwege decennialange familiale banden tussen beide locaties heeft deze gebruikssituatie nooit tot problemen geleid. Contractueel zijn in dit verband ook geen zaken vastgelegd (recht van overpad, erfdiensbaarheid, e.d.).

De locatie Schey 1 zal worden verkocht aan derden; Schey 3 wordt binnen de familie verkocht. Gelet op deze vervreemdingen, bestaat de behoefte om het achterterrein behorende bij Schey 3 apart te kunnen ontsluiten. Daartoe is de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan een nieuwe in-/uitritconstructie op de Schey.

Er is voor gekozen om de inrit zo nauw mogelijk aan te laten sluiten bij de geldende woonbestemming ter plekke van het adres Schey 1. Fysiek zullen beide inritten van elkaar worden afgescheiden. De in-/uitrit wordt ter plekke van de aansluiting op de weg Schey circa 7 meter breed. De ontsluitingsweg wordt circa 3,50 meter breed (2 x 10 centimeter opsluitband en 3,3 meter bestrating) over een lengte van circa 50 meter. Aan weerszijden wordt een grasstrook van 60 à 70 centimeter gerealiseerd. Vanwege de nieuwe ontsluitingsweg zal een bestaand terras behorende bij Schey 1 moeten worden verwijderd. Qua materialisering en opbouw van de nieuwe ontsluiting is sprake van een laag korrelmix van 25 centimeter, daarop een laag zand van 5 centimeter, en vervolgens (beton)klinkers (analoog aan de bestrating bij Schey 1).

De ligging van de nieuwe in-/uitritconstructie en de ontsluiting tot het achterterrein behorende bij Schey 3 is schetsmatig weergegeven in de volgende figuur.



Situering nieuwe in-/uitrit en ontsluiting (links)
en beoogde uitvoering (rechts)

Bestaande erfverharding

De nieuwe inrit zal aansluiten op de bestaande (erf)verharding ter plekke van het achterterrein behorende bij Schey 3. Betreffende aanwezige verharding is gelegen binnen agrarisch gebied en dient op grond van de bestemmingsplanregels te worden vergund. De ligging van de betreffende erfverharding is schetsmatig weergegeven in onderstaande figuur.



Situering verharding (links) en uitvoering (rechts)

Bestaand gebouw

Ten laatste is op het achterterrein behorende bij Schey 3 reeds decennialang een gebouw. Dit gebouw (met een oppervlak van circa 107 m²) wordt gebruikt voor opslagdoeleinden, hooimachines, voor paarden, tractoren, e.d.. Eén en ander houdt verband met het kunnen onderhouden van de aangrenzend gelegen agrarische eigendomspercelen en betreft hobbymatig gebruik. Enkele jaren geleden is de asbesthoudende dakbedekking van het gebouw vervangen door damwandplaten. De ligging van het betreffende gebouw is schetsmatig weergegeven in onderstaande figuur.



Situering gebouw (boven) en foto bestaand gebouw (rechts)

De gevels van het bestaande gebouw zullen – op advies van de dorpsbouwmeester – worden bekleed met hout.

Totaalproject

De fysieke ingrepen die onderdeel uitmaken van voorliggend project zijn in onderstaande figuur in één beeld weergegeven.



Schetsmatige weergave project

In totaal is in eerste instantie sprake van het realiseren c.q. vergunnen van circa 625 m² verharding, bestaande uit de in-/uitrit, ontsluitingsweg, en bestaande erfverharding op het achterterrein. Voorts wordt circa 107 m² aan aanwezige bebouwing vergund.

2.2.2 Planologische vertaling

Ten behoeve van de fysieke onderdelen van onderhavig project wordt omgevingsvergunning verleend in afwijking van het geldende bestemmingsplan. Bij publiekrechtelijke vertaling van deze omgevingsvergunning in een bestemmingsplan wordt de bestemming 'Agrarisch met Waarden' gewijzigd in 'Wonen'. Binnen deze bestemming is hobbymatig gebruik toegestaan, zolang de hobbymatige activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonbestemming. In casu is sprake van hobbymatig gebruik zoals toegestaan.

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als opslag, anders dan inherent aan het toegelaten gebruik, zal strijdig worden geacht met de bestemming 'Wonen'.

Ter visualisatie van de planologische vertaling is als **bijlage 1** bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing een verbeelding met bestemmingswijze opgenomen.

2.3 Ruimtelijk-visuele effecten

Voorliggend project impliceert ten opzichte van de feitelijk reeds decennialang bestaande situatie enkel een wijziging in de in-/uitritconstructie. Naast de bestaande constructie ter ontsluiting van het pand Schey 1 zal een nieuwe worden gerealiseerd in gelijke aard en omvang.

Vanwege het van toepassing zijnde Gemeentelijke Kwaliteitsmenu gaat de vergunningverlening van onderhavige onderdelen gepaard met het leveren van een kwaliteitsbijdrage door middel van een goede landschappelijke inpassing. In dit verband zal tevens de verharding en het gebouw op het achterterrein behorende bij Schey 3 op een landschappelijk passende wijze worden ingekleed in de omgeving.

3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief eerste herziening 2010'

Ter plekke van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief eerste herziening 2010' (geconsolideerde versie d.d. 14 december 2012). Op grond van dat bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch met waarden' van kracht. Voorts zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Ecologie', 'Waarde – Landschapselementen', en 'Waterstaat – Erosie' van toepassing.



Uitsnede verbeelding
bestemmingsplan
'Buitengebied 2009'

Onderhavig project is strijdig met dit bestemmingsplan omdat de gronden primair zijn bestemd voor agrarisch gebruik en op de betreffende gronden niet mag worden gebouwd. Zowel de toegangsweg als de aanwezige verharding en bebouwing zijn niet ten behoeve van het agrarisch gebruik, waardoor op deze onderdelen sprake is van een strijdigheid met het bestemmingsplan.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt medewerking te kunnen verlenen middels een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo). Voorliggend document voorziet in de vereiste ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel zal uitmaken van de aan te vragen omgevingsvergunning.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Beleidsnotitie spuitcirkels' en het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit,

duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder voor duurzame verstedelijking.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het in stand houden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavig project levert geen strijd op met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de SVIR en Barro op het projectgebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het project.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging projectgebied

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalén gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zonerings is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014 met ligging projectgebied

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen. Daarop wordt in paragraaf 5.2.5 nader ingegaan.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdalen, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig projectgebied geen sprake.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties (indien twaalf of meer woningen worden gerealiseerd) of andere stedelijke voorzieningen'. Aanvullend op de ladder heeft de provincie bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

Van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld is bij voorliggende project geen sprake, waardoor de verdere toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied.

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013', waarin nader wordt ingegaan in paragraaf 4.3.2.

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggend project.

De ter plekke van onderhavig projectgebied van toepassing zijnde provinciale zonering 'Bronsgroene landschapszone' impliceert geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Er is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en eventuele andere beschermingsgebieden. Ook voldoet het project aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Eijsden-Margraten deze vertaald in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013, waaraan wordt voldaan (zie tevens paragraaf 4.3.2).

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Beleidsnotitie spuitcirkels (oktober 2013)

De gemeente Eijsden-Margraten heeft beleid geformuleerd ten aanzien van spuitcirkels. In beginsel dient op basis van die beleidsnotitie een afstand van 50 meter in acht te worden genomen tussen (nieuw te realiseren) vaste verblijfsfuncties en locaties waar gespoten kan worden met chemische bestrijdingsmiddelen.

Bij voorliggend project wordt geen nieuwe vaste verblijfsfunctie mogelijk gemaakt. Primair is sprake van het vergunnen van bestaande erfverharding en een bestaand gebouw ten behoeve van (hobbymatige) opslagdoeleinden.

4.3.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' (LKM) vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' (GKM). Hierin is vastgelegd dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied of in het gebied buiten de rode contouren (waarvan in casu sprake is) het verlies van omgevingskwaliteit op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd.

In het GKM zijn de diverse mogelijke ontwikkelingen opgedeeld in acht modules. Voorliggend project heeft betrekking op de module 'overig (gebouwde) functies'. Binnen deze module valt het project in de categorie 'overige aanleg-, bouw- en gebruiksentwikkelingen'. Bij deze categorie geldt dat ter plaatse maatwerk geleverd moet worden door een goede, landschappelijke inpassing.

Voorliggend project gaat gepaard met een landschappelijk inpassingsplan. Op dit plan wordt ingegaan in paragraaf 5.2.5. De gemeentelijke kwaliteitscommissie heeft op 30 juni 2020 ten aanzien van het plan een positief advies af te geven. Betreffend advies is bijgevoegd als **bijlage 2**.

4.3.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige project niet strijdig is met dit beleid.

5 Omgevingsaspecten

Bij de realisering van een project moet rekening worden gehouden met diverse aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving.

5.1 Milieutechnische aspecten

5.1.1 Bodem

Indien sprake is van het realiseren van nieuwe verblijfsruimten dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij voorliggend project worden geen nieuwe verblijfsruimten gerealiseerd. Vanwege deze omstandigheid is het verrichten van onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem niet vereist.

Conclusie bodem

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor het project.

5.1.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Bij voorliggend project worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Vanwege deze omstandigheid is het verrichten van een akoestisch onderzoek niet vereist.

Conclusie geluid

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor het project.

5.1.3 Milieuzonering

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

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

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

Voorliggend project voorziet niet in het mogelijk maken van bedrijfsmatige activiteiten. Primair is ter plekke van het projectgebied hobbymatig gebruik en gebruik ten dienste van de bestemming 'Wonen' toegestaan. Voorts is geen sprake van zowel het realiseren van een milieugevoelig object als aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten in de omgeving.

Conclusie milieuzonering

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor het project.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project is geenszins vergelijkbaar met een ontwikkeling van genoemd aantal woningen, op grond waarvan mag worden verondersteld dat sprake is van een 'niet in betekende bijdrage' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor het project.

5.1.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een zogenaamd (beperkt) kwetsbaar object. Het beleid is zodoende niet van toepassing en er behoeft geen afweging te worden gemaakt of het project ertoe zou leiden dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Conclusie externe veiligheid

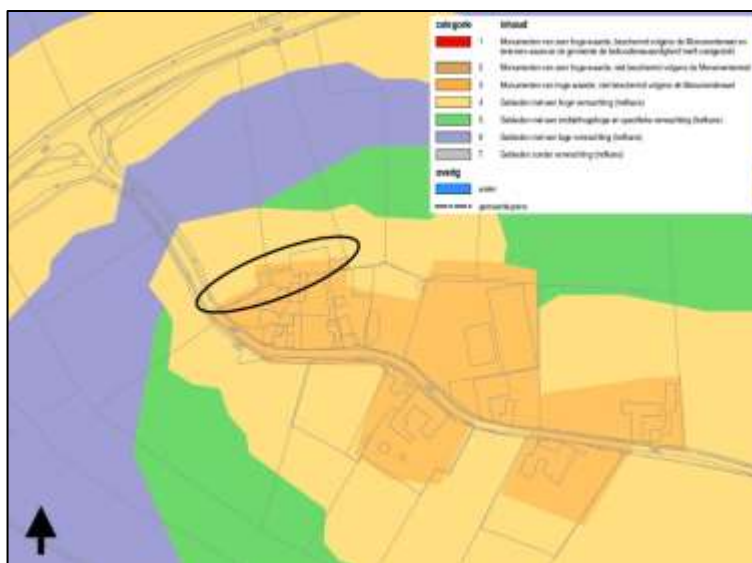
Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor het project.

5.2 Overige ruimtelijke aspecten

5.2.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daaromtrent zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen. De gemeente Eijsden-Margraten heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief eerste herziening 2010' de dubbelbestemming archeologische waarden een publiekrechtelijk bescherming gegeven middels het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Voorts beschikt de gemeente over de 'Erfgoedverordening Eijsden-Margraten 2013'. Onderdeel van deze verordening is een archeologische monumenten- en verwachtingskaart. Het projectgebied is gelegen in een gebied van 'monumenten van hoog waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet' (categorie 3) en 'gebieden met een hoge verwachting (trefkans)' (categorie 4).



Uitsnede archeologische verwachtingskaart met aanduiding projectgebied

Bij projecten binnen de krachtens de Wegenverkeerswet 1994 vastgestelde bebouwde kom dient bij bodemverstoringen dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld in beginsel archeologisch onderzoek te worden verricht. Dergelijk onderzoek is niet vereist indien sprake is van een kleinere bodemverstoring dan 250 m² ter plekke van categorie 3 en 500 m² ter plekke van categorie 4.

Voorliggend project voorziet niet in het realiseren van nieuwe bodemverstoringen dieper dan 50 centimeter en groter dan 250 m². Een archeologisch onderzoek behoeft dan ook niet te worden verricht.

Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor het project.

5.2.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.2.3 Verkeer en parkeren

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

Verkeersstructuur

Onderhavig project voorziet o.a. in het realiseren van een nieuwe in-/uitrit op de Schey. Deze wordt direct aangrenzend aan de bestaande in-/uitrit behorende bij Schey 1 – waarvan in de huidige situatie gebruik wordt gemaakt voor de eigenaren van Schey 3 – gerealiseerd. Vanwege de nieuwe in-/uitrit is geen sprake van een verandering in intensiteit, waardoor problemen in de verkeersdoorstroming over de Schey niet zullen optreden. Voorts is sprake van voldoende zicht waardoor geen verkeersonveilige situaties zullen optreden.

Parkeren

Voorliggend project voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe activiteiten die leiden tot een extra parkeerbehoefte. Feitelijk wordt met voorliggend project de mogelijkheid gecreëerd om (ook) in de toekomstige situatie de parkeerbehoefte bij Schey 3 op eigen terrein te kunnen opvangen.

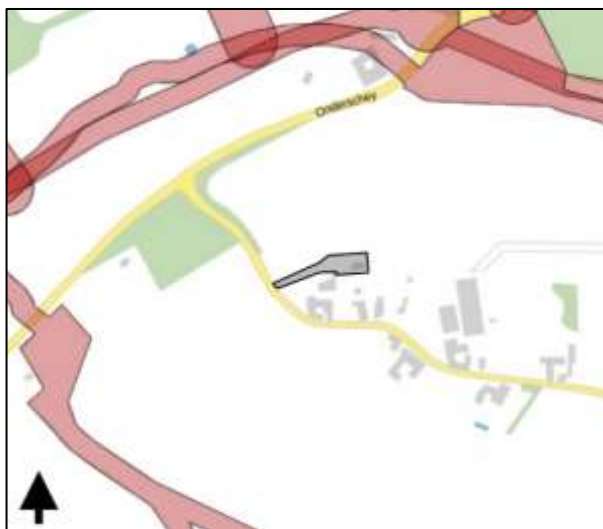
Conclusie verkeer en parkeren

Gelet op vorenstaande vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor het project.

5.2.4 Waterhuishouding

Met betrekking tot het aspect waterhuishouding is het beleid erop gericht dat het hemelwater dat valt op verharde delen op eigen terrein dient te worden afgehandeld. Hemelwater dient bij voorkeur te worden afgekoppeld van het gemeentelijk (vuilwater)riool. Er mag geen wateroverlast voor derden optreden.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.



Uitsnede waterkaart met aanduiding projectgebied

Voorliggend project is op 20 november 2019 gemeld via de digitale watertoets. Er is geen sprake van een waterschapsbelang, waardoor een advies van het waterschap niet wordt afgegeven.

In de huidige situatie watert het hemelwater ter plekke van de verharding vloeit in de bestaande situatie op natuurlijke wijze af in noordelijke richting op de eigendomsgronden (weiland met hoogstam) ter plekke. Het hemelwater dat valt op het gebouw wordt opgevangen en eveneens in de richting van het de agrarische eigendomsgronden geleid. Gelet op de grootte van het eigendomsperceel ter plekke is afdoende ruimte beschikbaar voor het hemelwater om ter plekke in de bodem te infiltreren. Wateroverlast voor derden treedt daardoor niet op.

Door de nieuwe ontsluiting vanaf de aan te leggen in-/uitrit op een juiste wijze te realiseren en uit te voeren zal ook het hemelwater dat ter plekke valt kunnen afvloeien op aangrenzend gelegen agrarische gronden.

Conclusie waterhuishouding

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor het project.

5.2.5 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Natuurnetwerk

Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavig projectgebied gelegen in 'Bronsgroene landschapszone'. Deze zone maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk.



Uitsnede kaart 'Natuur'
POL2014 met
aanduiding
projectgebied

Kernkwaliteiten

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

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Onderhavig projectgebied is gelegen aan de rand van het buurtschap Schey. Dit buurtschap wordt ter plekke omzoomd met hoogstamfruitbomen. Onderhavig project leidt niet tot een aantasting van deze bestaande omzoming. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het aanwezige schaalcontrast.

Het groene karakter

Voorliggend project voorziet niet in een onevenredige aantasting van het bestaande groene karakter. Voorts voorziet het landschapsplan in de aanleg van nieuwe kleinschalige landschapselementen, waardoor het cultuurlandschap wordt versterkt.

Reliëf en ondergrond

Het aflopende reliëf in noordelijke richting ter plekke van onderhavig plangebied wordt niet onevenredig aangetast.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Er is geen sprake van cultuurhistorisch erfgoed ter plekke van onderhavig plangebied.

Natura2000

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

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

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

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

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

Onderhavig plangebied is gelegen op circa 2,1 kilometer ten westen van het Natura 2000-gebied 'Geuldal' en op circa 1,2 kilometer ten oosten van het Natura 2000-gebied 'Noorbeemden & Hoogbos'.

Vanwege de ligging in het buitengebied dient in het kader van voorliggend project een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld teneinde te kunnen voldoen aan het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013' (zie paragraaf 4.3.2).

Teneinde de nieuwe ontsluiting en de verharding en bebouwing beter op te laten nemen in het landschap, zal worden voorzien in de aanplant van circa 43 meter Gemengde Haag en 6 fruitbomen ter versterking van de bestaande fruitboomgaard. Een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan is hierna weergegeven. Het totale landschappelijke inpassingsplan is bijgevoegd als **bijlage 3** bij voorliggend document.



Landschappelijk inpassingsplan

De gemeentelijke kwaliteitscommissie heeft op 30 juni 2020 positief advies afgegeven. Dit advies is toegevoegd als bijlage 2; met de door de commissie geplaatste opmerkingen wordt rekening gehouden bij de realisatie van de nieuwe ontsluiting.

Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande vormt het aspect natuurbescherming geen belemmeringen voor het project.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van het project dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofdregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de initiatiefnemer van voorliggend project en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten.

7 Afweging belangen en conclusies

Het realiseren van een nieuwe in-/uitritconstructie en ontsluiting van het achterterrein behorende bij het pand Schey 3, alsook de aanwezige verharding en bebouwing ter plekke, is strijdig met de regels van de bestemming 'Agrarisch met waarden' zoals van toepassing op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, inclusief eerste herziening 2010'. Op grond van dit bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders om het realiseren van een extra (nieuwe) woning te vergunnen.

Dientengevolge dient afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft kenbaar gemaakt medewerking te kunnen verlenen middels een omgevingsvergunning met planafwijking voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo). Voorliggend document voorziet in de vereiste ruimtelijke onderbouwing.

Tegen de realisering van het project bestaat vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het project is niet strijdig met het Rijks- en provinciale beleid;
- het project past binnen het gemeentelijke beleid en voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden;
- door de realisering van het project treden er geen conflicterende belangen op ten aanzien van bedrijven en woningen in de omgeving;
- de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid vormen geen beletsel voor de realisatie van het project;
- het project heeft geen negatieve invloed op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, en natuur en landschap;
- de financiële consequenties van het project worden volledig gedragen door de initiatiefnemer.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen project niet bezwaarlijk is.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingswijze Schey 3 te Noorbeek;
2. Advies Kwaliteitscommissie gemeente Eijsden-Margraten d.d. 30 juni 2020;
3. Landschappelijke inpassing Schey 3 te Noorbeek.

Contact- & bedrijfsgegevens

Locatie Voerendaal

Kerkstraat 4
6367 JE
Voorendaal

T. 045 - 575 32 55
F. 045 - 575 15 09
info@aelmans.com

Locatie Baexem

Kerkstraat 2
6095 BE
Baexem

T. 0475 - 459 260
F. 0475 - 459 282
baexem@aelmans.com

Locatie Margraten

Amerikaplein 78
6269 DA
Margraten

T. 043 - 303 01 17
F. -
margraten@aelmans.com

Locatie Asten

Lindestraat 48
5721 XP
Asten

T. 0493 - 690 944
F. 0475 - 459 282
astem@aelmans.com