

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v.
de herontwikkeling van de locatie
Bovenstraat 19 - 21 te Noorbeek**

Gemeente Eijsden-Margraten

COLOFON

IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.OVKOM6255AT1921-
Versie:	VG01
Status	vastgesteld
Datum:	31 maart 2023
Projectnummer:	VPA 2022.22

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situering projectlocatie	4
1.3 Juridische status	5
1.4 Planvorm.....	9
1.5 Leeswijzer	10
2 Planologisch beleidskader	11
2.1 Rijksbeleid en wetgeving	11
2.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	14
2.3 Gemeentelijk beleid	19
3 Gebiedsbeschrijving	23
4 Planbeschrijving	26
4.1 Bouwplan	26
4.2 Parkeren	36
4.3 Landschappelijke inpassing	36
5 Omgevingsaspecten	37
5.1 Akoestiek	37
5.2 Water	38
5.3 Bodem	41
5.4 Ecologie en stikstof.....	43
5.5 Luchtkwaliteit	44
5.6 Externe veiligheid	45
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	47
6 Uitvoerbaarheid	51
6.1 Economische uitvoerbaarheid	51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	51
Bijlage 1 verbeelding	52



Separate bijlagen:

- 1) Akoestisch onderzoek realisatie woningen in en nabij vakwerkhoeve Bovenstraat Noorbeek 19 in Noorbeek, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 220103 ROIV (tweede uitgave), d.d. 04.10.2022;
- 2) Watertoets Ontwikkeling Bovenstraat 19-21 Noorbeek, bureau Kragten, rapportkenmerk EYS143, d.d. 28.03.2022;
- 3) Verkennend bodemonderzoek Bovenstraat 19-21 te Noorbeek, rapportnummer MA220089.R01.V1.0, Geonius milieu B.V., d.d. 02.06.2022;
- 4) Quickscanonderzoek ecologische waarden onderzoekslocatie Bovenstraat 21 te Noorbeek, Ecolybrum, rapportnummer 22-1069, d.d. 11.04.2020;
- 5) AERIUS-berekening herontwikkeling Bovenstraat 19-21 Noorbeek, Vandewall Planologisch Advies B.V., rapportnummer 2022.22-AERIUS, d.d. 12.04.2022;
- 6) Archeologisch bureauonderzoek en IVO-O verkennende fase Bovenstraat 19-21 te Noorbeek, Geonius, rapportnummer AA220021.R01v1.ARG401, d.d. 29.09.2022;
- 7) Landschappelijk inpassingsplan 'Bouwplan Bovenstraat 21', Guido Paumen Tuin- en Landschapsarchitectuur, kenmerk PNR 6255AT21-131222.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens de locatie Bovenstraat 19-21 te Noorbeek te herontwikkelen. Aan de Bovenstraat 19 is een monumentale carréboerderij gesitueerd. Deze volledige carréboerderij was voorheen in gebruik als stal. De initiatiefnemer is voornemens deze carréboerderij te renoveren en hierin twee wooneenheden te realiseren. De houten schuur die op het achterterrein van deze carréboerderij is gesitueerd wordt gesloopt. Op het achterterrein wordt een nieuw woongebouw met drie levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Op het naastgelegen perceel aan de Bovenstraat 21 is aan de straatzijde een bestaande woning aanwezig. Aan de achterzijde van deze bestaande woning bevindt zich een oude stal. Deze stal wordt gesloopt en hier worden vier levensloopbestendige boerderijwoningen met tuin gerealiseerd.

In de toekomstige situatie zijn op de percelen Bovenstraat 19-21 tien woningen aanwezig. Dit betekent dat per saldo negen nieuwe woningen worden toegevoegd. De vier nieuwe woningen in de voormalige stal aan de Bovenstraat 21 en de drie nieuwe woningen die gerealiseerd worden in het nieuwe woongebouw achter de carréboerderij aan de Bovenstraat 19 worden levensloopbestendig gebouwd. Dit worden woningen in het middeldure huursegment. De twee woningen die in de monumentale carréboerderij worden gerealiseerd zijn niet levensloopbestendig en betreffen woningen in het duurdere segment.

De projectlocatie is grotendeels planologisch-juridisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' en is hierin bestemd tot 'Wonen'. Het toevoegen van nieuwe woningen is op basis van deze bestemming niet toegestaan. Bovendien wordt gedeeltelijk gebouwd buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De noordelijke rand van het plangebied is gesitueerd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' en is hierin bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Op deze gronden zijn een terras en tuingronden behorende bij de nieuwe woningen geprojecteerd. Dit gedeelte is opgenomen binnen de projectlocatie behorende bij de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, omdat het gebruiken van deze gronden als terras of tuin behorende bij een woning niet is toegestaan op basis van de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Hiermee is het bouwplan strijdig met zowel de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten vindt deze ontwikkeling echter passend binnen de woningbehoefte in de gemeente Eijsden-Margraten en meer specifiek voor de kern Noorbeek. In het beginstadium van de planvorming heeft zich al een groot aantal geïnteresseerden, zowel starters als senioren, bij de initiatiefnemer gemeld. Hierdoor is er inmiddels een wachtlijst voor de woningen. Bovendien is sprake van een herstructureringslocatie. Het college is bereid medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo. Een verplicht onderdeel daarvan is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Deze ligt thans voor.

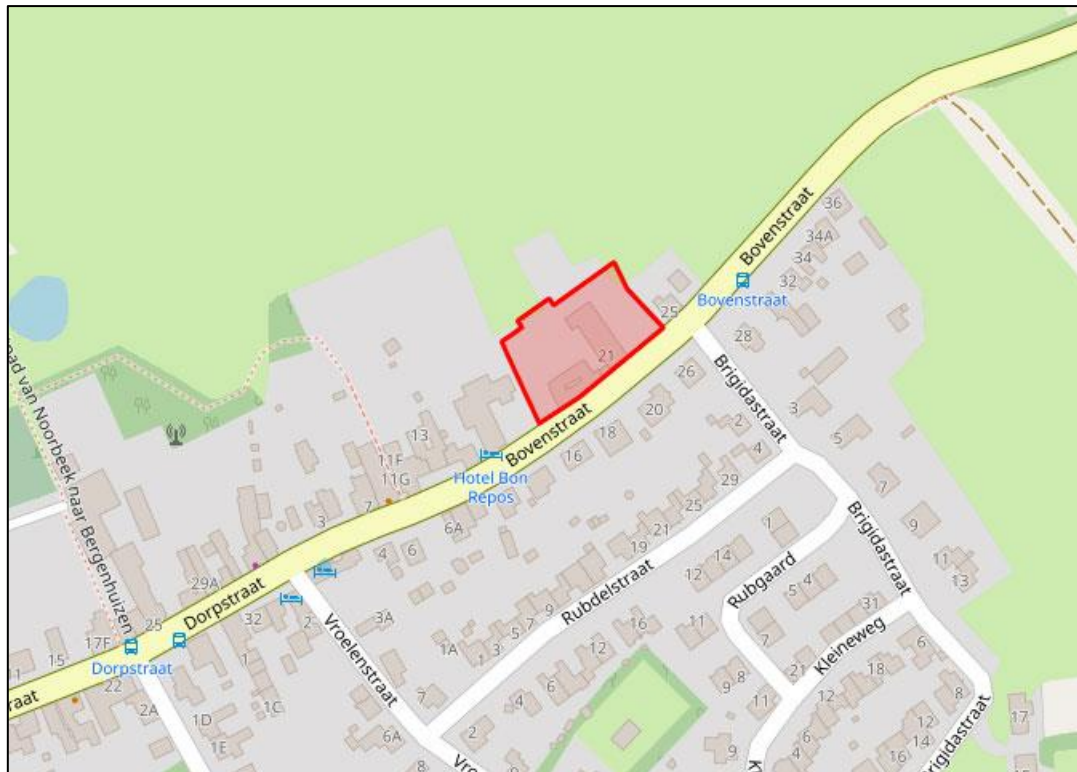
1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie is plaatselijk bekend als Bovenstraat 19-21 te Noorbeek en is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie W, nummers 812 en 813 (beide gedeeltelijk). De projectlocatie, met een oppervlakte van 3.295 m², is gelegen aan de noordzijde van de Bovenstraat, aan de oostzijde van de kern Noorbeek. De projectlocatie behelst de carréboerderij aan de Bovenstraat 19 met het



achterliggende terrein en het woonhuis aan de Bovenstraat 21 met de achterliggende stal en omliggende gronden.

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



Overzichtskaartje projectlocatie

1.3 Juridische status

De projectlocatie is gelegen in vier vigerende bestemmingsplannen. Het grootste gedeelte van de projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' (vastgesteld d.d. 18.05.2011). De noordelijke rand van het plangebied (circa 462 m²) is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' (vastgesteld d.d. 19.05.2009). De carréboerderij (Bovenstraat 19) is tevens planologisch-juridisch geregeld in het facetbestemmingsplan 'Paraplu bestemmingsplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' (vastgesteld d.d. 12.12.2017). Voorts is op de volledige projectlocatie het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' van toepassing.

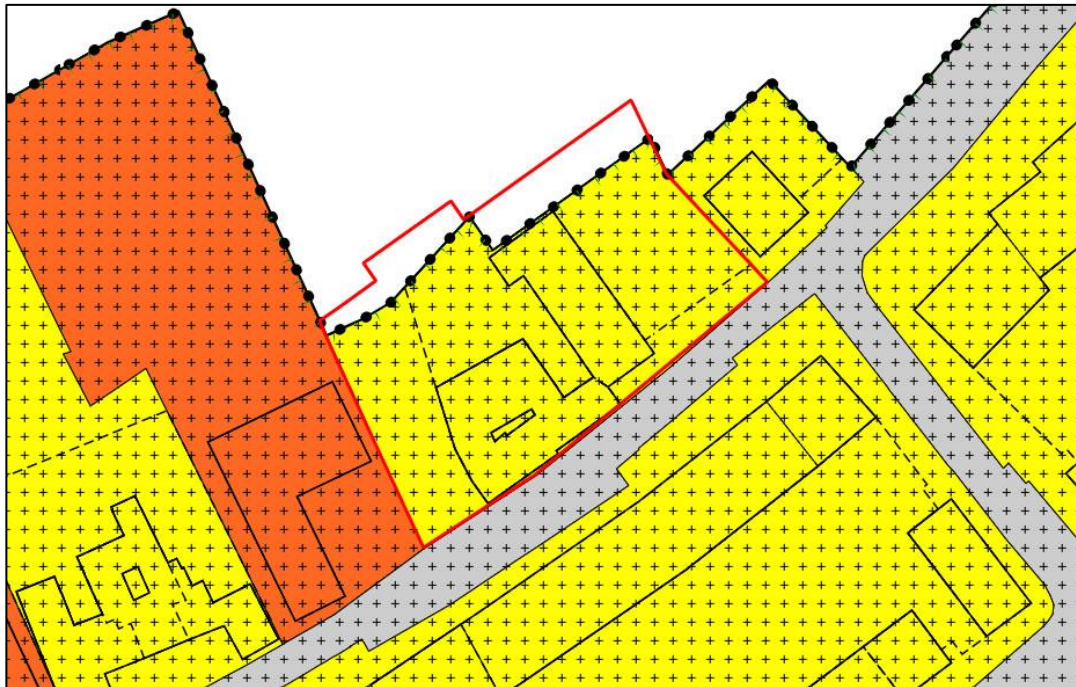
In het navolgende zijn de toegestane doeleinden en bepalingen uit de bovengenoemde vigerende bestemmingsplannen beschreven.

Bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'

De projectlocatie is grotendeels gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de enkelbestemming 'Wonen'. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'.



De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'. De volledige projectlocatie is op deze uitsnede middels een rode omlijnning aangeduid. Het gedeelte van de projectlocatie dat in het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' is gesitueerd is middels een gele kleur (bestemming 'Wonen') weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'

Enkelbestemming 'Wonen'

De tot 'Wonen' aangewezen gronden 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 – rijksmonument' aangegeven bouwwerken; (*)
- de instandhouding en 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.

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

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De projectlocatie is tevens volledig voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van waardevolle elementen en terreinen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer sprake is van een bodemverstoring met een oppervlakte van 100 m² of meer, of wanneer deze

bodemverstoring is gelegen binnen een afstand van 50 meter tot archeologisch waardevolle terreinen of anderszins archeologische waarden in het geding zijn.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'

De noordelijke rand van het plangebied (circa 462 m²) is gesitueerd in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'. Dit gedeelte van de projectlocatie is bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Tevens zijn op dit gedeelte van de projectlocatie de dubbelbestemmingen 'Waarde – Ecologie', 'Waarde – Landschapselement' en 'Waterstaat – Erosie' van toepassing. Voorts geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' voor dit gedeelte van de projectlocatie.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'. Op deze afbeelding is de volledige projectlocatie middels een rode omlijning aangeduid. Het gedeelte van de projectlocatie dat binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' is gesitueerd, is hierop middels een groene kleur (bestemming 'Agrarisch met waarden') weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn bestemd voor:

- voor wandel-, ruit-, fiets, wielren- en mountainbike-evenementen op bestaande wegen/paden waarbij de bepalingen in artikel 42.3 van het bestemmingsplan (algemene ontheffingsregels) in acht worden genomen;
- evenementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', waarbij de bepalingen in artikel 42.3 van het bestemmingsplan (algemene ontheffingsregels) in acht worden genomen; (*)
- verblijfsrecreatie in de vorm van kamperen op de boerderij, voor zover een 'maximum aantal kampeerplaatsen' is aangeduid. (*)

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

Dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' zijn bestemd, 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 plangebiedsdelen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'

De voor 'Waarde – Landschapselement' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied aanwezige kleine landschapselementen en daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie'

De voor 'Waterstaat – Erosie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het bestrijden en voorkomen van:

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

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'

Binnen het Bodembeschermingsgebied Mergelland (thans beschermingszone Nationaal Landschap Zuid-Limburg) is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden een als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg (thans Omgevingsverordening Limburg) en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (thans Omgevingsvisie Limburg).

Paraplubestemmingsplan 'beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten'

De carréboerderij aan de Bovenstraat 19 betreft een gemeentelijk monument. De carréboerderij is derhalve tevens juridisch-planologisch geregeld in het paraplubestemmingsplan 'beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' (vastgesteld d.d. 12.12.2017). In dit bestemmingsplan is de volledige carréboerderij voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalend' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend pand'.

Dubbelbestemming 'Waarde – Beeldbepalend'

- de aanwezige beeldbepalende objecten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend object'; (*)
- de aanwezige beeldbepalende groen- en landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalende groen- en landschapselementen'. (*)

(*): deze aanduidingen zijn niet van toepassing op de onderhavige projectlocatie.

Functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – beeldbepalend pand'

Zoals aangegeven, is de volledige carréboerderij voorzien van deze functieaanduiding. In artikel 1.8 van het bestemmingsplan is een beeldbepalend pand als volgt gedefinieerd:

“gebouw of onderdeel van een gebouw dat kenmerkend is voor het cultuurhistorische beeld en van cultuurhistorische waarde is vanwege de historische verschijningsvorm, de historische ruimtelijke samenhang en/of historische betekenis, zoals die is aangewezen op de verbeelding en wordt beschermd via deze regels”.

In artikel 3.2.1, sub a. van het bestemmingsplan zijn de bouwregels voor beeldbepalende panden vastgelegd. Hierin is bepaald dat de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm) en gevelindeling van gevels, gelegen aan openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd dient te blijven.

Parapluplan 'parkeren Eijsden-Margraten'

De volledige projectlocatie is tevens gesitueerd in het parapluplan 'parkeren Eijsden-Margraten' (vastgesteld d.d. 25.09.2018). Dit bestemmingsplan geldt voor het volledige plangebied van de gemeente Eijsden-Margraten. In dit facetbestemmingsplan zijn de parkeernormen conform de CROW-publicatie 317 voor het gehele grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten vastgelegd. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkeling moet worden voldaan aan deze parkeernormen.

Strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen

De beoogde ontwikkeling is strijdig met zowel het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' als het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'. In het eerstgenoemde bestemmingsplan zijn de gronden weliswaar bestemd tot 'Wonen', echter, het toevoegen van nieuwe wooneenheden is niet toegestaan. Het bouwplan voorziet per saldo in de toevoeging van negen nieuwe wooneenheden. Bovendien wordt een gedeelte van de nieuwe wooneenheden (gedeeltelijk) gebouwd buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het beoogde initiatief is tevens strijdig met het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010', omdat het gebruiken en/of het bebouwen van de tot 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden ten behoeve van de woonfunctie niet is toegestaan. er is geen sprake van strijdigheid met het 'Parapluplan beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten', omdat de carréboerderij die als beeldbepalend pand is aangeduid alleen in pandig wordt verbouwd conform een hiertoe verleende restauratievergunning.

1.4 Planvorm

Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een 'goede ruimtelijke onderbouwing' te worden opgesteld, waarin het plan alsmede de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgev

1.5 Leeswijzer

In het voorgaande eerste hoofdstuk heeft de inleiding plaatsgevonden. Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is het plangebied beschreven. In Hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het plan dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. Tenslotte is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven.



2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid en wetgeving

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'. In Nederland is de natuurwetgeving gebundeld in de Wet natuurbescherming. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid ten aanzien van de grote wateren. Bij de natuurwetgeving kan onderscheid worden gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling dient ten aanzien van de gebiedsbescherming met name gekeken te worden naar de stikstofdepositie als gevolg van een plan op naburige Natura2000-gebieden. Een aantal van deze gebieden is (zeer) gevoelig als het gaat om stikstofdepositie en daarom is het van belang vooraf inzicht te hebben in de stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase van het bouwplan.

Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermde flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gemitigeerd dan wel gecompenseerd.

Projectlocatie

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare

Onderhavig plan

Middels de verlening van de beoogde omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan (projectafwijkingbesluit) wordt een bouwplan mogelijk waarmee per saldo negen nieuwe woningen worden toegevoegd. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 3.295 m² (circa 0,33 hectare). Hiermee wordt de drempelwaarde zoals vastgelegd onder categorie 11.2 van de D-lijst niet overschreden. Vijf van de acht per saldo toe te voegen woningen worden gerealiseerd in bestaande bebouwing. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de geringe ruimtelijke impact die het plan heeft op de omgeving, is het opstellen van een m.e.r.-beoordelingsnotitie ten behoeve van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie niet aan de orde.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gez

geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.

- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de NOVI geen specifieke uitgangspunten.

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).

Projectlocatie

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijkingbesluit dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook op projectafwijkingbesluiten van toepassing. Daarnaast is de toepassing van deze motivatieplicht ook vanuit de Omgevingsverord

jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (ECLI:NL:RVS:20152921) waarin elf woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven woningen een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin de realisering negen nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt, niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Bovendien is het plangebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Eijsden-Margraten.

Geconcludeerd kan worden dat de Ladder van duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende bestemmingplan.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor het bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

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

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:



- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.

Onderhavig plangebied

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is een algemene zonering opgenomen. De projectlocatie is grotendeels gelegen in de zone 'Landelijke kern'. De noordelijke rand van de projectlocatie (circa 462 m²) is gelegen in de zone 'Groenblauwe mantel'. Het navolgende kaartje toont een uitsnede van de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes'. Het plangebied is op deze afbeelding middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI

Een belangrijke rol ligt bij de gemeenten. Een toenemend aantal vraagstukken overstijgt echter het lokale niveau en vraagt om gezamenlijk optrekken van gemeenten in regionaal verband.

Ten aanzien van het thema wonen is aangegeven dat een woningaanbod/planvoorraad gewenst is waarbij vraag en aanbod in evenwicht zijn, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht. Derhalve voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste plek. Alle woningbouwontwikkelingen worden beschouwd als provinciaal belang.

Zone 'Groenblauwe mantel'

Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen – voorheen de Bronsgroene landschapszone en Zilvergroene natuurzone – vormen samen de circa 36.000 hectare grote Groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. In de Groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. Er worden mogelijkheden geboden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer dat bijdraagt aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en de Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. De bebouwde gebieden maken geen deel uit van de Groenblauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

Onderhavig plan

De projectlocatie ligt grotendeels in de zone 'Landelijke kern'. Hier vindt het grootste gedeelte van de beoogde ontwikkeling plaats. Het bouwplan voorziet in de toevoeging van negen nieuwe wooneenheden, waarvan zeven levensloopbestendige woningen. Deze zeven levensloopbestendige woningen zullen worden verhuurd in het middeldure huursegment en zijn bestemd voor starters op de woningmarkt en senioren. Voor beide doelgroepen bestaat een grote behoefte aan woningen. Bij de initiatiefnemer van het plan heeft zich een groot aantal geïnteresseerden gemeld, veelal lokale inwoners die op zoek zijn naar een gepaste woning.

Van de negen toe te voegen wooneenheden worden er twee gerealiseerd in bestaande, leegstaande bebouwing, in de carréboerderij aan de Bovenstraat 19. Vier woningen worden gerealiseerd ter plaatse de voormalige stal achter de woning aan de Bovenstraat 21. Het realiseren van nieuwe wooneenheden in leegstaande bebouwing wordt als een positieve ontwikkeling beschouwd. Tevens worden drie woningen gerealiseerd op het terrein achter de genoemde carréboerderij. Hier wordt een oude, in verval geraakte schuur gesloopt en wordt een nieuw woongebouw met drie levensloopbestendige wooneenheden gebouwd. Er is hiermee grotendeels sprake van inbreiding. De nieuwe woningen voorzien in een duidelijke woonbehoefte in het landelijke gebied, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin. De realisering van het bouwplan komt de leefbaarheid dan ook ten goede. Slechts een klein gedeelte van de projectlocatie (circa 462 m²) is gelegen binnen de zone 'Groenblauwe mantel'. Op deze gronden zijn een terras en tuingronden geprojecteerd. Deze gronden worden niet bebouwd, waardoor geen negatieve effecten zullen optreden ter plaatse van de zone 'Groenblauwe mantel'.

Gesteld kan worden dat het onderhavige bouwplan in overeenstemming is met de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI).



Omgevingsverordening Limburg (OvL2014)

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening wordt aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. In paragraaf 2.2 van de OvL2014 is de regelgeving met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient rekening te houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De provincie Limburg vindt het van belang dat toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is immers een instrument waarmee de provincie op een kwalitatieve wijze kan sturen op bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens de ladder moet zowel de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied worden beschreven in de toelichting behorende bij een bestemmingsplan. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient tevens gemotiveerd te worden waarom deze ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Het uitgangspunt van de ladder is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, in verband met een zorgvuldig ruimtegebruik.

Onderhavig plan

In het onderhavig plan is sprake van de realisering van de toevoeging van negen nieuwe wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied van de kern Noorbeek. Zeven van deze negen nieuwe wooneenheden zijn levensloopbestendig en worden verhuurd in het middeldure segment. Deze woningen zijn bestemd voor starters op de woningmarkt en senioren. Er is een groot tekort aan dergelijke woningen. De realisering van het bouwplan past dan ook binnen de beleidsuitgangspunten die zijn vastgelegd in de SVWZL, die in het navolgende aan bod komt.

Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL, 2016)

De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 (inmiddels na herindeling 16) Zuid-Limburgse gemeenten vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Het doel van deze regionale woonvisie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Om de gewenste kwantitatieve omvang van de woningvoorraad te bepalen wordt de transformatieopgave per gemeente uit de Woonmonitor gebruikt als de kwantitatieve koersbepalende opgave om te komen tot een gezonde woningmarkt met voldoende marktspanning. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De trans

Woonmilieus

- er zijn drie milieus in deze woonregio: stedelijk, suburbaan en landelijk;
- in stedelijk milieu: meer vraag dan aanbod, opletten voor gevolgen rest van gemeente/regio;
- in suburbaan milieu: meer aanbod dan vraag, sterk verdunnen (men name in de particuliere voorraad) inzetten op kwaliteit en transformatie;
- in landelijk: in evenwicht, maar leegstand op de loer, inzetten op verbetering/vernieuwing.

Kansen

- kansen liggen in goedkope huur (onder liberalisatiegrens) en middeldure huur (€700 - € 900);
- kansen in extramuralisering/wonen met zorg;
- kansen voor bijzondere exclusieve woonvormen, zoals wonen op het water, collectief particulier opdrachtgeverschap en wonen in een kerk of kasteel. Het risico op ontwrichting van de reguliere woningmarkt is hier relatief klein;
- kansen in studentenhuisvesting.

Afspraken

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven (in deze volgorde):
 - 1) slopen;
 - 2) financiële compensatieregeling;
 - 3) gemeente neemt sloopverplichting over en voert deze uit binnen raadstermijn;
 - 4) schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen

Monumenten zijn vrijgesteld van compensatie. Dit betekent dat voor de twee nieuwe woningen die in de monumentale carréboerderij worden gerealiseerd geen compensatie hoeft plaats te vinden.

Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'

De Zuid-Limburgse gemeenten hebben gezamenlijk de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' opgesteld. Elke gemeente heeft deze beleidsregel separaat vastgesteld. De beleidsregel komt in de plaats van de beleidsregel 'Tijdelijke versoepeling van de compensatiesystematiek van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (dit was een tijdelijke regeling uit 2019 ter versoepeling van de compensatie-eisen uit de SVWZL, die vanwege het feit dat deze inmiddels is verlopen hier niet meer wordt besproken). De strekking van deze beleidsregel is dat 'goede woningbouwplannen' niet meer hoeven te worden gecompenseerd. Woningbouwplannen worden beschouwd als goede plannen als zij voldoen aan alle drie de onderstaande criteria:

Criterium 1: het plan heeft maatschappelijke meerwaarde

Een woningbouwplan heeft maatschappelijke meerwaarde wanneer bijvoorbeeld sprake is van één van de volgende situaties:

- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- herstructurering/vervangingsbouw van woningen;
- hergebruik van winkels of (ander) bestaand waardevol vastgoed met passende woningbouw;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Bovendien worden tot de 'goede plannen' ook die plannen gerekend die voorzien in een evidente behoefte aan met name woonwagens, sociale

bestaat thans grote behoefte. De twee nieuwe wooneenheden die in de carréboerderij worden gerealiseerd zullen worden verhuurd in het duurdere segment. Deze woningen zijn niet compensatieplichtig, omdat deze worden gerealiseerd in een leegstaand monumentaal pand. Er is hiermee sprake van herstructurering die een belangrijke bijdrage levert aan de transformatie van de woningvoorraad.

Gesteld kan worden dat het onderhavige bouwplan voldoet aan criterium 1.

Criterium 2: het plan is planologisch aanvaardbaar

Een plan is (ruimtelijk) planologisch aanvaardbaar als het voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2) voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een beschrijving van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte nodig is:

- criterium 2a: het plan sluit aan bij de kwantitatieve behoefte;
- criterium 2b: het plan sluit aan bij de kwalitatieve behoefte.

Toets criterium 2

Gesteld kan worden dat het onderhavige bouwplan voorziet in wooneenheden waaraan een evidente behoefte bestaat: levensloopbestendige woningen in het middeldure huursegment, die zowel geschikt zijn voor starters op de woningmarkt als voor senioren. Deze woningen worden gerealiseerd in de kern Noorbeek. In Noorbeek zijn dergelijke wooneenheden nauwelijks beschikbaar. Gelet op het aantal geïnteresseerden voor de woningen wordt reëel verwacht aan de woonbehoefte voor de kern Noorbeek en de beoogde doelgroep (starters en senioren) tegemoet te komen.

Criterium 3: het plan is (sub)regionaal afgestemd

Het derde criterium betreft subregionale afstemming, zodat gezamenlijke oordeelsvorming plaatsvindt en het gemeenschappelijk belang voorop blijft staan (geen onderlinge concurrentie en overschotten op subregionaal niveau). De subregio bepaalt of het plan aan de subregionale woningmarktprogrammering wordt toegevoegd. Woningbouwplannen die concurrerend zijn op regionale schaal (de Zuid-Limburgse woningmarkt), worden ook op Zuid-Limburgse schaal afgestemd. Woningbouwplaninitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel, dienen binnen twee jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen drie jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.

Toetsing criterium 3

Het bouwplan is door de gemeente Eijsden-Margraten afgestemd in de regio. De regio Zuid-Limburg heeft met het plan ingestemd.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voldoet aan de criteria die zijn vastgelegd in de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'. Er hoeft geen (financiële) compensatie plaats te vinden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestuursakkoord 2022-2026 "Goed leven in elke kern"

Het bestuursakkoord "Goed leven in elke kern" betekent voor de gemeente Eijsden-Margraten dat zij samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organis

De gemeente wil de komende jaren werken middels de onderstaande vijf programmalijnen:

- 1) Kwaliteit van leven;
- 2) Landbouw, landschap en plattelandseconomie;
- 3) Duurzaamheid en klimaatverandering;
- 4) Wonen en leefomgeving;
- 5) Bestuur en dienstverlening.

Deze vijf programmalijnen vormen de koers voor de komende bestuursperiode. De gemeente gaat aan de slag met de inwoners en de gemeenteraadsliden om samen succesvolle stappen te zetten en zichtbare zaken te realiseren die recht doen aan wat de inwoners, gemeenschappen en leefomgeving nodig hebben.

Wonen en leefomgeving

Eijsden-Margraten is gezien haar ligging in de directe nabijheid van het stedelijk gebied, de landschappelijke kwaliteiten en aanwezige voorzieningen een aantrekkelijke woonomgeving en wil dit graag blijven. De gemeente streeft naar een passende woningvoorraad met passende woningen voor haar inwoners, in een leefomgeving die gezond, veilig en prettig is om in te wonen. Kwaliteit en duurzaamheid zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

Volgens diverse modellen blijft het aantal huishoudens tot 2030 stijgen. De meeste groei wordt verwacht in de groep alleenstaande 65-plussers. De groep tweepersoonshuishoudens 65-plussers groeit beperkt. De groep 23-65 jarigen neemt naar verwachting beperkt af. De verwachting is tevens dat in elk segment van de koopsector de behoefte toeneemt. Met name in de prijsklasse € 325.000-€ 450.000 en boven € 450.000. Uit het recentelijk uitgevoerde woningbehoefteonderzoek volgt een opgave tot 2030 van circa 710 woningen, waarvan 610 koopwoningen en 100 huurwoningen. Rekening houdend met een gewenste schaarste dient uitgegaan te worden van in totaal circa 600 woningen, waarvan circa 465 koopwoningen en circa 135 huurwoningen.

Woningbouw naar behoefte in elke kern

De grote vraag naar woningen vraagt om een versnelling van nieuwbouw in de hele gemeente. Er wordt daarbij gestreefd naar een gevarieerd aanbod in alle kernen dat aansluit bij de behoefte. Insteek is het behoud van vitale kernen en dat inwoners van de gemeente Eijsden-Margraten zoveel mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven wonen. focus komt primair te liggen op het realiseren van betaalbare en duurzame woningen voor starters. Daarnaast wordt middels nieuwbouw ingezet op het bevorderen van de doorstroming in de woningmarkt door levensloopgeschikte woningen te realiseren.

Onderhavig plan

Het onderhavige bouwplan voorziet in een duidelijke actuele behoefte op de woningmarkt: levensloopbestendige woningen voor starters en senioren, in het middeldure huursegment. Bovendien is hier sprake van een groot (grotendeels) leegstaand boerderijcomplex. Het realiseren van voldoende woningen in alle kernen – en zeker op locaties zoals de onderhavig projectlocatie - is één van de speerpunten die worden genoemd in het bestuursakkoord. Het onderhavige initiatief is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten die zijn vastgelegd in het Bestuursakkoord ‘Goed leven in elke kern’ 2022-2026.

Strategische visie 2022 ‘Vernieuwen door verbinden’

In 2013 is, in samenwerking met de inwoners van de

- 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 vijf 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

In de Strategische Visie 2022 zijn geen specifieke uitgangspunten vastgelegd voor het onderhavige plan. Er kan echter wel worden gesteld dat het onderhavige plan een bijdrage levert aan de vitaliteit van de kern Noorbeek en aan een aantrekkelijk woon- en klimaat. In zoverre is het plan in overeenstemming met de Strategische Visie 2022 van de gemeente Eijsden-Margraten.

'Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie)'

De gemeente Eijsden-Margraten heeft, vanwege de ontstane jurisprudentie, de 'Beleidsnotitie Spuitcirkels (gewijzigde versie)' in oktober 2013 vastgesteld. In deze beleidsnotitie is aangegeven op welke wijze kan worden omgegaan met spuitcirkels bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Teneinde te voorkomen dat contact kan plaatsvinden tussen (chemische) bestrijdingsmiddelen en de mens is het - zoals aangegeven - wenselijk een afstand van 50 meter in acht te nemen tussen plaats waar (chemische) bestrijdingsmiddelen worden toegepast (agrarische percelen) en plaats waar mensen gedurende langere tijd kunnen verblijven (zoals woning of tuin van woning, camping, zwembad). Het contact vindt veelal plaats door afwaaiende nevel, die vrijkomt bij de toepassing van bestrijdingsmiddelen. In de beleidsnotitie is een aantal opties aangegeven. Het meest veilig is het borgen van 50 meter afstand tot gevoelige functies. Indien dat niet mogelijk is kan door middel van specifiek onderzoek worden bepaald op welke wijze een veilige borging van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functie kan plaatsvinden.

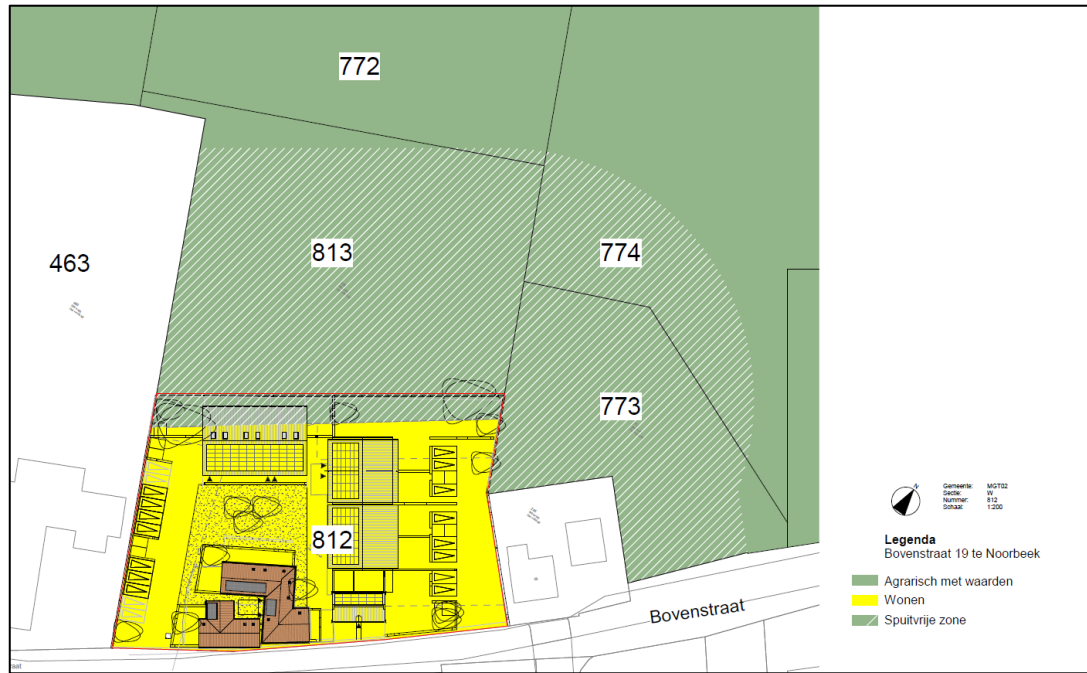
Onderhavig plan

De gronden ten noorden van de projectlocatie zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010' bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Hier zouden in theorie chemische bestrijdingsmiddelen gebruikt kunnen worden.

Diverse percelen ten noorden van de projectlocatie zijn niet in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft een overeenkomst met de eigenaren van deze percelen gesloten waarin de eigenaar overeenkomt om ter plaatse van dit perceel voor onbepaalde tijd af te zien van het aanbrengen respectievelijk het sproeien met chemische bestrijdingsmiddelen, al dan niet met een wervelspuit, binnen een zonegrens van minimaal 50 meter vanaf de grens van de onderhavige projectlocatie.

Op de navolgende afbeelding is zijn de agrarische gronden die binnen een straal van 50 meter rondom de projectlocatie zijn gesitueerd aangeduid als spuitvrije zone.





Spuitsvrije zone van 50 meter



3 Gebiedsbeschrijving

De projectlocatie is gelegen in de kern Noorbeek, aan de Bovenstraat 19 en 21. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie W, nummers 812 en 813 (beide gedeeltelijk). Noorbeek is gelegen in het zuidelijke gedeelte van de gemeente Eijsden-Margraten. De projectlocatie behelst de monumentale carréboerderij aan de Bovenstraat 19 en het achterliggende terrein en het woonhuis aan de Bovenstraat 21 en de achterliggende stal en omliggende gronden. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 3.295 m².

Op de onderstaande luchtfoto is de begrenzing van de projectlocatie middels een rode omlijning weergegeven:



Luchtfoto Bovenstraat 19-21

De projectlocatie is gelegen aan de noordzijde van de Bovenstraat. De Bovenstraat vormt de hoofdontsluitingsweg in Noorbeek en voert in oostelijke richting naar Hoogcruts. In westelijke richting voert de weg door het centrumgebied van Noorbeek en richting de Nederlands-Belgische landsgrens en in noordelijke richting richting de kern Mheer (eveneens gemeente Eijsden-Margraten).

Aan de noordzijde grenst de projectlocatie aan agrarische gronden. Direct ten oosten van de projectlocatie is een onbebouwd woonperceel gesitueerd en verder ten oosten ligt de woning aan de Bovenstraat 25 met hierbij behorende bouwwerken. Aan de zuidzijde grenst de projectlocatie aan de Bovenstraat en direct tegenover de projectlocatie bevinden zich de woningen Bovenstraat 16-20. Direct ten westen van de projectlocatie bevindt zich een hotel-restaurant.



De onderstaande afbeeldingen tonen het vooraanzicht van de projectlocatie:



Vooraanzicht carréboerderij Bovenstraat 19



Vooraanzicht bestaand woonhuis Bovenstraat 21



De navolgende afbeeldingen tonen de Bovenstraat in oostelijke en westelijke richting, ter hoogte van de projectlocatie:



Bovenstraat in oostelijke richting



Bovenstraat in westelijke richting



4 Planbeschrijving

4.1 Bouwplan

4.1.1 Algemeen

Door SatijnPlus Architecten is een bouwplan vervaardigd. Het bouwplan voorziet in de restauratie van de monumentale carréboerderij aan de Bovenstraat 19 en de realisering van twee nieuwe wooneenheden in deze monumentale bebouwing. De volledige carréhoeve was voorheen in gebruik als agrarische bedrijfsbebouwing.

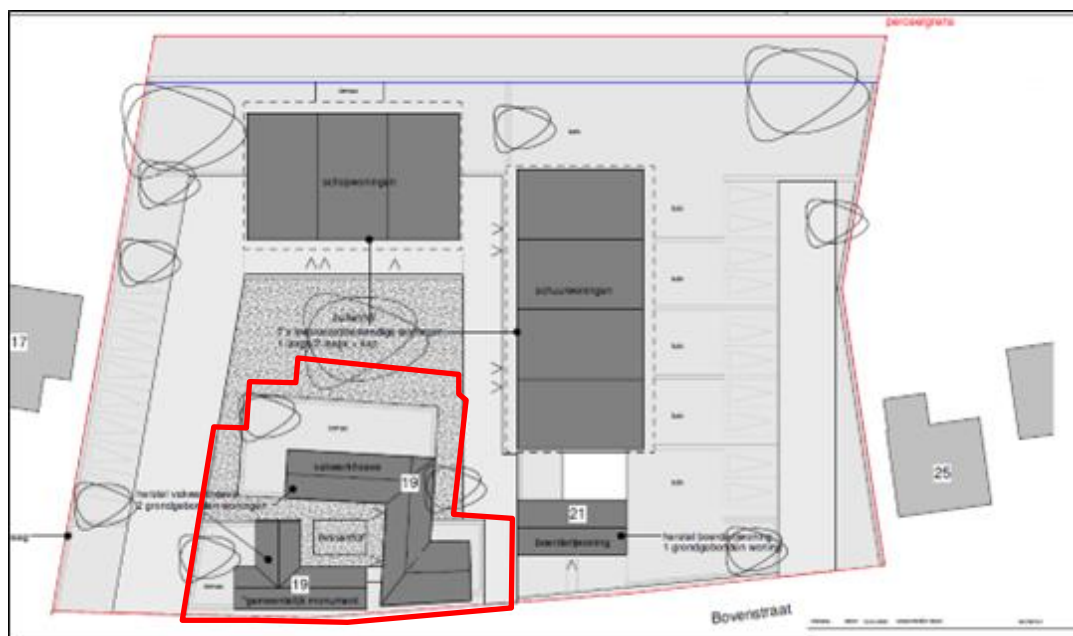
Tevens voorziet het bouwplan van SatijnPlus in de sloop van een vervallen schuur (100 m²) die thans ten noordwesten van de carréboerderij is gesitueerd. Op het terrein achter de carréboerderij wordt een nieuw woongebouw met drie levensloopbestendige woningen gerealiseerd.

Op het perceel aan de Bovenstraat 21 bevindt zich een bestaande wooneenheid in het woonhuis dat aan de straatzijde is gesitueerd. In de aangebouwde stal aan de achterzijde van dit woonhuis wordt gesloopt. Hier wordt een woongebouw gerealiseerd met vier levensloopbestendige woningen met tuin.

Realisering twee nieuwe wooneenheden in carréboerderij

De carréboerderij aan de Bovenstraat 19 werd vroeger gebruikt als veestal. Aan de initiatiefnemer is inmiddels een restauratievergunning verleend voor de restauratie van deze gebouwen. Hier worden twee nieuwe wooneenheden gerealiseerd in het duurdere huursegment. Hierbij is sprake van een inpandige verbouwing, waarbij het bouwvolume en de bebouwde oppervlakte niet toenemen.

Op de onderstaande situatietekening is de contour van de twee nieuwe wooneenheden in de carréboerderij en de bijbehorende buitenruimten middels een rode omlijning aangeduid:



De onderstaande afbeelding toont de voorzijde van de carréboerderij, die aan de straatzijde is gesitueerd:



Carréboerderij straatzijde (bron: SatijnPlus Architecten)

Op de onderstaande afbeelding is de carréboerderij weergegeven vanaf de westzijde.



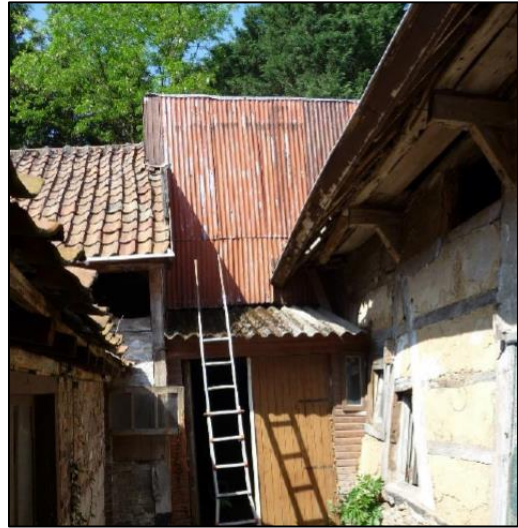
Westzijde (linker zijde) carréboerderij (bron: SatijnPlus Architecten)



De onderstaande afbeeldingen tonen het binnenhofje van de carréboerderij in de huidige staat (bron: SatijnPlus Architecten):

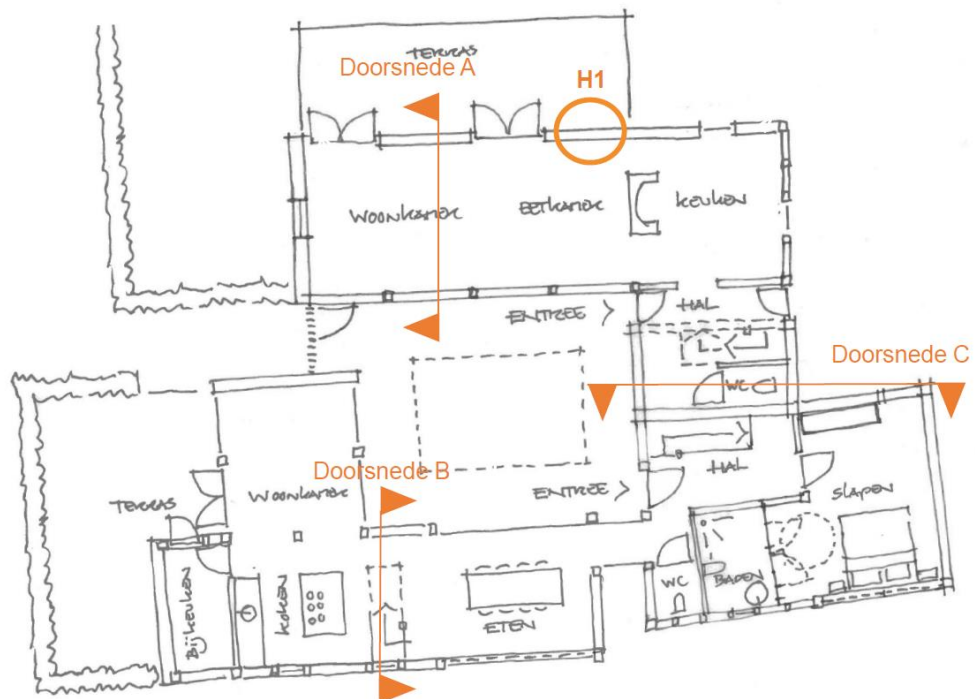


Binnenhofje (1) (bron: SatijnPlus Architecten)



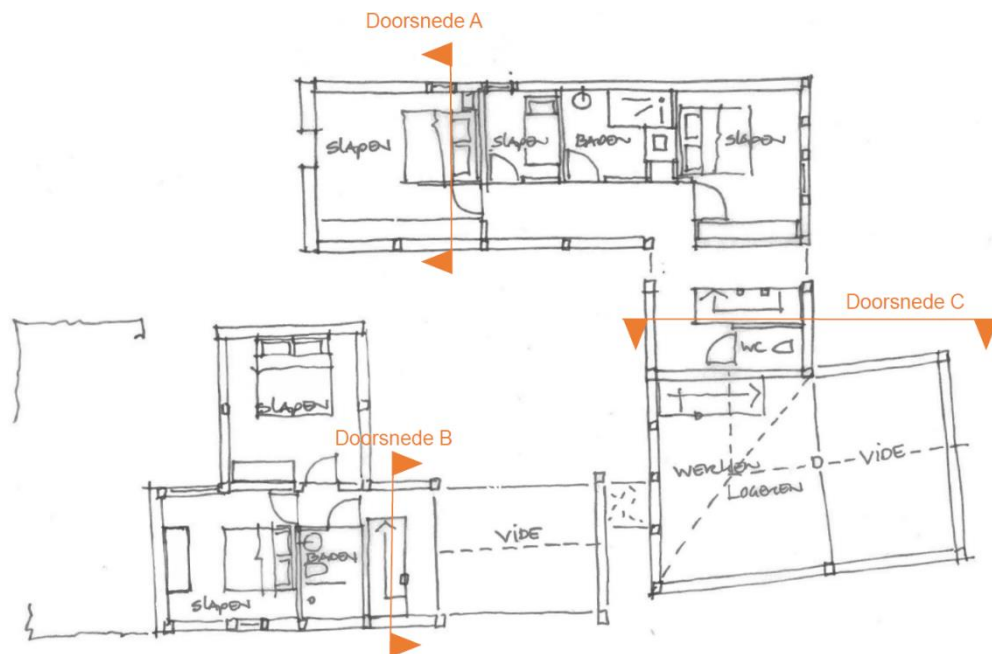
Binnenhofje (2) (bron: SatijnPlus Architecten)

De onderstaande afbeeldingen tonen schetsen van de plattegrond van de begane grond en de eerste verdieping van de twee nieuwe wooneenheden in de carréboerderij:



Plattegrond begane grond (bron: SatijnPlus Architecten)





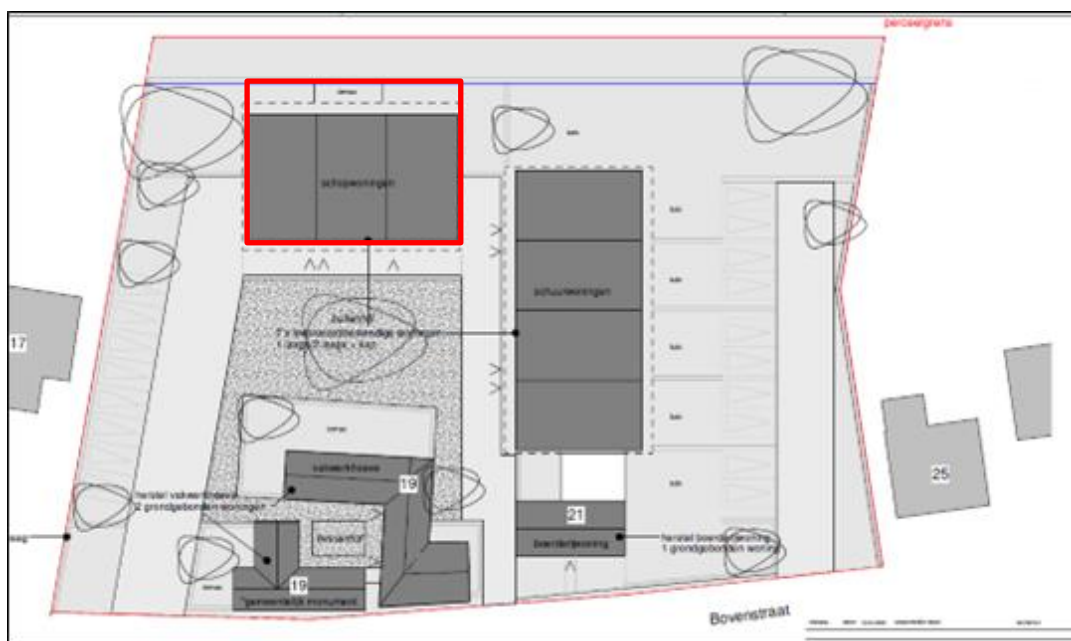
Plattegrond eerste verdieping (bron: SatijnPlus Architecten)

Planologische strijdigheid

De realisering van twee wooneenheden in de carréboerderij is strijdig met het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek', omdat conform artikel 14.2.1, sub c. van het bestemmingsplan het toevoegen van nieuwe wooneenheden in bestaande bebouwing niet is toegestaan.

Realisering drie schopwoningen

Achter (ten noorden van) de carréboerderij wordt een nieuw woongebouw met drie wooneenheden gerealiseerd. Op de onderstaande situatietekening is contour van het nieuwe woongebouw met buitenruimte (terras) middels een rode omlijning aangeduid:



Situatietekening met contour schopwoningen (bron: SatijnPlus Architecten)



Deze woningen worden gebouwd in de vorm van schopwoningen (*sjop: een houten gebouw voor de opslag van werktuigen*). Het woongebouw wordt volledig gebouwd uit hout. Hiermee wordt gerefereerd aan het 'sjop' dat ter plaatse wordt gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwe woningen.

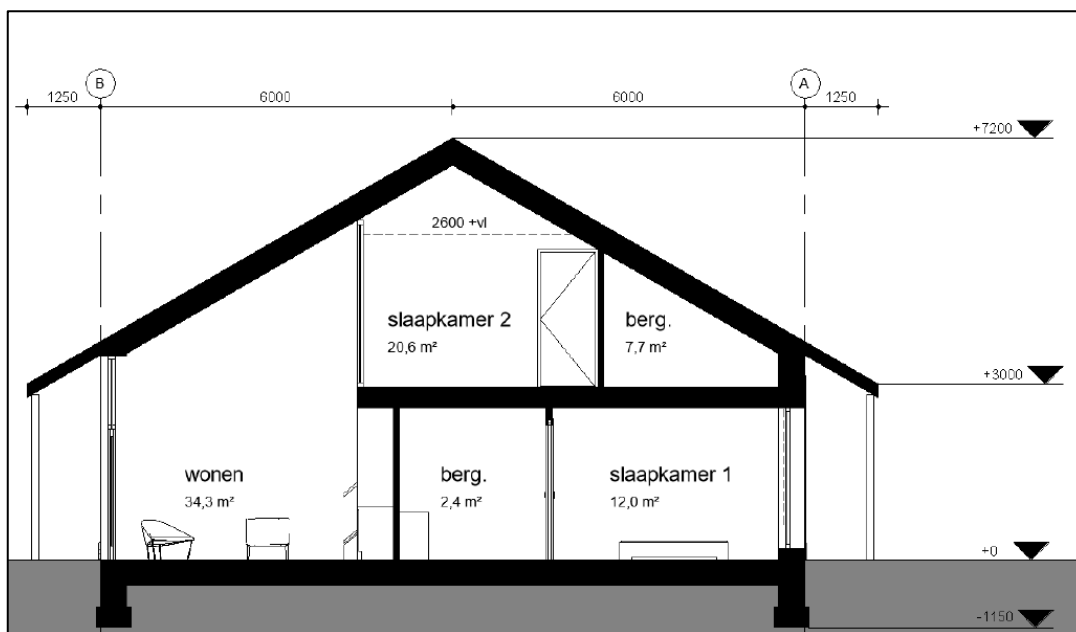
De onderstaande afbeelding toont een impressie van een dergelijke schopwoning:



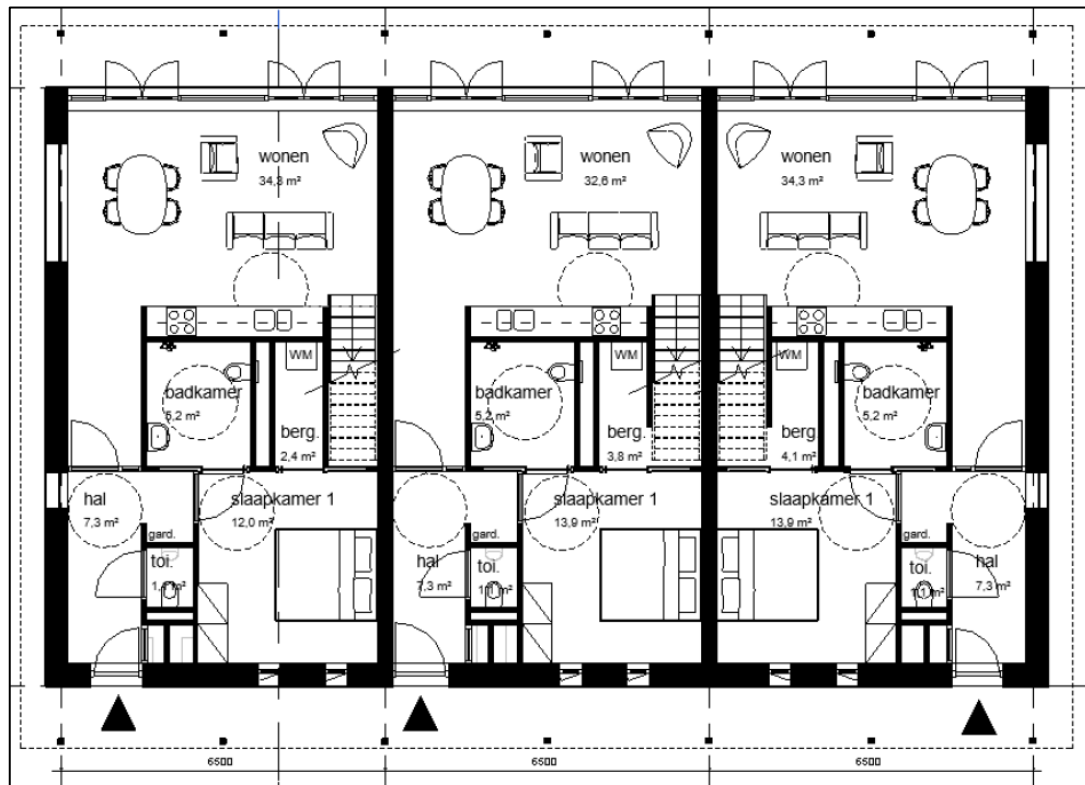
Impressie schopwoning (bron: SatijnPlus Architecten)

Het woongebouw wordt afgedekt met een zadeldak en bestaat uit anderhalve bouwlaag en heeft een goot- en bouwhoogte van 3,00 respectievelijk 7,20 meter. In het gebouw worden drie levensloopbestendige wooneenheden met een woonoppervlakte van 91,4 m² gerealiseerd (63,1 m² op de begane grond en 28,3 m² op de eerste verdieping). Deze woningen zullen worden verhuurd in het middeldure segment.

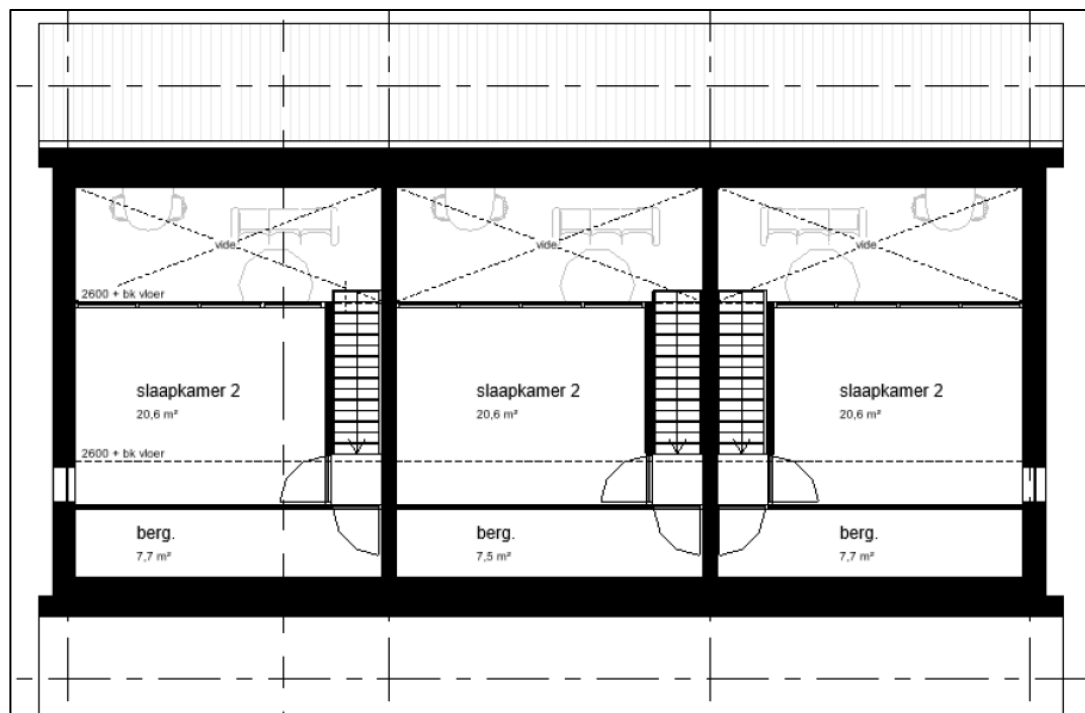
De onderstaande afbeelding toont een dwarsdoorsnede van het nieuwe woongebouw:



Op de onderstaande afbeeldingen zijn de plattegronden van de begane grond en de eerste verdieping van de drie schopwoningen weergegeven:



Plattegrond begane grond schopwoningen (bron: SatijnPlus Architecten)



Plattegrond verdieping schopwoningen (bron: SatijnPlus Architecten)

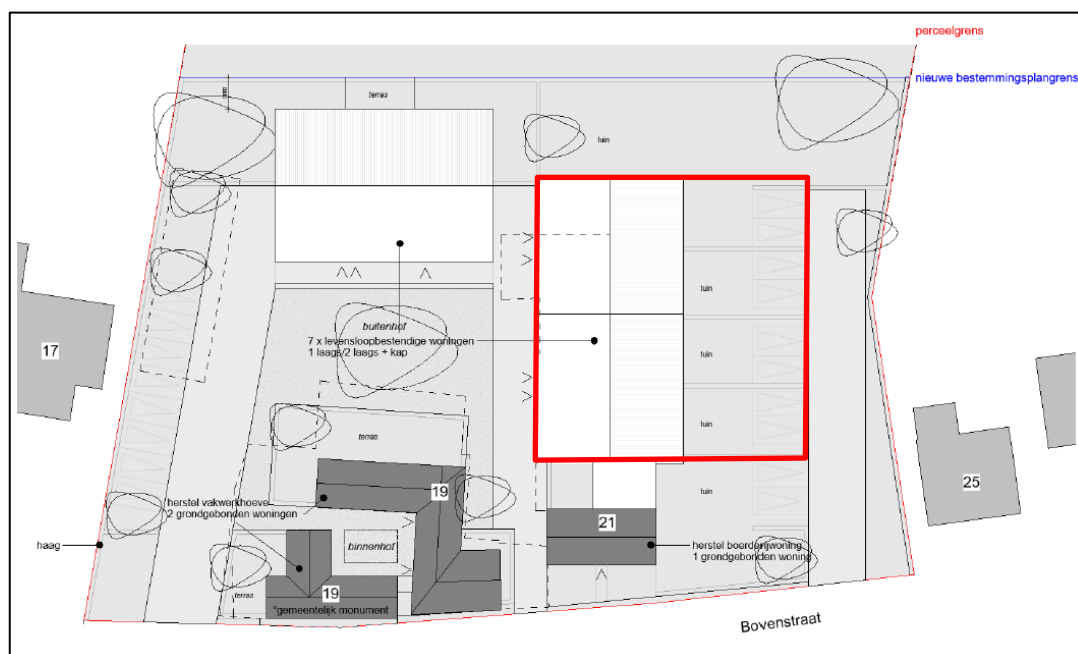


Planologische strijdigheid

Dit gedeelte van het bouwplan is eveneens strijdig met het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'. Er wordt een nieuw hoofdgebouw gerealiseerd op gronden die buiten het bouwvlak zijn gesitueerd. Dit is strijdig met artikel 14.2.1, sub a. van het bestemmingsplan, waarin is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht ter plaatse van een bouwvlak. Ook in artikel 14.2.1, sub c. is vastgelegd dat nieuwbouw niet is toegestaan. Het terras dat aan de noordzijde van dit nieuwe woongebouw wordt aangelegd is strijdig met het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, inclusief eerste herziening 2010'. In dit bestemmingsplan zijn deze gronden bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Het aanleggen van terrasverharding ten behoeve van de woonfunctie is op basis van deze bestemming niet toegestaan.

Realisering vier nieuwe wooneenheden in stal Bovenstraat 21

Ter plaatse van de stal die is gelegen aan de achterzijde van de bestaande woning aan de Bovenstraat 21 worden vier nieuwe levensloopbestendige boerderijwoningen met tuin gerealiseerd. Op de onderstaande situatietekening is de contour van de vier boerderijwoning en de bijbehorende buitenruimte (tuinen) middels een rode kleur aangeduid:

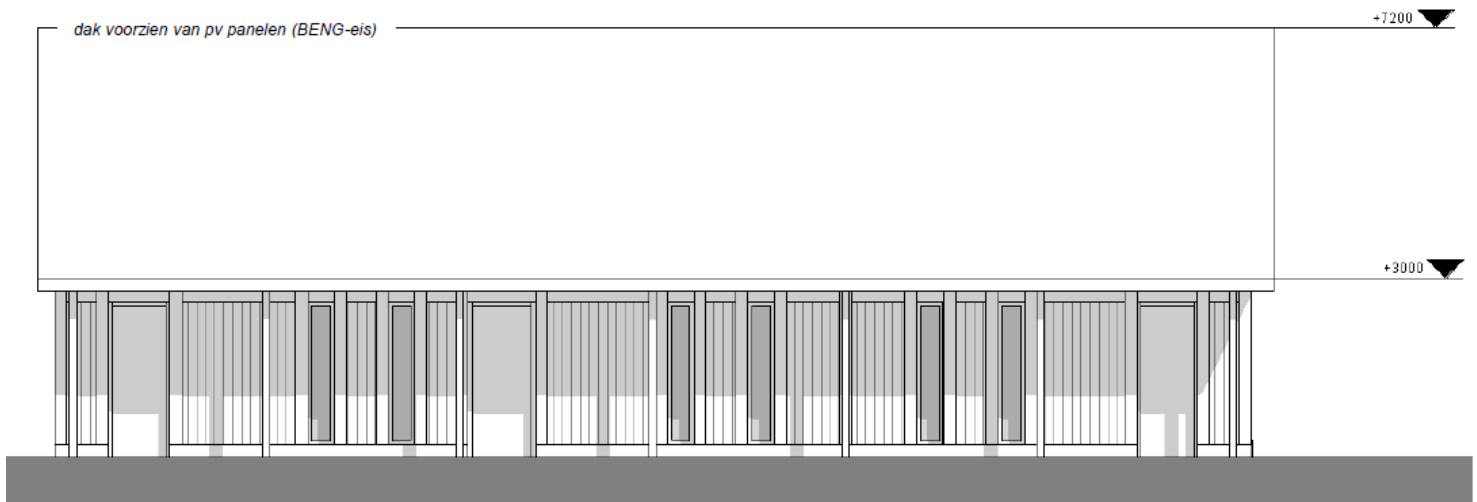


De onderstaande afbeelding toont westgevel (linker zijgevel) van de stallen in de huidige situatie:



Stallen Bovenstraat 21 in huidige toestand (bron: SatijnPlus Architecten)

De onderstaande afbeelding toont de voorgevel (oostgevel) van de vier nieuwe woningen:



Voorgevel (oostgevel) nieuwe woningen

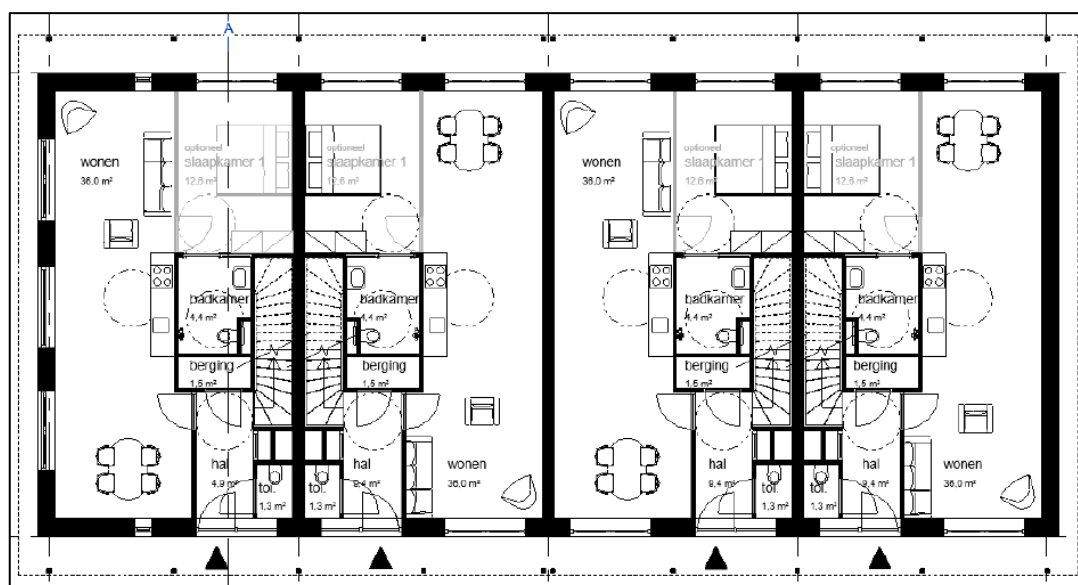


Deze boerderijwoningen worden gebouwd met houten kolommen en houten vakwerk met gesloten delen (houten latten) en open delen (deuren en ramen). Hiermee wordt een landelijke uitstraling gecreëerd. De onderstaande afbeelding toont een referentiekader voor het mogelijke toekomstige eindbeeld:



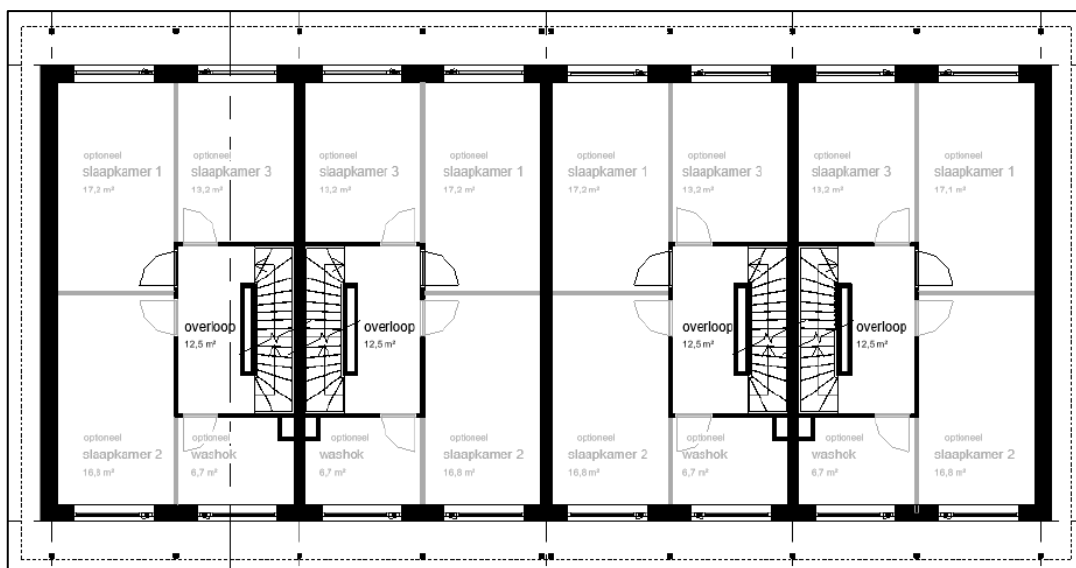
Referentiekader boerderijwoningen (bron: SatijnPlus Architecten)

De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap en hebben een woonoppervlakte van circa 163 m² (begane grond circa 60 m², 1^e verdieping circa 66 m², 2^e verdieping circa 36 m²). De navolgende afbeeldingen tonen de plattegronden van de begane grond, de eerste verdieping en de tweede verdieping van de boerderijwoningen:

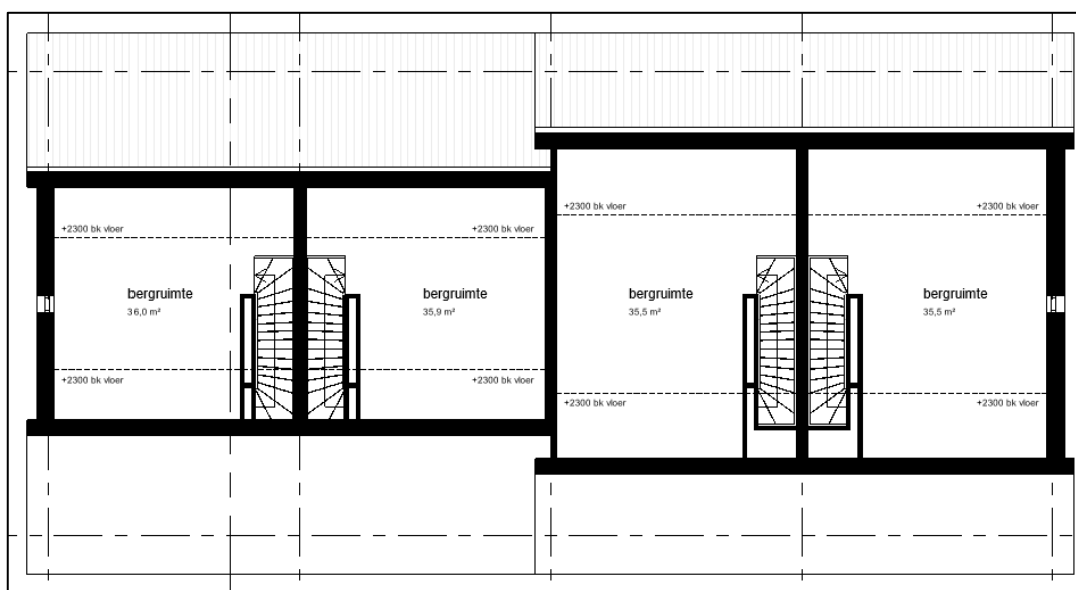


Plattegrond begane grond boerderijwoningen (bron: SatijnPlus Architecten)





Plattegrond eerste verdieping boerderijwoningen (bron: SatijnPlus Architecten)



Plattegrond tweede verdieping boerderijwoningen (bron: SatijnPlus Architecten)

Planologische strijdigheid

De realisering van de vier boerderijwoningen is strijdig met het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'. Er is sprake van strijdigheid met artikel 14.2.1, sub c. van het bestemmingsplan, waarin is bepaald dat nieuwbouw alsmede het toevoegen van nieuwe woningen in bestaande bebouwing niet is toegestaan. Tevens is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009, eerste herziening 2010', omdat de tuin behorende bij één van deze woningen is geprojecteerd binnen de bestemming 'Agrarisch'. Het gebruik van gronden met deze bestemming ten behoeve van de woonfunctie is niet toegestaan.



Het bouwplan voorziet tevens in de restauratie van het bestaande woonhuis aan de Bovenstraat 21. Hier is geen sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan, omdat er geen nieuwe wooneenheden worden toegevoegd en de bestaande bouwmassa niet wordt uitgebreid. Deze bestaande woning is enkel bij de onderhavige projectlocatie betrokken, omdat zo een begrenzing bestaat van een integrale projectlocatie voor de locatie Bovenstraat 19-21.

4.2 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren dient het bouwplan te voldoen aan de parkeernormen van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer). In de meest recente versie van de parkeerkencijfers (publicatie 381) wordt een onderscheid gemaakt in gebiedstype en stedelijkheidgraad. De onderhavige projectlocatie is gelegen in het gebiedstype 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk' gebied.

In de toekomstige situatie zijn er drie grondgebonden huurwoningen in het duurdere segment aanwezig (de twee nieuwe wooneenheden in de monumentale carréboerderij en de bestaande woning aan de Bovenstraat 21). De overige zeven wooneenheden betreffen woningen in het middeldure huursegment.

Voor de woningen is een parkeernorm voorgeschreven van minimaal 1,6 en maximaal 2,4 parkeerplaatsen per woning. De gemeente Eijsden-Margraten gaat hierbij uit van het gemiddelde, dus 2,0 parkeerplaatsen per woning. Voor 10 woningen komt dit neer op een parkeerbehoefte van 20 parkeerplaatsen.

Binnen de projectlocatie is voldoende ruimte aanwezig voor het aanleggen van deze benodigde parkeerplaatsen.

4.3 Landschappelijke inpassing

Door Guido Paumen Tuin- en Landschapsarchitectuur is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is als separate bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.



5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het onderhavige plan zijn ingepast.

5.1 Akoestiek

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Spider Monkey Consultancy een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het navolgende zijn de conclusies die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Akoestisch onderzoek realisatie woningen in en nabij vakwerkhoeve Bovenstraat Noorbeek 19 in Noorbeek, Spider Monkey Consultancy, rapportnummer 220103 ROIV (tweede uitgave), d.d. 04.10.2022

Samenvatting en conclusie

Wet geluidhinder (Whg)

Het plangebied ligt in de geluidszone wegverkeerslawaai van de Bovenstraat, een 50 km/uur weg. De geluidbelasting is berekend volgens standaardrekenmethode II uit het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat op de gevel van woning A van de uitbreiding bo

Geluid vanwege het rijden van personenauto's en parkeren op het erf

Uit berekening blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ruim voldoet aan de streefwaarde van 45 dB(A) voor een rustige woonwijk. Het maximale geluidsniveau L_{Amax} (geluidspieken) bedraagt in de dag 68 dB(A) op de zijgevel van de woning Bovenstraat 25 en 62 dB(A) in de nacht op de voorgevel van deze woning. Dit wordt toelaatbaar geacht. Geconcludeerd wordt dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op de gevel van het hotel aan de Bovenstraat 17 bedraagt het maximale geluidsniveau L_{Amax} ten hoogste 74 dB(A) in de dag en 75 dB(A) in de avond en nacht. Een hotel is echter niet aangewezen als een geluidgevoelige bestemming. Een hotelfunctie komt wel een zeker beschermingsniveau toe. De eerder genoemde niveaus worden echter toelaatbaar geacht (zie hoofdstuk 5 van het onderzoeksrapport).

Geluid vanwege verkeer over de openbare weg en naar de woningen

Het geluidsniveau L_{Aeq} bedraagt ten hoogste 46 dB(A) etmaalwaarde. Aan de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt voldaan.

Eindconclusie: realisatie van het plan

Het plan wordt op de hierboven omschreven wijze ruimtelijk inpasbaar geacht, mits voor één woning een hogere waarde procedure wordt gevolgd.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is als separate bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

5.2 Water

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hier

oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige bouwplan is door bureau Kragten een watertoets/infiltratieonderzoek uitgevoerd. In de watertoets is beschreven op welke wijze rekening gehouden wordt met de waterhuishoudkundige aspecten en met de wensen en voorwaarden van het waterschap. In het navolgende zijn de belangrijkste bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Watertoets Ontwikkeling Bovenstraat 19-21 Noorbeek, bureau Kragten, rapportkenmerk EYS143, d.d. 28.03.2022

Oppervlaktewater

Met behulp van de leggerkaart van Waterschap Limburg is nagegaan of zich in de omgeving van de projectlocatie oppervlaktewateren bevinden. Op circa 220 meter ten westen van de projectlocatie bevindt zich de dichtstbijzijnde A-watgang, de Leegloop St. Maartensweg. Op circa 250 meter ten noorden bevindt zich eveneens een A-watgang, de Hoogcrutslossing.

Maaiveldniveau

Met behulp van de AHN3 (Actueel Hoogtebestand Nederland) is het maaiveldniveau van het terrein in beeld gebracht. Het maaiveldniveau van het projectgebied heeft een redelijk groot hoogteverschil, welke varieert van NAP + 147,5 meter en NAP + 150,0 meter. De zuidoostzijde van het perceel ligt het hoogst en de noordwestzijde het laagst.

Bodemopbouw

Met behulp van de Bodematlas is het bodemtype van de ondiepe bodem in beeld gebracht. De projectlocatie heeft de bodemcode 'Ldh6|C', wat inhoudt dat de bovenlaag van de bodem bestaat uit 'Ooivaaggronden'. Bij dit bodemtype bestaat de bovenlaag van de bodem uit siltige leem. Dit bodemtype staat bekend om zijn slechte waterdoorlatendheid.

Voor het bepalen van de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) zijn de resultaten van het IBRAHYM grondwatermodel gebruikt. Uit de resultaten van dit model is op te maken dat de GHG van de projectlocatie op circa NAP + 110,5 meter ligt. Dit is echter een stuk lager dan de gemeten grondwaterstanden in de buurt en de grondwaterstanden van de Grondwaterkaart van Nederland. De meest dichtbij gelegen peilbuis (B62C0008) heeft een GHG van 141,25. Als waarden van de Grondwaterkaart van Nederland worden bekeken, dan lijkt dit een logischere waarde. Hierom wordt aangenomen dat de GHG bij de projectlocatie op circa 141,25 meter ligt. Dit betekent dat de GHG circa 6,25 tot 8,75 meter beneden maaiveld ligt. Dit is diep genoeg voor het gebruik van infiltratievoorzieningen.

Tijdens het infiltratieonderzoek is er bij de boringen geen grondwater aangetroffen. Dit betekent dat de grondwaterstand tijdens het infiltratieonderzoek dieper dan 3,70 meter beneden maaiveld lag.

Infiltratieonderzoek

Om de mogelijkheden voor de omgang met hemelwater te onderzoeken is op het terrein een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn op het terrein handmatig drie boringen geplaatst (B01 t/m B03) en zijn op drie locaties infiltratiemetingen uitgevoerd (I01 t/m I03). De locaties van de boringen zijn weergegeven in figuur 10 van het onderzoeksrapport. Aan de hand van de boringen is de bodemopbouw inzichtelijk gemaakt en de textuur uit de te onderscheiden horizonten geclassificeerd. Uit de boringen is gebleken dat de bovenste 3,75 meter van de ondergrond bestaat uit zwak zandig tot sterk zandig leem.

De horizontale waterdoorlatendheid van de ondergrond is gemeten ter plaatse van I01 t/m I03. Dit is gedaan met behulp van de omgekeerde boorgatmethode. Deze methode worden de boorgaten (tijdelijk) afgewerkt met een meetbuis. Vervolgens is de meetbuis gevuld met water, waarna de zaksnelheid is geregistreerd met behulp van een digitale drukopnemer (Diver-meetsysteem). Aan de hand van de zaksnelheid van het water in de boringen is de horizontale waterdoorlatendheid van de bodem bepaald. De metingen zijn uitgevoerd op verschillende diepten. De resultaten van het infiltratieonderzoek zijn weergegeven in tabel 1 van het onderzoeksrapport.

Uit deze resultaten is op te maken dat de infiltratiewaarden over het gehele gebied laag zijn. Dit komt overeen met de verwachting op basis van de grondslag die aangetroffen is. De gem

Ondergrondse oplossingen zijn in de regel financieel minder aantrekkelijk dan bovengrondse oplossingen. Bovengrondse maatregelen zijn daarentegen robuuster (minder foutgevoelig) en beter te onderhouden. Dit zorgt voor lagere kosten, waardoor dit financieel aantrekkelijker is. Bovengrondse maatregelen nemen echter wel meer ruimte in op het maaiveld. Een bovengrondse waterberging neemt te veel ruimte in beslag binnen de projectlocatie. Daarom is er voor gekozen om per perceel infiltratiekratten aan leggen om het water op te vangen.

Infiltratiekratten van het type Dyka Rainbox 3S hebben een afmeting van 1,2 meter x 0,6 meter x 0,42 meter (lxbxh) en dus een horizontaal oppervlak van 0,72 m². de infiltratiekratten hebben een bergingsrendement van 96%, wat inhoudt dat 1 m³ aan infiltratiekratten 0,96 m³ aan water kan bergen. De bovenkant van de Dyke Rainbox 3S infiltratiekratten dient minimaal 0,5 meter beneden maaiveld aangelegd te worden om de verkeersbelasting te kunnen afdragen. Er is voor gekozen om één laag infiltratiekratten aan te leggen. Dit houdt in dat er een oppervlak van circa 54 m² benodigd is om het water te bergen. In dit oppervlak kan namelijk (54 x 0,96 x 0,42=) 21,8 m³ water geborgen worden. In figuur 13 van het onderzoeksrapport is een indicatie van de ruimte binnen de projectlocatie weergegeven. De locatie van de voorziening kan nog worden aangepast.

Leegloop

Uit het infiltratieonderzoek komt naar voren dat de bodem ter plekke van de projectlocatie en op de diepte van infiltratiekratten slecht is (minimaal 0,03 m/d). Hierdoor kan de leegloop van de voorziening niet verlopen via infiltratie zonder dat er extra maatregelen genomen worden.

In de boorprofielen van het infiltratieonderzoek is te zien dat er op circa 3,00 tot 3,50 meter beneden maaiveld grind in de bodem zit. Grind is zeer goed doorlatend. Om de leegloop van de voorziening te waarborgen kunnen er in de voorziening grindpalen geboord worden tot de grindlaag in de bodem. Door deze grindpalen staat de voorziening in connectie met de goed doorlatende grindlaag en kan de voorziening infiltreren in de bodem.

Overstort-/escapemogelijkheid

Voor het geval de bergingsinhoud ter plaatse van de voorzieningen overbelast raak (om welke

Verkennd bodemonderzoek Bovenstraat 19-21 te Noorbeek, rapportnummer MA220089.R01.V1.0, Geonius milieu B.V., d.d. 02.06.2022

Conclusies

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

- de bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van alle boringen, behalve boring 010, is licht verontreinigd met cadmium en zink. De bovengrond ter plaatse van boring 013 is licht verontreinigd met kobalt, koper, kwik en nikkel, tevens is er een sterk verhoogd bariumgehalte aangetoond;
- de bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boringen 001, 002, 003, 005, 007, 008, 009 en 017 is licht verontreinigd met OCB en de bovengrond ter plaatse van boringen 001, 002, 005 en 007 is licht verontreinigd met DDE en DDD. Daarnaast zijn er lichte verontreinigingen met PCB's, diverse OCB en minerale olie aanwezig in de bovengrond ter plaatse van boringen 003, 008, 009 en 017. Met uitzondering van de olieverontreinigingen waarschijnlijk veroorzaakt door de in het verleden aanwezige boomgaarden;
- de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet verontreinigd;
- indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van de bovengrond (0-0,5 m-mv) van indicatief 'achtergrondwaarde' tot 'niet toepasbaar'. De kwaliteit van de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) is 'achtergrondwaarde';
- er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat ter plaatse van de locaties voor de geplande nieuwbouw en de bijbehorende tuinen geen asbest in de bodem aanwezig is. Het tijdens de terreininspectie op het maaiveld aanwezige asbestverdachte plaatmateriaal ter plaatse van boring 013 is inmiddels verwijderd. ter plaatse is in de bodem zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Ter plaatse van de groenstrook in de zuidwestelijke hoek van de onderzoekslocatie (boring 013) is een sterk verhoogd bariumgehalte aangetoond. De normen geldend voor barium in de grond zijn op dit moment ingetrokken. Alleen wanneer verhoogde bariumgehalten

5.4 Ecologie en stikstof

Conform de Wet natuurbescherming (Wn) bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. In de Wn wordt onderscheid gemaakt in soortenbescherming (flora en fauna) en gebiedsbescherming (natuurgebieden). In het kader van de planologische afwegingen ten aanzien van deze omgevingsvergunning is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van het voorliggende bouwplan.

Soortenbescherming: quickscan natuurwaarden

Om te kunnen bepalen of er in een te ontwikkelen gebied (habitats van) beschermde plant- en diersoorten aanwezig zijn wordt, voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Mocht uit deze quickscan blijken dat er geen (habitats van) beschermde flora- en fauna aanwezig zijn dan is daarmee aan de onderzoeksplicht voldaan. Is er naar aanleiding van deze quickscan wel sprake van aanwezigheid of vermoeden van voorkomen van (habitats van) beschermde plant- en diersoorten dan dient in veel gevallen een vervolgonderzoek hierover meer duidelijkheid te verschaffen. In het onderhavige geval is een quickscan flora en fauna met name uitgevoerd in het kader van de geplande sloop van het kerkgebouw.

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming is door bureau Econsultancy een quickscan flora en fauna (natuurwaarden) uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan zijn in het onderstaande beschreven.

Quickscanonderzoek ecologische waarden onderzoekslocatie Bovenstraat 21 te Noorbeek, Ecolybrum, rapportnummer 22-1069, d.d. 11.04.2020

Conclusies

Op basis van het onderzoek en de toetsing aan de Wet natuurbescherming (Wnb) kan gesteld worden dat:

- voor de huismus, gierzwaluw en huiszwaluw geen mogelijke nestplaatsen aanwezig zijn;</

- op basis van de resultaten kan gesteld worden dat er in het kader van de Wet natuurbescherming geen effecten op andere soorten (zoals grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden) optreden en dat daarmee geen knelpunten ontstaan in het kader van de Wet natuurbescherming. De huidige functies (overwintering van dagvlinders en blinde bij bijvoorbeeld) blijven dan ook in de toekomst mogelijk;
- er geen effecten zullen zijn op grondgebonden zoogdieren, zoals steenmarter, omdat de bebouwing geen dienst (meer) doet als verblijfplaats.

Het aspecten soortenbescherming vormt geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan. De rapportage van de quickscan flora en fauna is als separate bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Stikstofdepositie Natura2000-gebieden

Daarnaast is de stikstofdepositie als gevolg van dit plan berekend in de bouw/aanlegfase en in de gebruiksfase. Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de toekomstige activiteiten die mogelijk worden op basis van de planologische situatie mogelijk significante gevolgen heeft op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen in de Aerijs-richtlijnen.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van de projectlocatie ligt Natura2000-gebied Noorbeemden & Hoogbos. Dit Natura2000-gebied ligt ten westen van de projectlocatie op een afstand van resp. circa 550 meter en 1,8 kilometer. Verder ten oosten ligt het Natura2000-gebied Geuldal op circa 2,8 kilometer. Ten noordwesten van het projectgebied ligt het Natura2000-gebied Savelsbos op een afstand van circa 3,3 kilometer.

In het kader van de gebiedsbescherming is door Vandewall Planologisch Advies (VPA) een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten van de berekeningen zijn in het onderstaande beschreven.

AERIUS-berekening herontwikkeling Bovenstraat 19-21 Noorbeek, Vandewall Planologisch Advies B.V., rapportnummer 2022.22-AERIUS, d.d. 12.04.2022

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 ertoe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) 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. Het voorliggende plan behoort niet tot deze gevoelige bestemmingen, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen op dit bouwplan niet van toepassing is.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Projectlocatie

Het onderhavige bouwplan voorziet in de toevoeging van – per saldo – negen nieuwe wooneenheden. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het bouwplan niet in beteken

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

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen zijn in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Projectlocatie

Het onderhavige bouwplan voorziet in de toevoeging van negen nieuwe woningen in een bestaande woonomgeving. Woningen zijn conform artikel 1 van het Besluit externe veiligheid (Bevi) kwetsbare objecten. Een uiteenzetting van de risicobronnen die in de omgeving aanwezig zijn is derhalve noodzakelijk.

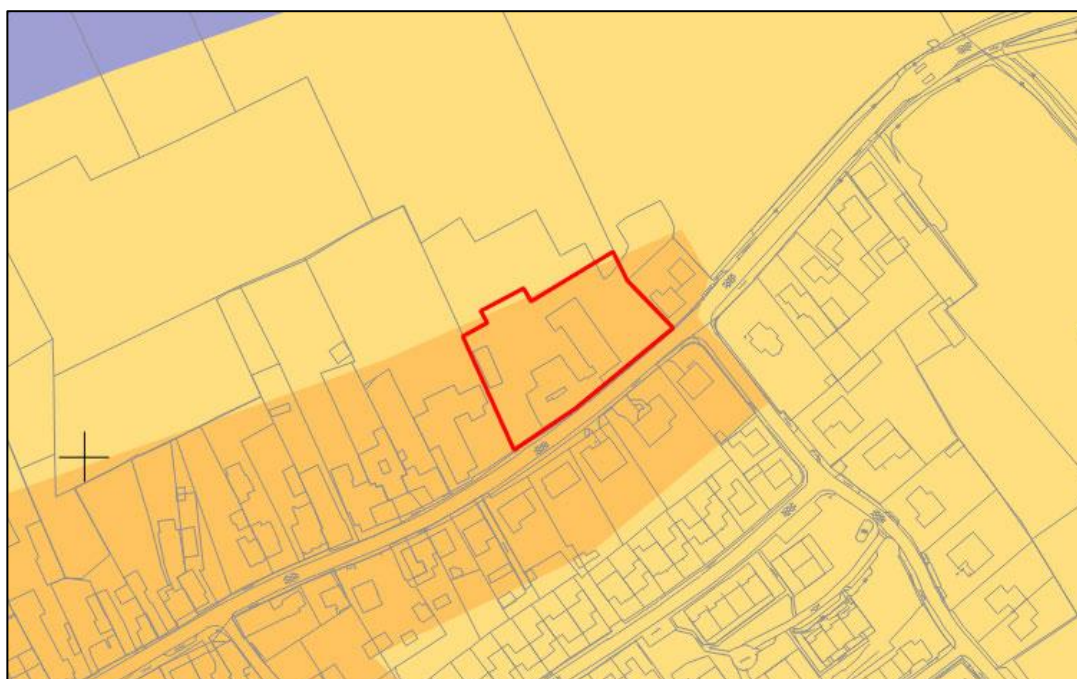
Plaatsgebonden risico

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

5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 15 december 2012 de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten vastgesteld. Deze verordening is voor wat betreft het aspect archeologie gebaseerd op de 'Archeologische monumenten- en verwachtingskaart en archeologische beleidskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten', die hiervan deel uitmaakt. Op basis van deze verwachtingskaart is de projectlocatie grotendeels aangewezen als 'categorie waarde 3' ('Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens Monumentenwet') en een klein gedeelte aan de noordelijke rand van de projectlocatie is aangewezen als 'categorie 4' (Gebieden met een hoge verwachting/trefkans). Op onderstaande uitsnede is dit aangegeven:



Uitsnede archeologische verwachtingskaart (projectlocatie binnen rode omlijning) met legenda (onderstaand)

legenda		inhoud
categorie		
1		Monumenten van zeer hoge waarde, beschermd volgens de Monumentenwet en terreinen waarvan de gemeente de behoudenswaardigheid heeft vastgesteld
2		Monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet
3		Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet
4		Gebieden met een hoge verwachting (trefkans)
5		Gebieden met een middelhogehoge en specifieke verwachting (trefkans)
6		Gebieden met een lage verwachting (trefkans)
7		Gebieden zonder verwachting (trefkans)



Ter plaatse van de gronden welke zijn aangeduid als 'categorie waarde 3' geldt een archeologische onderzoekspllicht wanneer de gronden worden verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 250 m² of meer. Ter plaatse van de gronden welke zijn aangeduid als 'categorie waarde 4' geldt een archeologische onderzoekspllicht wanneer de gronden worden verstoord tot een diepte van 0,50 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 500 m² of meer. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is noodzakelijk ter voorbereiding op de realisering van het bouwplan.

Onderhavig plan

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Geonius een archeologisch onderzoek uitgevoerd. In het onderstaande worden de conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Archeologisch bureauonderzoek en IVO-O verkennende fase Bovenstraat 19-21 te Noorbeek, Geonius, rapportnummer AA220021.R01v1.ARG401, d.d. 29.09.2022

Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

De conclusies van het onderzoek worden gegeven in de vorm van antwoorden op de onderzoeksvragen.

1) *Wat is bekend over de geo(morfo)logische en bodemkundige opbouw van het plangebied?*

Het plangebied ligt aan de hellingvoet ter plaatse van een lösswand. In het colluvium hebben zicht ooivaaggronden ontwikkeld. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich daarnaast droogdalen en het beekdal van de Noorbeek.

2) *Wat is het historisch landgebruik van het plangebied, wat is het huidige landgebruik en wat is de verwachte invloed daarvan op de (bodem)gaafheid en mogelijk aanwezige archeologische waarden?*

Aan de hand van historisch kaartmateriaal blijkt het plangebied vanaf minstens het laatste kwart van de 18^{de} eeuw bebouwd te zijn geweest. De onbebouwde delen van het plangebied zijn in gebruik geweest als boomgaard of tuin.

- 6) *Is de bodemopbouw in (delen van) het plangebied intact en wat zegt dit over de gaafheid van eventuele archeologische waarden?*

Het IVO-O heeft uitgewezen dat de bodem bestond uit colluvium. De oorspronkelijke C-horizont werd niet aangeboord en er worden ook geen begraven horizonten herkend in de bodemopbouw. Het colluvium is geïnterpreteerd als oud colluvium, vermoedelijk daterend van net voor dan wel tijdens de Romeinse tijd. De top van het oud colluvium is geërodeerd en plaatselijk afgedekt met colluvium dat is afgezet in de recente tijd. Onduidelijk is of het voormalige maaiveld uit het Laat-Paleo- en Mesolithicum is geërodeerd, aangezien geen begraven horizont werd waargenomen dan wel dat dit zich op nog grotere diepte bevindt en is afgedekt door het colluvium. Vanwege de geërodeerde top van het oud colluvium worden archeologische waarden van voor de Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd niet meer verwacht in het plangebied. Voor de Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd kunnen archeologische sporen onder de bouwvoor of aanwezige verhardingen of verstoringen voorkomen, op een diepte van 30-50 cm-mv.

- 7) *Op welke diepte bevindt zich de archeologisch interessante laag/het niveau waarop archeologische waarden in situ bewaard kunnen zijn gebleven?*

Archeologische waarden van voor de Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd worden niet meer verwacht in het plangebied. Onduidelijk is echter of het voormalige maaiveld uit het Laat-Paleo- en Mesolithicum is geërodeerd, aangezien geen begraven horizont werd waargenomen dan wel dat dit zich op nog grotere diepte bevindt dan geboord is en is afgedekt door het colluvium (dieper dan 5 m-mv). Voor de Late Middeleeuwen tot en met Nieuwe Tijd kunnen archeologische sporen onder de bouwvoor of aanwezige verhardingen of verstoringen voorkomen, op een diepte van 30-50 cm-mv.

- 8) *Dient op basis van de resultaten van het veldonderzoek de gespecificeerde archeologische verwachting te worden bijgesteld?*

De archeologische verwachting kan bijgesteld worden naar laag voor alle perioden, met uitzondering van de late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Hiervoor blijft de hoge verwachting gehandhaafd. De verwachting op het voorkomen van vindplaatsen uit het Laat Paleolithicum en Mesolithicum kon niet nader worden bepaald, aangezien onduidelijk is of het voormalige maaiveld uit het Laat-Paleo- en Mesolithicum is geërodeerd dan wel dat dit zich op nog grotere diepte bevindt dan geboord is en is afgedekt door het colluvium.

- 9) *Wat is de invloed van de toekomstige inrichting op eventueel aanwez*

Ten behoeve van het uitvoeren van het IVO-P variant archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld dat ter goedkeuring dient te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Bovenstaand advies dient te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag neemt uiteindelijk een besluit tot het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek dan wel tot het vrijgeven van het plangebied. Te allen tijde geldt dat, mochten tijdens de voorgenomen graafwerkzaamheden alsnog archeologische waarden worden aangetroffen, hier melding van dient te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Het rapport is ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag, de gemeente Eijsden-Margraten. Deze heeft het rapport laten beoordelen door haar archeologische adviseur mw. Drs. A.M.I (Niels) van Waveren. Deze heeft de gemeente geadviseerd in te stemmen met het rapport en om het rapport met inbegrip van de verwerking van opmerkingen om te (laten) zetten naar een definitieve versie.

De rapportage van het archeologisch onderzoek is als separate bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

Cultuurhistorie

De carréboerderij aan de Bovenstraat 19 is in het facetbestemmingsplan 'beeldbepalende panden en objecten Eijsden-Margraten' voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde-beeldbepalend pand'.

In artikel 3.2.1, sub a. van dit facetbestemmingsplan zijn de bouwregels voor beeldbepalende panden vastgelegd. Hierin is bepaald dat de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en kapvorm) en gevelindeling van gevels, gelegen aan openbaar toegankelijk gebied, gehandhaafd dient te blijven.

Het onderhavige bouwplan voorziet in de restauratie van de carréboerderij, waarbij twee wooneenheden worden gerealiseerd. Deze restauratie zal plaatsvinden conform de voorwaarden die in de hiertoe verleende omgevingsvergunning zijn vastgelegd.

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de realisatie van het onderhavige bouwplan.



6 Uitvoerbaarheid

6.1 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). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Het voorliggende plan is een bouwplan in de zin van 6.12 Wro. Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Eijsden-Margraten zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin tevens het planschaderisico is afgedekt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

6.2 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.



Bijlage 1 verbeelding

