



Gemeente Eijsden-Margraten

Aanvulling VTH-Beleidsplan 2025-2028

Bijzondere Lokale Omstandigheden

t

Colofon

Ons kenmerk *Z/25/276852- 965392*

Datum *14 juli-2026*

Auteurs



Versie *1.1*

Status *definitief*

Inhoudsopgave

1	MANAGEMENTSAMENVATTING	3
2	INLEIDING	4
3	BIJZONDERE LOKALE OMSTANDIGHEDEN	5
3.1	ONDERGRONDSE MERGELGANGEN	6
3.2	EXTREME HOOGTEVERSCHILLEN IN HET LANDSCHAP	7
4	ANDERE AANDACHTSPUNTEN	8
4.1	GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIEDEN EN WATERWINGEBIEDEN	8
4.2	BODEMWARMTE INTERFERENTIE ZONE	9
4.3	DRAAGKRACHT VAN DE BODEM	10
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	10
4.5	BOUWEN NABIJ EEN MONUMENT OF BOUWVAL	10
4.6	NIET ONTPLOFTE OORLOGSRESTEN	11
4.7	BOUWEN NABIJ HET SPOOR	13
4.8	GELUID, GEVEL EN GELUIDWERENDHEID	13
4.9	LOZING HEMELWATER EN WATEROVERLAST	14
4.10	OVERIGE ZAKEN DIE VAN BELANG (KUNNEN) ZIJN	15
5	INVLOED OP TOEZICHT EN HANDHAVING	16
6	KENBAAR MAKEN	17

1 Managementsamenvatting

Bij bouwwerken die onder gevolgklasse 1 (Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) artikel 2.17) vallen, wordt de bouwtechnische toets, sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet, niet meer door de gemeente uitgevoerd. Ook de controle op deze bouwwerken wordt in principe niet meer uitgevoerd door de gemeente. De start- en gereedmelding van deze bouwwerken dienen door de initiatiefnemer op basis van het Bbl bij de gemeente te worden gemeld. Onderdeel van deze melding is een borgingsplan en een risicobeoordeling. Hierin is o.a. aangegeven op welke manier wordt geborgd dat het bouwwerk zal worden gebouwd volgens de bouwtechnische voorschriften uit het Bbl. In de risicobeoordeling dient te worden vermeld op welke wijze rekening is gehouden met bijzondere lokale omstandigheden (BLO's). Een BLO is een lokaal risico of een lokale situatie waardoor het 'eindresultaat van de bouwactiviteit'/ het bouwwerk mogelijk niet aan de bouwtechnische eisen van het Bbl voldoet. Omdat het risico en bijzonder en lokaal is, kan het zijn dat de uitvoerder hier niet van op de hoogte is. Door de BLO's in beleid op te nemen, kan eenieder nagaan of c.q. met welke BLO's rekening moet worden gehouden. De BLO in de gemeente Eijsden-Margraten zijn:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- De ondergrondse mergelgangen;- Extreme hoogteverschillen in het landschap |
|--|

Andere aandachtspunten die niet bijzonder en/of lokaal zijn, maar waarmee wel rekening moet worden gehouden zijn:

- De grondwaterbeschermings- en waterwingebieden;
- Bodemwarmte interferentie zone;
- Draagkracht van de bodem;
- Externe veiligheid;
- Bouwen nabij een monument of bouwval;
- Niet ontplofte oorlogsresten;
- Bouwen nabij het spoor;
- Geluid, gevel en geluidwerendheid;
- Aansluiting hemelwater en wateroverlast;
- Overige zaken die van belang (kunnen) zijn.

Zoals aangegeven in het VTH-Beleidsplan 2025-2028 zijn de bijzonder lokale omstandigheden nog niet vastgesteld. Met de vaststelling van deze aanvulling op het beleid is dit wel het geval.

De BLO's worden kenbaar gemaakt op de website van de gemeente en op de site overheid.nl.

Gelet op het feit dat de BLO's 'dynamisch' van aard kunnen zijn of kunnen vervallen, zal jaarlijks bij de vaststelling van het Uitvoeringsprogramma worden gezien of er aanvullingen, wijzigingen e.d. bij de BLO's noodzakelijk zijn.

2 Inleiding

Op 1 april 2025 heeft het college het VTH-Beleidsplan 2025-2028 vastgesteld. In dit beleid is de uitvoering van de taken op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving onder de Omgevingswet vastgelegd.

Een aspect van de Omgevingswet is kwaliteitsborging. De Omgevingswet verplaatst de toetsing aan de bouwtechnische eisen en de controle hierop van bepaalde bouwwerken van de gemeente naar een onafhankelijke partij, de zogenoemde kwaliteitsborger. Dit betekent concreet dat voor bouwwerken die vallen onder gevolgklasse 1 het stelsel van kwaliteitsborging voor het bouwen geldt (afdeling 2.2a Besluit bouwwerken leefomgeving/ Bbl). Bouwwerken die onder gevolgklasse 1 vallen zijn onder andere grondgebonden woningen, een vakantiehuis, kleine industriegebouwen en voetgangersbruggen. Doel van het stelsel kwaliteitsborging is de bouwkwaliteit en de verantwoordelijkheid van de aannemer te verhogen. Door dit nieuwe stelsel is er strenger bouwtoezicht en een voor de burger betere aansprakelijkheidsregeling. Een kwaliteitsborger is een onafhankelijke controleur, die van plan tot oplevering meekijkt en controleert of het bouwwerk aan de technische bouwregels uit het Bbl voldoet.

Door deze splitsing is voor de realisatie van bouwwerken die onder gevolgklasse 1 vallen naast een 'omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwen' voor de toetsing aan het Omgevingsplan en de welstandseisen een zogenaamde "bouwmelding" noodzakelijk (artikel 2.18 Bbl).

Onderdeel van deze bouwmelding is een borgingsplan en een risicobeoordeling. Het borgingsplan bevat -kort gezegd- een omschrijving van de methode waarmee de kwaliteit van het bouwwerk geborgd gaat worden. Belangrijk onderdeel daarbij is de risicobeoordeling. Dit borgingsplan en de risicobeoordeling worden onderdeel van de indieningsvereisten voor de melding bouwactiviteit.

Het borgingsplan is gebaseerd op 'een beoordeling van de bouwtechnische risico's van de bouwwerkzaamheden'. Het gaat om het beheersbaar maken van de risico's zodat er een goed bouwwerk wordt gebouwd, wat aan de bouwtechnische eisen uit het Bbl voldoet. Er wordt bijzondere aandacht gegeven aan onderdelen van het bouwwerk die aan het zicht worden onttrokken. Belangrijk onderdeel in het borgingsplan is dat daarbij rekening gehouden moet worden met bijzondere lokale omstandigheden (BLO's). De kwaliteitsborger moet actief nagaan of er BLO's zijn, en daarmee rekening houden in de risicobeoordeling (artikel 2.19, tweede lid Bbl).

Bij de vaststelling van het VTH-Beleidsplan 2025-2028 zijn nog geen BLO's zijn aangewezen. Derhalve deze aanvulling op het bestaande beleid.

3 Bijzondere Lokale Omstandigheden

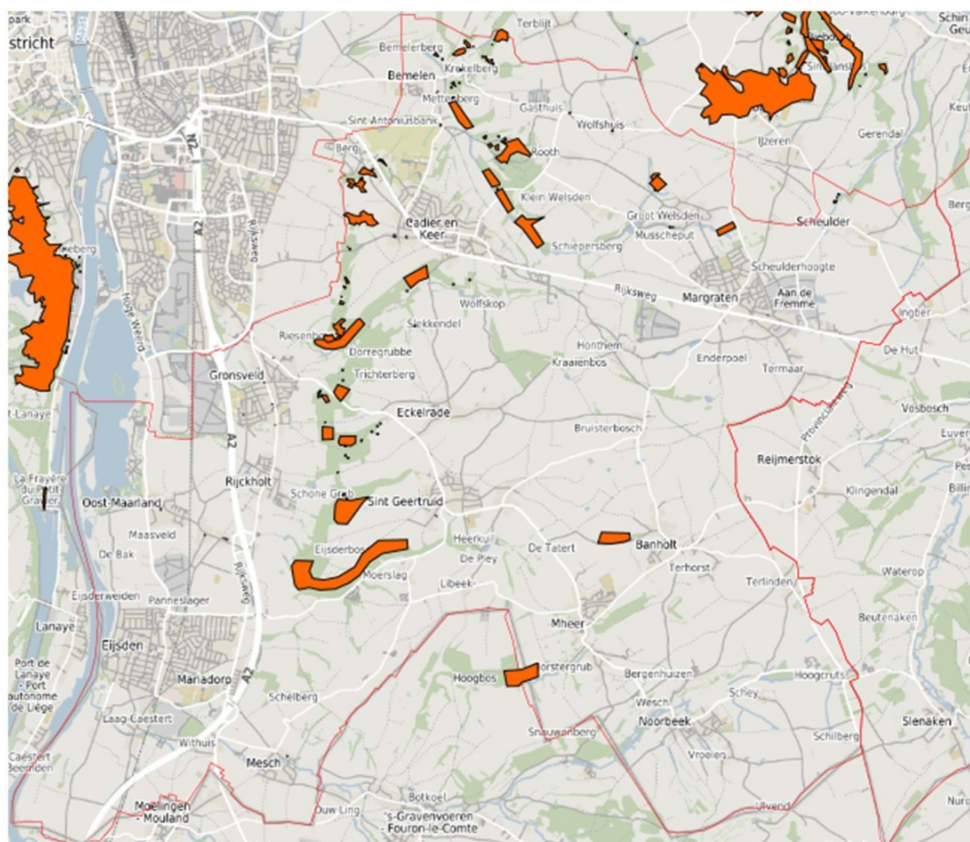
Wat zijn bijzondere lokale omstandigheden?

Bij bijzondere lokale omstandigheden gaat het om risico's die bijzonder en lokaal zijn en die ervoor kunnen zorgen dat het bouwresultaat niet aan de bouwtechnische regels van het [Besluit bouwwerken leefomgeving \(Bbl Klik hier voor uitleg over dit begrip \(opent in popup\)\)](#) voldoet. De kwaliteitsborger moet in de [risicobeoordeling](#) rekening houden met bijzondere lokale omstandigheden als die er zijn. Dit staat in artikel 2.19, lid 2 van het Bbl. Het gaat om specifieke risico's of situaties waar een gemeente van op de hoogte is en de kwaliteitsborger misschien niet. En die de kwaliteitsborger redelijkerwijs niet kan bedenken of weten..

Het is goed om te realiseren dat het bij bijzondere lokale omstandigheden alleen om risico's gaat die te maken hebben met de bouwtechnische regels van hoofdstuk 4 en 5 van het Bbl. Het gaat dus niet om risico's die met iets anders te maken hebben. Bijvoorbeeld risico's die te maken hebben met bodemverontreiniging, archeologie, waterveiligheid, milieu of bouw- en sloopveiligheid. Dat zijn dus geen bijzondere lokale omstandigheden om rekening mee te houden in de risicobeoordeling. Deze onderwerpen zijn wél belangrijk voor de initiatiefnemer en de aannemer. Zij moeten hier dus zelf rekening mee houden bij het bouwen. Een aantal van deze punten is nader uitgewerkt bij de aandachtspunten in hoofdstuk 4.

3.1 Ondergrondse mergelgangen

In de ondergrond van de gemeente Eijsden-Margraten zijn in het verre verleden onderaardse gangen aangelegd in het mergelgesteente. Bij de realisatie van bouwwerken dient rekening te worden gehouden met de fundering en eventuele draagkracht van het mergeldek als gevolg van de onderaardse gangen. Dit is voornamelijk in de regio Bemelen en Cadier en Keer. Daarnaast zijn ook nog verschillende groeves rondom de prehistorische vuursteenmijnen in Rijckholt. In onderstaande figuur zijn de contouren van de groeves aangegeven.



Kaarten van de kalksteengroeves zijn niet in openbare archieven opgenomen. De kaarten zijn deels aanwezig bij onderzoeksinstituten, deels bij particulieren en zijn deels vindbaar op internet. De gemeente Eijsden-Margraten beschikt via de Provincie Limburg over gedetailleerde kaarten. Deze zijn in verband met de veiligheid niet openbaar. Initiatiefnemers/Kwaliteitsborgers die binnen de gekleurde gebieden gaan bouwen kunnen een toetsing aanvragen bij de gemeente. De gedetailleerde gegevens worden niet aan derden verstrekt.

(Historische) mijnbouwactiviteiten kunnen gevolgen hebben voor werken in de fysieke leefomgeving (veiligheid en bodembeweging), andere vergunningen, verkenningen en planstudies.

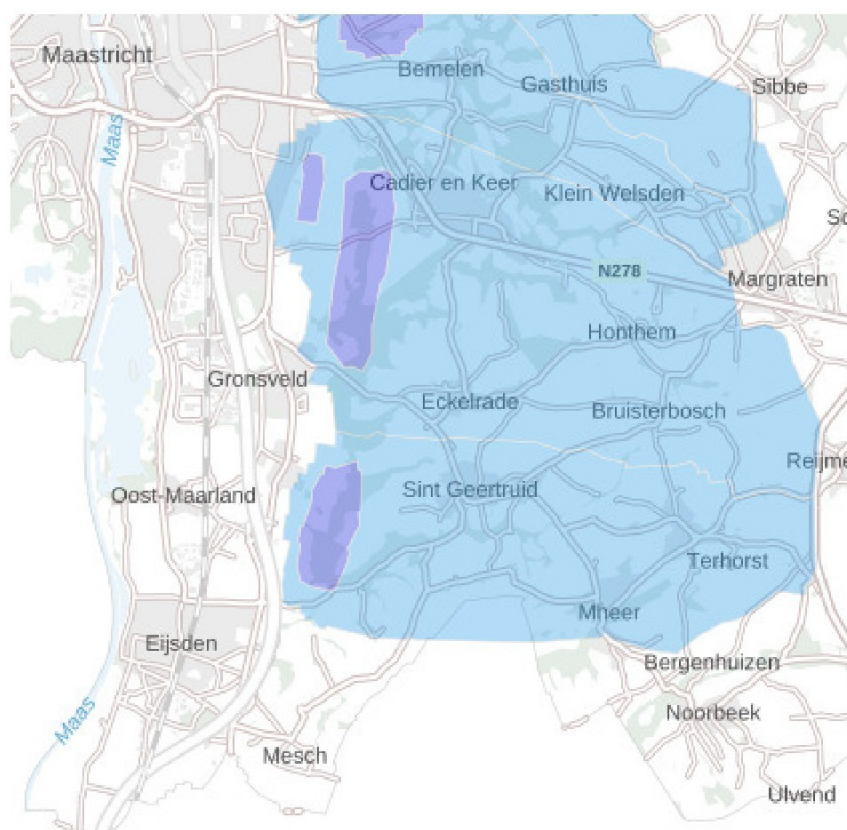
4 Andere aandachtspunten

Andere aandachtspunten zijn aspecten die weliswaar niet bijzonder en/of lokaal zijn maar waar wel rekening mee moet worden gehouden bij de realisatie van nieuwe bouwwerken maar die niet expliciet moeten worden vermeld in de risicobeoordeling.

Zaken zoals bodemsamenstelling, geluidwerendheid, externe veiligheid en dergelijke zijn aspecten die overal aan de orde zijn. Dit betekent dat een kwaliteitsborger hiermee rekening moet houden. Omdat sommige van deze aspecten binnen de gemeente Eijsden-Margraten aanwezig zijn willen we ze hier nog extra onder de aandacht brengen.

4.1 Grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebieden

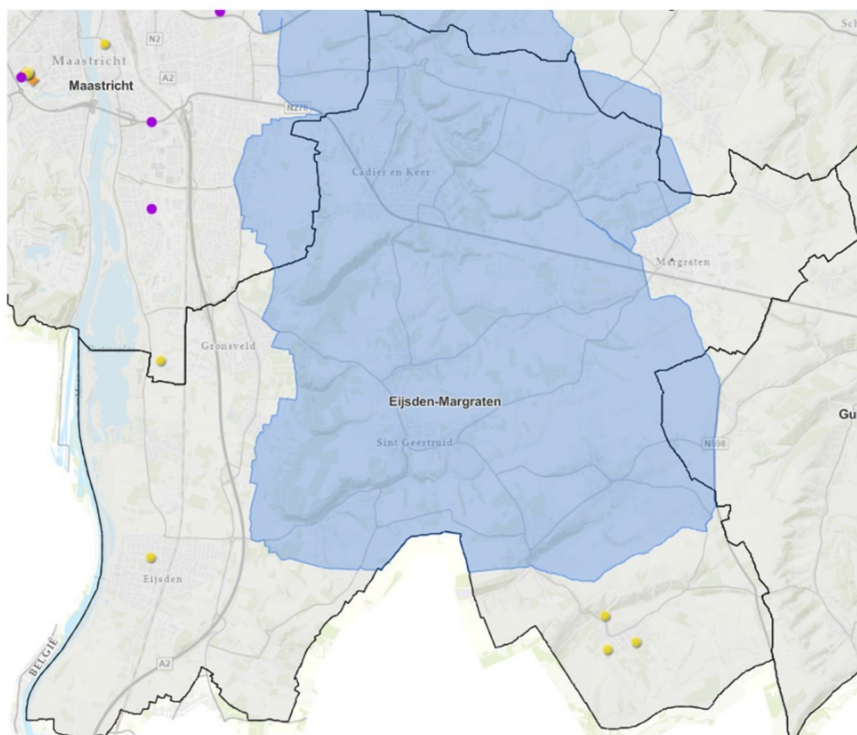
Voor een groot gedeelte van het grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten geldt de beperkingszones grondwaterbeschermingsgebied en waterwingebied.



In grondwaterbeschermingsgebieden of intrekkingsgebieden mag niet worden geboord of geheid en mogen geen zinken daken worden toegepast. Er mogen geen stoffen in de bodem worden gebracht die de kwaliteit van het drinkwater kunnen beïnvloeden. Verder mogen geen grondwateronttrekkingen, bodemenergiesystemen, aardwarmte, boorputten, grondroeringen en dergelijke worden uitgevoerd. Er kunnen hierdoor specifieke omstandigheden zijn die het bouwplan raken, in de bouwtechnische uitvoerbaarheid.

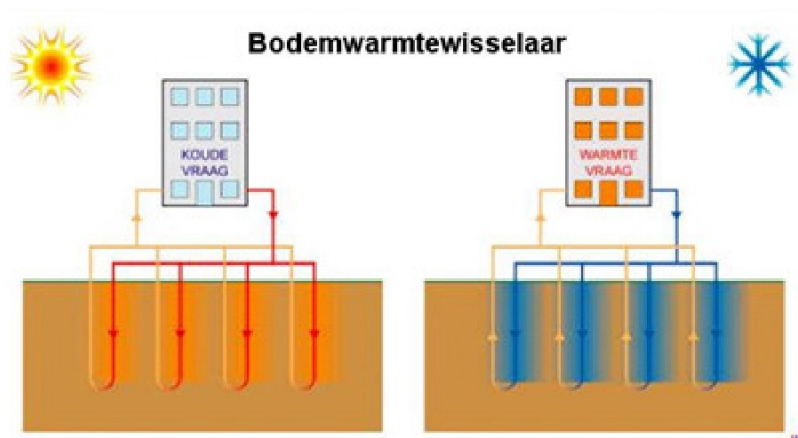
4.2 Bodemwarmte interferentie zone

Bodemenergiesystemen die op korte afstand van elkaar worden geplaatst kunnen invloed hebben op de temperatuur van de ondergrond bij de 'buur-systemen'. Hierdoor kunnen bodemenergiesystemen die op korte afstand van elkaar (+/-150 m) worden geplaatst, elkaar positief of negatief beïnvloeden. Via www.wkotool.nl kunt u de locaties vinden van gesloten bodemenergiesystemen in Eijsden-Margraten. In deze tool zijn de bij ons bekende bodemenergiesystemen ingevoerd (kaartlagenlijst gesloten en open bodemenergiesystemen).



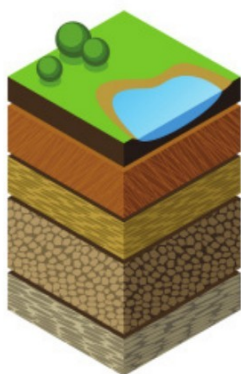
Figuur d.d. 29-4-2026, gesloten bodemenergiesystemen

Bodemenergiesystemen zijn niet toegestaan in grondwaterbeschermings- en waterwingebieden



4.3 Draagkracht van de bodem

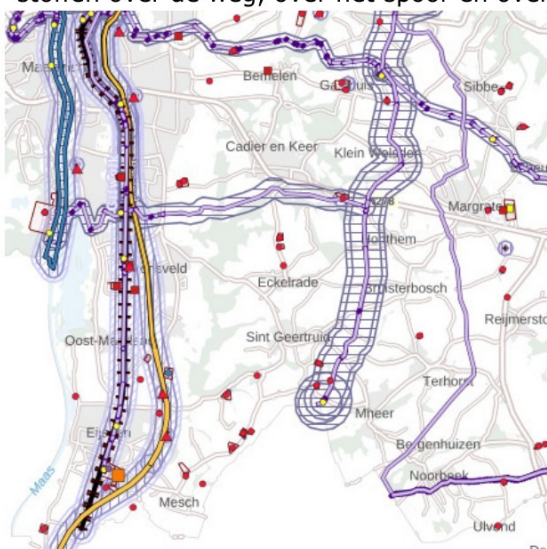
Via sonderingsonderzoek doet de initiatiefnemer zelf onderzoek naar de draagkracht van de bodem. Uit dit onderzoek kan blijken dat:



- Er dieper gegraven moet worden. Houdt dan in rekening met het grondwaterbeschermings- en waterwingebieden en de regels die daarvoor gelden (zie hiervoor).
- U graafwerkzaamheden moet uitvoeren in een archeologisch waardevol gebied. In het Omgevingsplan zijn daar regels voor opgenomen. Als archeologische waarden worden aangetroffen, kan het zijn dat het bouwwerk op een andere manier moet worden gefundeerd. Neem dit mee in de lokale risico afweging.

4.4 Externe veiligheid

Binnen de gemeente zijn verschillende risicovolle factoren zoals het transport gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor en over de Maas, transport van aardgas en ander

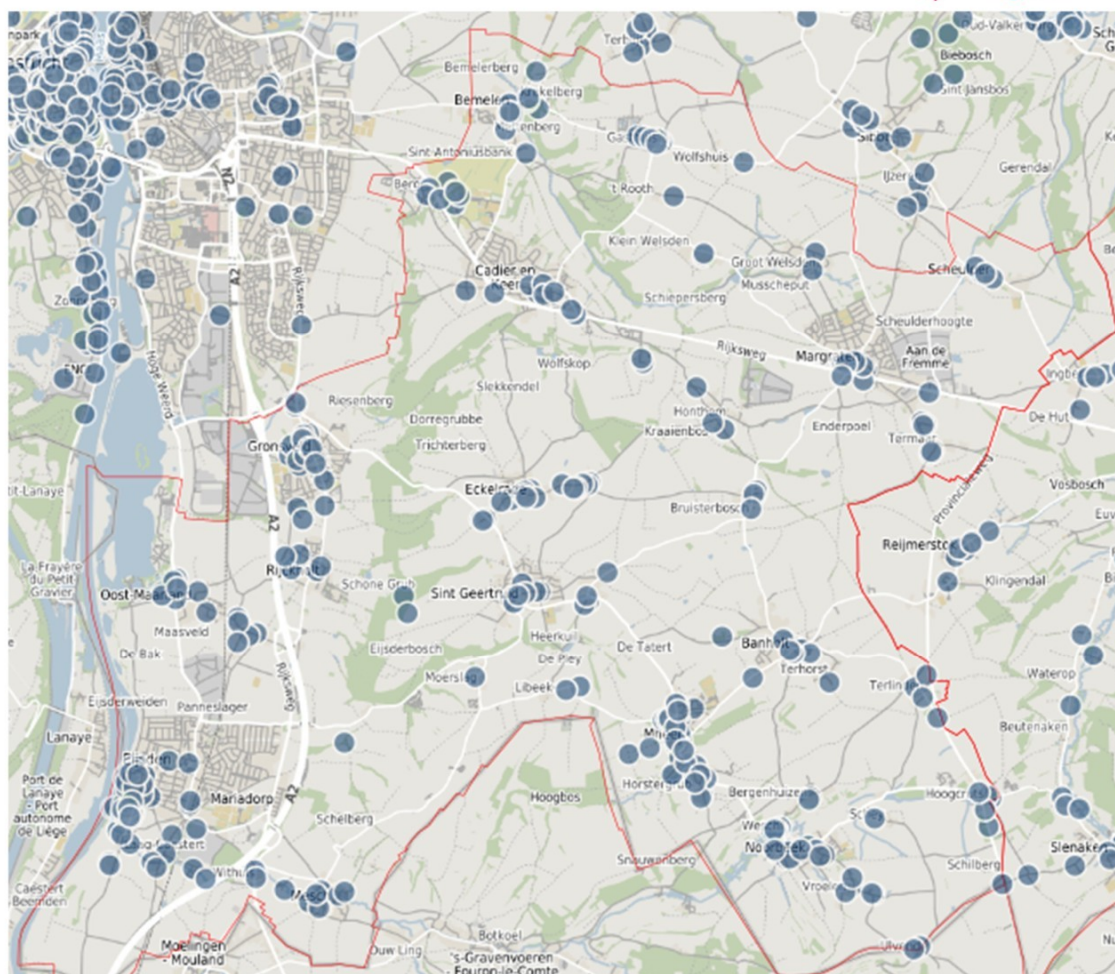


producten via ondergrondse leidingen, risicovolle activiteiten bij bedrijven en opslag van propaan bij huishoudens. Bij calamiteiten kan dit gevaar opleveren omwonenden. Daarom dient bij de realisatie van nieuwe gevoelige bouwwerken rekening worden gehouden met noodscenario's waarbij luchtverversingssystemen handmatig kunnen worden uitgezet binnen gifwolkaandachtsgebieden.

Op de [Kaarten | Atlas Leefomgeving](#) zijn de aandachtsgebieden binnen de gemeente weergegeven. (kaarten veilige leefomgeving/externe veiligheid)

4.5 Bouwen nabij een monument of bouwval

Eijsden-Margraten heeft een rijk monumentaal erfgoed, met zowel rijks- als gemeentelijke monumenten, evenals beschermde stads- en dorpsgezichten. De gemeente telt veel historische gebouwen, waaronder kerken, boerderijen, en andere bouwwerken, verspreid over verschillende kernen.



De Rijksmonumenten zijn terug te vinden op de site [Zoeken in het Rijksmonumentenregister | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#).

Bouwt u naast een monument of een bouwvallig gebouw of een gebouw dat slecht gefundeerd is, neem dan extra maatregelen die het risico op het ontstaan van schade door trillingen verkleinen.

4.6 Niet ontplofte oorlogsresten

Op een aantal plaatsen in de gemeente Eijsden-Margraten is een verhoogd risico op het vinden van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog. Voorbeelden hiervan zijn vliegtuigbommen, raketten en granaten.

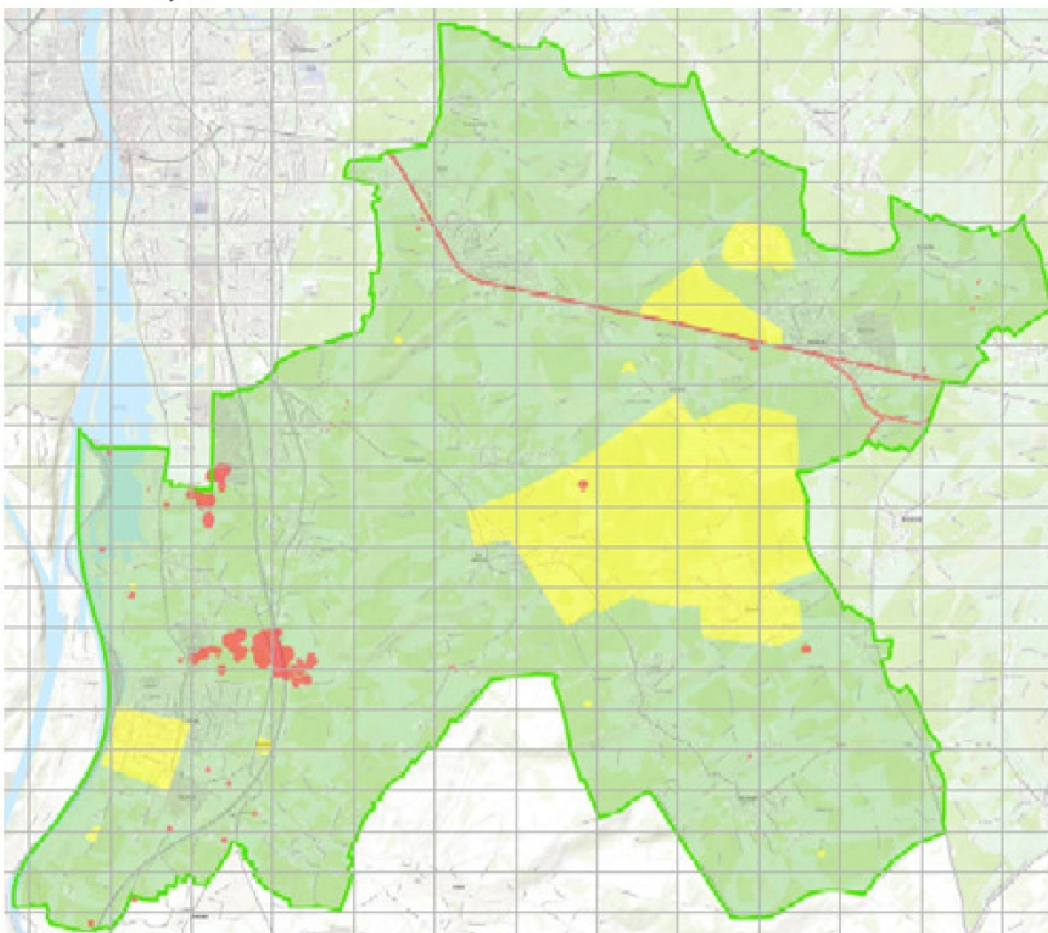
Ontplofbare oorlogsresten kunnen gevaarlijk zijn. Zolang de ontplofbare oorlogsresten onberoerd in de bodem blijven liggen is de kans erg klein dat deze vanzelf ontploffen. De gemeente is wettelijk verplicht om de kans op ontploffing zo klein mogelijk te maken.

Waar u rekening mee moet houden, hangt af van de plek waar u gaat graven en de diepte. De [explosievenkaart](#) geeft verdachte gebieden weer.

Voor werkzaamheden tot een diepte van 30cm hoeft u geen maatregelen te nemen. Dit betekent niet dat er geen verplichting tot het aanvragen van een omgevingsvergunning bestaat. Controleer altijd of u door andere wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld het bestemmingsplan, een vergunning nodig heeft.

Wat moet u doen?

- In het **groene gebied** zijn geen maatregelen nodig. Echter er is het niet uitgesloten dat toch een oud explosief wordt aangetroffen. In dat geval geldt:
 - Stop meteen met de werkzaamheden
 - Zorg dat er niemand in de buurt kan komen
 - Bel 0900-8844 en meld de vondst van een explosief
 - Bel 112 bij een noodsituatie



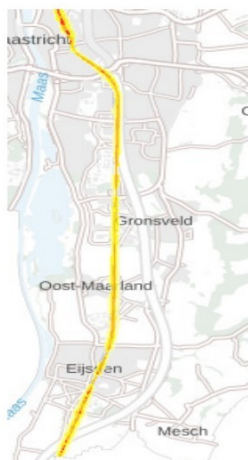
- In het **gele gebied** is het risico klein. Wees toch bedacht op de aanwezigheid van een explosief. Voordat u de werkzaamheden starten dient u contact op te nemen met de gemeente Eijsden-Margraten via info@eijsden-margraten.nl. U krijgt dan een projectinstructie. Daarna kunt u de werkzaamheden uitvoeren. Deel deze projectinstructie ook met de aannemer.

Als u een explosief vindt:

- Stop meteen met de werkzaamheden
 - Zorg dat er niemand in de buurt kan komen
 - Bel 0900-8844 en meld de vondst van een explosief
 - Bel 112 bij een noodsituatie
- In het rode gebied is extra onderzoek noodzakelijk voordat de werkzaamheden starten. Neem contact op met een gecertificeerd explosieven opsporingsbedrijf. Op de website van de [Stichting Veilig Omgaan met Explosieve Stoffen](#) staat een lijst met gecertificeerde opsporingsbedrijven. Maak gebruik van een bedrijf met de kwalificatie deelgebied A.

De kosten voor het onderzoek betaalt u eerst zelf. De gemeente kan elk jaar bij het Rijk een vergoeding aanvragen voor de gemaakte kosten. Hiermee kunt u 68% van de gemaakte kosten voor onderzoek vergoed krijgen. Als u hiervan gebruik wilt maken, sluit u voordat u onderzoek start een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente. Neem hiervoor contact op met het cluster Openbare Orde en Veiligheid via e-mail: info@eijsden-margraten.nl.

4.7 Bouwen nabij het spoor



Bij het bouwen nabij het spoor is het belangrijk om te onderzoeken of er sprake is van trillingen en geluid. Het is belangrijk om vanaf het allereerste begin van een nieuwbouwinitiatief rekening te houden met trillingen en geluid. Hierdoor kunnen kostbare maatregelen in een latere fase worden beperkt of voorkomen. De kwaliteitsborger moet de risico's hiervan beoordelen en maatregelen treffen in het borgingsplan.

Meer informatie vindt u op de [website van het Informatiepunt Leefomgeving](#) over nieuwbouw lang het spoor. Zie ook [Bouwen in de directe omgeving van het spoor - Bouwen in de directe omgeving van het spoor](#).

4.8 Geluid, gevel en geluidwerendheid

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan de eisen voor geluid bij bouwwerken. Is er sprake van een verhoogde geluidbelasting, dan zijn extra voorzieningen nodig. Aan de hand van een rapportage moet u inzichtelijk maken welke voorzieningen nodig zijn om te voldoen aan de voorschriften.

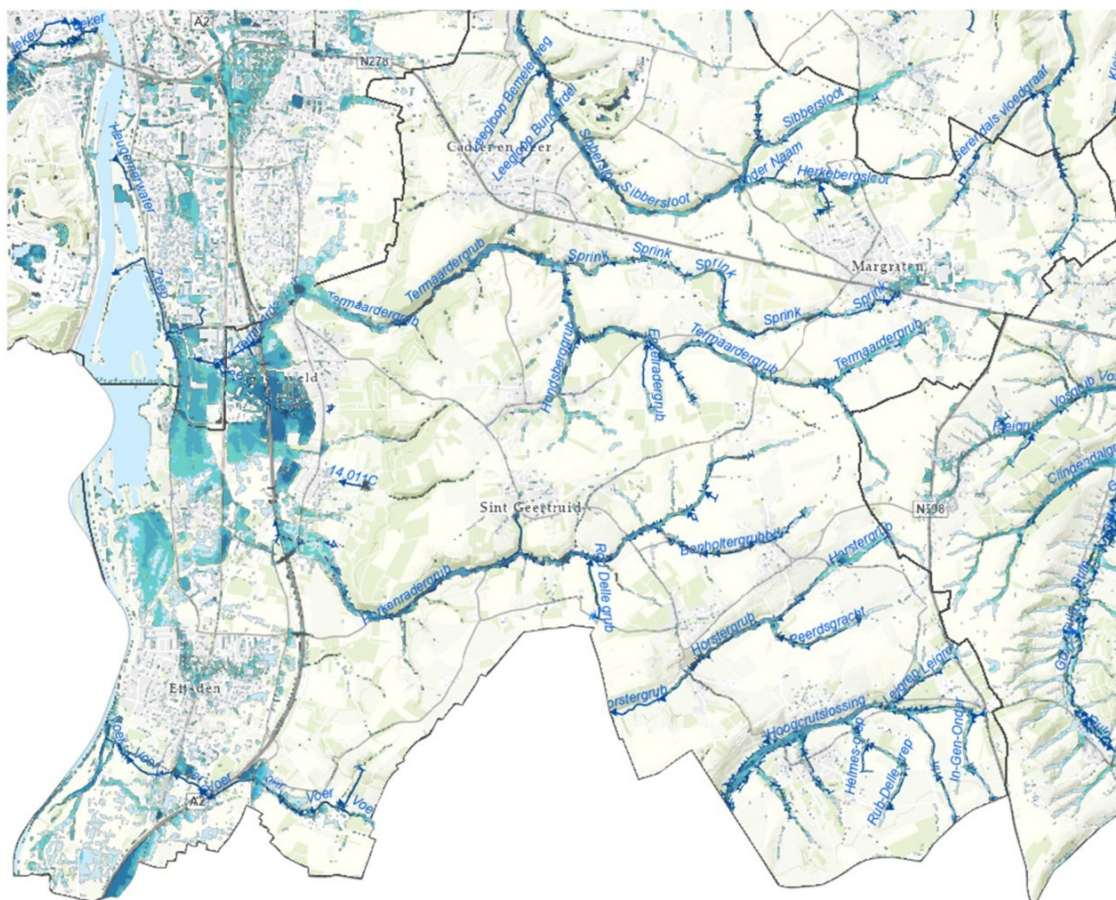
In het Omgevingsplan met de bijlagen akoestisch onderzoeksrapport en besluiten staan de waarden voor de hogere geluidbelasting. In het bouwplan moet u hiermee rekening houden. Bekijk het omgevingsplan om na te gaan of op of in de buurt van de locatie sprake is van hogere geluidbelasting. Het omgevingsplan kunt u raadplegen via het [Omgevingsloket](#). [Link opent een externe pagina](#).

4.9 Lozing hemelwater en wateroverlast

De gemeente Eijsden-Margraten stimuleert het afkoppelen van hemelwater om regenwater in de bodem of tuin te bergen in plaats van in het riool. Bij de realisatie van nieuwbouw is het dan ook zaak dat het hemelwater niet op gemeentelijk riool wordt aangesloten maar wordt opgevangen en/of wordt geloosd op en in de bodem via een voldoende grote infiltratievoorziening (via [infiltratiekratten](#), [tuin](#) of [wadi](#)), opslag in een [regenton](#) of via waterdoorlatende verharding. Het doel is [wateroverlast](#) te voorkomen en het riool te ontlasten.

Door klimaatverandering zal de kans op extreme buien, regenwateroverlast en overstromingen toenemen. Het is belangrijk om vooruit te kijken en nu al rekening te houden met toekomstige klimaatontwikkelingen. Door de klimaatverandering neemt de frequentie en de hevigheid van de buien toe en leidt dit vaak tot wateroverlast op de laagste gelegen gebieden. Het Waterschap Limburg heeft daarom in opdracht van programma Waterveiligheid en Ruimte Limburg (WRL) overstromingskaarten opgesteld. Voor deze kaarten is vooruitgekeken naar het jaar 2100 en de risico's die we in dat jaar op basis van klimaatverandering verwachten.

In onderstaande figuur is overstromingskaart ([T100-2100 viewer](#)) van de gemeente Eijsden-Margraten weergegeven.



4.10 Overige zaken die van belang (kunnen) zijn

Heeft u een naast de toestemming voor de technische bouwactiviteit ook een toestemming voor de omgevingsplanactiviteit voor het bouwen of gebruiken nodig? Dan heeft dit misschien gevolgen voor de technische bouwactiviteit. Denk bijvoorbeeld aan eisen vanuit welstand, parkeren, bluswatervoorziening, afvoer regenwater, grondverzet e.d. De gemeente wijst u hierop bij de afhandeling van de toestemming voor de omgevingsplanactiviteit. U kunt het omgevingsplan inzien via [Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#).

5 Invloed op toezicht en handhaving

De gemeente kan bij de bouwmelding, de gereedmelding toetsen of de BLO's toetsen de regels zijn meegenomen. De bouwmelding is onvolledig als de BLO's niet worden meegenomen in de risicobeoordeling en het borgingsplan. Wordt in een verklaring niet ingegaan op het resultaat van de maatregelen dan voldoet de verklaring niet aan de regels en kan er geen gereedmelding mee worden gedaan.

De wijze waarop de risico's worden geborgd is aan de kwaliteitsborger en aan de regels die hierover in een instrument voor kwaliteitsborging zijn opgenomen. De gemeente kan een bouwmelding dus niet 'afkeuren' als de opgenomen maatregelen naar de mening van de gemeente onvoldoende zijn om de risico's te borgen.

Vermoedt de gemeente dat de maatregelen onvoldoende zijn dan kan op grond van artikel 2.20 van het Bbl aanvullende informatie worden opgevraagd en zo nodig de betreffende onderdelen zelf te controleren tijdens de bouw.

6 Kenbaar maken

BLO's zijn in de Wkb opgenomen om kennis over lokale omstandigheden over te kunnen dragen aan de initiatiefnemer en kwaliteitsborger. Met de vaststelling van deze beleidsnotitie worden de BLO's vastgesteld. Het beleid zal worden gepubliceerd op overheid.nl.

Op de gemeentelijke website zal worden verwezen naar deze aanvulling op het VTH-Beleidsplan 2025-2028 met de daarin opgenomen BLO's.

Gelet op het feit dat de BLO's 'dynamisch' van aard kunnen zijn of kunnen vervallen zal jaarlijks bij de vaststelling van het Uitvoeringsprogramma worden gezien of er aanvullingen, wijzigingen e.d. bij de BLO's noodzakelijk zijn.