

Bestemmingsplan

12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten

Gemeente Eijsden-Margraten

Bestemmingsplan

12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten

Gemeente Eijsden-Margraten

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

15 december 2015

Projectgegevens:

TOE02-0252621-02B

REG02-0252621-02B

TEK02-0252621-02B

SVB01-0252621-02A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.BPKOM07005-VG01

Datum

03-11-2015

Opsteller(s)

MB, CH, MV

Projectleider

I. de Lange

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Het initiatief	7
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	8
3	Beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Geluid	17
4.2	Agrarische bedrijvigheid	18
4.3	Niet-agrarische bedrijvigheid	23
4.4	Externe veiligheid	23
4.5	Luchtkwaliteit	26
4.6	Bodem	27
4.7	Water	28
4.8	Natuur	29
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	31
5	Juridische planopzet	35
5.1	De verbeelding	35
5.2	De planregels	35
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	36
6	Haalbaarheid	39
6.1	Financieel	39
6.2	Maatschappelijk	39

Bijlagen:

- Bijlage 1 Onderzoek naar driftblootstelling van te bouwen woonhuizen te Eijsden-Margraten door boomgaardbespuitingen
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek 12^e Septemberlaan te Noorbeek
- Bijlage 3 Advies brandweer Zuid-Limburg
- Bijlage 4 Waterparagraaf realisatie woningen 12^e Septemberlaan te Noorbeek
- Bijlage 5 Quicksan Flora en Fauna ten behoeve van 5 woningen te Noorbeek
- Bijlage 6 Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen 12^e Septemberlaan te Noorbeek
- Bijlage 7 Archeocoach, brief toetsing archeologisch rapport bestemmingsplan Noorbeek
- Bijlage 8 Nota zienswijzen en nota ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Woningbouw 12^e Septemberlaan Noorbeek

Op 15 december 2009 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' vastgesteld. Dat bestemmingsplan is opgesteld om een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing in de gehele kern Noorbeek. In het bestemmingsplan was voorzien in een regeling voor de nieuwbouw van een vijftal woningen aan de 12^e Septemberlaan. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' is beroep ingesteld. Eén van de beroepen was gericht op het niet in acht nemen van voldoende afstand (50 meter) tussen de nieuwe woningen en een bestaande boomgaard. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 18 mei 2011 uitspraak gedaan en geoordeeld dat de raad onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt waarom een afstand van 25 meter in dit geval toereikend was om ter hoogte van de voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. Het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan is vernietigd, voor zover het het plandeel met de bestemming 'Wonen' aan de 12^e Septemberlaan betrof.

Naar aanleiding van een vergelijkbare situatie in de gemeente Eijsden-Margraten heeft Plant Research International uit Wageningen een rapportage opgesteld waarin onderzocht is op welke wijze de aan te houden afstanden tussen boomgaarden en ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden teruggebracht. Op basis van dit onderzoek is de 'notitie spuitcirkels' opgesteld. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 juli 2013 besloten deze notitie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te hanteren als beleidsregel. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek en de 'notitie spuitcirkels' is geconcludeerd dat de beoogde woningbouw aan de 12^e Septemberlaan doorgang kan vinden op een afstand van minder dan 50 meter van de boomgaard, indien wordt voorzien in een afschermende voorziening in de vorm van een windhaag. Aangezien daarmee de belemmering voor woningbouw kan worden opgeheven, kunnen als nog nieuwe woningen worden toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van vijf woningen aan de 12^e Septemberlaan in Noorbeek mogelijk te maken.

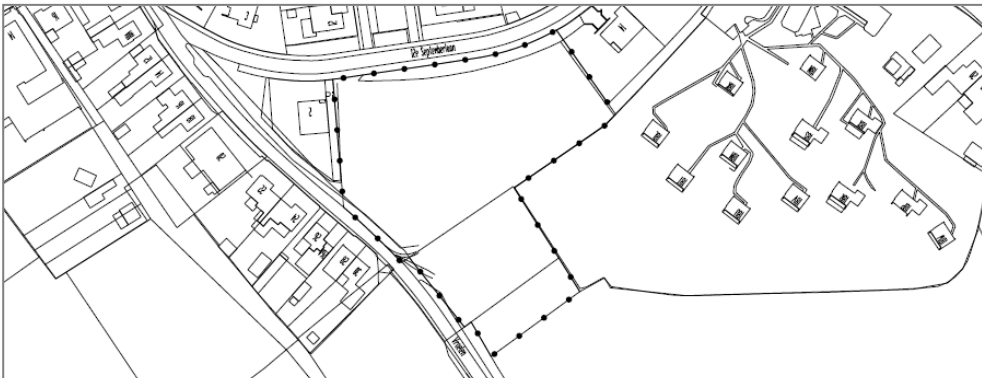
Hoewel op grond van de 'notitie spuitcirkels' woningbouw op relatief korte afstand van een boomgaard toelaatbaar is in het geval een windhaag wordt opgericht (en in stand wordt gehouden), heeft naar aanleiding van een ingediende zienswijze overleg plaatsgevonden met de eigenaar van de boomgaard ten zuiden van de woningbouwlocatie. Er is overeenstemming bereikt om de bomen op het noordelijk deel van het perceel te rooien. Daarnaast is overeengekomen dat de eigenaar van het agrarische perceel een beperking accepteert voor wat betreft het gebruik van driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen op dit deel van het perceel.

Omdat hiermee wordt voorzien in voldoende afstand – minimaal 50 meter - tussen (de tuinen van) de nieuwe woningen en gronden waarop gebruik wordt (mag worden) gemaakt van driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen, is de aanleg van een windhaag niet langer noodzakelijk om woningbouw aan de 12^e Septemberlaan mogelijk te maken. Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is het noordelijke deel van het agrarische perceel aan de zuidzijde van de woningbouwlocatie in het plangebied opgenomen en is de gebruiksbeperking voor driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen vertaald in een planologische regeling. Gelijktijdig is de verplichting tot realiseren van een windhaag - die was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan - vervallen.

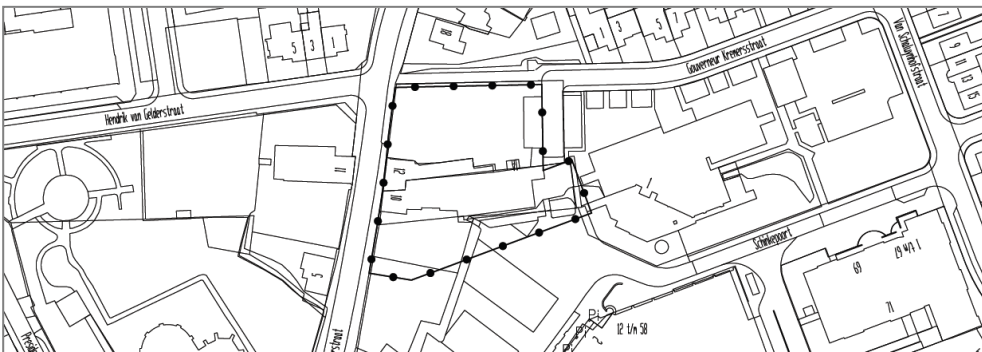
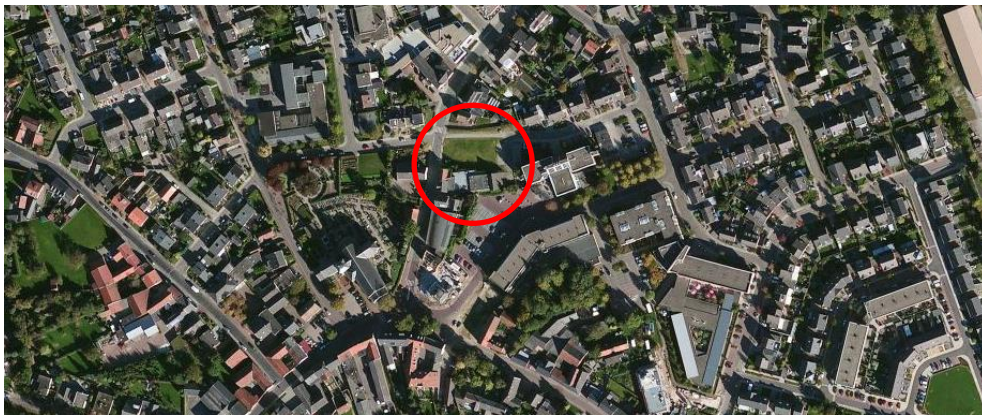
1.1.2 Relatie met bestemmingsplan ‘Gemeentehuis Eijsden-Margraten’

Door de vernietiging van de bestemming ‘Wonen’ aan de 12^e Septemberlaan zijn de vijf directe bouwtitels die waren voorzien in het bestemmingsplan ‘Kern Noorbeek’ vervallen. Hoewel de realisering van vijf woningen ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Kern Noorbeek’ in 2009 al was voorzien, zijn op het woningbouwplan nu de regels van de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de nota ‘Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg’ van toepassing. In de Omgevingsverordening is een regeling opgenomen die tot doel heeft om slechts een marginale groei van de woningvoorraad in Zuid-Limburg toe te staan. Bestemmingsplannen in Zuid-Limburg mogen niet voorzien in de toevoeging van nieuwe woningen aan de bestaande planvoorraad, met uitzondering van nieuwe woningen die voldoen aan de nota ‘Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg’. Op grond van die nota gelden diverse voorwaarden om te voorkomen dat woningen worden toegevoegd die niet passen binnen de (kwalitatieve) criteria die de provincie heeft gesteld. Om de bouw van vijf woningen in Noorbeek mogelijk te maken met inachtneming van het bepaalde in de Omgevingsverordening is in regionaal verband afgesproken dat gelijktijdig eenzelfde hoeveelheid woningen aan de woningvoorraad dient te worden onttrokken. Om hieraan gevolg te geven, is besloten om de plancapaciteit van het bestemmingsplan ‘Gemeentehuis Eijsden-Margraten’, dat woningbouw mogelijk maakt aan het Amerikaplein in Margraten, met vijf woningen te verminderen. Deze vermindering van de plancapaciteit is in voorliggend bestemmingsplan meegenomen.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden die in het bestemmingsplan ‘Gemeentehuis Eijsden-Margraten’ de bestemming ‘Centrum’ hebben, opnieuw bestemd. De nieuwe bestemming is inhoudelijk ongewijzigd ten opzichte van de vigerende bestemming. Het enige verschil is dat het aantal toegestane woningen is teruggebracht van 28 woningen naar 20 woningen. Hierdoor worden in totaal 8 woningen aan de plancapaciteit onttrokken. Deze 8 woningen worden deels ingezet voor woningbouw aan de 12^e Septemberlaan in Noorbeek (5 stuks) en deels voor het als reguliere woning bestemmen van drie vakantiewoningen aan Honthem 43 in Margraten (3 stuks). Omdat de bestemming van de vakantiewoningen aan de Honthem wordt aangepast in een afzonderlijk wijzigingsplan, maakt dat perceel geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan. Besluitvorming over beide bestemmingsplannen zal gelijktijdig plaatsvinden.



Ligging en begrenzing deelplangebied 12^e Septemberlaan, Noorbeek



Ligging en begrenzing deelplangebied Amerikaplein, Margraten

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee delen. Het deelplangebied aan de 12^e Septemberlaan in Noorbeek ligt aan de zuidzijde van de kern, tussen de bestaande woningen aan de 12^e Septemberlaan. De noordelijke begrenzing van het deelplangebied wordt gevormd door de 12^e Septemberlaan. De woonpercelen 12^e Septemberlaan 2 en 14 vormen de westelijke en oostelijke begrenzing. Een deel van het agrarische perceel ten zuiden van de woningbouwlocatie ligt binnen het plangebied, aangezien hier in voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in een planologische regeling voor de beperking van het gebruik van driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen. Het plangebied wordt hier begrensd door de Sint Maartensweg in het westen, het resterende deel van de boomgaard in het zuiden en een bungalowpark in het oosten.

Het deelplangebied in Margraten betreft de gronden aan het Amerikaplein waar de bouw van gestapelde woningen is voorzien. De begrenzing van dit deelplangebied wordt gevormd door de grens van de bestemming 'Centrum' in het bestemmingsplan 'Gemeentehuis Eijsden-Margraten'. Op de vorige pagina zijn beide deelplangebieden weergegeven.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor de beoogde woonpercelen aan de 12^e Septemberlaan vigeert het bestemmingsplan '1^e wijziging bestemmingsplan Kern Noorbeek', dat op 13 november 1980 is vastgesteld en op 21 juli 1981 is goedgekeurd. De gronden hebben in dat bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied voorlopig agrarische doeleinden'. Deze bestemming staat de bouw van woningen in het plangebied niet toe. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de bouw van vijf woningen mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan is ook de groenstrook achter de beoogde woningen meegenomen. Voor die groenstrook vigeert het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek', dat op 15 december 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de groenstrook is in dat bestemmingsplan de bestemming 'Groen' opgenomen. Voor het agrarische perceel ten zuiden van de woningbouwlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Het perceel is in dat bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden' en voorzien van diverse dubbelbestemmingen.

Voor de gronden aan het Amerikaplein in Margraten vigeert het bestemmingsplan 'Gemeentehuis Eijsden-Margraten', dat op 20 september 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het deelplangebied geldt de bestemming 'Centrum'. Binnen deze bestemming zijn, naast onder andere detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen, maximaal 28 gestapelde woningen toegestaan. In voorliggend bestemmingsplan wordt het maximaal te realiseren aantal woningen binnen deze bestemming teruggebracht tot 20 stuks. Voor het overige zijn de bouw- en gebruiksregels ongewijzigd overgenomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten’ bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de bestemmingsregeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de relevante beleidsstukken op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijke niveau. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten verantwoord. De juridische planopzet is beschreven in hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de financiële en maatschappelijke haalbaarheid.

2 Planbeschrijving

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op een strook grond aan de zuidzijde van de 12^e Septemberlaan in Noorbeek (waar de bouw van vijf woningen is voorzien) en op een perceel aan het Amerikaplein in Margraten (waar de plancapaciteit wordt teruggebracht van 28 naar 20 woningen). Daarnaast is een deel van de boomgaard ten zuiden van de woningbouwlocatie aan de 12^e Septemberlaan opgenomen in het plangebied.

Voor de gronden aan het Amerikaplein geldt een onherroepelijk bestemmingsplan, dat ter plaatse de realisering van centrumfuncties en woningbouw mogelijk maakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet voor dat plandeel uitsluitend in een beperking van het aantal te realiseren woningen. Voor het overige staat het planvoornemen aan het Amerikaplein niet ter discussie. De planbeschrijving in paragraaf 2.1 en 2.2 is daarom beperkt tot het woningbouwplan aan de 12^e Septemberlaan.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de kern Noorbeek, aan de 12^e Septemberlaan. De betreffende locatie is momenteel in gebruik als bouwland. Vanuit de bestaande woonbuurt, gebouwd in de jaren '90 van de vorige eeuw, is al een aanzet gegeven tot de bouw van de nieuwe woningen. Aan de oost- en westzijde van het plangebied bevinden zich vrijstaande woningen, die aan de oostzijde tegen de zijdelingse perceelsgrens zijn aangebouwd. Aan de andere zijde van de 12^e Septemberlaan, tegenover het plangebied, zijn ook vrijstaande woningen gebouwd en bevindt zich haaks op de 12^e Septemberlaan een hofje. Aan de zuidzijde van de woningbouwlocatie liggen een boomgaard en een bungalowpark.

2.2 Het initiatief

Uit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om de bebouwingsstructuur aan de zuidzijde van de 12^e Septemberlaan aan te vullen door de bouw van een vijftal vrijstaande woningen. De woningen die in het plangebied worden gerealiseerd, vullen een open plek in de bebouwingsstructuur op, tussen de bestaande woningen op nummer 2 en nummer 14. Met het oog op een logische voortzetting van het huidige straatbeeld worden de nieuwe woningen gerealiseerd op een vergelijkbare afstand van de weg als de bestaande woningen. De vijf vrijstaande woningen zullen qua maatvoering en architectuur aansluiten bij de overige woningen aan deze straat.

Een en ander betekent onder andere dat de woningen op minimaal 3 meter afstand van de westelijke perceelsgrens zullen worden gebouwd. Overeenkomstig de situering van de overige woningen aan de zuidzijde van de 12^e Septemberlaan mogen de woningen in de oostelijke perceelsgrens worden gerealiseerd, waardoor het ook op de ondiepere percelen mogelijk is om te voorzien in een voldoende grote en goed bruikbare achter-/zijtuin.

Uitzondering is het meest oostelijke van de vijf nieuwe woonpercelen. Omdat het plangebied hier grenst aan het perceel van de bestaande woning aan de 12^e Septemberlaan 14 wordt hier voor de nieuwe woning ook tot de oostelijke perceelsgrens een afstand van 3 meter aangehouden.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. De groenstrook achter de woonpercelen blijft gehandhaafd. In combinatie met het rooien van bomen en de beperking voor het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen op het agrarische perceel ten zuiden van de woningbouwlocatie, bedraagt de afstand tussen de nieuwe woonpercelen en de gronden waar driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen mogen worden gebruikt ruim 50 meter. Hierdoor wordt hinder vanwege het gebruik van bestrijdingsmiddelen voorkomen. Om de groenstrook toegankelijk te maken voor onderhoud is tussen de bestaande woning 12^e Septemberlaan 2 en de nieuwe woningen een toegangspad geprojecteerd.

2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

2.3.1 Woningbouw 12^e Septemberlaan Noorbeek

Om de realisatie van woningen aan de 12^e Septemberlaan mogelijk te maken, is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in het aangegeven bouwvlak. Er mogen binnen het bouwvlak maximaal vijf woningen worden gebouwd. De afstand van een hoofdgebouw tot de westelijke grens van het bouwperceel dient minimaal 3 meter te bedragen. Voor de oostelijke bouwperceelsgrens geldt geen minimale afstand, zodat de woning aan die zijde in de zijdelingse perceelsgrens mag staan. Omdat het bouwvlak aan de oostzijde van het plangebied op 3 meter afstand van het perceel 12^e Septemberlaan 14 ligt, kan het hoofdgebouw hier niet in de perceelsgrens worden gebouwd, maar dient het minimaal 3 meter van de perceelsgrens te staan. De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mogen maximaal 3,5 respectievelijk 8 meter bedragen.

Aan de achterzijde van de woningen is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' als in het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mogen maximaal 3,5 respectievelijk 7 meter bedragen. Aan de voorzijde van de woningen (de zijde van de 12^e Septemberlaan) zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. Aan de zijde van het perceel 12^e Septemberlaan 14 is een drie meter brede strook (tussen de plangrens en het bouwvlak voor de nieuwe woningen) vrijgehouden van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Een deel van het agrarische perceel ten zuiden van de woningbouwlocatie is opgenomen in het plangebied. Voor dit perceel zijn de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden' en de vigerende dubbelbestemmingen overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Op de gronden is de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – spuitzone' toegevoegd.

Om een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen te garanderen, is in het bestemmingsplan bepaald dat het op deze gronden niet is toegestaan om driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen te gebruiken zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen die geen drift veroorzaken, is wel toelaatbaar: het spuiten met chemische gewasbestrijdingsmiddelen in neerwaartse richting waarbij de spuituitmonding niet hoger dan 1 meter boven het maaiveld richt is niet omgevingsvergunningplichtig. Bespuiten van lage gewassen is daardoor mogelijk, maar bespuiten van fruitbomen (waarbij de spuituitmonding per definitie hoger dan 1 meter boven het maaiveld is gericht) is niet toegestaan zonder omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend als wordt aangetoond dat door het gebruik van chemische gewasbestrijdingsmiddelen uit oogpunt van volksgezondheid geen gevaar is voor de bewoners van (bestaande en geprojecteerde) woningen.

Tussen het agrarische perceel in het zuiden van het plangebied en de bestemming 'Wonen' is de bestemming 'Groen' opgenomen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De gronden mogen ook niet worden gebruikt voor wonen of tuin. Ook het onderhoudspad aan de oostzijde van de woning 12^e Septemberlaan 2 is opgenomen in de bestemming 'Groen'.

2.3.2 Centrubestemming Amerikaplein Margraten

Voor de gronden aan het Amerikaplein in Margraten is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Centrum' opgenomen. Die bestemming sluit inhoudelijk één op één aan bij de bestemming 'Centrum' zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Gemeentehuis Eijsden-Margraten', met uitzondering van het maximum aantal woningen, dat is verlaagd van 28 naar 20 stuks. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn detailhandel, dienstverlening, horecabedrijf (ter plaatse van de aanduiding 'horeca'), bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen, maatschappelijke doeleinden, museum en kleinschalige kantoren toegestaan. Wonen is toegestaan in maximaal 20 gestapelde woningen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak in ten hoogste drie bouwlagen. Voor bebouwing voor maatschappelijke doeleinden geldt een maximale bouwhoogte van 10,5 meter.

3 Beleidskader

De beoogde ontwikkeling moet passen binnen het vigerend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- 1 Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- 2 Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

Voorafgaand aan de toetsing aan de drie treden van de ladder dient – als ware het trede 0 – de vraag te worden beantwoord of het in casu gaat om een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Een stedelijke ontwikkeling is in dat artikel gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het Bro legt niet vast vanaf welk aantal woningen sprake is van een 'woningbouwlocatie'.

In diverse uitspraken heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de realisering van een beperkt aantal woningen niet valt aan te merken als 'woningbouwlocatie' en dus niet kan worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt binnen de bebouwde kom van Noorbeek, voorziet voorliggend bestemmingsplan niet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro en is toetsing van het plan aan de 'ladder van duurzame verstedelijking' dus niet aan de orde. In dit kader wordt onder meer verwezen naar de uitspraak met kenmerk 201306888/1/R2 van de Raad van State op 11 juni 2014, waarin de Afdeling in een vergelijkbare zaak - het realiseren van zeven woningen binnen een bestaande woonkern - concludeert dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro.

Hoewel toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavig bestemmingsplan niet aan de orde is, sluit de gemeente niet de ogen als het gaat om de demografische ontwikkelingen van de afgelopen jaren (krimp) en de veranderende wet- en regelgeving die dat met zich meebrengt (onder andere de provinciale Woonverordening Zuid-Limburg en de hieraan verbonden kwaliteitscriteria). In overleg met de provincie Limburg en de regio Maastricht-Heuvelland is daarom afgesproken dat het kleinschalige woningbouwplan aan de 12^e Septemberlaan enkel mogelijk is onder de voorwaarde dat elders binnen de gemeente Eijsden-Margraten vijf harde bouwtitels voor woningen worden geschrappt. Het bestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarde doordat bouwtitels voor woningen worden geschrappt uit het bestemmingsplan 'Gemeentehuis Eijsden-Margraten', waarbij vijf bouwtitels worden 'ingewisseld' voor de vijf bouwtitels aan de 12^e Septemberlaan. In de volgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Het POL2014 heeft de status van provinciale structuurvisie, regionaal waterplan, verkeers- en vervoersplan en milieubeleidsplan en geeft een visie op de ontwikkeling van de Limburgse omgeving en de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg in de komende 10 tot 15 jaar. In het POL zijn ambities, opgaven en een aanpak voor belangrijke thema's geformuleerd. De ambitie van het POL2014 is het realiseren van een voortreffelijk, grensoverschrijdend leef- en vestigingsklimaat, dat eraan bijdraagt dat burgers en bedrijven kiezen voor Limburg.

Kwaliteit staat centraal in het POL2014. Het uitgangspunt is om de grote diversiteit in de aard en kenmerken van de omgeving te koesteren, onder het motto 'meer stad, meer land': een nadrukkelijke keuze voor hoogwaardige steden in een waardevol landschap. Het beleid is gericht op het bieden van ruimte voor de verweving van functies, op het bieden van inspiratie door kwaliteitsbewustzijn en op het gebruikmaken van de grensoverschrijdende context van de provincie. Kwaliteit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de voorraden: de ruimte (steden en dorpen, natuur, landschap), de voorzieningen (gebouwde omgeving, infrastructuur, vervoerssystemen), de natuurlijke hulpbronnen, de milieuruimte en de ondergrond. Op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, kantoren en winkels liggen grote kwalitatieve opgaven. De uitdaging is om een omslag te maken van kwantiteit naar kwaliteit. De sleutel daarvoor ligt in dynamisch voorraadbeheer. Per regio zijn visies gemaakt waarin gezamenlijke ambities, principes en werkwijzen worden uitgewerkt. Voor sommige thema's gaat het ook om gezamenlijke programmering. Als basis hiervoor bevat het POL uitgewerkte regiovisies voor Noord-, Midden- en Zuid-Limburg.

3.2.2 Provinciaal woonbeleid

Op 12 december 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Limburg 2014 met de daaraan verbonden nota 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' vastgesteld. De Omgevingsverordening is op het gebied van woonbeleid bindend voor de gemeenten in Zuid-Limburg en is van toepassing op alle niet planologisch verankerde woningbouwplannen die leiden tot een netto toename van de woningvoorraad. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van vijf planologisch te verankeren woningen, terwijl geen sprake is van onttrekking of sloop van bestaande woningen op dezelfde locatie. De inwerkingtreding van het plan leidt dus tot een juridisch-planologische mogelijkheid om de woningvoorraad met vijf woningen te laten toenemen.

Het bestemmingsplan is daarmee feitelijk in strijd met het huidige provinciale woonbeleid. Het in het POL2014 geformuleerde beleid, de daarop gebaseerde Omgevingsverordening en de hieraan verbonden kwaliteitscriteria beogen immers een afname van de bouwplancapaciteit en een zeer marginale groei van de woningvoorraad in Zuid-Limburg. Het accent dient te worden gelegd op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Deze kwaliteit wordt getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de nota 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. De criteria zijn onderverdeeld in drie artikelen. Om aan de kwaliteitscriteria te voldoen, moet tenminste aan artikel 1 én aan 4 van de 6 in artikel 2 genoemde criteria worden voldaan. Als een plan onder artikel 3 valt, is de verordening niet van toepassing. Het onderhavige plan is getoetst aan de nota 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg'. Gebleken is dat het plan niet aan de vereiste criteria kan voldoen, omdat niet wordt voldaan aan de sloopeis als bedoeld in artikel 1a van deze regeling en er evenmin sprake is van een herstructureringsproject als bedoeld in artikel 1b. Dit zou betekenen dat het plan in principe moet worden geweigerd. Naast de criteria in artikel 1, zou bovendien ook instemming van de gemeenten uit de regio Maastricht en Heuvelland vereist zijn om aan tenminste 4 van de 6 criteria van artikel 2 te kunnen voldoen.

Ondanks dat het planvoornemen niet voldoet aan het voornoemde artikel 1, is het plan vanwege zijn voorgeschiedenis op 3 juli 2014 voorgelegd aan de regionale stuurgroep Wonen. Deze stuurgroep bestaat uit de portefeuillehouders wonen/volkshuisvesting van de regio Maastricht en Heuvelland. Mede gezien de voorgeschiedenis van het plan en de reden waarom dit plan niet eerder planologisch is verankerd (onvoldoende motivatie voor het bouwen binnen 50 meter van een boomgaard), heeft de stuurgroep op 3 juli 2014 ingestemd met het plan, onder de voorwaarde dat er vijf planologische woningbouwtitels elders in de gemeente worden geschrapt. In onderhavig bestemmingsplan wordt hierin voorzien doordat op de locatie aan het Amerikaplein te Margraten woningen die waren opgenomen in een onherroepelijk bestemmingsplan aan de planologische woningvoorraad worden onttrokken. Daarbij worden niet vijf maar acht woningen onttrokken. Op 3 juli 2014 heeft de regionale stuurgroep namelijk ook ingestemd met het planologisch wijzigen van drie vakantiewoningen, gesitueerd in de monumentale hoeve 'Hontemerhof' aan Honthem 43 te Margraten, naar drie woningen voor permanente bewoning. Hierbij is eveneens als voorwaarde gesteld dat drie planologische woningbouwtitels dienen te worden ingeleverd.

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden die de regionale stuurgroep Wonen heeft gesteld aan de toevoeging van vijf bouwtitels aan de 12^e Septemberlaan in Noorbeek. Het bestemmingsplan is derhalve in overeenstemming met de regionale afspraken omtrent het woonbeleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2010-2020

De gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland hebben in 2005 de Regionale woonvisie 2005-2009 vastgesteld. In deze visie zijn afspraken gemaakt over woningaantallen, woningtypen en kwaliteitseisen. Medio 2009 hebben de regiogemeenten tezamen met de provincie geconstateerd, dat het nodig is om een actueel regionaal woonbeeld te laten opstellen en daarop volgend een regionale woningmarktverkenning te laten verrichten. Beide rapportages zijn de bouwstenen voor de Regionale Woonvisie 2010-2020.

Uit het actuele woonbeeld bleek dat de gehele regio te maken heeft met een dalende bevolkingsomvang en een vergrijzende bevolking, omdat er sprake is van een toenemend sterfteoverschot en een negatief migratiesaldo. Dit leidt tot een gewijzigde bevolkingssamenstelling. Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat deze bevolkingsontwikkeling in de nabije toekomst noemenswaardig verandert. Opgemerkt wordt dat de komende jaren in het Maasdal het aantal huishoudens nog zal stijgen. Een daling wordt hier niet voor 2020 verwacht, maar zal op den duur wel gaan plaatsvinden, gelet op de bevolkingsontwikkeling in de gehele regio. Uit de woningmarktverkenning blijkt dat door de bevolkingsontwikkeling de woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief moet worden gewijzigd, om aan de toekomstige woonbehoefte tegemoet te komen. Als dit niet gebeurt, dreigen er meer woningen te worden gebouwd dan waarvoor vraag is, gelet op de omvang van de woningbouw- en sloopplannen van de gemeenten in de regio Maastricht en Mergelland. Ook op kwalitatief gebied zal rekening moeten worden gehouden met het aanpassen van de huidige woningvoorraad en bouwplancapaciteit. Met name door woonverdunding als gevolg van de vergrijzing, zal de vraag naar (kleinere) woningen vooralsnog toenemen en de toekomstige behoefte aan gezinswoningen afnemen.

Op basis van de Regionale woonvisie 2010-2020 zijn door de regiogemeenten afspraken gemaakt. Kern van deze afspraken is, dat de gehele regio tot 2015 niet meer dan netto 1.340 woningen bouwt. Jaarlijks zal op de naleving hiervan via een monitoring worden toegezien en zal eventuele afstemming plaatsvinden. Daarnaast dienen de gemeenten in de regio zich in te spannen om de bestaande woningbouwplancapaciteit te verminderen. Beleid hiervoor zal gezamenlijk worden geformuleerd. Ook zal er gezamenlijk een toetsingskader worden ontwikkeld voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gemeentelijk woningbouwprogramma Eijsden-Margraten 2012-2022

De uitgangspunten van de provinciale en regionale woonvisies zijn mede bepalend voor het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Om deze reden heeft de gemeente Eijsden-Margraten de keuze gemaakt het om het gemeentelijk woningbouwbeleid niet nader te vertalen in een gemeentelijke woonvisie of een volkshuisvestingsplan. 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 Eijsden-Margraten, mede gelet op het provinciale nullijnbeleid, de bouwplancapaciteit drastisch teruggeschoefd: in totaal is de plancapaciteit in de gemeente Eijsden-Margraten teruggebracht van 1373 naar 671 woningen.

De vijf nieuwe woningen aan de 12^e Septemberlaan werden al mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek', dat in december 2009 is vastgesteld, en zijn reeds in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen. Deze bouw kavels betreffen derhalve geen toevoeging aan de planvoorraad en zijn in onderhavig bestemmingsplan positief bestemd.

3.4.2 Welstandsnota Eijsden – Margraten 2013

Op 1 januari 2013 is de Welstandsnota Eijsden – Margraten in werking getreden. De voormalige welstandsnota's van Eijsden en Margraten hebben hierbij als basis en uitgangspunt gediend. Voor het grondgebied van de gemeente Eijsden – Margraten gelden vier welstandsniveaus met de daarbij behorende criteria. Inhoudelijk zijn vooral de aanwijzing (verruiming) van de welstandsvrije gebieden van belang. Het (preventieve) welstandstoezicht blijft van toepassing. De welstandscriteria zijn per gebied gespecificeerd, waarbij ook de intensiteit van het welstandstoezicht wordt bepaald.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt onder welstandsniveau 4. Welstandsniveau 4 is welstandsvrij, met uitzondering van de voorkant/gevels van de hoofdbebouwing (inclusief dakvlak).

4 Omgevingsaspecten

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van vijf woningen aan de 12^e Septemberlaan in Noorbeek en voorziet daarnaast in een vermindering van de woningbouwcapaciteit aan het Amerikaplein in Margraten.

Voor de gronden aan het Amerikaplein geldt het onherroepelijke bestemmingsplan 'Gemeentehuis Eijsden-Margraten', dat ter plaatse de realisering van centrumfuncties en woningbouw mogelijk maakt. In het kader van dat bestemmingsplan, dat is vastgesteld in september 2011, zijn de relevante omgevingsaspecten onderzocht. Omdat voorliggend bestemmingsplan uitsluitend voorziet in een beperking van het aantal te realiseren woningen en niet in andere aanpassingen van de planregeling, is een (hernieuwde) toetsing aan de omgevingsaspecten voor deze locatie niet noodzakelijk. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die relevant zijn voor het woningbouwplan aan de 12^e Septemberlaan.

4.1 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidsgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km/h-weg worden gerealiseerd, kan het echter (met name bij drukkere wegen) uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen.

De te realiseren woningen liggen niet binnen de onderzoekszone van een weg. De 12^e Septemberlaan is een 30 km/h-weg. In bijlage III van de handreiking procedure Hogere Grenswaarden Wgh is een instrument opgenomen, waarmee op eenvoudige wijze kan worden vastgesteld of een 30 km/h-weg akoestisch relevant is. Met behulp van SRM1 berekeningen zijn curves bepaald voor verschillende intensiteiten, wegprofielen en wegverhardingen. In onderhavige situatie bedraagt de etmaalintensiteit minder dan 500 voertuigen en is sprake van een bodemfactor 0,5 en wegverharding van dab. Uit de curves blijkt dat indien de nieuwe woningen op meer dan 4 meter uit de wegas liggen, de gevelbelasting lager dan 53 dB is en dus geen onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen dat aan de wettelijke eisen voor het binnenniveau, te weten 33 dB, kan worden voldaan.

De nieuwe woningen worden op circa 10 tot 12 meter van de wegas gesitueerd. Er is derhalve sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.2 Agrarische bedrijvigheid

4.2.1 Algemeen

Ten zuiden van de woningbouwlocatie ligt een boomgaard. Rond boomgaarden en fruitteeltbedrijven is sprake van een zogenaamde spuitcirkel waarbinnen woningbouw niet zonder meer mogelijk is in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Hoewel er geen wettelijke voorschriften zijn omtrent de minimaal aan te houden afstanden tussen boomgaarden en gevoelige objecten, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt waarbij een zodanige afstand wordt aangehouden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen kan worden gegarandeerd. Uit jurisprudentie blijkt dat het in het algemeen niet onredelijk is om - als er geen sprake is van hinderbeperkende maatregelen - een afstand van 50 meter aan te houden tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid in de fruitsector. Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 van deze toelichting heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek' vernietigd voor zover het de bouwmogelijkheid voor vijf woningen aan de 12^e Septemberlaan betrof. De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning en de boomgaard ten zuiden van het plangebied betrof 25 meter en in het bestemmingsplan 'Noorbeek' was onvoldoende gemotiveerd waarom kon worden afgeweken van de vuistregel van 50 meter.

4.2.2 Onderzoek driftblootstelling

In de gemeente Eijsden-Margraten komen in veel kernrandgebieden boomgaarden voor. Bij woningbouwplannen aan de randen van de dorpen speelt de blootstelling van bewoners aan gewasbestrijdingsmiddelen daarom in veel gevallen een rol. Om die reden heeft Plant Research International in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de blootstellingsrisico's van omwonenden van boomgaarden en fruitteeltbedrijven en is onderzoek gedaan naar de effecten van driftbeperkende technieken en maatregelen¹. Drift is de hoeveelheid spuitvloeistof die tijdens de bespuiting tot buiten het behandelde perceel komt als gevolg van wind- en luchtstromingen. In het onderzoek is uitgegaan van een bespuiting met de hoogste drift zoals die in de fruitteelt voorkomt, zodat het onderzoek een goed beeld geeft van de afstanden die in algemene zin kunnen worden gehanteerd binnen de gemeente Eijsden-Margraten.

In het onderzoek is voor verschillende veelgebruikte bestrijdingsmiddelen in beeld gebracht wat de maximale toelaatbare dosering is die op een (onbedekte) persoon mag optreden. Vervolgens is voor de diverse middelen aangegeven bij welk driftpercentage de maximale blootstellingsgrens wordt overschreden, zowel voor dermale blootstelling (direct contact via de huid), inhalatieblootstelling (inademing) als indirect contact (bijvoorbeeld door het betreden van een gazon in de achtertuin).

¹ Plant Research International, onderdeel van Wageningen UR, Onderzoek naar driftblootstelling van te bouwen woonhuizen te Eijsden-Margraten door boomgaardbespuitingen, Rapport 519, juni 2013

Uit het onderzoek blijkt alleen de dermale blootstelling voor een aantal stoffen kritisch te zijn, waarbij de blootstelling aan de werkzame stof captan maatgevend is.

De stoffen die het meest kritisch zijn, mogen op grond van de huidige regelgeving zowel in de 'kale boom situatie' (fruitbomen niet in blad, periode voor 1 mei) als in de 'volbladsituatie' (periode na 1 mei) worden gebruikt. De risico's zijn het grootste in de 'kale boom situatie', aangezien de driftdepositie dan groter is dan in de 'volbladsituatie'. Uit het onderzoek blijkt dat, indien gebruik wordt gemaakt van een standaard spuittechniek en er verder geen maatregelen worden getroffen, in de 'kale boom situatie' een afstand van 40 meter vanaf de laatste bomenrij een veilige afstand is voor wat betreft de blootstelling aan drift. Dit betekent dat het - zonder dat maatregelen worden getroffen - mogelijk is om gevoelige objecten op een afstand van 40 meter van de laatste bomenrij te realiseren. De vuistregel van 50 meter, die in de jurisprudentie als algemeen aanvaardbare maat wordt gehanteerd, kan derhalve als (te) ruim worden beschouwd.

Omdat een afstand van 40 meter in een aantal gevallen nog te groot kan zijn, is door Plant Research International tevens onderzocht in hoeverre de afstand verder kan worden verkleind door het treffen van driftreducerende maatregelen. Hierbij kan onderscheid worden in twee typen maatregelen:

- In plaats van een 'standaard' spuittechniek kan gebruik worden gemaakt van een driftreducerende spuittechniek, bijvoorbeeld door het gebruik van reflectieschermen of een aangepaste spuitdop.
- Door het plaatsen van een windhaag op de rand van een perceel waar fruitteelt plaatsvindt (boomgaard), kan de drift aanzienlijk (70 tot 99%) worden gereduceerd.

In het onderzoek zijn diverse situaties onderzocht, waarbij is bepaald hoe groot de afstand vanaf de perceelsgrens dient te zijn om overschrijding van het dermale blootstellingspunt in de tuin (hoogte 0-3 meter) en in de woning (hoogte 3-6 meter) te voorkomen. Zoals eerder aangegeven is de 'kale boom situatie' daarbij maatgevend. In de volgende tabel is aangegeven welke afstanden in verschillende situaties kunnen worden aangehouden. Voor wat betreft de windhaag is uitgegaan van vier situaties:

- geen windhaag;
- enkele bladverliezende windhaag (bijvoorbeeld elzenhaag);
- enkele groenblijvende windhaag (bijvoorbeeld coniferenhaag of haagbeuk);
- dubbele bladverliezende windhaag.

Om voldoende effectief te zijn, dient een windhaag ten minste 3 meter hoog te zijn. In de situatie met een dubbele windhaag zijn beide hagen ten minste 3 meter hoog en staat de tweede windhaag op 4 meter afstand van de eerste windhaag. In het onderzoek is uitgegaan van een teeltvrije zone op het agrarische perceel (boomgaard). De afstand die nodig is om geen overschrijding van het dermale blootstellingspunt te krijgen, is vervolgens bepaald tot aan de perceelsgrens.

teeltvrije zone	sputtechniek	windhaag	beoordelingshoogte 0-3 m (tuin)	beoordelingshoogte 3-6 m (woning)
3 m	standaard	geen	35	35
9 m	standaard	geen	30	30
3 m	standaard	enkel bladverliezend	25	25
3 m	driftarm	geen	25	15
3 m	driftarm	enkel bladverliezend	15	5
3 m	standaard	dubbel bladverliezend	15	15
3 m	standaard	enkel groenblijvend	15	15

Benodigde afstand vanaf de perceelsgrens om in de 'kale boom situatie' voor de stof captan geen overschrijding van het dermale blootstellingseindpunt te krijgen

Uit het onderzoek blijkt dat de afstand van een gevoelig object tot een boomgaard door het treffen van maatregelen (driftarme techniek en/of windhaag) kan worden teruggebracht tot 15 meter vanaf de perceelsgrens (uitgaande van een teeltvrije zone van 3 meter op het agrarische perceel). Bij de plaatsing van een dubbele windhaag blijkt uit het onderzoek dat op een afstand van 10 meter vanaf de tweede windhaag geen sprake is van een overschrijding van het blootstellingspunt.

4.2.3 Beleidsnotitie spuitcirkels

Op basis van de resultaten van het onderzoek naar de driftblootstelling heeft het college van burgemeester en wethouders de 'notitie spuitcirkels' vastgesteld als beleidsnotitie. In de notitie is aangegeven dat de toepassing van driftreducerende spuittechnieken of driftreducerende spuitdoppen in de praktijk nauwelijks handhaafbaar is. De plaatsing van een windhaag kan wel uitkomst bieden indien het gewenst is om op minder dan 40 meter afstand van een boomgaard woningen te realiseren. In de notitie wordt, vanwege de lastige handhaafbaarheid van driftarme technieken, steeds uitgegaan van de afstanden die gelden bij het gebruik van een standaard spuittechniek. Als in een concreet geval gebruik wordt gemaakt van een driftarme spuittechniek in de boomgaard, is altijd sprake van een gunstigere situatie. Het primaire doel van de beleidsnotitie is het (planologisch) waarborgen van een goed woon- en leefklimaat. De beleidsnotitie gaat uit van de volgende stappen:

- 1 Geeft het geldende bestemmingsplan gebruiksbeperkingen voor het gebruik van de agrarische gronden binnen 50 meter van de ontwikkelingslocatie, bijvoorbeeld doordat het gebruik als boomgaard is uitgesloten?
- 2 Is het mogelijk om tussen de gevoelige objecten, zoals (recreatie)woningen, tuinen, terrassen en campings een afstand van 50 meter vrij te houden?
- 3 Indien het niet mogelijk is om een afstand van 50 meter vrij te houden tussen de agrarische gronden en de gevoelige objecten, kan de afstand worden verkleind conform het onderzoek naar driftblootstelling, en wel:
 - indien geen sprake is van afscherming: tot 40 meter van de buitenste bomenrij;

- indien een niet-bladhoudende windhaag of soortgelijke voorziening met een hoogte van ten minste 3 meter wordt gerealiseerd: tot 30 meter vanaf de buitenste bomenrij;
 - indien een bladhoudende windhaag of soortgelijke voorziening met een hoogte van ten minste 3 meter wordt gerealiseerd: tot 20 meter vanaf de buitenste bomenrij;
 - indien een dubbele, niet-bladhoudende windhaag met een hoogte van ten minste 3 meter op een afstand van 4 meter van elkaar wordt gerealiseerd: tot 10 meter vanaf de buitenste windhaag.
- 4 Indien de afstand wordt teruggebracht door het plaatsen van een windhaag, wordt de windhaag planologisch geregeld. In de planologische regeling dienen bepalingen te worden opgenomen omtrent type, hoogte en instandhouding van de afscherpende voorziening.

4.2.4 Woningbouw zuidzijde 12^e Septemberlaan

Toetsing aan beleidsnotitie spuitcirkels (ontwerpbestemmingsplan)

Uit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om de bebouwingsstructuur aan de zuidzijde van de 12^e Septemberlaan aan te vullen door de bouw van een vijftal vrijstaande woningen. De woningen die in het plangebied worden gerealiseerd, vullen een open plek in de bebouwingsstructuur op tussen de bestaande woningen op nummer 2 en nummer 14. Met het oog op een logische voortzetting van het huidige straatbeeld worden de nieuwe woningen gerealiseerd op een vergelijkbare afstand van de weg als de bestaande woningen (circa 8 meter). Hierdoor komen de woningen binnen een afstand van 50 meter van de ten zuiden van de woningbouwlocatie gelegen boomgaard te staan. Overigens ligt de boomgaard op een minimale afstand van circa 50 meter van de 12^e Septemberlaan, zodat zelfs een woning die direct aan de weg wordt gebouwd, binnen de afstand van 50 meter van de boomgaard zou staan.

Op basis van het stappenplan zoals opgenomen in de beleidsnotitie is in het kader van het ontwerpbestemmingsplan '12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten' het volgende geconcludeerd:

- 1 Het geldende bestemmingsplan voor de boomgaard geeft geen gebruiksbepalingen voor het agrarische perceel. De gronden mogen worden gebruikt voor fruitteelt en er is geen teeltvrije zone voorgeschreven.
- 2 Vanwege de korte afstand van de boomgaard tot de 12^e Septemberlaan (50 tot 70 meter) kan binnen het plangebied geen vrije afstand van 50 meter worden aangehouden.

Aangezien het niet mogelijk is om een afstand van 50 meter vrij te houden tussen de huidige boomgaard en de nieuwe woningen/tuinen, zijn de mogelijkheden gezien om de afstand te verkleinen, overeenkomstig de mogelijkheden die de beleidsnotitie biedt. Uit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om de achtertuinen van de nieuwe woningen op een logische manier aan te laten sluiten op de achtertuinen van de bestaande woningen aan de 12^e Septemberlaan 2 en 14, waardoor de woonpercelen circa 30 tot 40 meter diep worden.

Dergelijke percelen zijn, mede vanwege de gewenste woningtypologie (vrijstaande woningen) en de ligging van de percelen aan de rand van het buitengebied, goed passend op deze locatie.

Een en ander betekent dat de tuinen van de nieuwe woningen op relatief korte afstand van de boomgaard worden geprojecteerd. Het toepassen van een enkele (niet-bladhoudende of bladhoudende) windhaag - waardoor de tuinen op 20 meter van de grens van de boomgaard zouden kunnen liggen - biedt onvoldoende mogelijkheden om de gewenste percelen in te passen. Om die reden is er in het ontwerpbestemmingsplan voor gekozen om op de gronden ten zuiden van de woonpercelen een dubbele windhaag te realiseren. De groenstrook die op deze gronden is voorzien, blijft in gemeentelijk eigendom en biedt voldoende ruimte om over de gehele lengte een dubbele windhaag aan te planten en te onderhouden. Op grond van de 'notitie spuitcirkels' kan de afstand van de boomgaard tot de tuinen in dat geval worden teruggebracht tot 10 meter vanaf de buitenste windhaag. Hiermee ontstaat voldoende ruimte om de gewenste percelen te realiseren. De aanleg en instandhouding van de windhaag was in de regels van het ontwerpbestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op grond van deze regeling was aanleg en instandhouding van een dubbele windhaag verzekerd, zodat ter plaatse van de woonpercelen geen sprake zou zijn van een overschrijding van de normen voor de blootstellingsrisico's. Geconcludeerd is dat er, ondanks de relatief korte afstand tot de boomgaard, sprake zou zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen én de achtertuinen.

Overeenstemming met eigenaar boomgaard (vastgesteld bestemmingsplan)

Zoals gemotiveerd in het ontwerpbestemmingsplan is het door de aanleg van een dubbele windhaag mogelijk om ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat te garanderen, waardoor gemotiveerd kan worden afgeweken van de vuistregel van 50 meter afstand tussen woningen en een boomgaard. Mede naar aanleiding van de zienswijze van de eigenaar van de boomgaard heeft gedurende de bestemmingsplanprocedure overleg plaatsgevonden. Er is overeenstemming bereikt met de eigenaar van de boomgaard, in die zin dat hij de aanwezige bomen op het noordelijk deel van zijn perceel zal rooien en dat hij een beperking zal accepteren voor wat betreft het gebruik van driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen op dit deel van het perceel. Hierdoor kan alsnog worden voldaan aan de afstand van 50 meter tussen (de tuinen van) de nieuwe woningen en de uiterste grens waar gebruik van driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen is toegestaan. Het aanleggen (en instandhouden) van een windhaag is in dat geval niet langer noodzakelijk: de afstand tussen de nieuwe woningen en de boomgaard is voldoende om een goed woon- en leefklimaat te borgen.

Bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan is daarom besloten tot aanpassing van de regeling met betrekking tot de spuitzone. De voorwaardelijke verplichting voor oprichting en instandhouding van de dubbele windhaag, die was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is vervallen.

In plaats daarvan is een deel van de agrarische percelen aan de zuidzijde van de woningbouwlocatie opgenomen in het plangebied en is op die gronden voorzien in een regeling die het gebruik van driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen omgevingsvergunningplichtig maakt. Het gebruik van driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – spuitzone' in principe uitgesloten. Voor het gebruik ervan kan een omgevingsvergunning worden verleend, maar die vergunning kan uitsluitend kan worden verleend als gegarandeerd is dat de volksgezondheid van de bewoners van bestaande en geprojecteerde woningen niet in het geding is. Hierdoor wordt de afstand van 50 meter gerespecteerd, waardoor ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

4.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

Er zijn geen bedrijven aanwezig in de directe omgeving van het plangebied die van invloed zijn op het plangebied of die belemmerd worden door de woningbouw in het plangebied. Er is geen nader onderzoek naar bedrijvigheid en milieuzonering noodzakelijk.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast deze wettelijke kaders hanteert de gemeente Eijsden-Margraten de gemeentelijke beleidsvisie voor externe veiligheid.

4.4.2 Beleidsvisie Externe Veiligheid

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 september 2013 de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Eijsden-Margraten' vastgesteld. In de beleidsvisie zijn de risicobronnen binnen de gemeente geïnventariseerd, waarbij onderscheid is gemaakt in:

- risicovolle transportassen: spoorlijn Maastricht-Visé, rijksweg A2, provinciale/gemeentelijke hoofdwegen, Maas;

- buisleidingen: meerdere hogedruk aardgastransportleidingen, twee defensieleidingen (DPO-leidingen);
- risicovolle inrichtingen: lpg-tankstations, overige Bevi-inrichtingen en overige risicovolle inrichtingen (geen Bevi).

Geconcludeerd is dat in de gemeente Eijsden-Margraten geen sprake is van sanerings-situaties of latente saneringssituaties met betrekking tot de plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} (PR 10^{-6} contouren). Er is dus geen sprake van (urgente) knelpunten met betrekking tot het plaatsgebonden risico, waardoor de gemeente voldoet aan de wettelijke basisveiligheid. Wel moet invulling worden gegeven aan het groepsrisicobeleid. Het groepsrisicobeleid is niet normatief, wat betekent dat de gemeente zelf keuzes kan en moet maken. In de beleidsvisie zijn keuzes gemaakt over het al dan niet toelaten van nieuwe risicovolle inrichtingen. Er wordt een restrictief vestigingsbeleid gevoerd, waarbij risicovolle inrichtingen in principe alleen op bepaalde bedrijventerreinen worden toegestaan.

Bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag dient de omvang van het groepsrisico (GR), de zelfredzaamheid van aanwezigen, de bestrijdbaarheid/-mogelijkheden voor hulpverlening en maatregelen om het groepsrisico te verlagen af te wegen tegen het maatschappelijke nut en de noodzaak van het besluit. Voor transportassen (spoor, weg en water) geldt dat verantwoording verplicht is bij toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor inrichtingen en buisleidingen is verantwoording verplicht als binnen het invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen, ook als het groepsrisico niet toeneemt en/of onder de oriëntatiewaarde blijft. Naast de afstand tot de risicobron speelt ook de kwetsbaarheid van de geprojecteerde objecten een rol voor het verantwoordingsniveau. De gemeente Eijsden-Margraten onderscheidt, naast kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, ook zogenaamde 'zeer kwetsbare objecten'. Het betreft objecten waar personen verblijven die in geval van een calamiteit niet in staat zijn zichzelf zonder hulp van buitenaf in veiligheid te brengen. Voorbeelden van zeer kwetsbare objecten zijn zorgcomplexen, ziekenhuizen en begeleid wonen met 24-uurszorg. voor zeer kwetsbare objecten geldt een zwaarder verantwoordingsniveau.

4.4.3 Inventarisatie risicobronnen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of in de nabijheid van transportassen (weg, spoor of water) waarover frequent transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ten noorden van het plangebied, in de 12^e Septemberlaan, ligt een brandstofpijpleiding van Defensie, waarop het Bevb van toepassing is.

4.4.4 Brandstofleiding

Aan de noordzijde van het plangebied, in de 12^e Septemberlaan, ligt een brandstofpijpleiding van defensie (K2/K3, diameter 10 inch, druk 80 bar). De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen beperkingen op voor ontwikkelingen in de omgeving van de leiding.

De hoogte van het groepsrisico is niet exact bekend. Op basis van de door het RIVM gepubliceerde nota 'risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1 K2 K3' kan echter worden geconcludeerd dat het groepsrisico bij K2 en K3 buisleidingen zeer beperkt is: bij een dichtheid tot 100 personen per hectare wordt de waarde van 0,1 x de oriëntatiewaarde niet gehaald. De personendichtheid in de omgeving van de 12^e Septemberlaan is beperkt. Het aantal van 100 personen per hectare wordt niet gehaald, zodat de hoogte van het groepsrisico minder dan 0,1 x de oriëntatiewaarde bedraagt. De ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt in voorliggend bestemmingsplan, betreft de toevoeging van vijf woningen. De hoogte van het groepsrisico zal door deze ontwikkeling nauwelijks worden beïnvloed en blijft onder 0,1 x de oriëntatiewaarde. Gezien de beperkte hoogte van het groepsrisico is het uitvoeren van een gedetailleerde groepsrisicoberekening niet zinvol.

Hoewel de hoogte van het groepsrisico beperkt is, dient een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico te worden verricht. In dat kader kan worden aangegeven dat in het plangebied vijf reguliere woningen zijn geprojecteerd: er is dus geen sprake is van 'zeer kwetsbare objecten'. De personen binnen het plangebied zijn voldoende zelfredzaamheid. De woonpercelen kunnen zowel via de voorzijde (12^e Septemberlaan) als de achterzijde (groenstrook) worden ontvlucht, zodat het in het geval van een calamiteit mogelijk is om van de leiding af te vluchten.

4.4.5 Advies brandweer en verantwoording groepsrisico

In verband met de ligging van het plangebied in het invloedsgebied van de brandstofleiding is de Brandweer Zuid-Limburg om advies gevraagd. Het brandweeradvis² is als bijlage opgenomen. In het advies is aangegeven dat het maatgevende scenario voor de buisleiding het ontstaan van een breuk of gat in de buisleiding is, waardoor vloeistof vrijkomt, verdampt en (na ontsteking) een plasbrand kan ontstaan. Uitgaande van een plasbrand met een oppervlakte van 100 m² kunnen brandwonden optreden tot een afstand van 48 meter en kan brandoverslag naar gebouwen optreden tot een afstand van 24 meter. Een snelle bestrijding van een plasbrand met een omvang van 100 m² is niet mogelijk. Als een plasbrand optreedt, is de bestrijding erop gericht om de effecten naar de omgeving zo klein mogelijk te maken, de plasbrand in te dammen en personen te verwijderen uit het gevareng gebied. Voor personen die zich bevinden binnen de zone van 48 meter van de plasbrand is het niet mogelijk om zich aan de brand te onttrekken zonder verwondingen op te lopen. Personen die zich binnen een afstand van 24 meter van de plas bevinden, hebben geen zelfredzaamheidsmogelijkheden indien de plas ontstoken is. De brandweer adviseert aan aantal maatregelen te nemen. Er is onder andere geadviseerd om te bezien of het mogelijk is om binnen 24 meter afstand van de gevaarbron geen nieuwe gebouwen te realiseren en of het mogelijk is om geen (nieuwe) kwetsbare groepen onder te brengen in gebouwen binnen 48 meter afstand van de gevaarbron.

2 Advies bestemmingsplan Kern Noorbeek, Brandweer Zuid-Limburg, 21 januari 2015

De woningen in het plangebied staan op circa 15 meter afstand van de buisleiding. Deze afstand is vergelijkbaar met de afstand tussen de buisleiding en de bestaande woningen aan weerszijden van het plangebied. Vergroting van de afstand tot 24 of 48 meter is niet mogelijk. Hiermee zou een situatie ontstaan die vanuit stedenbouwkundig opzicht niet wenselijk is, omdat de rooilijn van de nieuwe woningen dan aanzienlijk verder naar achteren ligt dan de rooilijn van de bestaande woningen. Bovendien zouden de woningen helemaal achter op de percelen moeten worden gerealiseerd om aan de afstand van 24 meter te kunnen voldoen, waardoor geen ruimte overblijft voor achtertuinen. De afstand van 48 meter is binnen het plangebied niet haalbaar: de bestemming 'Wonen' ligt op circa 5 meter van de brandstofleiding en heeft een breedte van maximaal circa 40 meter, zodat nergens binnen de woonbestemming kan worden voldaan aan een afstand van 48 meter.

Het is derhalve niet mogelijk om de woningen op grotere afstand van de leiding te projecteren. Omdat de woningen een open plek invullen tussen bestaande woningen, het groepsrisico beperkt is (minder dan 0,1 x de oriëntatiewaarde) en de woningen niet zijn aan te merken als 'zeer kwetsbare objecten', wordt de hoogte van het groepsrisico verantwoord geacht. De overige adviezen van de brandweer hebben betrekking op bouwkundige en inrichtingsmaatregelen. De brandweer adviseert om de gevels en ramen aan de zijde van de buisleiding brandwerend uit te voeren, een zo klein mogelijk glasoppervlakte aan deze zijde van de woningen te maken en/of een voorziening te treffen waarin de uitstromende vloeistof zich kan verzamelen zodat de oppervlakte van een eventuele plasbrand beperkt blijft. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen worden deze adviezen meegenomen.

4.4.6 Belemmeringenstrook

Op grond van het Bevb geldt voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Deze strook, die aan de noordzijde net binnen het plangebied ligt, is bestemd als 'Leiding – Brandstof'. Binnen deze dubbelbestemming mogen, in afwijking van de overige aan deze gronden gegeven bestemming, uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de ondergrondse leiding. Daarnaast geldt een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

4.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is opgenomen dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.

- c Het plan draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate’ en de ‘Regeling niet in betekende mate’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

In het plangebied worden maximaal vijf woningen mogelijk gemaakt. Het aantal nieuwe woningen blijft derhalve ruimschoots onder de drempel van 1.500 woningen. Het plan draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.6 Bodem

Medio september 2012 is een nieuwe bodembeheernota vastgesteld. Hierin staat met betrekking tot bodem vermeld dat voor bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen voor bouwen, waarbij de uitbreiding groter dan 50 m² is, er een vooronderzoek volgens de NEN5725 moet worden uitgevoerd. Blijkt sprake te zijn van een onverdachte locatie, dan is voornoemd onderzoek afdoende bewijs voor de wijziging van de bestemming c.q. omgevingsvergunning.

Door CSO is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de vijf toe te voegen woningen.³ Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de toelichting. Op basis van dit verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de woningen op dit perceel. Er is geen aanleiding aan te nemen dat in de tussenliggende periode versturende bodemactiviteiten hebben plaats gevonden. Wel dient er rekening mee te worden gehouden dat eventueel af te voeren grond licht verontreinigd is en zodoende niet zonder beperkingen elders toepasbaar is.

³ CSO Adviesbureau, Verkennend bodemonderzoek 12^e Septemberlaan te Noorbeek, 08B344.R002.DD.GL, 17 juli 2009

4.6.1 Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het plangebied ligt gedeeltelijk in een gebied dat voorheen werd aangemerkt als ‘bodembeschermingsgebied Mergelland’. Binnen dit gebied is ten behoeve van duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. In de Omgevingsverordening Limburg 2014 is het ‘bodembeschermingsgebied Mergelland’ vervallen en zijn de op bodembescherming gerichte regels ondergebracht onder paragraaf 4.5 ‘beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg’.

Het streven is een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Ter plaatse van het bodembeschermingsgebied zijn de regels van de Omgevingsverordening van toepassing. Ter signalering is in voorliggend bestemmingsplan de aanduiding ‘milieuzone – beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg’ opgenomen. In de regels is aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met, dan wel afstemming moet worden gezocht met het beleid ter zake van de Omgevingsverordening Limburg en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg.

4.7 Water

4.7.1 Beleid Waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Roer en Overmaas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende programma’s: plannen, watersysteem, veiligheid, zuiveren, instrumenten, bestuur, externe communicatie en belastingen en bedrijfsvoering.

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het beheer van het totale watersysteem in het beheersgebied. Dit houdt in de zorg voor zowel kwaliteit als kwantiteit van de oppervlaktewateren, de waterkeringen langs de Maas en het beheer van de zuiveringsinstallaties. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden

4.7.2 Watertoets

Voor de vijf nieuwe woningen aan de 12^e Septemberlaan is door CSO een watertoets opgesteld.⁴ Deze toets is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De watertoets is voor een pre-wateradvies naar het Waterschap Roer en Overmaas gezonden. Het Waterschap heeft hierop in het kader van het bestemmingsplan ‘Kern Noorbeek’ een reactie gegeven. De in dit advies genoemde aspecten zijn verwerkt in de toets.

⁴ CSO Adviesbureau, Waterparagraaf realisatie woningen 12e Septemberlaan te Noorbeek, 08B344.R004.DD.GL, 26 maart 2009

Het Waterschap heeft ook een zienswijze ingediend met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan, waarin is aangegeven dat de huidige uitgangspunten voor infiltratie- en bergingsvoorzieningen moeten worden gehanteerd. In de volgende paragraaf is deze zienswijze verwerkt en zijn de actuele normen (verwerken van 35 mm neerslag in 45 minuten) opgenomen.

Gezien de inrichtingsplannen zal er een toename van het verhard oppervlak zijn met circa 1.350 m². De volgende punten moeten in acht worden genomen om de waterbelangen zoveel mogelijk 'veilig te stellen':

- Nieuwe verharde oppervlakken en daken van nieuwe panden niet aansluiten op de riolering, maar hemelwater infiltreren in de bodem.
- In het lager gelegen westelijk gedeelte van de onderzoekslocatie (boring I1) wordt op 2 meter minus maaiveld een slecht doorlatende leemlaag aangetroffen. Hierdoor wordt het infiltreren van hemelwater in de bodem hier bemoeilijkt.
- De infiltratiecapaciteit van de bodem aan de oostzijde van de locatie (boring I2) laat het toe om hemelwater te laten infiltreren binnen de locatiegrens. Het water zal afgevoerd worden naar een voldoende gedimensioneerde infiltratievoorziening, waar het water geleidelijk in de bodem kan infiltreren.
- De initiatiefnemer zorgt er voor dat de infiltratievoorziening voldoende gedimensioneerd zal zijn om een bui van 35 mm in 45 minuten (met een kans op voorkomen van eens per 25 jaar) te kunnen bergen. De te bergen hoeveelheid water hangt af van het daktype.
- De benodigde oppervlakte voor een infiltratievoorziening moet zodanig worden gekozen dat de infiltratievoorziening binnen 24 uur weer beschikbaar is voor een volgende bui. De meest voor de hand liggende oplossing is het aanleggen van een greppel.
- Om regenwater dat ter plaatse van de daken wordt afgevoerd schoon te houden worden niet-uitlogende bouwmaterialen voor dakbedekking en regenwaterafvoer gebruikt.
- In het bouwtechnisch plan, dat onderdeel gaat uitmaken van de aanvraag van de omgevingsvergunning, zal de initiatiefnemer de infiltratievoorziening nader detailleren, waarbij aandacht zal worden besteed aan de aard van de infiltratievoorziening, de toevoer van het dak naar de infiltratievoorziening, eventuele overloop, filter en beheer.

4.8 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet uit 2001 en de daarna aangepaste Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijke verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

4.8.1 Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, maar deze ligt buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Ten westen van de kern Noorbeek ligt het Natura 2000-gebied Noorbeemden & Hoogbos. Vanwege de afstand, de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op het Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

4.8.2 Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Croonen Adviseurs heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd naar aanleiding van de realisering van vijf woningen in het plangebied.⁵ De quickscan is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Op basis van deze quickscan is geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde planten, broedvogels en vleermuizen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Binnen het plangebied zijn geen (potentiële) verblijfplaatsen aangetroffen, bebouwing en holle bomen ontbreken. Het onderzoeksgebied is mogelijk van belang als foerageergebied voor vleermuizen. In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over, waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn. Derhalve zijn naar verwachting geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

⁵ Croonen Adviseurs, Quickscan Flora en Fauna ten behoeve van 5 woningen te Noorbeek, gemeente Margraten, NAT01-MAGZ00001-02A, februari 2009

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Mogelijk bevinden zich in het plangebied groeiplaatsen van de strikt beschermde wilde marjolein en/of rapunzelklokje. Het veldbezoek is uitgevoerd in de winter waardoor dit niet nagegaan kon worden. Indien in het plangebied een groeiplaats van een (of enkele) van de voorgenoemde plantensoorten aanwezig is, is een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk. Het gaat niet de aanbeveling om in het goede seizoen (mei-augustus) een nader veldbezoek uit te voeren.

Een ontheffing Flora- en faunawet moet aan een aantal voorwaarden voldoen (lichte toets):

- 1 De activiteit mag er niet voor zorgen dat er afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van (de betreffende populatie van) de soort.
- 2 De activiteit moet een redelijk doel dienen.

De voorgestane ontwikkeling kan naar verwachting aan de bovengenoemde voorwaarden voldoen. Zo blijkt uit de provinciale gegevens ook dat er in de omgeving van het plangebied een redelijk grote populatie rapunzelklokjes en wilde marjolein aanwezig is. Het plangebied is daarnaast van beperkte omvang en zal hooguit aan enkele exemplaren een groeiplaats bieden.

De eventuele aanwezigheid van deze beschermde soorten hoeft zodoende geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het ruimtelijk plan op te leveren (ruimtelijke ordeningstraject). Voor de uitvoering van voorliggend plan is wel nader veldonderzoek noodzakelijk (uitvoeringstraject). Indien er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten worden aangetroffen, dan is geen ontheffing Flora- en faunawet aan de orde. Worden er wel beschermde flora geconstateerd dan is een ontheffing noodzakelijk.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Op rijksniveau is de wet- en regelgeving rondom cultureel erfgoed vastgelegd in de Monumentenwet 1988 en het Besluit ruimtelijke ordening. De Monumentenwet is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In deze wet is geregeld hoe monumenten kunnen worden aangewezen als beschermd rijksmonument. De Monumentenwet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging van het Bro is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg uit 2009. De wijziging houdt in dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen in de toelichting een beschrijving dienen te geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten (archeologische waarden) rekening is gehouden.

De gemeente Eijsden-Margraten hanteert hiertoe de Erfgoedverordening Gemeente Eijsden-Margraten 2013. In de erfgoedverordening worden onder andere de volgende zaken geregeld:

- de inschakeling van monumentencommissie als adviesorgaan voor de aanwijzing van monumenten tot beschermd monument;
- de aanwijzing van dorpsgezichten tot beschermde dorpsgezichten;
- de aanwijzing van archeologische monumenten en verwachtingsgebieden, het vergunningenstelsel met betrekking tot behoud en onderzoek van archeologische waarden en vindplaatsen en de te stellen eisen aan archeologisch onderzoek.

4.9.1 Archeologie

Om een goed archeologisch beleid te kunnen formuleren, is het van belang om inzicht te hebben in het mogelijk aanwezige archeologisch erfgoed. De gemeente Eijsden-Margraten heeft in dit kader archeologische verwachtingskaarten en een archeologische beleidskaart laten opstellen, die onderdeel zijn van de Erfgoedverordening Gemeente Eijsden-Margraten 2013. De archeologische verwachtingskaarten geven inzicht in de (verwachte) aanwezigheid van archeologische resten in de gemeente. De verwachtingskaarten zijn omgezet naar één beleidskaart, waarop gebieden waarvoor dezelfde beleidsuitgangspunten gelden, zijn samengevoegd.

Het plangebied aan de 12^e Septemberlaan is grotendeels aangewezen als gebied met een middelhoge en specifieke verwachting (categorie 5) en deels als gebied met een hoge verwachting (categorie 4). Per categorie gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Voor categorie 4 geldt een onderzoeksplicht bij verstoringen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter en voor categorie 5 geldt een onderzoeksplicht bij verstoringen groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,5 meter.

Vanwege de (middel)hoge verwachting die geldt voor het plangebied, heeft Synthegra een archeologisch bureauonderzoek en karterend booronderzoek uitgevoerd.⁶ In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het deel van het plangebied aan de 12^e Septemberlaan een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht. De verwachting is dat binnen dit deel van het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Door de ligging op een steile helling heeft erosie en colluvatie een grote invloed gehad op het aanwezige bodemarchief. Eventueel aanwezige archeologische resten zijn hierdoor verdwenen. Indien tijdens graaf-, bouw- en/of sloopwerkzaamheden onvoorziene vondsten zijn of worden aangetroffen, waarvan vaststaat of redelijkerwijs het vermoeden bestaat dat zij van archeologische waarde zijn, dienen deze onverwijld aan het college te worden gemeld.

⁶ Synthegra, Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen 12^e Septemberlaan te Noorbeek, Gemeente Margraten, SHO/UIT/SAD/S090043, 13 oktober 2009

Het college kan verlangen dat de werkzaamheden gedurende maximaal 2 werkdagen, doch zo kort mogelijk, worden opgeschort teneinde veiligstelling van de vondsten en overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed inzake de toepassing van artikel 56 Monumentenwet 1988, evenals overleg met alle betrokkenen inzake eventueel verder behoud of onderzoek mogelijk te maken.

Het onderzoek van Synthegra is getoetst.⁷ De conclusie van het rapport is geaccepteerd en geadviseerd is om het gebied waar de nieuwe woningen zijn geprojecteerd op grond van het onderzoek aan te merken als gebied met een lage verwachting (categorie 6) en geen voorwaarden te stellen aan het plan. Op grond van de Erfgoedverordening gelden voor gebieden in categorie 6 geen beperkingen ten aanzien van archeologie. In voorliggend bestemmingsplan is voor de woningbouwlocatie aan de 12^e Septemberlaan daarom niet voorzien in een beschermende regeling. Voor het agrarische perceel ten zuiden van de woningbouwlocatie zijn - overeenkomstig de gemeentelijke archeologische beleidskaart - de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen.

4.9.2 Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen bijzondere of waardevolle panden. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht.

⁷ Archeocoach, brief toetsing bestemmingsplan Noorbeek, 12 mei 2014

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan maakt de realisering van vijf woningen aan de 12^e Septemberlaan in Noorbeek mogelijk. Om dit beleidsmatig mogelijk te maken, is binnen het bestemmingsplan ‘Gemeentehuis Eijsden-Margraten’ het aantal toegestane woningen in de bestemming ‘Centrum’ teruggebracht. Omdat het voor het realiseren van de woningen aan de 12^e Septemberlaan noodzakelijk is dat beperkingen worden gesteld aan het gebruik van driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen op een deel van de agrarische percelen ten zuiden van de woningbouwlocatie, zijn die agrarische gronden ook in het plangebied opgenomen. Voor deze gronden zijn de vigerende bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en de vigerende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding te worden gekeken. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik is toegestaan en welke bouwmogelijkheden worden geboden. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.1 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- (gebieds)aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. De kleur geeft in combinatie met de bestemmingscode aan om welke bestemming het gaat.

5.2 De planregels

In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan te worden aangehouden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied toegestane functies. Per bestemming zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de verschillende artikelen van hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels: hierin zijn een aantal algemene regels voor het bouwen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin wordt aangegeven wat onder verboden gebruik wordt verstaan;
- algemene aanduidingsregels: hierin worden bepalingen gegeven voor de gronden die voorzien zijn van een gebiedsaanduiding;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen;
- overige regels: hierin wordt geregeld dat waar in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, geduid wordt op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overgangsrecht;
- de slotregel.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen onderstaande bestemmingen voor.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, voor de bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast en voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige waarden van het landschap. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de ontsluiting van de afzonderlijke percelen en voor recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming gelden zeer beperkte bebouwingmogelijkheden.

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens kleinschalige recreatieve voorzieningen, voederbergingen of voederruiven voor wild, veldschuren en schuilgelegenheden voor vee. Er kan een omgevingsvergunning worden verleend

Ter bescherming van de aanwezige waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Onderdeel van het omgevingsvergunningstelsel is ook het verbod op het gebruik van chemische gewasbestrijdingsmiddelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – spuitzone'.

Centrum

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen, maatschappelijke doeleinden, museum, kleinschalige kantoren en wonen. Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' zijn tevens horecavoorzieningen toegestaan. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen en zijn gelijk aan de regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Gemeentehuis Eijsden-Margraten'. Binnen deze bestemming zijn maximaal 20 woningen toegestaan.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, fiets- en voetpaden, straatmeubilair, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bebouwingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Bed & breakfast en recreatiewoningen en/of – appartementen zijn toegestaan/ gefaciliteerd middels een afwijkingsbevoegdheid.

Leiding – Brandstof

De voor 'Leiding – Brandstof' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van een door het plangebied lopende brandstofleiding. De planregels zijn erop gericht de belangen van de brandstofleiding te beschermen door een overleg met de leidingbeheerder op te nemen.

Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Binnen deze bestemming gelden specifieke bouwregels om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor bouwwerken en werkzaamheden met een grondverstoring van minder dan 0,5 meter diepte en/of een oppervlakte van minder dan 500 m² gelden geen bijzondere voorwaarden.

Waarde – Archeologie 5

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Binnen deze bestemming gelden specifieke bouwregels om eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor bouwwerken en werkzaamheden met een grondverstoring van minder dan 0,5 meter diepte en/of een oppervlakte van minder dan 1.000 m² gelden geen bijzondere voorwaarden.

Waarde – Beekdal

De voor 'Waarde – Beekdal' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en versterking van de natuurlijke waterhuishouding. Ter bescherming van deze waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Waarde - Ecologie

De voor 'Waarde – Ecologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische en biotische kenmerken van de gronden. Ter bescherming van deze waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Waarde - Landschapselement

De voor 'Waarde – Landschapselement' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en herstel van de aanwezige kleine landschapselementen, zoals aangeduid op de kaart die is opgenomen in de bijlage bij de regels. Ter bescherming van de landschapselementen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

Waterstaat - Erosie

De voor 'Waterstaat – Erosie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het bestrijden en voorkomen van: bodemerosie en wateroverlast, het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem en de aantasting van het grondwaterpakket. Ter bescherming zijn een gebruiksregeling en een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De gronden aan de 12^e Septemberlaan waarop nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd, zijn in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal wordt geregeld bij de verkoop van de woonpercelen. Het opstellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan '12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten' is in het kader van het vooroverleg verzonden naar de betreffende personen en instanties. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast ingevolge artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening van 5 februari 2015 tot en met 18 maart 2015 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingediend. Daarnaast is een reactie van Waterschap Roer en Overmaas ontvangen. De zienswijzen en de vooroverlegreactie zijn gebundeld en beantwoord in de nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de zienswijzen en de vooroverlegreactie aangepast:

- het bouwvlak voor de nieuwe woningen is op 3 meter van de perceelsgrens met het perceel 12^e Septemberlaan 14 gelegd;
- in de toelichting is aandacht besteed aan relatie van het plan met de ladder voor duurzame verstedelijking;
- in de waterparagraaf zijn de actuele uitgangspunten voor infiltratie- en bergingsvoorzieningen weergegeven.

Daarnaast is bij vaststelling een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Mede naar aanleiding van een zienswijze heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaar van de boomgaard ten zuiden van de woningbouwlocatie.

Er is overeenstemming bereikt om de bomen op het noordelijk deel van de boomgaard te rooien en hier niet langer driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen toe te passen. Hiermee kan worden voldaan aan afstand van 50 meter tussen (de tuinen van) de nieuwe woningen en de boomgaard, die op grond van jurisprudentie als vuistregel kan worden gehanteerd om hinder vanwege gewasbespuiting te voorkomen. Er is hierdoor geen noodzaak meer voor het realiseren van een windhaag, zodat alle regelingen die hierop betrekking hadden, bij vaststelling van het bestemmingsplan zijn verwijderd. In plaats daarvan is het noordelijk deel van het perceel waarop de boomgaard aanwezig is, opgenomen in het plangebied. Aan de bestemmingsregeling voor deze gronden is een regeling toegevoegd die het gebruik van driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen slechts na verlenen van een omgevingsvergunning toestaat, waarbij wordt getoetst aan de (volks)gezondheid. De afstand tot de gronden waarop driftveroorzakende gewasbestrijdingsmiddelen mogen worden toegepast, is hierdoor vergroot. In lijn daarmee is de bestemming 'Wonen' in zuidelijke richting in beperkte mate verruimd: er is opnieuw aangesloten bij de bestemmingsgrens die was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Noorbeek', zodat een logischere aansluiting op de achtertuinen van de bestaande woonpercelen kan worden gemaakt.

Tenslotte is bij vaststelling van het bestemmingsplan als ambtshalve wijziging een parkeerregeling toegevoegd. Het bestemmingsplan '12^e Septemberlaan Noorbeek – eerste wijziging BP gemeentehuis Eijsden-Margraten' is op 15 december 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.