

Bestemmingsplan Sint Maartensweg 20 Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten

Ontwerp



Bestemmingsplan Sint Maartensweg 20 Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten

Ontwerp

Rapportnummer:	211x07467
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.1903.BPKOM7006-ON01
Datum:	23 december 2014, 16 februari 2015, 17 juli 2015, 2 september 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer Lardinois
Projectteam BRO:	Paul Gerards
Concept:	23 december 2014
Ontwerp:	2 september 2015 / 22 oktober 2015
Vaststelling:	
Onherroepelijk:	
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, transformatie, woning, Noorbeek, Eijsden-Margraten
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Omzetting bedrijfsgebouw naar woonkavel aan de Sint Maartensweg 20 te Noorbeek

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

INHOUDSOPGAVE

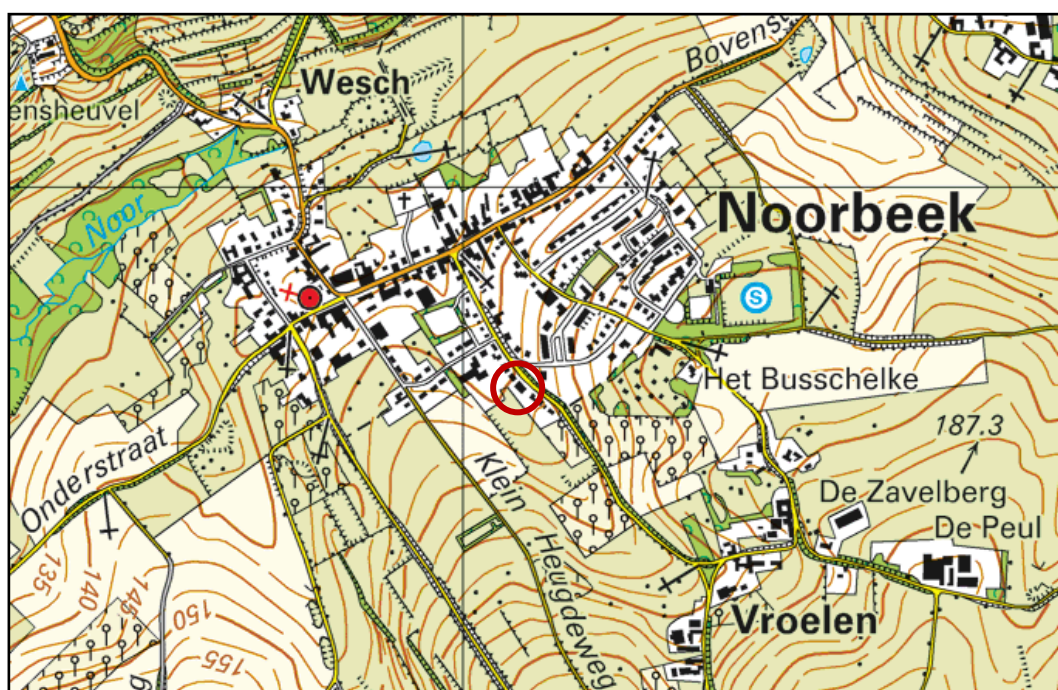
1. INLEIDING	3
2. BELEIDSKADER	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	10
3. BESCHRIJVING PLAN	13
3.1 Huidige situatie	13
3.2 Beoogde situatie	14
3.3 Ruimtelijke effecten	14
4. ONDERZOEK	15
4.1 Economische uitvoerbaarheid	15
4.2 Milieu-aspecten	16
4.2.1 Bodem	16
4.2.2 Geluidhinder	16
4.2.3 Luchtkwaliteit	16
4.2.4 Externe veiligheid	18
4.2.5 Milieuzonering	20
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.5 Natuur en landschap	22
4.6 Flora en fauna	22
4.7 Verkeer en parkeren	24
4.8 Waterhuishouding	24
4.9 Duurzaamheid	26
5. JURIDISCHE ASPECTEN	27
5.1 Planonderdelen	27
5.2 Opzet planregels	27
5.2.1 Inleidende regels	28
5.2.2 Bestemmingsregels	28
5.2.3 Algemene regels	29
5.2.4 Overgangs- en slotregels	29

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
6.1 Procedure	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

1. INLEIDING

Voorliggende bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming aan de Sint Maartensweg 20 te Noorbeek. Op deze locatie staat een dubbele loods. Het doel is om de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming met bouwtitel voor één woning. De huidige opstallen worden daartoe gesloopt.

Tot de inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' was reeds woningbouw op de locatie mogelijk. Met de onderhavige bestemmingswijziging wordt deze bouwmogelijk in eren hersteld.



Afbeelding 1. Locatie plangebied

De locatie is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek', dat op 15 december 2009 door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten is vastgesteld en op 18 mei 2011 onherroepelijk is geworden. Binnen de van toepassing zijnde bestemming 'Bedrijf' is de beoogde woningbouwtitel niet mogelijk.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan voor de locatie. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen is wel dat de bestaande opstallen gesloopt worden.

Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in hoofdstuk 2. Het plangebied en de gewenste ontwikkeling zijn in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 ten slotte zijn de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en procedure aangegeven.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 12 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

- Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen.
- Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluids-overlast en externe veiligheidsrisico's.
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.
- Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Voor het plangebied geldt uiteraard dat voldaan dient te worden aan de voorwaarden van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Voor het overige is sprake van een lokale ontwikkeling, waarbij geen nationale belangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct in het geding zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimp-regio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Hierover het volgende.

Bij een stedelijke ontwikkeling dient sprake te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit

door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

De ontwikkeling van een of enkele woningen wordt volgens vaste jurisprudentie niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft er niet getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Volledigheidshalve wordt wel opgemerkt dat momenteel door de 18 Zuid- Limburgse gemeenten gewerkt wordt aan een Regionale woonstructuurvisie. De regionale woningbouwprogrammeringen maken hier onderdeel van uit. Naar verwachting worden de structuurvisie en het woningbouwprogramma begin volgend jaar vastgesteld. Het onderhavige plan past binnen de uitgangspunten van het in voorbereiding zijnde woningbouwbeleid, voor wat de transformatie van bestaande bebouwing binnen bestaand bebouwd gebied betreft, waarmee optimaal gebruik wordt gemaakt van beschikbare ruimte binnen het bebouwde gebied, die reeds goed is ontsloten. Het initiatief past binnen de uitgangspunten van het huidige regionale woningbouwbeleid, zoals aangegeven in de criteria voor 'wonen' van de Provinciale Omgevingsverordening.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), 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.

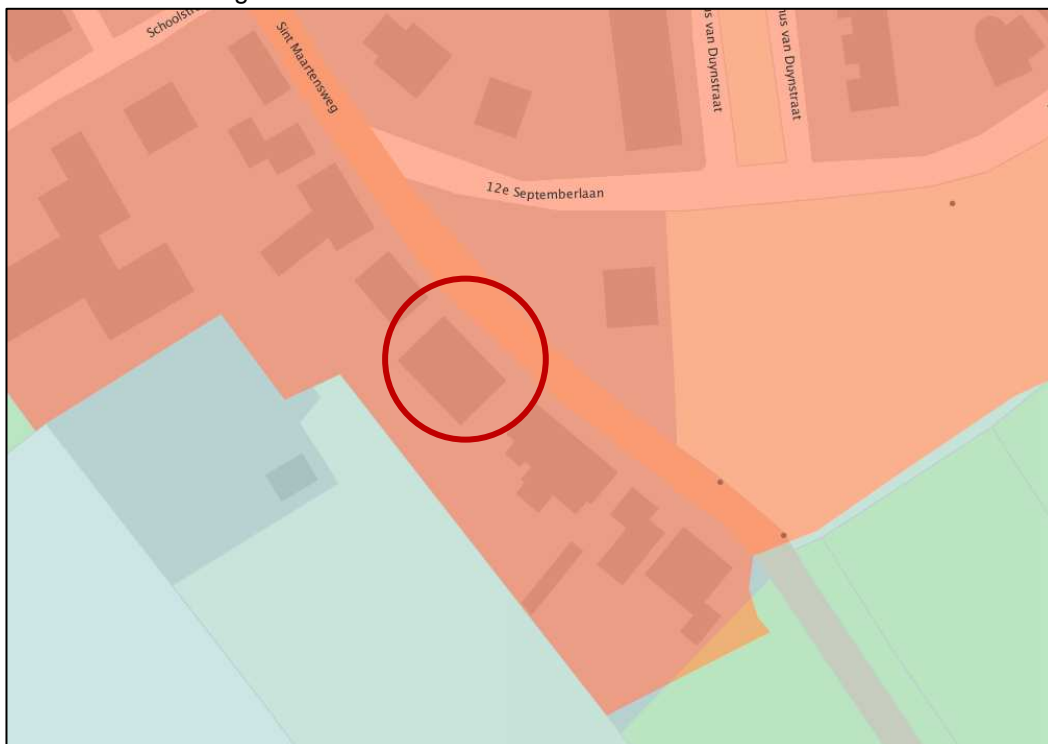
Geen van de bovengenoemde belangen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied in het geding. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is kortom niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 heeft Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld.. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is een plan van de Provincie en voor de provincie. In het plan staat de toekomst van Limburg

beschreven op het gebied van wonen, werken, recreatie, natuur. Maar het plan gaat ook over zaken als milieu en water, en hoe bijvoorbeeld de waterkwaliteit kan worden verbeterd en overstromingen voorkomen.



Afbeelding 2: Uitsnede POL2014 kaart 'Zoneringen'

Op de zoneringenkaart van het POL2014 ligt het besluitgebied in de zone 'Landelijke kern'. Dit zijn gemengde woon/werkgebieden met een duidelijke binding met het omliggende landelijk gebied, met lokale of regionale voorzieningen. De accenten van het provinciaal beleid liggen in de balans van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid van voorzieningen en in de kwaliteit van de leefomgeving. Voor deze ontwikkeling is met name het aspect van de regionale woningvoorraad van belang.

In het POL2014 is ten aanzien van de woningmarkt aangegeven dat kwantitatief er een aanzienlijke opgave ligt om ervoor te zorgen dat de woningmarkt aansluit bij de demografische ontwikkeling. Onder andere inbreiding in plaats van uitleglocaties, zijn van belang, alsmede planmatig verdichten en verdunnen. De opgave ligt vooral in het onttrekken van incourante (particuliere) woningen, het omvangrijk genoeg houden (c.q. maken) van het aanbod aan huurwoningen, en het planologisch niet meer uitbreiden van woonmilieus die er al in overvloed zijn.

De kwalitatieve opgave vraagt om het om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Deze kwalitatieve

opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Afweging POL2014

De locatie kan worden aangemerkt als een inbreidingslocatie. De bouw van de woning past binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. De realisatie van de woning is dan ook niet bezwaarlijk op grond van het POL2014.

Omgevingsverordening Limburg 2014

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten Het POL 2014 vastgesteld. Tevens hebben zij ook de Omgevingsverordening 2014 vastgesteld. Beide zijn na publicatie medio januari in werking getreden. Hiermee is de op 21 juni 2013 vastgesteld Verordening Wonen Zuid-Limburg van rechtswege komen te vervallen.

In de bij de Omgevingsverordening 2014 behorende kwaliteitscriteria voor 'wonen' is bepaald, dat deze verordening niet van toepassing is op het creëren van één extra planologische woningbouwtitel. Vandaar dat het plan niet in strijd kan zijn met de provinciale Omgevingsverordening 2014.

2.3 Regionaal beleid

Op 11 september 2012 is door de gemeente Eijsden-Margraten de regionale woonvisie 'Maastricht en Mergelland 2010-2020' vastgesteld.

De nieuwe woonvisie over de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020 moet voor de regio Maastricht en Mergelland een leidraad zijn voor een gezamenlijke aanpak en transformatie van de woningmarkt. In de woonvisie worden zowel de kwalitatieve als kwantitatieve kaders gegeven voor de woningbouwontwikkelingen in de regio.

Door de invoering van de Omgevingsverordening 2014 en het POL 2014, is de actualiteitswaarde van de regionale woonvisie 'Maastricht en Mergelland 2010-2020' achterhaald en is hierdoor het juridische toetsingskader van deze visie niet hard. Formeel is deze visie nog niet ingetrokken en kan worden geconcludeerd dat het bouwplan past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken zoals deze in deze visie zijn opgenomen.

2.4 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke woningbouwprogrammering

De bouwplancapaciteit voor woningbouw over de periode 2012-2022 is vastgelegd in het 'Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022'. In dit woningbouwprogramma heeft de gemeente,, de bouwplancapaciteit omlaag gebracht. De plancapaciteit is afgenomen van 1373 naar 671 woningen.

Hoewel dit woningbouwprogramma medio 2012 door de raad van Eijsden-Margraten is vastgesteld, staat de uitvoering van dit programma ook onder druk door de vaststelling van de provinciale Omgevingsverordening 2014. Planologische harde woningbouwtitels kunnen uiteraard zonder problemen (nog) worden uitgevoerd. Het gemeentelijke woningbouwprogramma biedt ook mogelijkheden voor beperkte nieuwe planologische woningbouwinitiatieven. Deze moeten uiteraard wel getoetst worden aan het woningbeleid zoals dit is vastgelegd in de Omgevingsverordening 2014. Zoals reeds onder 2.2 van deze toelichting is opgemerkt, is het plan hiermee niet in strijd, omdat er sprake is van de toename van 'slechts' één woning.

Strategische Visie Eijsden-Margraten

De Strategische Visie 2022 'Vernieuwen door Verbinden' is een overkoepelende gemeentelijke beleidsvisie. De visie is in 2013 in overleg met bewoners, ondernemers en andere (regionale) betrokkenen tot stand is gekomen. In de visie zijn 5 ambities en 8 thema's benoemd.

De vijf ambities zijn:

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

De ambities geven richting aan de keuzes binnen de onderstaande 8 thema's:

- 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

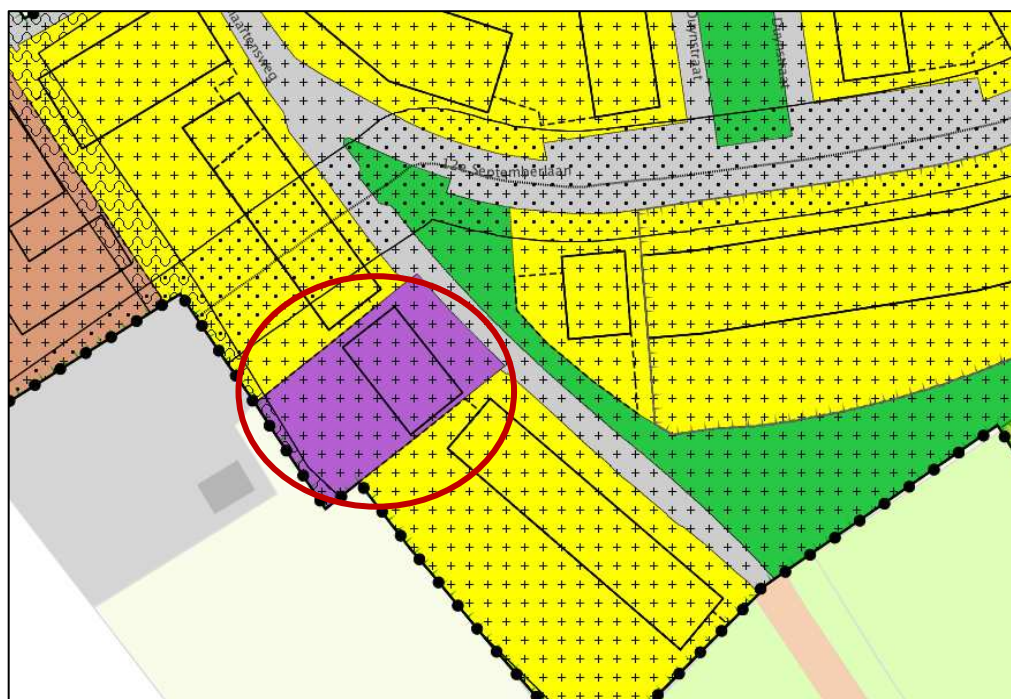
Voor het plangebied is het thema 'Vitale kernen' van belang. In dit thema zijn uitspraken over de leefbaarheid van de kerkdorpen binnen de gemeente gedaan. De gemeente kiest ervoor:

- niet zelf het initiatief te nemen maar ondersteuning te bieden van leefbaarheidsinitiatieven in de eigen woonomgeving
- Kwaliteit van de voorzieningen boven kwantiteit te laten gaan: liever verspreid van goede kwaliteit dan versnipperd aanbod waarvan de kwaliteit en continuïteit niet gewaarborgd kunnen worden.
- Te streven naar een gevarieerde bevolking zodat draagvlak voor voorzieningen blijft bestaan.
- De woningvoorraad te verbeteren en aan te passen aan de bestaande voorraad om aantrekkelijk wonen voor jong en oud mogelijk te maken

Transformatie van bestaande gebouwen is hierbij een middel om het bovenstaande te bereiken. Een kerngerichte benadering waarbij sloop, nieuwbouw en functieverandering van bestaande bebouwing hand in hand gaan met investeringen in de woonomgeving. De onderhavige woningbouwontwikkeling draagt bij aan deze doelen aangezien sprake is van een transformatie van een bedrijfspand tot woning.

Bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten op 15 december 2009. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'



Afbeelding 3: Uitsnede geldende bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn uitsluitend bedrijven toegelaten. Woningen zijn niet mogelijk binnen de bestemming, tenzij als 'bedrijfswoning' aangeduid. Daar is in het onderhavige plangebied geen sprake van.

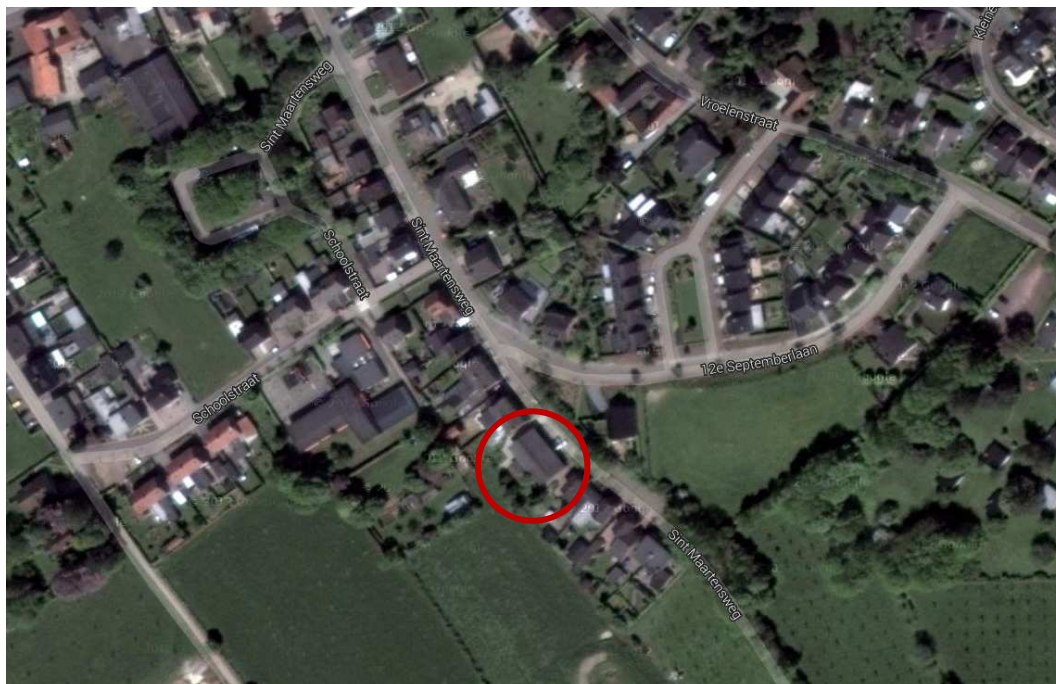
Naast de bestemming 'Bedrijf' is het plangebied tevens gelegen in de dubbelbestemming 'Archeologie' en 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'. De eerstgenoemde regelt de archeologische bescherming op het perceel, de laatstgenoemde betreft een smalle strook aan de achterzijde van het perceel en draagt zorg dat de achtergelegen watergang toegankelijk blijft voor onderhoud.

Omdat binnen de bedrijfsbestemming geen ruimte is voor de realisatie van een woning, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3. BESCHRIJVING PLAN

3.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in Noorbeek, aan de Sint Maartensweg 20. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Margraten, sectie Y nummer 425 en sectie Y nummer 128.



Afbeelding 4. Luchtfoto plangebied en omgeving (bron: Google maps)

Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van de kern en maakt onderdeel uit van het lint aan de Sint Maartensweg. Het plangebied waar de wijziging betrekking op heeft is ruim 900 m² groot.



Afbeelding 5. Aanwezige bedrijfsbebouwing

Op het perceel is een dubbele loods met bijbehorend erf gelegen. De loods is in het verleden in gebruik geweest als meelhandel en later als stallingslocatie voor voertuigen en materialen ten behoeve van een hoveniersbedrijf. Thans wordt het pand gebruikt door een hoveniersbedrijf met opslag en als stallingslocatie door een particulier van enkele voertuigen.

Het huidige bedrijfspand mag op basis van het geldende bestemmingsplan een bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 3 meter hebben.

3.2 Beoogde situatie

De gewenste ontwikkeling is de sloop van de bestaande opstallen en omvorming tot een woonkavel. Aangezien er nog geen concrete bouwaanvraag is, zal de bestemming gewijzigd worden naar de woonbestemming met de mogelijkheid tot het bouwen van één woning. Qua bestemmingsregeling zal aangesloten worden op de gemeentelijke standaard. Dit betekent dat:

- één vrijstaande woning mag worden opgericht;
- de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan 7 en 10 meter, dit is overeenkomstig de naastgelegen woonbebouwing;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen aan beide zijden minimaal 3 meter bedraagt.

Het bouwvlak van de woning wordt in de rooilijn van de bestaande woonbebouwing gelegd, hierdoor ontstaat een consistent geheel.

3.3 Ruimtelijke effecten

Door de transformatie van het plangebied ontstaat een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en op termijn vervangen door een burgerwoning. De woning sluit ruimtelijk en functioneel aan bij de omgeving waardoor het stedenbouwkundig van de Sint Maartensweg hersteld wordt. Door de sloop van de bestaande bebouwing en herbouw van een moderne woning vindt ontegenzeggelijk kwaliteitswinst op de locatie plaats.

In dit bestemmingsplan worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor de woningbouw geborgd, zodat ook bij de daadwerkelijke realisatie van de woning sprake blijft van een kwalitatieve invulling.

4. ONDERZOEK

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het besluitgebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingrepen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grondexploitatiewet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de bouw van één woning. Er is daarmee sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en kostenverhaal is in principe noodzakelijk. Na sloop van de bebouwing zal het terrein bouwrijp moeten worden gemaakt. Tevens dient een wateraansluiting en aansluiting op de bestaande riolering te worden gerealiseerd. De werkzaamheden zullen waar mogelijk door c.q. in opdracht van de initiatiefnemer plaatsvinden. Daar waar werkzaamheden door de gemeente noodzakelijk zijn, zullen de kosten hiervan conform artikel 6.2.1a Bro in een anterieure overeenkomst worden geborgd. Tevens wordt met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem

Aangezien sprake is van een functiewijziging, dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Econsultancy heeft d.d. 26 januari 2015 een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging in de bodem op de onderzoekslocatie te verwachten.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden, dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen wijziging van de bestemming van de onderzoekslocatie en op termijn mogelijk de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

4.2.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, waartoe woningen worden gerekend, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegverkeer.

De nieuwe woning is gelegen in een 30 km gebied, op ruime afstand van de Dorpstraat. Gezien de afstand van meer dan 200 meter tot deze weg, is er vanuit de Wet geluidhinder geen noodzaak tot een akoestisch onderzoek.

De verkeersintensiteiten aan de Sint Maartensweg zijn bovendien dusdanig beperkt dat ook in kader van een goede ruimtelijke ordening geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is.

Voor het aspect 'akoestiek' kan dan ook geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse en dat aanvullend onderzoek niet aan de orde is.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Als gevolg hiervan is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Tabel 1: getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Achtergrondwaarden

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving was de concentratie PM₁₀ in 2013 ter plaatse gelegen tussen de 22 en 24 µg/m³ en was de concentratie NO₂ in 2013 ter plaatse gelegen tussen de 20 en 30 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van één woning en valt daarmee ruimschoots binnen de norm voor woningen waarbij tot 1.500 woningen geldt dat een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. De luchtkwaliteit ter plaatse vormt verder blijkens de concentratiekaarten van het planbureau voor de leefomgeving ook geen belemmering en er zal dan ook geen sprake zijn van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. De voorgenomen ontwikkeling is kortom niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het besluitgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, ex-

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

pliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants². Woningen zijn kwetsbare objecten en de ontwikkeling dient dan ook getoetst te worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen.

Risicovolle activiteiten

In de directe omgeving van het besluitgebied komen volgens de risicokaart van de provincie Limburg binnen een omtrek van 2000 meter rond het plangebied geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Gezien de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstand tot en de aard van de dichtstbij gelegen risicovolle inrichtingen, bestaan er vanuit dit kader geen belemmeringen voor het initiatief.

Spoor

Er is geen spoorweg in de nabijheid van het plangebied.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De ontwikkeling vindt plaats op meer dan 2 kilometer van de N598, waarover in beperkte mate transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied is derhalve buiten het invloedsgebied van deze weg gelegen.

Water

Er ligt geen waterweg in de directe nabijheid van het plangebied waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen en hoogspanningsleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied ligt één ondergrondse buisleiding. Het betreft een brandstofleiding van defensie (K2, 10 inch, 80 bar). De plaatsgebonden risicocontour is op basis van de risicokaart (laatste mutatie maart 2011) 0 meter is. Uit de risicoafstanden RIVM augustus 2008 blijkt eveneens dat er voor K2 geen PR 10-6-contour is en dat het groepsrisico bij een K2-leiding bij een dichtheid van 100 personen/hectare niet de $0.1 \cdot OW$ zal halen. Bij deze leiding is enkel belemmerende strook (5 meter) aan de orde. Het plangebied ligt op circa 20 meter afstand. Derhalve is er geen belemmering voor de woningbouw.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan

4.2.5 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

De beoogde woning vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of instellingen gelegen die door de bouw van de woning in hun activiteiten belemmerd worden. De dichtstbijzijnde bedrijven liggen op 170 meter. De nieuwe woning ligt ver buiten het invloedsgebied van deze bedrijven, zijnde 30meter. Op ruim 30 meter is voorts een school gelegen, de nieuwe woning ligt ook buiten het invloedsgebied hiervan (ook 30 meter), bovendien liggen er woningen dicht bij de school, die maatgevend zijn.

Het plangebied grenst wel aan agrarisch gebied. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is op deze gronden het gebruik van bestrijdingsmiddelen (zoals bij fruitbomen) toegelaten. In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient in principe een afstand van 50 meter te worden aangehouden tot het agrarische gebied. Die afstand wordt niet gehaald, aangezien het agrarisch gebied direct grenst aan het plangebied.

Opgemerkt wordt dat reeds in de huidige situatie woningen (eveneens aan de St. Maartensweg) gelegen zijn op een kleinere afstand tot het agrarisch gebied als de woning in het plangebied en dat deze in het kader van vergunningverlening voor toepassing van vernevelende bestrijdingsmiddelen als maatgevend beschouwd worden.

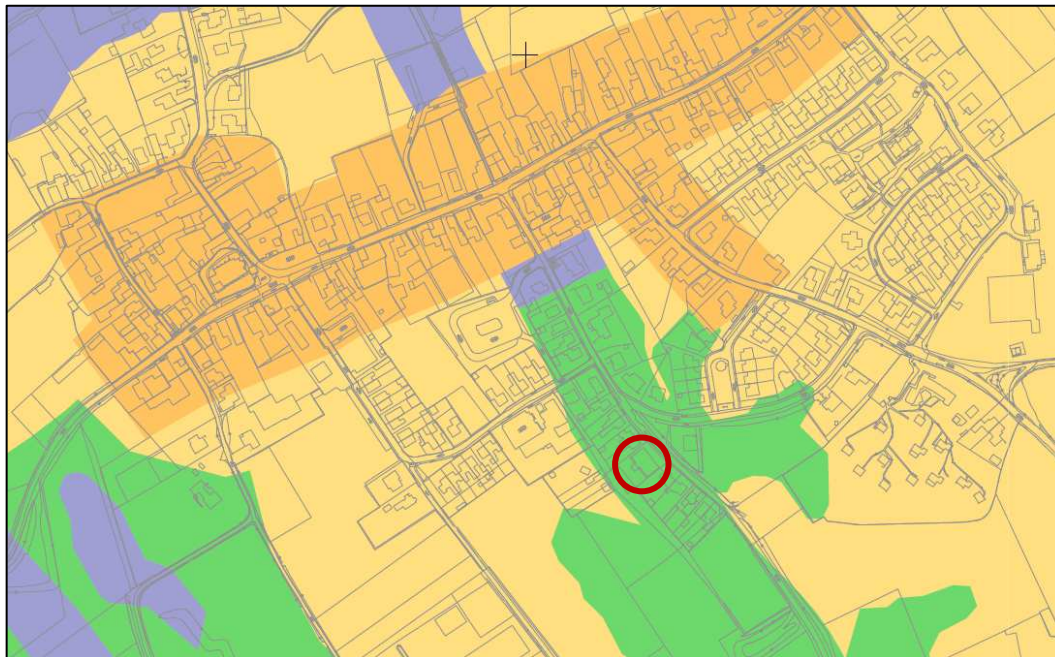
Doordat ook in de huidige situatie voldaan dient te worden aan de normen ten opzichte van de bestaande woningen, en de nieuwe woning op eenzelfde afstand wordt gerealiseerd, is ook in de nieuwe situatie van een goed woon- en leefklimaat, zonder dat de belangen van derden geschaad worden.

Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Hierin is geregeld dat bij bodemingrepen van meer dan 100 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Deze regeling is inmiddels echter gedateerd.



Afbeelding 5. Archeologische beleidskaart. Groene deel is categorie 5)

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met middelhoge verwachtingswaarde (waarde archeologie 5, groene gebied op afbeelding 5). Hiervoor geldt een ondergrens van 1.000m². De voorgenomen ontwik-

keling is kleiner dan 1.000m². Immers, het perceel is slechts 825 m² groot, waarvan al 248 m² bebouwd is. Dit betekent dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Ter bescherming van de archeologische waarden is wel een nieuwe archeologische dubbelbestemming opgenomen, waarin is geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is wanneer de bodemingreep dieper is dan 0,50 meter en een oppervlakte van meer dan 1.000 m² beslaat. Deze regeling is in lijn met de standaard archeologiebepalingen van de gemeente Eijsden-Margraten.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen, waarop met de ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend. Vanuit dit aspect bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Leidingen en infrastructuur

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan, de provinciale risicokaart en de gemeentelijke belemmeringenkaart op of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone. De dichtstbijzijnde leiding (brandstofleiding van defensie) ligt, inclusief beschermingszone, buiten het plangebied.

4.5 Natuur en landschap

Op basis van de actuele POL-kaart 'Natuur' blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen een gebied waarin uitgesproken natuurlijke of landschappelijke waarden voorkomen. Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief geen consequenties heeft voor natuurlijke en/of landschappelijke waarden in de omgeving van het plangebied.

4.6 Flora en fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Resultaten gebiedsbescherming

Vanwege de ligging in de bebouwde kom van Noorbeek en het feit dat sprake is van bestaand bebouwd gebied, valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. De Boswet is niet van toepassing en in het vigerende bestemmingsplan worden vanuit natuur ook geen beperkingen opgelegd aan het ruimtelijk plan.

Quickscan Flora en Fauna

Door BRO is d.d. 4 februari 2015 een quickscan Flora en Fauna voor de locatie uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat:

- Van de uit de omgeving bekend zijnde grondgebonden zoogdieren eekhoorn, steenmarter en das zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen in de tuin en bebouwing. De tuin binnen het plangebied kan deel uitmaken van het leefgebied. Gezien het kleine oppervlak en de weinig geschikte biotoop zal met een herinrichting van het perceel geen essentieel onderdeel van eventueel aanwezige leefgebied verloren gaan. Negatieve effecten voor deze soorten worden op voorhand uitgesloten.
- Uit het veldbezoek blijkt dat er geen potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig kunnen zijn in de bebouwing. Met het slopen van de bebouwing zijn negatieve effecten op vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen dan ook op voorhand uitgesloten. Met de sloop van de bebouwing zullen ook geen vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen verloren gaan. Negatieve effecten voor vleermuizen zijn op voorhand uitgesloten, nader onderzoek is dan ook niet nodig.
- Binnen het plangebied zijn geen nesten of geschikte nestlocaties aangetroffen van vogelsoorten met jaarronde beschermde nesten. Het plangebied maakt wel deel uit van het leefgebied voor huismus. Verwacht wordt dat met een herinrichting van het perceel er geen essentieel onderdeel van het leefgebied voor de lokale populatie huismus verdwijnt, mits met de herinrichting van de tuin voorzien wordt in het behoud (of herontwikkeling) van enkele aanwezige onderdelen als beschutting en dekking in dichte en/of groenblijvende struiken en voedselbronnen (in de vorm van zadenrijke kruidenvegetatie en/of resten kippenvoer zoals in de huidige situatie). Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden daarmee uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogel te verwachten in de aanwezige vegetatie en is niet geheel uit te sluiten dat een enkele vogelsoort alsnog tot broeden overgaat in de nu leegstaande opstallen. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het slopen buiten deze broedperiode uit te voeren of door het pand ontoegankelijk te maken voor vogels, wordt het risico op verstoring van een broedsel sterk verminderd. Inspectie voor aanvang werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen zal de kans op verstoring ook

sterk verminderen. Indien een broedsel aanwezig is, zal gewacht moeten worden tot dat de jongen zijn uitgevlogen.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, vogels, amfibieën en overige ongewervelden.

Conclusie

Indien de sloop buiten het broedseizoen plaatsvindt, zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect 'flora en fauna' voor de onderhavige ontwikkeling

4.7 Verkeer en parkeren

Verkeer

De woning aan de Sint Maartensweg wordt direct op deze weg ontsloten. De verkeersbewegingen als gevolg van de woning zijn gering. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk

Parkeren

Op eigen terrein dienen 2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, conform de geldende CROW-normen. Hiertoe is voldoende ruimte beschikbaar.

4.8 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in voorliggend plan rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

Beschrijving van waterrelevant beleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Op provinciaal niveau kent de provincie Limburg als uitgangspunten dat verdroging zo veel mogelijk tegengegaan dient te worden en dat waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Tevens sluit de Provincie aan bij het streven naar de bevordering van infiltratie van water in de bodem om zodoende water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies afgestemd te worden. Naast deze ecologische functies dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten behoeve van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het besluitgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, hemelwater, ecosysteem en afvalwater.

Grondwater

Het plangebied is gelegen in het grondwaterlichaam Krijt-Maas. In het provinciaal waterplan 2010-2015 zijn de doelen, kwaliteitsnormen en maatregelen vastgelegd. De voorgenomen ontwikkeling heeft hier geen invloed op.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Aan de achterzijde van het perceel ligt een watergang. Deze is door middel van een beschermingszone beschermd. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op deze watergang.

Ecosystemen

In het besluitgebied en de directe omgeving liggen geen specifieke en/of waardevolle droge of natte ecosystemen, die een belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Afvalwater

Het afvalwater is in de bestaande situatie aangesloten op de riolering. Hierin zullen geen wijzigingen optreden.

Hemelwater

Aangezien geen sprake is van uitbreiding van de bebouwing en verharding zijn er geen aanvullende maatregelen noodzakelijk en worden deze derhalve niet genomen.

Overleg waterbeheerder

Aangezien het plangebied kleiner is dan 1.000 m² en de verharding niet toeneemt, is conform de richtlijnen van het waterschap Roer en Overmaas geen overleg noodzakelijk.

4.9 Duurzaamheid

In de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met het aspect 'duurzaamheid'. Dit omvat onder meer duurzaam bouwen en duurzaam waterbeheer. Voor duurzaam waterbeheer wordt verwezen naar paragraaf 4.8. Met betrekking tot duurzaam bouwen dient onder meer in de uitwerking rekening te worden gehouden met de situering van dakvlak en lichtopeningen in relatie met zonnestand. Verder dient een maximum gesteld te worden t.a.v. te verharden onbebouwde deel van kavel. Tevens wordt aanvrager in kennis gesteld te worden van onze gemeentelijke voorlichtingsfolder "Duurzaam bouwen in Eijsden-Margraten".

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan voor de Sint Maartensweg 20 te Noorbeek is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied is opgesteld conform het beleid van de gemeente Eijsden-Margraten. Dit betekent dat de meest recente bestemmingsplannen voor de kernen leidend zijn geweest. Tevens is het bestemmingsplan in overeenstemming met de landelijke richtlijnen voor bestemmingsplannen (RO Standaarden 2012), alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

5.2 Opzet planregels

De regels zijn opgesteld conform de wettelijke systematiek voor bestemmingsplannen en de aanvullende gemeentelijke systematiek, zoals vervat in het Handboek Ruimtelijke Plannen. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De hoofdbestemming op het perceel is de woonbestemming. Aangesloten is bij de standaard woonbestemming van de gemeente Eijsden-Margraten. Dit betekent dat gewerkt wordt met een bouwvlak voor de woning en een bijgebouwvlak voor de bijbehorende bouwwerken (uit-, aanbouw en bijgebouw). Deze zijn op de verbeelding aangegeven, evenals de maximale bouwhoogten.

Waarde – Archeologie 5

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met de ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologische onderzoek. Indien er minder dan 1.000m² grond verstoord wordt, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Waterstaat – Beschermingszone watergang

De rand van het perceel, aan de achterzijde valt net binnen de beschermingszone van de achtergelegen watergang. Binnen de beschermingszone zijn geen gebouwen toegelaten. Hierdoor blijft de watergang bereikbaar voor onderhoud.

5.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten.

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden. In de Algemene aanduidingsregels is het bodembeschermingsgebied 'Mergelland' aangegeven. Het bodembeschermingsgebied is aangegeven in de provinciale regelgeving en geniet bescherming ten behoeve van duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden. In de Omgevingsverordening Limburg zijn voor dit gebied aanvullende eisen gesteld.

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

In het artikel Overige regels zijn de overige zaken geregeld die niet elders kunnen worden ondergebracht.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg en zienswijzen: pm

