



**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. het
realiseren van een bijgebouw
behorende bij de woning aan de
Boyeweg 1a te Noorbeek**

Gemeente Eijsden-Margraten

COLOFON

Opdrachtgever:	de heer J.J.G. Gubbels
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.OMGKOM07006-
Versie:	ON01
Status:	ontwerp
Datum:	27 november 2018
Auteur:	K. Moonen
2 ^e lezer:	C. Vandewall
Kwaliteitscontrole:	A. Stols
Projectnummer:	VPA 2017.64

Inhoud

1 Inleiding	3
2 Ruimtelijke onderbouwing	5
2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving	5
2.2 Het bouwplan	10
2.3 Vigerende bestemmingsplannen	11
2.4 Beleidskader	15
2.5 Milieuaspecten	22
2.6 Water	27
2.7 Archeologie	28
2.8 Flora en Fauna	29
2.9 Bedrijven en milieuzonering	30
2.10 Overige milieuaspecten	31
2.11 Ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving	31
2.12 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
2.13 Economische uitvoerbaarheid	32
3 Motivering	33
Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning	35

Separate bijlagen:

- 1) Verkennend bodemonderzoek Boyeweg 1A-3 te Noorbeek, B.K.K. Bodemadvies B.V., rapportnummer 17673.BKK, d.d. 12.12.2017;
- 2) Nader asbestonderzoek funderingslaag Boyeweg 1A te Noorbeek, B.K.K. Bodemadvies B.V., rapportnummer 17850.BKK, d.d. 17.04.2018.



1 Inleiding

De eigenaar van de woning aan de Boyeweg 1a in Noorbeek is voornemens ten zuidoosten van de woning een agrarische loods te slopen en hier een bijgebouw met een inpandig zwembad te realiseren. De gronden waarop de te slopen loods is gesitueerd zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' bestemd tot 'Agrarisch'. Het realiseren van een zwembad is binnen de bestemming 'Agrarisch' niet toegestaan. Hiervoor dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Een klein gedeelte van het beoogde gebouw is gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de realisatie van het gebouw wel mogelijk. Deze gronden zijn echter betrokken bij de onderhavige projectlocatie, om te komen tot een integraal plandocument.

Daarnaast wenst de initiatiefnemer de gronden rondom het zwembad als tuin te gebruiken. Deze gronden zijn grotendeels gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek', waarin de gronden eveneens bestemd zijn tot 'Agrarisch'. Een gedeelte van de beoogde tuingronden zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Paviljoenstraat Noorbeek', waarin de gronden bestemd zijn tot 'Agrarisch met waarden'. Ook dit gebruik als tuin is niet toegestaan op basis van de ter plaatse geldende bestemmingen. Ook hiervoor dient te worden afgeweken van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen.

Door de realisatie van het zwembad en het gebruiken van de tot 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden als tuin, dient rondom deze gronden een spuitvrije zone te worden aangewezen. De aangrenzende gronden ten zuiden van het zwembad en de toekomstige tuin evenals een stuk grond ten oosten van het zwembad en de tuingronden zijn in de beoogde situatie immers nog steeds bestemd tot 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'. Wanneer op deze gronden chemische bestrijdingsmiddelen voor gewassen worden gebruikt, kan dit negatieve gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat wanneer de direct aangrenzende gronden als tuin worden gebruikt. Derhalve wordt middels het voorliggende plan een spuitvrije zone aangewezen van 50 meter rondom de gronden waarvan het gebruik wordt gewijzigd.

Samenvattend worden middels de onderhavige ruimtelijke procedure binnen de projectlocatie drie aspecten juridisch-planologisch geregeld:

- 1) een afwijking van het bestemmingsplan om een bijgebouw met inpandig zwembad mogelijk te maken;
- 2) een afwijking van het bestemmingsplan om agrarische gronden als tuin te mogen gebruiken;
- 3) het aanwijzen van een spuitvrije zone, om ter plaatse van de gronden waarvan het gebruik wordt gewijzigd een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

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^o 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).

Documenten bij deze ruimtelijke onderbouwing

Bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verbeelding (een eenvoudige verbeelding (IDN-code: NL.IMRO.1903.OMGKOM07006-ON01) 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 vormt 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 de vigerende bestemmingsplannen 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 en overige milieuaspecten komen in respectievelijk paragraaf 2.6, 2.7, 2.8 en 2.9 aan bod. Paragraaf 2.10 geeft de ruimtelijke effecten van de ontwikkeling op de omgeving aan en in paragraaf 2.11 wordt de voor deze omgevingsvergunning noodzakelijke procedure aangegeven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met de economische uitvoerbaarheid in paragraaf 2.12. Hoofdstuk 3, getiteld “Motivering” vat het verhaal samen en vormt de eindconclusie van deze ruimtelijke onderbouwing.

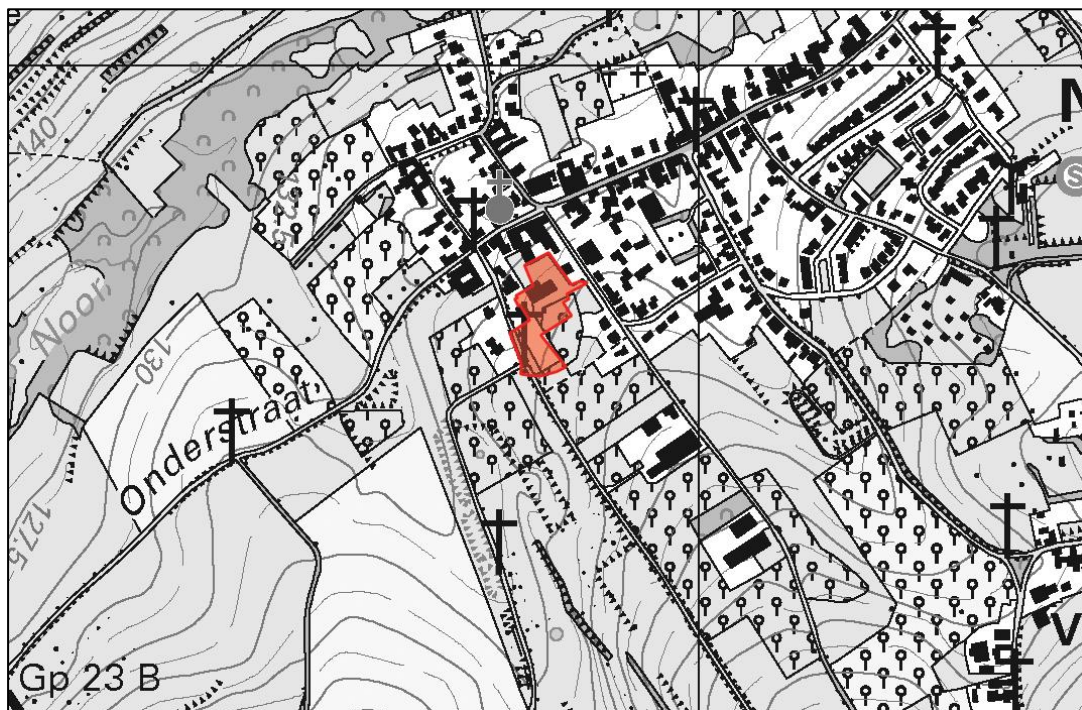


2 Ruimtelijke onderbouwing

2.1 Ligging en beschrijving projectlocatie en omgeving

De projectlocatie bestaat uit twee deelgebieden en is gelegen in het zuidwestelijke deel van de kern Noorbeek. Noorbeek is gelegen in het zuiden van de gemeente Eijsden-Margraten. De projectlocatie is kadastraal bekend gemeente Eijsden-Margraten, sectie Y, nummers 69 (ged.), 204 (ged.), 459 (ged.), 502 (ged.), 503, 504 en 526 (ged.). De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van circa 5.913 m². Deelgebied 1 betreft de gronden die in de toekomstige situatie als tuin worden gebruikt en heeft een oppervlakte van circa 2.638 m². Deelgebied 2 betreft de gronden die in het onderhavige plan als spuitvrije zone worden aangeduid en heeft een oppervlakte van circa 3.275 m².

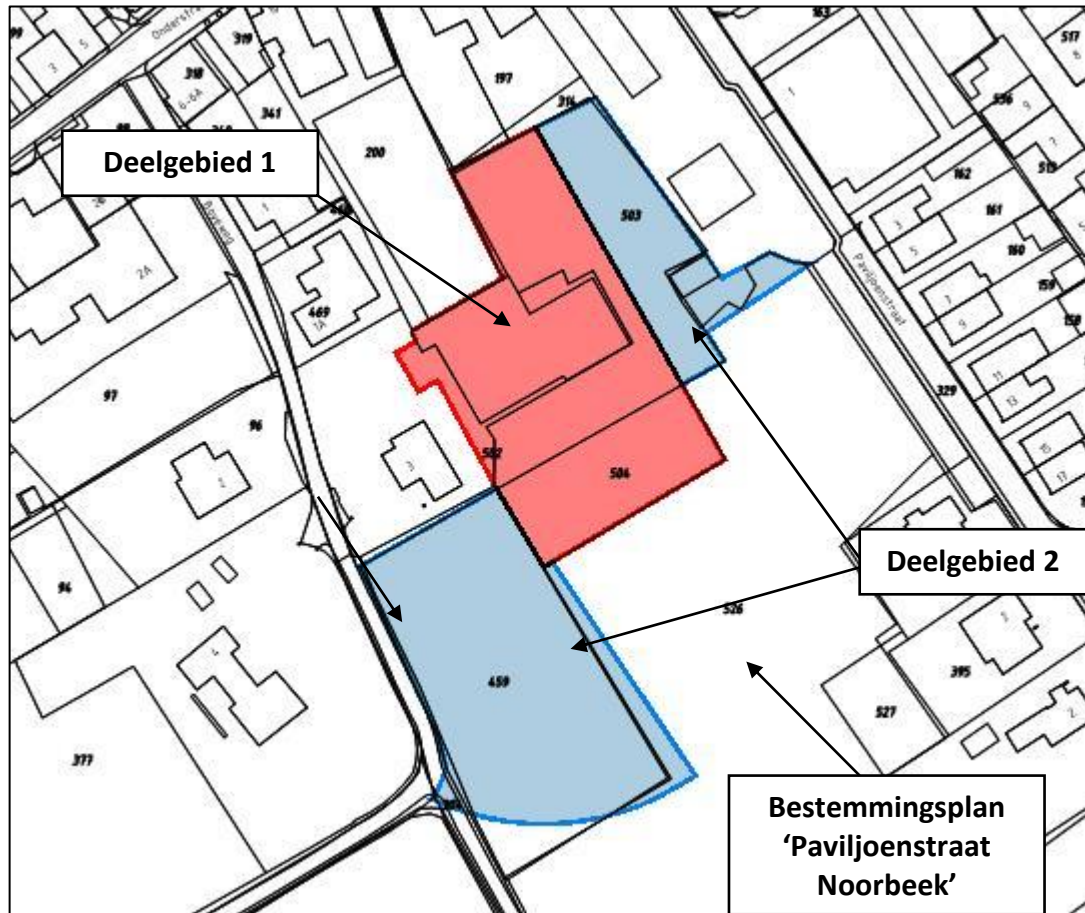
Op het onderstaande topografische kaartje zijn de beide deelgebieden, die samen de projectlocatie vormen, middels een rode kleur weergegeven:



Zoals in het voorgaande hoofdstuk reeds aangegeven, worden binnen de projectlocatie drie aspecten juridisch-planologisch geregeld. De projectlocatie bestaat uit twee deelgebieden. In deelgebied 1 wordt het bijgebouw gerealiseerd en worden de omliggende gronden ten noorden en ten zuiden van het bijgebouw als tuingronden aangewezen. In deelgebied 2 worden gronden met een gezamenlijke oppervlakte van circa 3.275 m² aangewezen als spuitvrije zone. Binnen deze spuitvrije zone mogen geen driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen gebruik worden.

Op het navolgende kadastrale kaartje zijn de gronden waarop het bijgebouw wordt gerealiseerd en de functie van agrarische grond wordt gewijzigd naar tuingronden middels een rode kleur weergegeven. De gronden waarop een spuitvrije zone wordt aangewezen, zijn op het kaartje middels een blauwe kleur weergegeven:



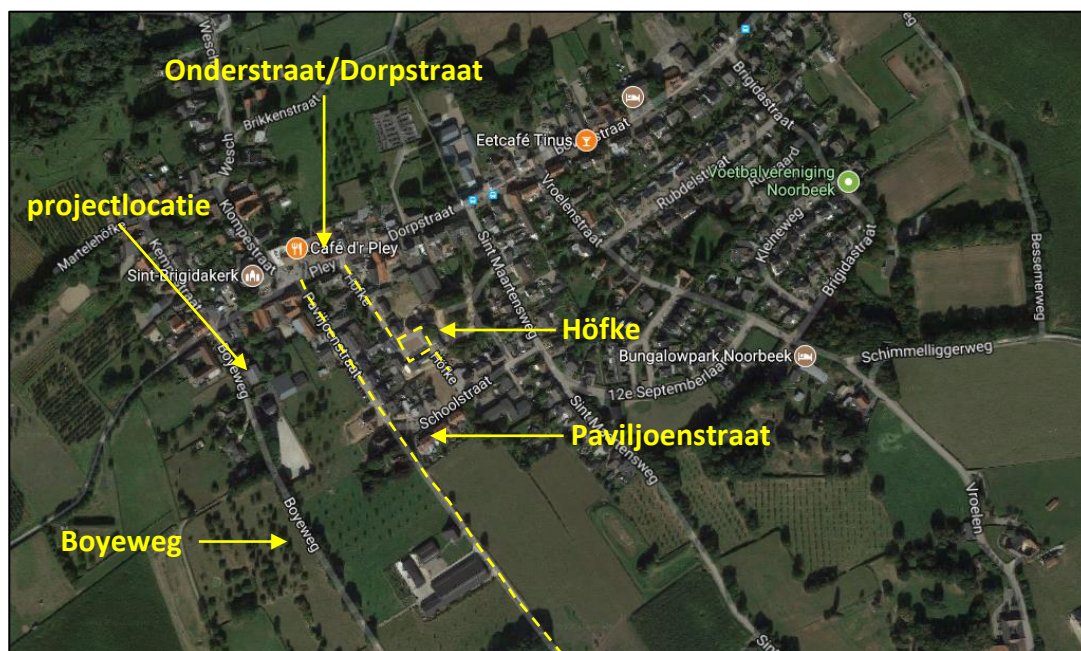


Omdat in het bestemmingsplan 'Paviljoenstraat Noorbeek' reeds een verbod op het spuiten met chemische bestrijdingsmiddelen is opgenomen, maken deze gronden geen deel uit van de projectlocatie. Er bestaat hier immers geen noodzaak de gronden aan te wijzen als spuitvrije zone. Deze gronden liggen ten zuiden van het beoogde zwembad en de toekomstige tuingronden. Op het bovenstaande kaartje zijn deze gronden middels een pijl globaal aangeduid.

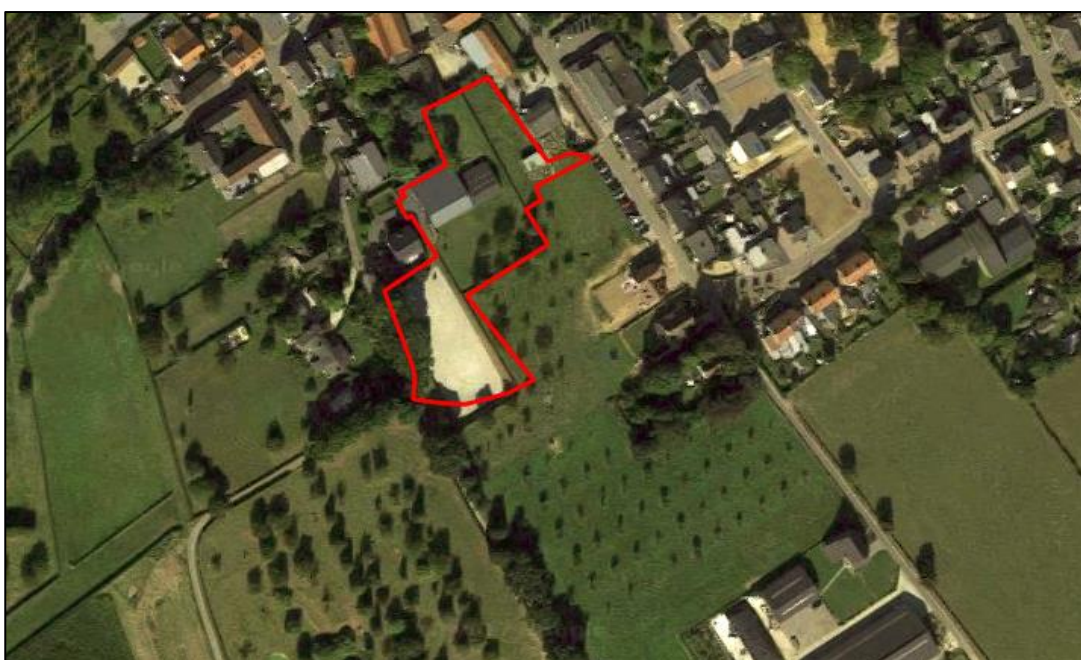


Ten zuiden van de projectlocatie vormt de Boyeweg de uitloopweg richting het zuiden, van het zuidwestelijke deel van Noorbeek richting de landelijke buurtschap Vroelen en de Nederlands-Belgische landsgrens. Ten noorden van de projectlocatie loopt de Boyeweg richting de Onderstraat, die vervolgens in oostelijke richting overgaat in de Dorpstraat. Ten westen van de projectlocatie bevinden zich enkele agrarische percelen en op een afstand van circa 800 meter bevindt zich de Nederlands-Belgische landsgrens. Ten oosten bevinden zich enkele woonstraten, zoals de Paviljoenstraat en het Höfke.

Op de onderstaande luchtfoto is de hierboven beschreven situatie weergegeven :



In de huidige situatie is de projectlocatie gedeeltelijk in gebruik als tuin bij de woning aan de Boyeweg 1a en gedeeltelijk als agrarische grond. Op de onderstaande luchtfoto is de projectlocatie gedetailleerd weergegeven. De begrenzing van de projectlocatie is op deze luchtfoto middels een rode lijn weergegeven:



De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de projectlocatie in de huidige toestand en de omgeving. De onderstaande afbeelding toont de voorgevel (westgevel) van de te slopen agrarische loods ten zuidoosten van de woning aan de Boyeweg 1A:



Te slopen agrarische loods

Op de onderstaande afbeelding is de zuidgevel van de woning aan de Boyeweg 1A en de bestaande tuingronden ten zuiden van de woning weergegeven. Het beoogde zwembad wordt ten zuidoosten van deze woning gerealiseerd.



Zuidgevel woning Boyeweg 1A en bestaande tuingronden



De onderstaande afbeelding toont de gronden ten zuiden van de loods, die in de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen 'Kern Noorbeek' en 'Paviljoenstraat Noorbeek' bestemd zijn tot 'Agrarisch' respectievelijk 'Agrarisch met waarden'. In de toekomstige situatie worden deze gronden als tuin gebruikt:



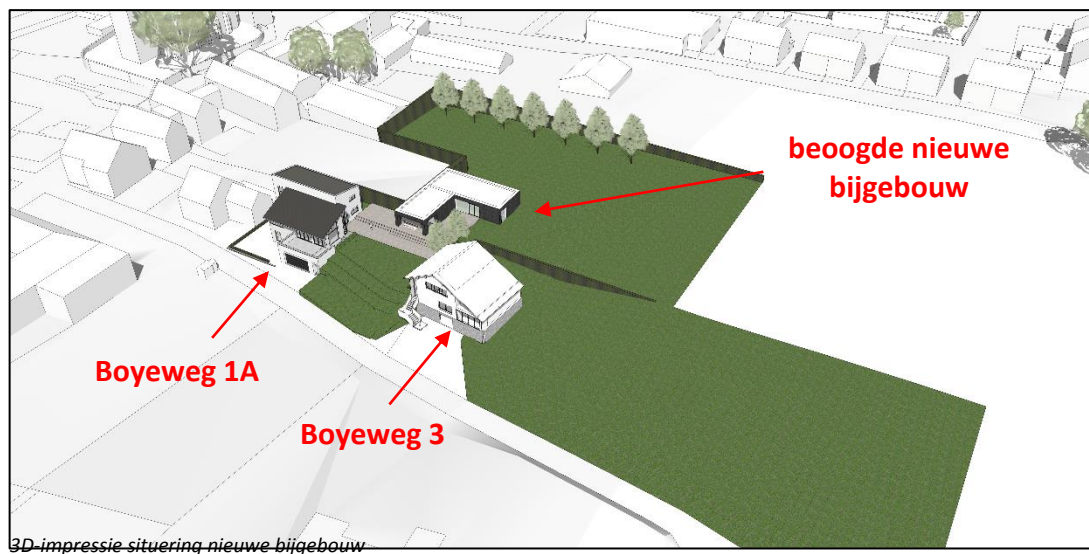
Gronden ten zuiden van de agrarische loods



2.2 Het bouwplan

Door DeDrie Architecten is een bouwplan vervaardigd voor de realisatie van het beoogde bijgebouw. Het plan voorziet in een gebouw bestaande uit twee bouwvolumes die in een L-vorm aaneen worden gebouwd. Bouwvolume 1 heeft een afmeting van circa 6,5 x 16,8 meter. Bouwvolume 2 heeft een afmeting van circa 9,6 x 7,0 meter. In het gebouw worden een zwembad, een tuinkamer en sanitaire voorzieningen gerealiseerd. Aan de oostzijde van het gebouw wordt een terras met patio gerealiseerd. Het gebouw heeft een bouwhoogte van 3,30 meter en wordt afgewerkt met een plat dak.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van het mogelijke eindbeeld. Op de onderstaande 3D-impressie is de situering van het gebouw ten oosten van de woningen aan de Boyeweg 1A en aan de Boyeweg 3 weergegeven:



De onderstaande 3D-impressie toont de westgevel van het nieuwe gebouw. Aan deze zijde wordt een terras met patio gerealiseerd:

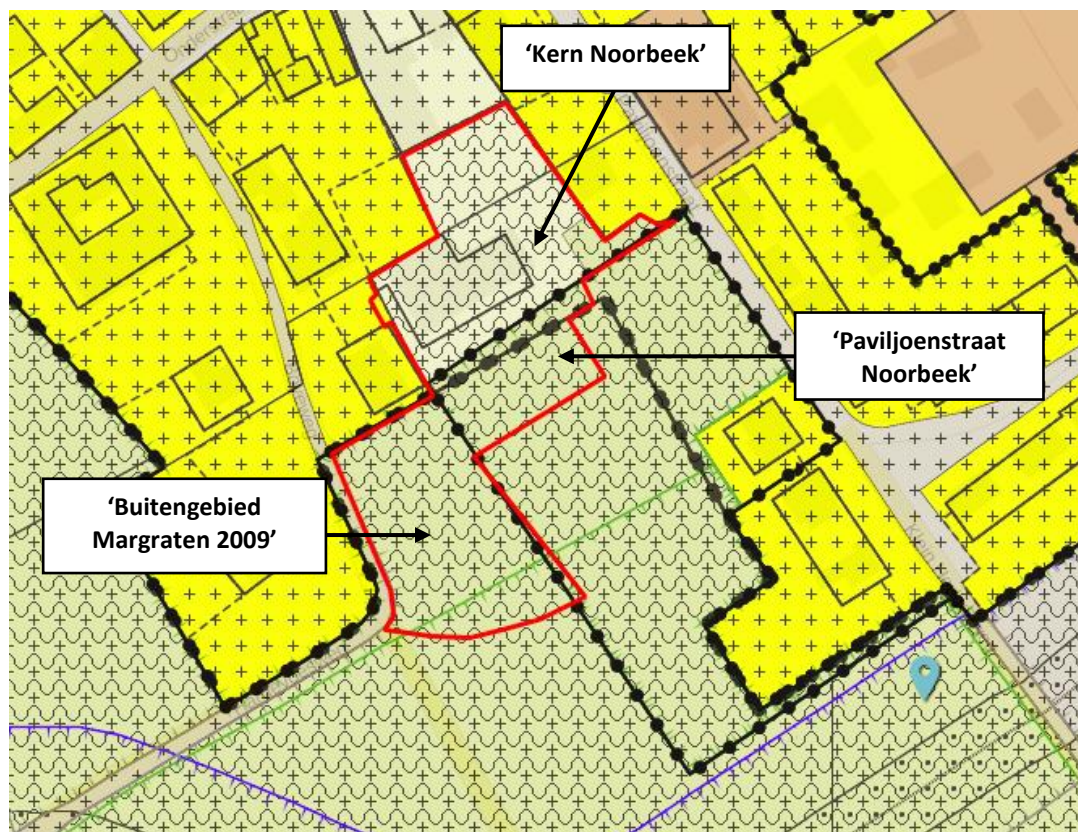


3D-impressie westgevel



2.3 Vigerende bestemmingsplannen

De projectlocatie is gelegen in de bestemmingsplannen 'Kern Noorbeek', 'Paviljoenstraat Noorbeek' en 'Buitengebied Margraten 2009'. Op de onderstaande afbeelding is de projectlocatie middels een rode omlijning aangeduid. De namen van de ter plaatse geldende bestemmingsplan zijn middels pijlen aangegeven op de afbeelding:



Bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'

De gronden die zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' (vastgesteld door de raad van de gemeente Margraten d.d. 17.11.2009) zijn bestemd tot 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen'. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht' en 'Waterstaat – Erosie'. Tevens zijn deze gronden gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'. In het onderstaande worden de doeleinden die binnen deze enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding zijn toegestaan kort beschreven.

Enkelbestemming 'Agrarisch'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- instandhouding en ontwikkeling van de landschapskarakteristiek en landschappelijke openheid;
- ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- extensief recreatief medegebruik.



Op de tot 'Agrarisch' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van agrarisch gebruik worden gebouwd.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- bescherming van aangrenzend natuurgebied;
- ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- bestaande recreatieve voorzieningen in de vorm van een tuin, speelweide, eendenren, paardenbak en bijbehorende parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatie'; (*)
- een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'; (*)
- een paardenstal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenstal'; (*)
- extensief recreatief medegebruik.

(*) : deze aanduidingen komen niet voor binnen de projectlocatie.

Op de tot 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden mogen uitsluitend kleinschalige recreatieve voorzieningen, veldschuren en schuilgelegenheden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van agrarisch gebruik worden gebouwd.

Enkelbestemming 'Wonen'

Gronden met de enkelbestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- wonen;
- recreatiewoningen en/of appartementen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'; (*)
- een pinautomaat ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'; (*)
- een maatschappelijke voorziening ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'; (*)
- detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'; (*)
- de instandhouding en bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijksmonument' aangegeven bouwwerken'; (*)
- de instandhouding bescherming van de ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken; (*)
- aan huis gebonden beroepen;
- tuinen, erven en verhardingen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van het aangegeven bouwvlak. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van waardevolle elementen en terreinen. Ter plaatse van gronden met deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bodemverstoring



plaatsvindt tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden het maaiveld, over een oppervlakte van 100 m² of meer.

Opmerking:

Op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk. Echter, op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid, zoals vastgelegd in de Erfgoedverordening van de gemeente Eijsden-Margraten (vastgesteld d.d. 18.12.2012), kan het uitvoeren van archeologisch onderzoek in het onderhavige geval achterwege blijven.

In hoofdstuk 2.7 van deze ruimtelijke onderbouwing is beschreven hoe in het onderhavige plan wordt omgegaan met het aspect archeologie.

Dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en onbebouwde en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in nderlinge samenhang, die een bepaald beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang.

Op deze gronden mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht, zoals beschreven in de Atlas ruimtelijke kwaliteit Noorbeek en de Wesch en mits vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd, met dien verstande dat:

- geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht aan de aanwezige cultuurhistorische waarden en kwaliteiten en mits dit niet leidt tot een aantasting van de karakteristiek en het ruimtelijke beeld;
- bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie' zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het bestrijden en voorkomen van:

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

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'

Binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' is ten behoeve van duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is 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 (POL).

Bestemmingsplan 'Paviljoenstraat Noorbeek'

De gronden die zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Paviljoenstraat Noorbeek' (vastgesteld door de raad van de gemeente Eijsden-Margraten d.d. 25.06.2013) zijn eveneens bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. De gronden zijn daarnaast voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Ecologie' en 'Waterstaat – Erosie' en gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'overige zone – hoogstamboomgaarden'. In het onderstaande zijn de doeleinden die binnen deze enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding zijn toegestaan kort beschreven.



Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

Ter plaatse van deze gronden zijn dezelfde doeleinen toegestaan als ter plaatse van de gronden die in het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' tot 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd.

Dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de betreffende gronden.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie'

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie' zijn dezelfde doeleinden toegestaan als op de gronden met deze dubbelbestemming, gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'

De doeleinden die zijn toegestaan binnen deze gebiedsaanduiding zijn reeds in het bovenstaande, onder het kopje 'Bestemmingsplan Kern Noorbeek' beschreven.

Gebiedsaanduiding 'overige zone – hoogstamboomgaarden'

Nieuwe hoogstamboomgaarden worden in het kader van de nagestreefde landschapsontwikkeling bij voorkeur ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige 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.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening'

Ook de gronden die zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' (vastgesteld door de raad van de gemeente Margraten d.d. 19.05.2009) zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Tevens gelden hier de dubbelbestemmingen 'Waarde – Ecologie', 'Waarde – Landschapselement' en 'Waterstaat – Erosie'. De gronden zijn tevens gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'overige zone – hoogstamboomgaard'. In het navolgende zijn de doeleinden die binnen deze enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en gebiedsaanduiding zijn toegestaan kort beschreven, voor zover deze in het voorgaande niet reeds zijn beschreven.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik;
- bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water;
- instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek;
- bescherming van aangrenzend natuurgebied;

met daaraan ondergeschikt:

- ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik;
- recreatief medegebruik;
- voor wandel-, ruiters-, fiets-, wielren- en mountainbike evenementen op bestaande wegen/paden, waarbij de bepalingen uit de algemene ontheffingsregels voor evenementen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen in acht worden genomen;



- evenementen, waarbij de bepalingen uit de algemene ontheffingsregels voor evenementen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen in acht worden genomen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'; (*)
- verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen op de boerderij, voor zover een 'maximum aantal kampeerplaatsen' is aangeduid. (*)

(*) : deze aanduidingen komen niet voor binnen de projectlocatie.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond. In bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten, inclusief eerste herziening' is een kaart opgenomen waarop de desbetreffende kleine landschapselementen zijn weergegeven. Binnen de onderhavige projectlocatie komt een dergelijk landschapselement niet voor.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Onderhavig plan behelst de realisatie van een bijgebouw met inpandig zwembad behorende bij de woonfunctie van de woning aan de Boyeweg 1A. De realisatie van een aan de woonfunctie ongeschikt bijgebouw is niet toegestaan binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'. Tevens vindt ter plaatse van de gronden rondom het beoogde bijgebouw een functiewijziging plaats van agrarisch gebruik naar gebruik als tuingronden. Ook het gebruik van deze gronden als tuingronden is niet toegestaan binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'.

2.4 Beleidskader

2.4.1 Rijksbeleid

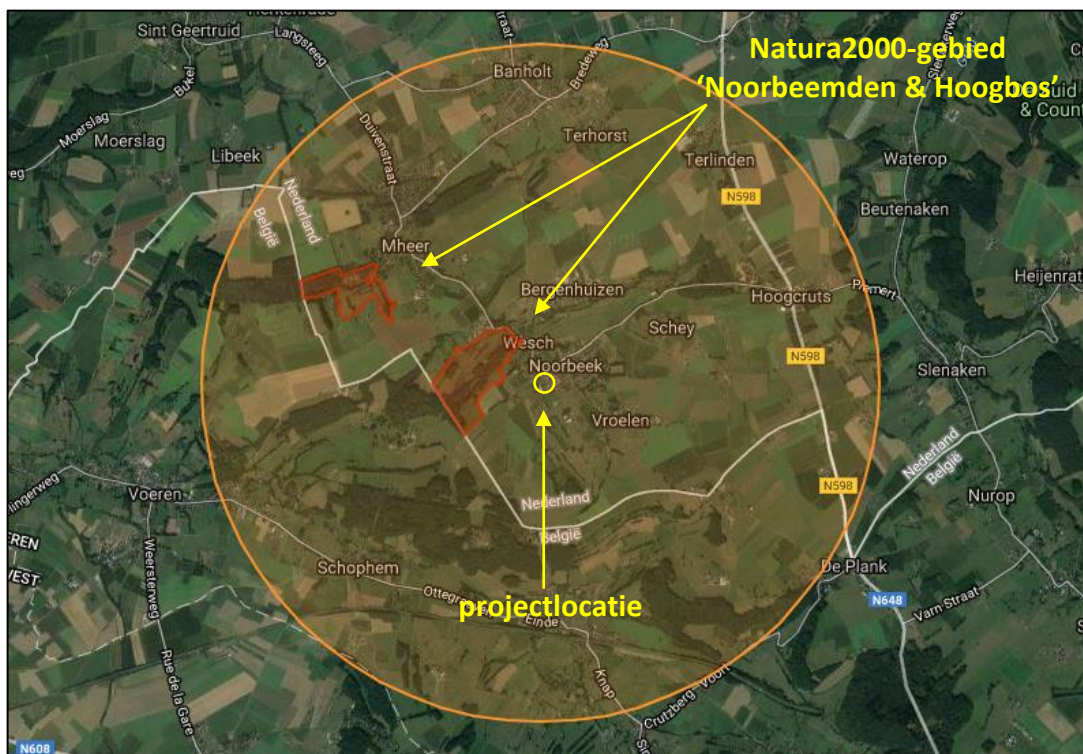
Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

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'.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe 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.



Ten noordwesten van de projectlocatie, op een afstand van circa 375 meter, liggen delen van het Natura2000-gebied 'Noorbeemden & Hoogbos'. Op het onderstaande kaartje is de projectlocatie globaal aangeduid middels een gele cirkel. De delen van het Natura2000-gebied 'Noorbeemden & Hoogbos' zijn middels een rode kleur weergegeven:



Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van een bijgebouw behorende bij een bestaande woning. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, de ruime afstand tussen de projectlocatie en het genoemde Natura2000-gebied en het feit dat er tussen de projectlocatie en het Natura2000-gebied diverse voorzieningen (zoals woningen) zijn gelegen, kan gesteld worden dat het onderhavige bouwplan geen negatief effect heeft op de kwalificerende soorten en habitats in dit Natura2000-gebied.

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.
<i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i>	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: Rijksvaarwegen, 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 ruimtevrage, 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 realisatie een bijgebouw bij een reeds bestaande woning. 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 realisatie van het onderhavige bouwplan.

Verdrag van Valetta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het



Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. 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.

Er zullen per regio visies gemaakt worden waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijze zijn uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Die vormen de basis voor bestuursovereenkomsten tussen regiogemeenten en provincie. De provincie borgt de uitvoering van die afspraken met voorzorgbepalingen in de Omgevingsverordening. De visies richten zich op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, de mogelijke aanpak van overmatige leegstand en het schrappen van plannen die niet goed passen bij de beoogde kwaliteit. Er is onder voorwaarden ruimte voor het toevoegen van goede nieuwe voorraad, maar dan wel in combinatie met het schrappen van bestaande voorraad. Dit moet in de visies vorm en inhoud krijgen. De precieze aanpak kan per onderwerp en regio uiteenlopen.



Onderhavig plan

De onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de zones 'Overig bebouwd gebied' en 'Bronsgroene landschapszone'. Onderstaand is een uitsnede voor het plangebied uit het POL2014 opgenomen. De projectlocatie is op deze uitsnede middels een rode omkadering aangeduid:



Zone 'Overig bebouwd gebied'

De zone 'Overig bebouwd gebied' bestaat uit gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is een belangrijk uitgangspunt binnen deze zone. Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder een woon- en leefomgeving van goede kwaliteit. Waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. En waar het gezond en veilig leven is. Die leefomgeving heeft een fysieke en een sociale kant. De sociale kant omvat aspecten zoals sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur.

Zone 'Bronsgroene landschapszone'

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal.

De bronsgroene landschapszone is een samenvoeging, aanpassing en verkleining van de voormalige POL-perspectieven P2 (Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en P3 (ruimte voor veerkrachtige watersystemen). In deze zone zijn ook beekdalen opgenomen. Beekdalen zijn belangrijk zowel voor het vasthouden en bergen van wateroverschot als voor het bereiken van de ecologische doelstellingen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Ze fungeren als ecologische verbinding tussen natuurbereiken en vormen het landschappelijk raamwerk. Ze zijn daarmee belangrijk voor de toeristische en recreatieve aantrekkelijkheid van Limburg. Beekdalen zijn lager gelegen gebieden (beekdal- en droogdalbodems, bron- en kwelgebieden en laagten) waar het neerslagoverschot en vaak ook het uittredende grondwater (kwelzones en bronnen) via beken wordt afgevoerd. De beekdalen zijn onderdeel van de bronsgroene landschapszone, voor zover zij geen onderdeel zijn van de goudgroene of zilvergroene natuurzone.



Het provinciaal beleid in de bronsgroene landschapszone is er op gericht de (huidige) landschappelijke kernkwaliteiten van de bronsgroene landschapszone te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Ontwikkelingen binnen de ruimte die het beleid voor de verschillende thema's biedt zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden ('ja-mits'). Het accent is gelegd op de borgen van de kwaliteit en het functioneren van het regionaal watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

De realisatie van het beoogde bijgebouw is geprojecteerd op het gedeelte van de projectlocatie is gelegen binnen de zone 'Overig bebouwd gebied'. Een dergelijke ontwikkeling past binnen deze zone. Ter plaatse van de delen van de projectlocatie welke zijn gelegen binnen de zone 'Bronsgroene landschapszone' zijn geen ontwikkelingen voorzien. Deze gronden maken deel uit van de projectlocatie, omdat deze gronden als spuitvrije zone worden aangewezen. Er vindt derhalve geen inbreuk plaats op de waarden die binnen de zone 'Bronsgroene landschapszone' worden beschermd.

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.



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

Verkennd bodemonderzoek

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige bouwplan is door bureau B.K.K. Bodemadvies een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort uiteengezet.

Verkennd bodemonderzoek Boyeweg 1A-3 te Noorbeek, B.K.K. Bodemadvies B.V., rapportnummer 17673.BKK, d.d. 12.12.2017

Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Asbest

Op het maaiveld van de onderzoekslocatie zijn geen asbest verdachte (plaat)materialen aangetroffen. Daarentegen is wel asbesthoudend (plaat)materiaal aangetroffen (in de grove fractie) in het opgeboorde materiaal van proefgat 01. De onderzoekshypothese is hiermee gewijzigd naar 'verdacht'.

Daarentegen is in de fijne fractie van de proefgaten 03, 04, 05 en 07 (0,5-8 mm) wel asbest aangetoond. In de fijne fractie (0,5-8 mm) van de mengmonster ASB 02 is eveneens asbesthoudend materiaal aangetroffen.

De totaal gewogen asbestconcentratie voor proefgat 01 bedraagt 70 mg/kgds. Deze concentratie asbest is groter dan de helft van de interventiewaarde.

De situering van de genoemde proefgaten zijn weergegeven op de kaart, die als bijlage 3 bij het onderzoeksrapport van BKK Bodemadvies is opgenomen.

Boven- en ondergrond

In de lemige boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. Volgens de Regeling bodemkwaliteit voldoen de boven- en ondergrond indicatief aan de klasse Achtergrondwaarde.

Toetsing hypothese

De hypothese 'asbest onverdacht' wordt voor de volledige locatie verworpen. Het feit dat er geen asbest is aangetoond in een groter gehalte dan de helft van de interventiewaarde is aanleiding tot



het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest in de bodem. De locatie dient als verdacht voor asbest te worden aangemerkt.

Slotsom

De bodemkwaliteit is niet in overeenstemming met de bestemming van de onderzoekslocatie. De verontreinigingssituatie met asbest is dusdanig dat volgens de Wet bodembescherming mogelijk sprake kan zijn van een sterke bodemverontreiniging met asbest, waarvoor geen volumecriterium geldt.

Aanbevelingen

Formeel dient een nader onderzoek asbest in bodem plaats te vinden om vast te stellen of de concentratie asbest meer dan 100 mg/kgds bedraagt. In dat geval dient een risicobeoordeling te worden uitgevoerd om te bepalen of onaanvaardbare risico's aanwezig zijn.

Bij een lagere concentratie asbest (<100 mg/kgds) wordt niet van een verontreiniging met asbest gesproken.

De rapportage van het verkennen bodemonderzoek is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Nader asbestonderzoek

In verband met de sloop van de loods/stalling is door BKK Bodemadvies een nader onderzoek naar asbestverontreiniging uitgevoerd. In het navolgende worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen, kort uiteengezet.

Nader asbestonderzoek funderingslaag Boyeweg 1A te Noorbeek, B.K.K. Bodemadvies B.V., rapportnummer 17850.BKK, d.d. 17.04.2018

Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Aanleiding voor het uitvoeren van het nader onderzoek asbest zijn de conclusies uit het verkennend bodem onderzoek (rapportnummer 17673, d.d. 12.12.2017), waarbij in de uitkomende puinhoudende funderingslaag van proefgat 01 analytisch asbest is aangetoond in een gehalte groter dan de helft van de interventiewaarde.

Het verdachte gebied is opgedeeld in vier gelijkwaardige vakken I t/m IV. In het opgegraven funderingsmateriaal uit proefsleuf SL03 bedraagt het (baksteen)puingehalte circa 30%. Het funderingsmateriaal is geclassificeerd als bodem. In het opgegraven funderingsmateriaal uit proefsleuf SL01, SL02 en SL04 varieert het (baksteen)puingehalte van 65 tot 80%. Er is sprake van meer dan 50% bodemvreemd materiaal en dus is hier géén sprake van bodem, maar van een bouwstof.

In de grove fractie van de proefsleuven is geen asbesthoudend materiaal aangetroffen. In de fijne fracties van de proefsleuven is eveneens geen asbest in een gehalte boven de rapportagegrens.

Aangezien er geen asbest is aangetoond, is er ook geen sprake van een overschrijding van de Maximale samenstellingswaarde (puin) dan wel de maximale waarde wonen en industrie uit de Regeling bodemkwaliteit.

Aanbevelingen

Er is geen sprake van een verontreiniging met asbest voor de funderingslaag in de onderzochte vakken I t/m IV. Een risicobeoordeling voor asbest is hier dan ook niet aan de orde. In het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is vastgesteld dat in de boven- en ondergrond voor de overige milieukritische parameters geen verontreinigingen zijn aangetoond. De bodemkwaliteit is hiermee in overeenstemming met de huidige en toekomstige bestemming van de onderzoekslocatie.



De rapportage van het nader asbestonderzoek van BKK Bodemadvies is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

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, wegverkeerlawaaï en spoorweglawaaï. 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 realisatie van een bijgebouw behorend bij een bestaande woning. Het beoogde bijgebouw betreft geen verblijfsruimte en is derhalve geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Een toetsing aan de aspecten industrielawaai, wegverkeerlawaaï en spoorweglawaaï zijn derhalve niet aan de orde. Omdat het zwembad inpandig wordt gerealiseerd, zal er ook geen sprake zijn van een onevenredige geluiduitstraling richting de omgeving. Er kan derhalve gesteld worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

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

Plaatsgebonden risico

Risicovolle bedrijven

Er zijn geen risicovolle bedrijven in de directe omgeving van de projectlocatie gelegen die van invloed (kunnen) zijn op het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen over de weg.

Over het spoor

In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen spoorwegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is derhalve niet relevant.

Over het water

In de directe omgeving van de projectlocatie bevinden zich geen vaarwegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water is derhalve niet relevant.

Buisleidingen

Ten oosten van de projectlocatie, op een afstand van circa 220 meter, ligt een brandstofpijpleiding van Defensie (K1, diameter 10 inch, druk 80 bar). Deze buisleiding heeft een plaatsgebonden risicocontour van 13 meter. De projectlocatie ligt dus buiten de risicocontour van deze leiding.

Groepsrisico

Voor wat betreft het groepsrisico kan worden gesteld dat de realisatie van het onderhavige plan niet zal leiden tot een toename van het aantal aanwezige personen. Het betreft immers een



bijgebouw behorende bij een bestaande woning. Van een wezenlijke verandering ten opzichte van het bestaande groepsrisico is derhalve geen sprake. Een nadere verantwoording van het groepsrisico, zoals de omvang van het groepsrisico, de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aldaar aanwezige personen is daarmee ook niet aan de orde.

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

2.5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

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

Deze nieuwe 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

Het onderhavige bouwplan voorziet in de realisatie van een bijgebouw behorend bij een reeds bestaande woning. Een dergelijk bijgebouw betreft geen gevoelige bestemming. Het Besluit gevoelige bestemmingen is dan ook niet van toepassing op het voorliggende plan.

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende 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 betekende 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 betekende 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 betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekende 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 hoofdwatgangen 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, controlemogelijkheid, 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

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

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 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 4'. Dit betekent dat archeologisch onderzoek pas aan de orde is bij bodemverstoringen met een diepte van 0,50 meter of meer, over een oppervlakte van 500 m² of meer. Het beoogde gebouw heeft een oppervlakte van circa 180 m². Hiermee blijft de bodemverstoring ruim onder de onderzoeksgrens van 500 m². Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde.

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 een bestaande woonomgeving. Ter plaatse van de gronden waarop het beoogde nieuwe bijgebouw wordt gebouwd bevindt zich thans een agrarische loods die gesloopt wordt. De projectlocatie vormt dan ook geen geschikte leefomgeving voor beschermde plant- en diersoorten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek is dan ook weinig zinvol.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.



2.9 Bedrijven en milieuzonering

Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving van de projectlocatie betreft het agrarische bedrijf aan de Onderstraat 12 (Maatschap Vaessen). Dit bedrijf is gelegen direct ten noorden van de projectlocatie. De afstand tussen de beoogde nieuwe buitenruimte (tuin) en de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing van het agrarische bedrijf bedraagt circa 23 meter. Het bedrijf betreft een akker- en tuinbouwbedrijf. Op de onderstaande luchtfoto is de begrenzing van het genoemde agrarische bedrijf weergegeven:



In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is het bedrijf ingedeeld in de categorie 'akkerbouw en fruitteelt, bedrijfsgebouwen'. Voor deze bedrijfscategorie wordt een richtafstand van 30 meter tot geluidgevoelige functies voorgeschreven, waarbij het aspect geluid maatgevend is. De afstand tussen de nieuwe buitenruimte (tuin) en het agrarische bedrijf bedraagt minder dan 30 meter, namelijk 23 meter. Zowel de tuin als het beoogde zwembadgebouw betreffen echter geen geluidgevoelige ruimten, waardoor de ligging van het agrarische bedrijf in de nabijheid van de projectlocatie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Tevens zal de realisatie van het plan het agrarische bedrijf niet beperken in de bedrijfsvoering, omdat er reeds andere (wél geluidgevoelige) functies op even korte of zelfs kortere afstand zijn gelegen. Het betreft hier de woningen aan de Boyeweg, Onderstraat en Paviljoenstraat.

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 niet in de realisatie van een geurhindergevoelige functie. De projectlocatie is 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 tuinverlichting 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 bouw van het beoogde bijgebouw 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 het slopen van een in onbruik geraakte agrarische loods. Na de sloop van de loods wordt een bijgebouw met inpandig zwembad gerealiseerd, behorende bij de naastgelegen woning aan de Boyeweg 1A. Tevens worden de omliggende gronden rondom de loods gedeeltelijk in gebruik genomen als tuingrond, eveneens behorende bij de woning aan de Boyeweg 1A. Hiermee wordt het woongenot van de bewoners van de woning vergroot. De te slopen loods heeft een bouwhoogte van circa 7 meter en een oppervlakte van circa 550 m², terwijl de bouwhoogte van het nieuw te bouwen bijgebouw slechts circa 4,50 bedraagt en de oppervlakte van het gebouw circa 180 m². Het bouwvolume van de bebouwing ter plaatse neemt hiermee behoorlijk af. Het beoogde gebouw betreft een bijgebouw bij de reeds bestaande woning aan de Boyeweg 1A. De realisatie van het plan zal dan ook niet leiden tot een toename van de verkeersaantrekkende werking of een toename van de parkeerdruk ter plaatse.

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.

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 van de woning aan de Boyeweg 1a in Noorbeek is voornemens ten zuidoosten van de woning een agrarische loods te slopen en hier een bijgebouw met een in pandig zwembad te realiseren. De gronden waarop de te slopen loods is gesitueerd zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' bestemd tot 'Agrarisch'. Het realiseren van een zwembad is binnen de bestemming 'Agrarisch' niet toegestaan. Hiervoor dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Een klein gedeelte van het beoogde gebouw is gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de realisatie van het gebouw wel mogelijk. Deze gronden zijn echter betrokken bij de onderhavige projectlocatie, om te komen tot een integraal plandocument.

Daarnaast wenst de initiatiefnemer de gronden rondom het zwembad als tuin te gebruiken. Deze gronden zijn grotendeels gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek', waarin de gronden eveneens bestemd zijn tot 'Agrarisch'. Een gedeelte van de beoogde tuingronden zijn gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Paviljoenstraat Noorbeek', waarin de gronden bestemd zijn tot 'Agrarisch met waarden'. Ook dit gebruik als tuin is niet toegestaan op basis van de ter plaatse geldende bestemmingen. Ook hiervoor dient te worden afgeweken van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen.

Door de realisatie van het zwembad en het gebruiken van de tot 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden als tuin, dient rondom deze gronden een spuitvrije zone te worden aangewezen. De aangrenzende gronden ten zuiden van het zwembad en de toekomstige tuin evenals een stuk grond ten oosten van het zwembad en de tuingronden zijn in de beoogde situatie immers nog steeds bestemd tot 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'. Wanneer op deze gronden chemische bestrijdingsmiddelen voor gewassen worden gebruikt, kan dit negatieve gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat wanneer de direct aangrenzende gronden als tuin worden gebruikt. Derhalve wordt middels het voorliggende plan een spuitvrije zone aangewezen van 50 meter rondom de gronden waarvan het gebruik wordt gewijzigd.

Samenvattend worden middels de onderhavige ruimtelijke procedure binnen de projectlocatie drie aspecten juridisch-planologisch geregeld:

- 1) een afwijking van het bestemmingsplan om een bijgebouw met in pandig zwembad mogelijk te maken;
- 2) een afwijking van het bestemmingsplan om agrarische gronden als tuin te mogen gebruiken;
- 3) het aanwijzen van een spuitvrije zone, om ter plaatse van de gronden waarvan het gebruik wordt gewijzigd een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

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^o 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 aan de Boyeweg 1A te Noorbeek in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.



Bijlage Verbeelding bij omgevingsvergunning

