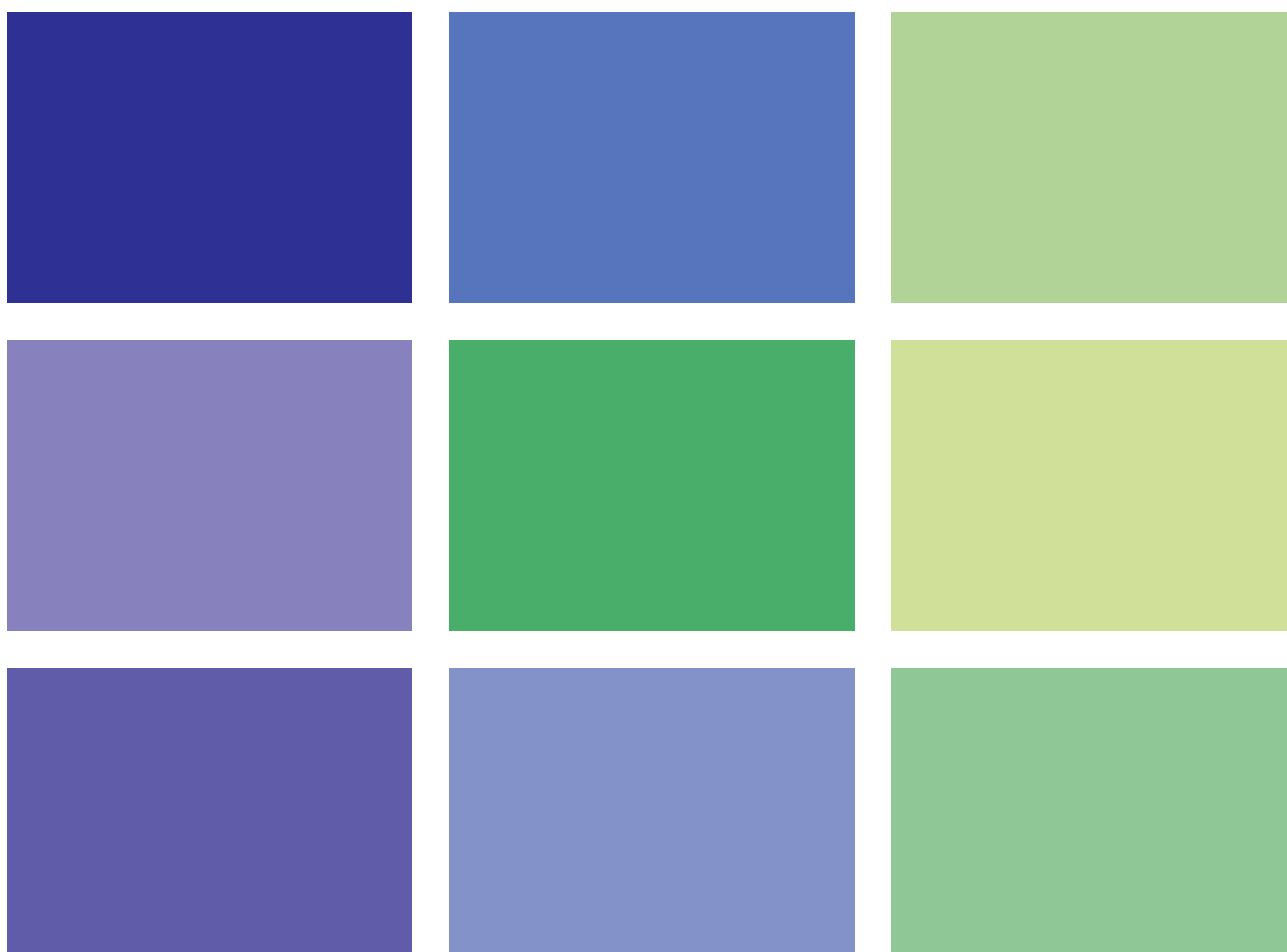


Ruimtelijke onderbouwing

Schey 8, Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten



Ruimtelijke onderbouwing

Schey 8, Noorbeek

Gemeente Eijsden-Margraten

Datum:

9 augustus 2016

Projectgegevens:

ROB01-0253373-01C

TEK01-0253373-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.1903.OMGSCHHEY8-ON01

Datum

09-08-2016

Opsteller(s)

RD, NT

Projectleider

C. Stolzenbach

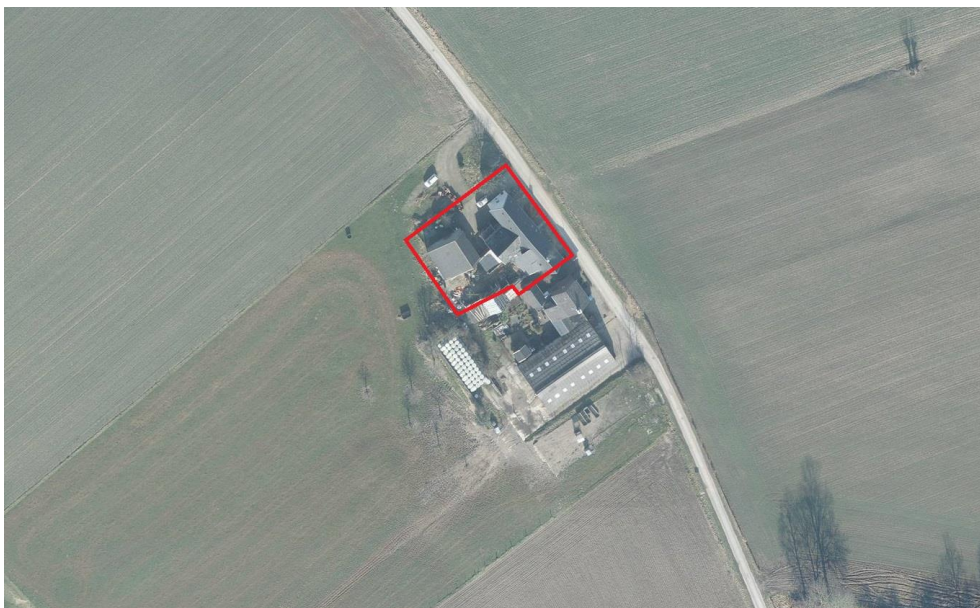
Vrijgave

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het plan	4
3	Haalbaarheid	7
3.1	Beleidskader	7
3.2	Milieuhygiënische en planologische aspecten	11
3.3	Economische uitvoerbaarheid	17

Bijlagen:

Bijlage 1	Rapport akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 20 april 2016
Bijlage 2	Rapport verkennend bodemonderzoek Schey 8 te Noorbeek, Antea Group, 4 mei 2016
Bijlage 3	Overeenkomst spuitzones rondom Schey 8 te Noorbeek



Ligging en globale begrenzing plangebied (Bron: Globespotter)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Schey 8 te Noorbeek heeft het voornemen om de bestaande schuur om te bouwen naar een woning. Op het perceel bestaat momenteel de mogelijkheid om gezamenlijk met het perceel Schey 10 een tweetal woningen te realiseren, alsmede 5 vakantieappartementen. Deze mogelijkheden worden in de huidige situatie in zijn volledigheid benut. Aangezien het initiatief één extra woning mogelijk maakt, is dit niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de toevoeging van één woning in een bestaand gebouw.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Schey in het zuiden van de gemeente Eijsden-Margraten. Dit gebied ligt ten oosten van de kern Noorbeek en op een kilometer van de Nederlands-Belgische grens.

Het plangebied betreft een voormalige agrarische onderneming in het buitengebied van Margraten. In de huidige opzet is de onderneming onder te verdelen in Schey 8, Schey 10 en de daarnaast gelegen agrarische schuur. De eigenaar van deze schuur heeft een aanvraag bij de gemeente ingediend voor het afbreken van deze schuur en hiervoor in de plaats een woning te realiseren. In de nabije omgeving van het plangebied zijn enkel agrarische bedrijven gelegen. De dichtstbijzijnde bebouwing ligt op ongeveer 200 meter. De gronden om het plangebied zijn in gebruik voor agrarische doeleinden.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

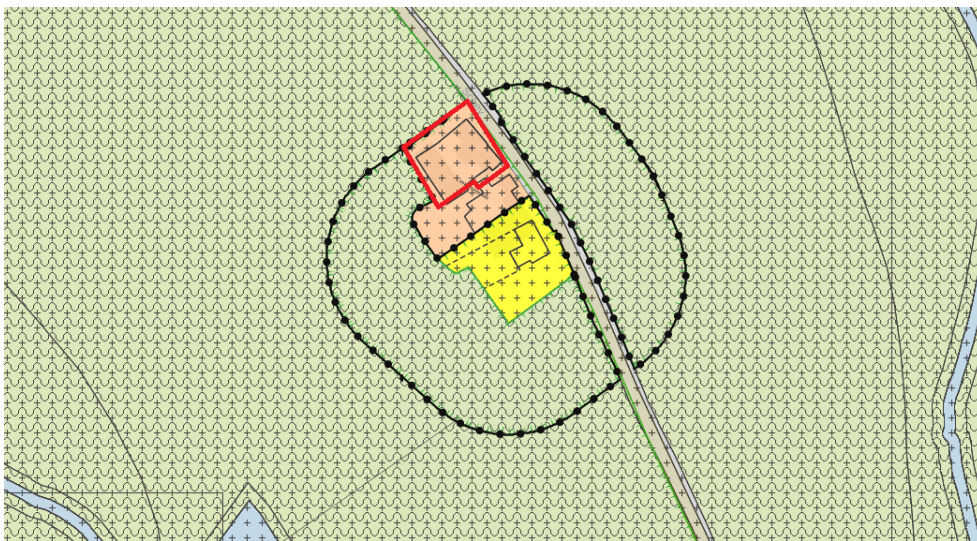
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' dat op 14 december 2012 is vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Margraten. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Gemengd-Vrijkomende agrarische bebouwing'. Op deze gronden zijn twee bouwvlakken gesitueerd die met elkaar verbonden zijn, voor deze bouwvlakken gezamenlijk geldt dat er 2 woningen (inclusief bedrijfswoning) en maximaal 5 vakantieappartementen mogen worden gebouwd.

Voor de gronden gelden verder de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie', 'Waarde – Landschapselement', 'Waarde – Ecologie' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone – stiltegebied'.

Voor het plangebied geldt dat er maximaal 2 woningen mogen worden gebouwd. Aangezien het initiatief een derde woning mogelijk maakt past dit niet binnen bovengenoemd vigerend bestemmingsplan.

Omdat er een concreet bouwplan ligt, is ervoor gekozen om het plan mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1^e herziening' met in rood het plangebied

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan.

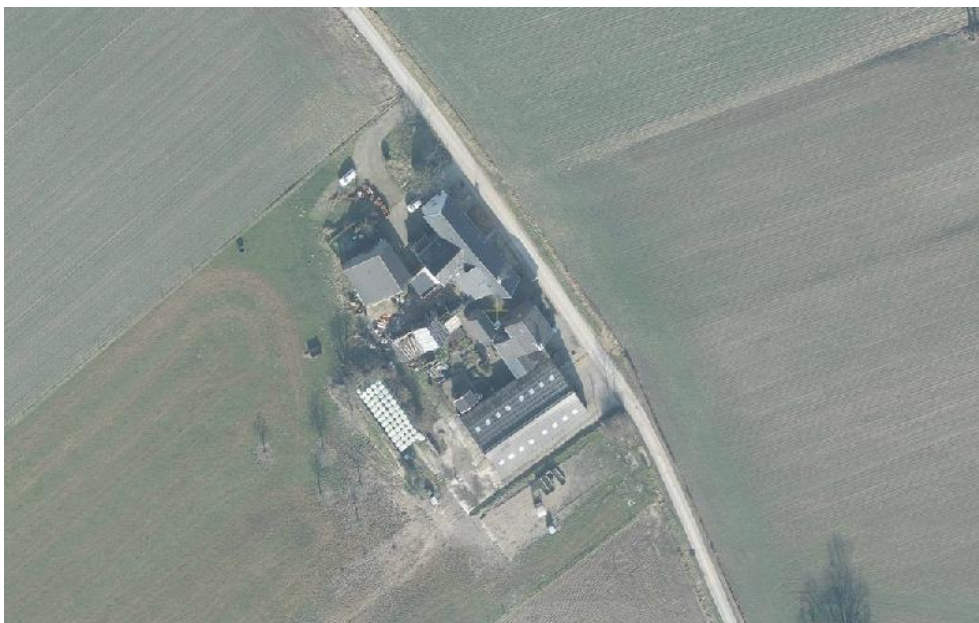
2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Schey en ten oosten van de kern Noorbeek. Het gebied ligt op ongeveer een kilometer van de Nederlands – Belgische grens. Het plangebied betreft een voormalige agrarische onderneming waar momenteel 2 woningen op gevestigd zijn. Op het perceel staan diverse bebouwingen, waaronder een oude agrarische schuur, een vrijstaande woning en een woning met daaraan een gedeelte waarin de vakantieappartementen gevestigd zijn. Verder staan op het perceel diverse losse schuurtjes.

Het perceel wordt omgeven door agrarische gronden en wordt gekenmerkt door het agrarische karakter van de streek. De dichtstbijzijnde woning ligt op 200 meter, dit is in de kern Schey. Het plangebied wordt ontsloten via de straat Schey die leidt van de kern Schey naar de Nederlands – Belgische grens.

Het initiatief betreft de ombouw van een schuur naar een woning. De schuur werd oorspronkelijk gebruikt bij de agrarische activiteit.



Huidige situatie plangebied

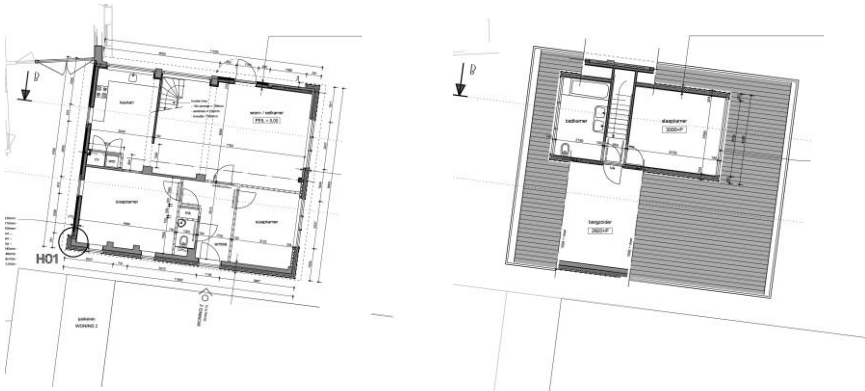
2.2 Het plan

De eigenaar van het perceel Schey 8 te Noorbeek heeft het voornemen om op de locatie een bestaande schuur om te bouwen naar een woning.

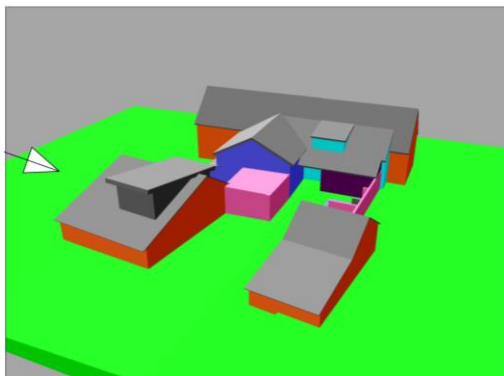


Situatie plangebied

Voor het initiatief is een bouwplan opgesteld door Bouwhistorie Loo uit Margraten. Het plan bestaat uit de begane grond en één verdieping. Op de begane grond zijn de keuken, woon/eetkamer en 2 slaapkamers gesitueerd. Op de verdieping zijn nog een slaapkamer, de badkamer en een bergzolder gesitueerd.



Linkse plattegrond de begane grond en op de rechtse plattegrond de eerste verdieping van de woning



De gronden binnen de rode lijn op onderstaande afbeelding zullen worden gebruikt als tuin van de nieuwe woning.



Begrenzing 'Tuin'

Naast de herbouw van de schuur tot woning zal een deel van de gronden in gebruik genomen worden als tuin.

Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Schey. De Schey is een enkelbaansweg met een rustig karakter. Binnen de woning wordt op de begane grond een inpandige garage gerealiseerd. Daarnaast zijn op het perceel voldoende mogelijkheden om op eigen terrein te parkeren. Er worden op het perceel 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeerbehoefte op het perceel.

Op situeringstekening op de vorige pagina is weergegeven hoe deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

3 Haalbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de toevoeging van één woning op het perceel Schey 8. Momenteel zijn er 2 woningen op het perceel gelegen. Het plan maakt de toevoeging van één extra woning mogelijk.

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

De 13 nationale belangen luiden kort samengevat als volgt:

Versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland

- Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.

- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren bereikbaarheid: Slim Investeren, Innoveren en Instandhouden

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

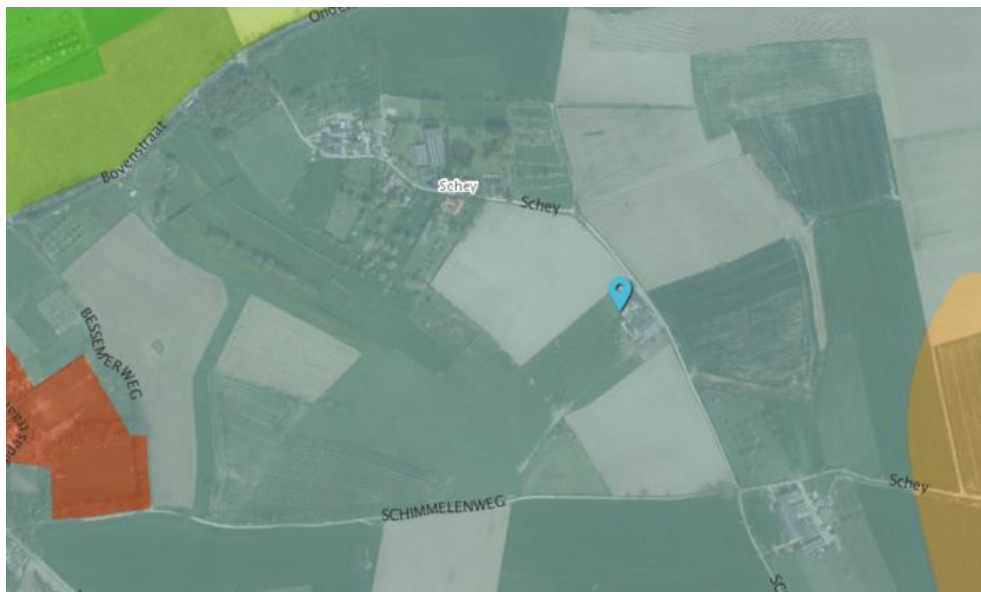
Bij een stedelijke ontwikkeling dient sprake te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

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

3.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Op 12 december 2014 heeft Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vastgesteld. Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) is een plan van de Provincie en voor de provincie. In het plan staat de toekomst van Limburg beschreven op het gebied van wonen, werken, recreatie, natuur. Maar het plan gaat ook over zaken als milieu en water, en hoe bijvoorbeeld de waterkwaliteit kan worden verbeterd en overstromingen voorkomen.



Uitsnede POL2014 kaart 'Zoneringen'

Op de zoneringenkaart van het POL2014 ligt het besluitgebied in de zone 'Bronsgroene landschapszone'. Dit landschap is veelal geconcentreerd in en rond de beekdalen en langs steilere hellingen in Zuid-Limburg, bestaat uit landschappelijk aantrekkelijke gebieden met een veelheid aan functies.

De accenten van het provinciaal beleid liggen in de balans van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid van voorzieningen en in de kwaliteit van de

leefomgeving. Voor deze ontwikkeling is met name het aspect van de regionale woningvoorraad van belang.

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

De kwalitatieve opgave vraagt om het om het toekomstbestendig houden en maken van de bestaande woningvoorraad. Maatschappelijke trends (inclusief demografische) leveren een vraag op naar andere woningen dan de voorraad nu biedt. Deze kwalitatieve opgave moet, gezien de afnemende kwantitatieve vraag, vooral gerealiseerd worden in de bestaande woningvoorraad, waarbij nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding dan wel vervanging) vooral moet worden ingezet om te voorzien in de vraag naar datgene waaraan ook op langere termijn het meest behoefte bestaat.

Afweging POL2014

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

Omgevingsverordening Limburg 2014

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

In de bij de Omgevingsverordening 2014 behorende kwaliteitscriteria voor 'wonen' is bepaald, dat deze verordening niet van toepassing is op de kwalitatieve toevoeging van woningen binnen een bestaand gebouw, waarbij maximaal 10% toename van de bebouwde oppervlakte plaatsvindt. Het plan is daarom niet in strijd met de provinciale Omgevingsverordening 2014.

3.1.3 Regionaal beleid

Op 11 september 2012 is door de gemeente Eijsden-Margraten de regionale woonvisie 'Maastricht en Mergelland 2010-2020' vastgesteld. De nieuwe woonvisie over de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020 moet voor de regio Maastricht en Mergelland een leidraad zijn voor een gezamenlijke aanpak en transformatie van de woningmarkt. In de woonvisie worden zowel de kwalitatieve als kwantitatieve kaders gegeven voor de woningbouwontwikkelingen in de regio.

Door de invoering van de Omgevingsverordening 2014 en het POL 2014, is de actualiteitswaarde van de regionale woonvisie 'Maastricht en Mergelland 2010-2020'

achterhaald en is hierdoor het juridische toetsingskader van deze visie niet hard. Formeel is deze visie nog niet ingetrokken en kan worden geconcludeerd dat het bouwplan past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken zoals deze in deze visie zijn opgenomen.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke woningbouwprogrammering

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

Hoewel dit woningbouwprogramma medio 2012 door de raad van Eijsden-Margraten is vastgesteld, staat de uitvoering van dit programma ook onder druk door de vaststelling van de provinciale Omgevingsverordening 2014. Planologische harde woningbouwtitels kunnen uiteraard zonder problemen (nog) worden uitgevoerd. Het gemeentelijke woningbouwprogramma biedt ook mogelijkheden voor beperkte nieuwe planologische woningbouwinitiatieven. Deze moeten uiteraard wel getoetst worden aan het woningbeleid zoals dit is vastgelegd in de Omgevingsverordening 2014. Zoals reeds onder 3.1.2 van deze onderbouwing is opgemerkt, is het plan hiermee niet in strijd, omdat er sprake is van de toename van 'slechts' één woning.

3.2 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de toevoeging van één woning in een bestaand gebouw mogelijk. Aangezien dit een beperkte ruimtelijke impact betreft is het aantal te onderzoeken aspecten beperkt. Hierna wordt aandacht besteed aan de relevante aspecten

3.2.1 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer 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 betekenende 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).

In de 'Regeling niet in betekenende mate' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden zonder meer achterwege kan blijven. Er is 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'.

Voorliggend plan betreft de realisatie van één nieuwe woning, op een locatie waar voorheen een schuur stond. Per saldo is dus sprake van het toevoegen van één woning. Ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate' draagt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling per definitie 'niet in betekenende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.2 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder bevat normen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde bedrijventerreinen ('industrieterreinen' in de zin van de Wet geluidhinder). Indien een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt geprojecteerd binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein is akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Door CroonenBuro5 te Oosterhout is op 20 april 2016 een akoestisch onderzoek behorende bij de locatie Schey 8 te Noorbeek, gemeente Eijsden-Margraten verricht. De conclusies zijn hierna beschreven. De gehele rapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is vanwege Schey en de Schimmelliggerweg/Kwakhaag (60 km/uur) geen sprake.

Een woning is een geluidgevoelig gebouw en deze wordt gesitueerd binnen de onderzoekszone van de genoemde wegen. De onderzoekszone is 250 meter aan weerszijde van de wegen. Conform de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verricht.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de woning vanwege de Schey en de Schimmelliggerweg/Kwakhaag voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn er geen akoestische beperkingen voor de bouw van de woning.

3.2.3 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

Gebiedsbescherming

In de nabije omgeving van het plangebied liggen twee Natura-2000 gebieden, namelijk het Geuldal op ruim 1,5 kilometer en het gebied Noorbeemden & Hoogbos op een kleine 2 kilometer. Daarnaast liggen op enige afstand (400 meter) diverse EHS gebieden. Gezien de beperkte impact van de ontwikkeling en de ligging ten opzichte van de EHS- en Natura-2000 gebieden heeft het initiatief geen effecten op de beschermde natuurgebieden.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat geen mogelijkheden mogen 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. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een schuur en zal in de nieuwe situatie in het bestaande pand een woonfunctie krijgen. Er zal dus geen sloop plaatsvinden, enkel een verbouwing van het pand.

Gelet op de huidige situatie van het pand worden geen beschermende soorten verwacht. Rond de schuur is geen opgaand groen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanwege de Flora- en Faunawet te verwachten.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

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

De beoogde woning vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving.

Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woning gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de woonfunctie niet in hun activiteiten worden belemmerd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of instellingen gelegen die door de bouw van de woning in hun activiteiten belemmerd worden. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen op ongeveer 300 meter. De nieuwe woning ligt ver buiten het invloedsgebied van dit agrarische bedrijf.

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

Op dit moment wordt binnen 50 meter van de nieuwe woning geen gewas geteeld waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Daarnaast heeft de initiatiefnemer met de betreffende agrariër een overeenkomst waarin is afgesproken dat deze binnen een zone van 50 m van de perceelsgrens van de woning geen gebruik zal maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitbare middelen door middel van op- en zijwaarts gerichte spuittechnieken. Hierdoor is het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning ter plaatse gegarandeerd.

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (transport van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) en buisleidingen (bijvoorbeeld leidingen voor aardgas of vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak 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 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van externe veiligheidsrisico's staan, zowel in het Bevi, het Bevt als het Bevb, twee begrippen centraal:

- Het plaatsgebonden risico (PR): het risico op een plaats, uitgedrukt in een waarde voor de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval waarbij één of meer gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het plaatsgebonden risico kan op kaart worden weergegeven in de vorm van risicocontouren. Bij de beoordeling wordt getoetst of het plaatsgebonden risico niet hoger is dan eens per 1 miljoen jaar (10^{-6} per jaar).
- Het groepsrisico (GR): de kans dat bij een ongeval buiten de locatie waar activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Het groepsrisico is een maat voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de beoordeling van het groepsrisico wordt de hoogte van het groepsrisico vergeleken met de zogeheten oriëntatiewaarde. Een wijziging van het groepsrisico dient in bepaalde gevallen te worden verantwoord door het bevoegd gezag.

Toetsing initiatief

Het plangebied ligt op ruime afstand van risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde route waarover relevant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is de N598 tussen Margraten en de Belgische grens. Deze provinciale weg ligt op ruim 850 meter afstand van het plangebied, waardoor het plangebied ruim buiten de voor het groepsrisico relevante zone ligt. Op ruim 200 meter ligt een buisleiding waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Dit ligt echter op een dusdanige afstand dat het voor het plangebied niet relevant genoemd kan worden. Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.6 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

Door Antea Group is op 4 mei 2016 een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen. De conclusie van het onderzoek is als volgt.

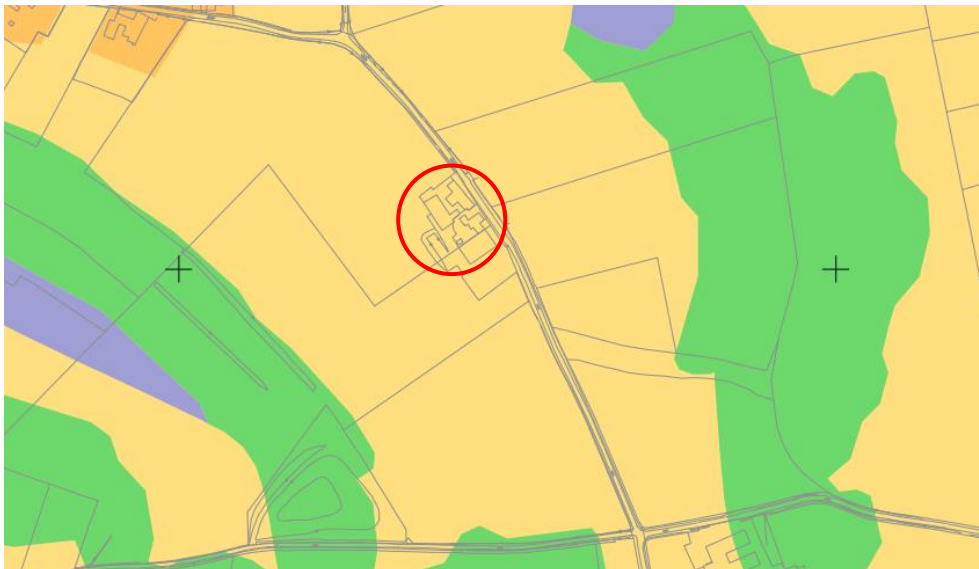
In de bovengrond is bij 1 van de 4 monsters licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen aangetoond. Dit deel van het gebied zal bestraat worden als terras en niet gebruikt worden voor tuinieren. Het gebied aan de westzijde van de woning zal als tuin met gras en planten worden gebruikt. Het grondwater bevindt zich ruimschoots dieper dan 5,0 m-mv. en is derhalve niet onderzocht.

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege het aantreffen van licht verhoogde gehalten in de bovengrond bij 1 van de 4 monsters. In de bovengrond is op die locatie een zwak puinhoudende, sterk slakkenhoudende bodemlaag aangetroffen, dit is niet nader onderzocht.

3.2.7 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge verwachtingswaarde (waarde archeologie 4, geel gebied op onderstaande afbeelding)



Archeologische beleidskaart. Licht gele deel is categorie 4

Echter betreft het hier de realisatie van één woning in een bestaand gebouw. Dit betekent dus dat er geen bebouwing bijkomt en dat de grond niet geroerd zal worden. Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect archeologie voor onderhavig initiatief geen belemmeringen zijn.

Cultuurhistorie

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

3.2.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Roer en Overmaas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan “Water in beweging”. Dit waterbeheerplan is gezamenlijk tot stand gekomen met het waterschap Peel en Maasvallei. In dit beheerplan staat omschreven hoe de waterschappen zorgen voor veilige dijken, droge voeten en voldoende en schoon water.

Het initiatief betreft de toevoeging van één woning, echter in een bestaand gebouw, ofwel een in pandige verbouwing waarbij de functie van de schuur veranderd. Aangezien het een in pandige verbouwing betreft, zijn geen waterschapsbelangen in het geding. De woning wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Rondom de nieuwe woning zal in de tuin beperkte verharding voor een terras worden aangelegd. Rondom de woning is voldoende ruimte om het hemelwater van het terras te infiltreren.

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggende initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

3.2.9 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

3.2.10 Duurzaamheid

Er is sprake van duurzaam initiatief, door het bestaande pand hergebruikt wordt. Voor zover van toepassing worden duurzame materialen bij de verbouwing gebruikt.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft de realisering van één woning. Daarmee is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om het kostenverhaal te verzekeren, is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer. Omdat is voorzien in een anterieure overeenkomst, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente Eijsden-Margraten geen negatieve financiële gevolgen verbonden.

4 Conclusie

Het voornemen tot het realiseren van een extra woning op de locatie van een leegstaande schuur op het perceel Schey 8 in Noorbeek past binnen de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Zoals in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven is de locatie van de bestaande schuur geschikt voor de realisatie van een woning.

Uit hoofdstuk 3 blijkt dat het in hoofdstuk 2 beschreven planvoornemen past binnen de geschetste beleidskaders en dat de milieuhygiënische en planologische aspecten geen belemmeringen vormen voor de ontwikkeling. Er is op de locatie Schey 8 sprake van een goed woon- en leefklimaat, de nieuwe woning past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Eijsden-Margraten en ten slotte heeft de ontwikkeling geen nadelige effecten op de omgeving.