



Bestemmingsplan

- Toelichting -

NSW-Landgoed Moerslag

Gemeente Eijsden-Margraten



Bestemmingsplan

NSW-Landgoed Moerslag

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPBUI6265NC32-VG01
Projectnummer:	M222717
Status:	vastgesteld
Datum:	...-...-2025

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Plangebied en planontwikkeling	9
2.1	Ligging plangebied	9
2.2	Beoogde planontwikkeling	11
2.3	Ruimtelijke effecten	15
Hoofdstuk 3	Vigerende planologische-juridische situatie	17
3.1	Bestemmingsplan 'Landgoed Moerslag 32 te Sint Geertruid'	17
3.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009'	17
Hoofdstuk 4	Beleid	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	22
4.3	Regionaal beleid	28
4.4	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 5	Milieutechnische aspecten	35
5.1	Besluit m.e.r.	35
5.2	Bodem	36
5.3	Geluid	37
5.4	Milieuzonering	38
5.5	Luchtkwaliteit	39
5.6	Externe veiligheid	40
Hoofdstuk 6	Overige ruimtelijke aspecten	43
6.1	Archeologie	43
6.2	Cultuurhistorie	45
6.3	Kabels en leidingen	45
6.4	Verkeer en parkeren	45
6.5	Waterhuishouding	47
6.6	Natuurbescherming	48
6.7	Duurzaamheid	49
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	51
7.1	Grondexploitatie	51
7.2	Planschade	51
Hoofdstuk 8	Planstukken	53
8.1	Algemeen	53
8.2	Toelichting, regels en verbeelding	53

Hoofdstuk 9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	57
9.1	Inleiding	57
9.2	Vooroverleg	57
9.3	Inspraak	57
9.4	Omgevingsdialoog	57
9.5	Formele procedure	58

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aan de rand van het Plateau van Margraten en ten zuiden van het gehucht Moerslag ligt de locatie Moerslag 32 Sint Geertruid; genaamd 'Landgoed Moerslag'.

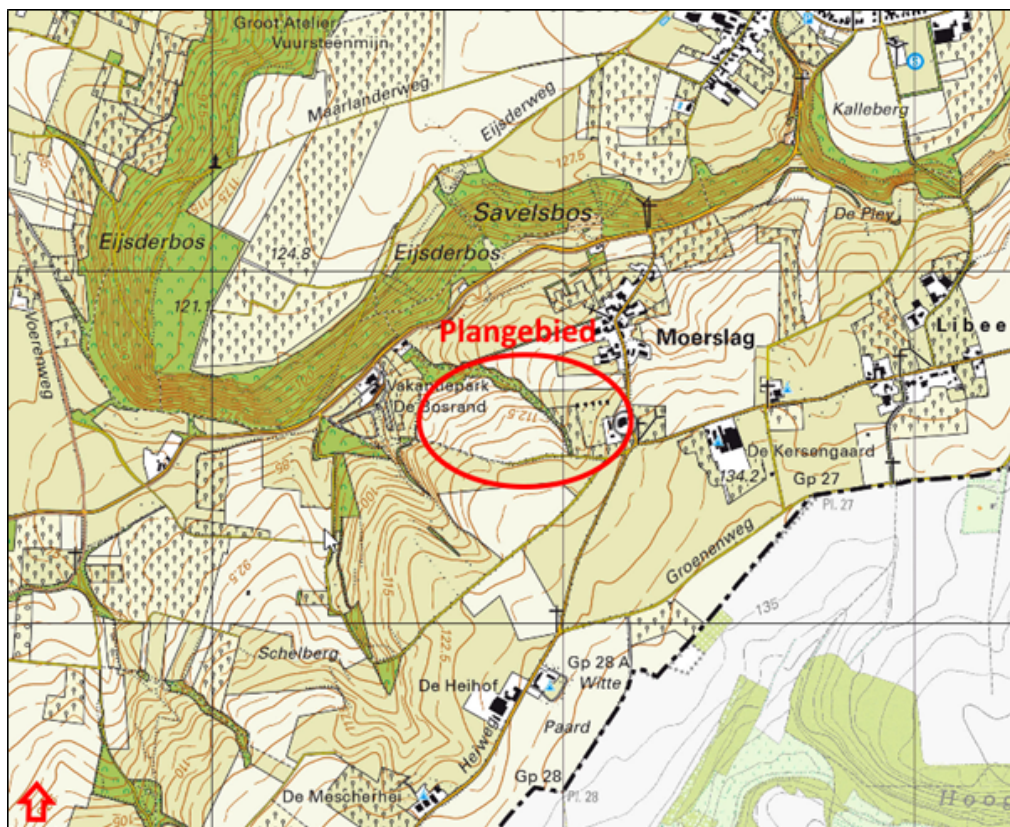
Het huidige bedrijf Landgoed Moerslag is een kleinschalig vakantieresort dat 5 Natuurlofts, 4 vakantiewoningen in de carréhoeve en een kleinschalige camping van 32 plaatsen omvat.

De kernwaarden van Landgoed Moerslag zijn gericht op de termen 'genieten' en 'beleving' waarbij het bieden van een kwalitatief hoogwaardig verblijf voorop staat. De beleving van de bezoeker binnen het gerealiseerde landschap van Landgoed Moerslag, evenals de gastvrijheid en goed gastheerschap, is het waar het bij de bedrijfsvoering van initiatiefnemer om draait.

Initiatiefnemer is voornemens om de locatie Moerslag 32 te Sint Geertruid te herontwikkelen en daarbij beperkt uit te breiden. Dit vloeit voort uit de natuurlijke groei van het bedrijf, maar ook door ontwikkelingen en wensen vanuit de markt. Een gedeelte van de moderne recreant voelt zich meer aangetrokken tot kwalitatief hoogstaande verblijven waarbij rekening is gehouden met duurzaamheid, natuurontwikkeling en beleving. Initiatiefnemer wenst daar op in te spelen. Om die reden wordt het concept van de Natuurlofts doorontwikkeld en op die manier opgeschaald in kwaliteit, duurzaamheid, natuurontwikkeling en (natuur) beleving. Met deze ontwikkelingen ontstaat tevens de mogelijkheid om het bedrijf om te vormen naar een NSW-landgoedstatus.

Het voornemen is gericht op het beëindigen van de kleinschalige camping en het realiseren van Natuurlofts en Autarkische verblijven met een duurzaam karakter. Daarnaast wordt beoogd om de bestaande eventloft enigszins te vergroten evenals de aanwezige horecafunctie uit te breiden op het middenterrein in de vorm van een eventtuin. Bovendien ziet het voornemen op het uitbreiden van een bestaande kapschuur ten behoeve van bedrijfsmatige opslag. Tevens heeft initiatiefnemer de wens om in de carréhoeve een tweede bedrijfswoning te realiseren met een eigen in- en uitrit ten behoeve van de bedrijfsopvolger. Tot slot wordt beoogd om het parkeerterrein herin te richten.

Ter versterking van het beoogd recreatief concept wenst initiatiefnemer op eigen terrein een natuur-voedselbos aan te leggen, natuurontwikkeling door te voeren en een aantal agrarische gronden landschappelijk te versterken met hagen en boomgaarden. Hierdoor ontstaat een win-win situatie, waarbij de landschaps- en natuurontwikkeling een wezenlijk onderdeel vormt van het concept.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

- Fasering

Onderhavig plan kent een fasering in de uitvoering.

Fase 1 van het plan betreft het beëindigen van de camping en het realiseren van 12 Natuurlofts®. In die eerste fase wordt ook de eventloft uitgebreid en een eventtuin ingericht. Ook wordt in die fase de kapschuur uitgebreid en het parkeerterrein heringericht en uitgebreid. Tenslotte wordt een tweede (in pandige) bedrijfswoning gerealiseerd.

Fase 2 van het plan betreft de aanleg van circa 10 hectare natuur (inclusief 0,9 ha natuur-voedselbos) met daarbinnen het realiseren van 5 Autarkische verblijven.

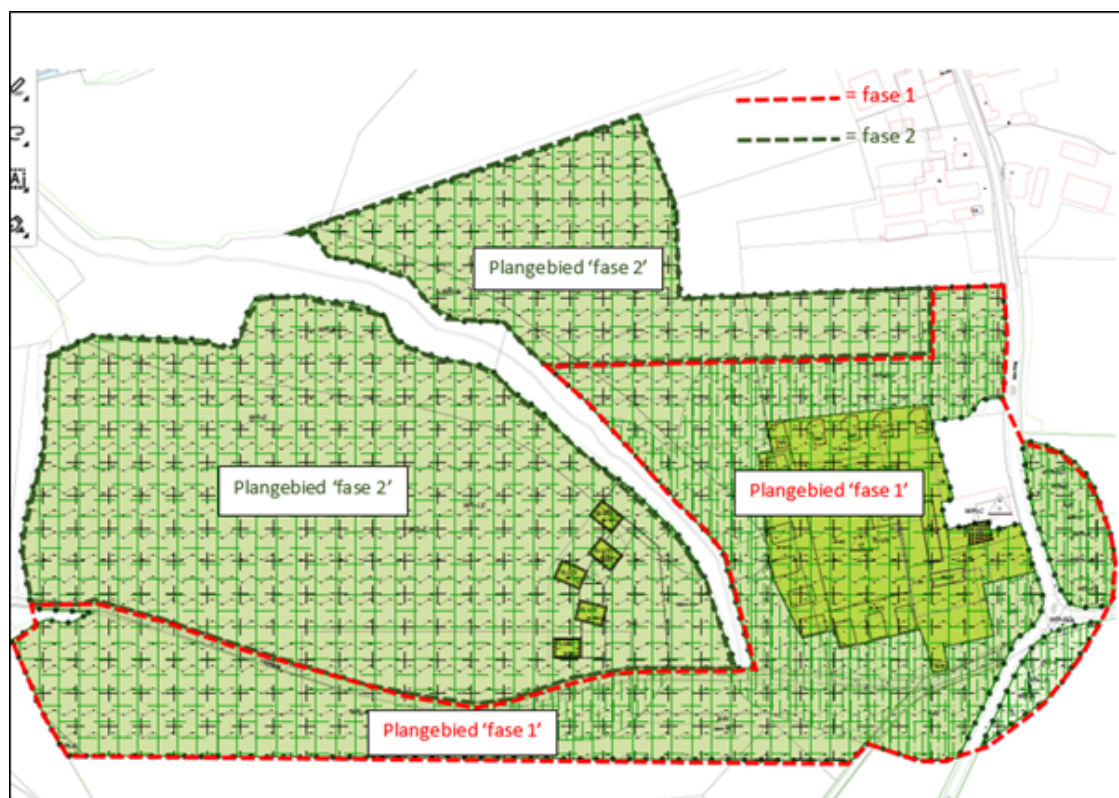
Tot de realisatie van fase 2 blijven die gronden in gebruik voor landbouwkundige doeleinden (agrarische productiedoeleinden).

In het ontwerp-bestemmingsplan was voornoemde fasering niet opgenomen. Ten tijde van het ontwerp-bestemmingsplan zag het er naar uit dat dit project uitgevoerd zou worden binnen het zogenaamde 'Koplopersregeling-Transitiefonds'. Daarbij werd uitgegaan van een win-winprincipe voor o.a. landschap, natuur, duurzaamheid natuur, ecologie, omgeving, high-end toerisme en economie en projecten die op basis van die uitgangspunten op korte termijn zouden worden uitgevoerd. Deelname aan deze 'potentiële koplopersprojecten' werd gestimuleerd door de gemeente en de provincie. Die projecten zouden mede gefinancierd worden uit een in te stellen transitiefonds vanuit het LPLG (Limburgs Programma Landelijk Gebied).

Inmiddels is duidelijk dat die gelden voor natuurontwikkeling voor onderhavig plan in het kader van het transitiefonds uit het LPLG vanuit de landelijk overheid niet meer beschikbaar zijn. Gevolg is dat initiatiefnemer nu zelf moet opkomen voor de realisatie van de 10 hectare natuur in fase 2. Financiering van die aan te leggen natuur is voor hem niet rechtstreeks mogelijk. Echter gezien de opgaven voor o.a. natuur,

water, en klimaat wordt verwacht, dat dit in de toekomst wel mogelijk is. Initiatiefnemer, de gemeente Eijsden-Margraten en de Provincie Limburg willen om die redenen in planologisch opzicht nu de mogelijkheid vastleggen om de gewenste ontwikkeling (10 hectare natuur met daarbinnen 5 Autarkische verblijven) alsnog te realiseren. Dit is middels een fasering in de regels van het bestemmingsplan en het landschapsplan verwerkt en vastgelegd. Gevolg is dat de 5 Autarkische verblijven pas mogen worden gerealiseerd als de 10 hectare natuur in fase 2 is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden. Als die gronden eenmaal in gebruik zijn genomen voor natuur mogen die daarmee niet meer worden gebruikt voor agrarische productiedoelinden.

In onderstaande figuur van de verbeelding is die fasering opgenomen. Met de realisatie van fase 2 wordt ook het volledige landschapsplan aangelegd.



- Figuur met aanduiding welke delen van het plangebied behoren tot 'fase 1' en welke behoren tot 'fase 2'

Ter plekke van onderhavige locatie zijn de bestemmingsplannen 'Landgoed Moerslag 32 te Sint Geertruid' en 'Buitengebied Margraten 2009' van toepassing. Daarnaast geldt op de locatie de omgevingsvergunning 'Wijziging gebruik Moerslag 32' (7 extra kampeerplaatsen en gebruik ontbijtruimte voor horecadoelinden binnen de recreatieve bestemming). Op basis van deze bestemmingsplannen (en die omgevingsvergunning) gelden op de locatie en de directe omgeving de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur'.

Aangezien het doorvoeren van de beoogde ontwikkelingen niet in overeenstemming is met de geldende bestemmingsplannen, heeft initiatiefnemer een principeverzoek bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij brief d.d. 3 november 2022 een positieve grondhouding ingenomen ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen. De ontwikkeling dient planologisch te worden verankerd middels een herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor onderhavige bestemmingsplanwijziging.

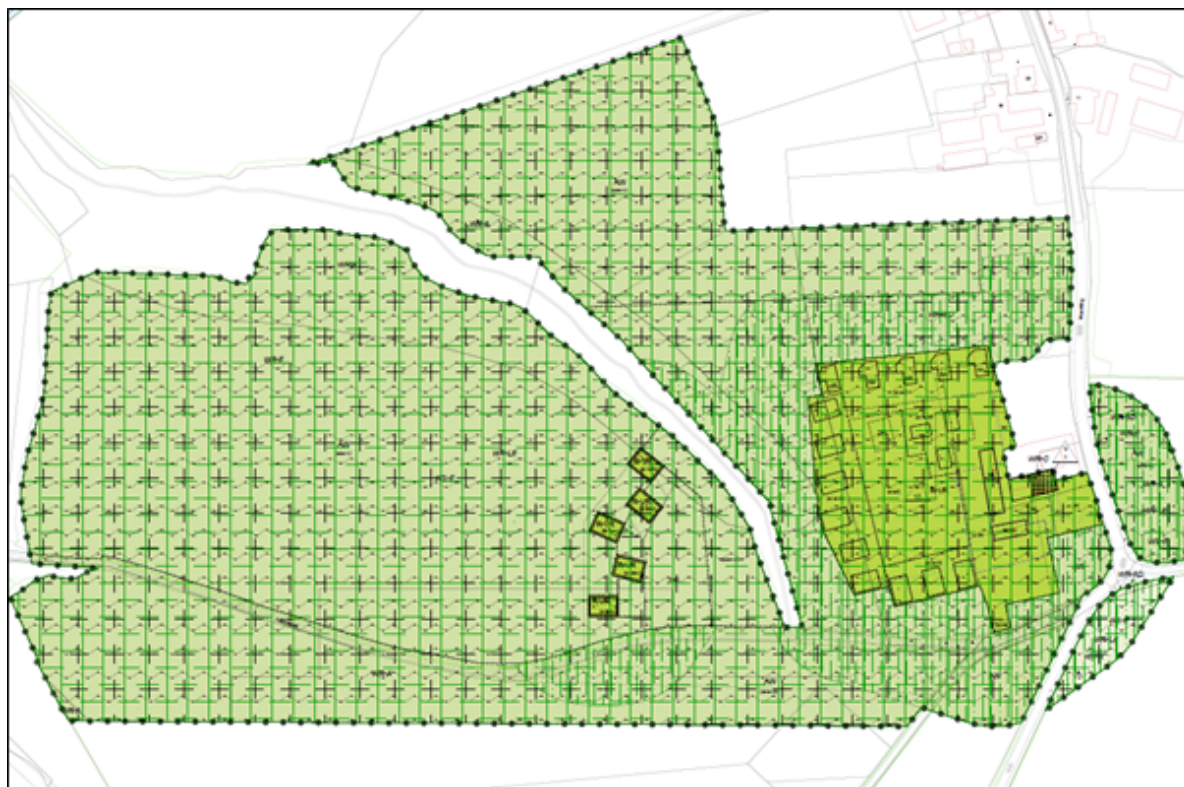
Hoofdstuk 2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het planvoornemen beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten.

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen op de locatie Moerslag 32 Sint Geertruid, ten zuiden van het gehucht Moerslag. Moerslag kan worden gekenschetst als een landelijk en heuvelachtig gebied met weidse uitzichten.

In onderstaande figuur wordt de contour van het plangebied weergegeven. Daaruit blijkt dat de noordelijke vleugel van de carréhoeve en de gronden aan de noordzijde van die hoeve niet tot het plangebied behoren. Deze gronden zijn buiten het plangebied gelaten daar in het kader van voorliggend postzegelbestemmingsplan in dat gebied in planologisch opzicht geen veranderingen worden doorgevoerd.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van de volgende foto's.



Luchtfoto





Foto's maart 2022 bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

Het bedrijf Landgoed Moerslag is een kleinschalig vakantieresort in het gehucht Moerslag, waar gasten kunnen genieten van diverse vormen van recreatief verblijf. Momenteel zijn op de locatie 5 Natuurlofts, 4 vakantiewoningen in de carréhoeve en een kleinschalige camping van 32 plaatsen met bijbehorende horecavoorziening aanwezig. Landgoed Moerslag is voornemens om zich meer te gaan richten op doelgroepen in het hogere segment waarbij de termen beleving, genieten en het bieden van een toegevoegde waarde centraal staat. De ligging van onderhavige locatie biedt in dat verband voldoende mogelijkheden om in de groenrijke omgeving te verblijven, te wandelen en te fietsen. Daarnaast is de locatie zeer rustig gelegen.

Om zo goed mogelijk in te spelen op de behoefte van gasten heeft initiatiefnemer een aantal ontwikkelingen voor ogen die hij wenst door te voeren. Daarbij ziet het voornemen op het creëren van extra kwaliteit en beleving door het buitencontact voor gasten te vergroten.

In onderstaande figuren wordt de bestaande en beoogde situatie nader gevisualiseerd. Daaruit volgt duidelijk wat er ten opzichte van de bestaande situatie wordt toegevoegd.



Uitsnede bestaande situatie



Uitsnede beoogde situatie

Hieronder worden de beoogde ontwikkelingen nader uiteengezet.

Camping en Natuurlofts

Het voornemen ziet allereerst in fase 1 op het uitbreiden van het aantal Natuurlofts met 12 stuks onder het gefaseerd beëindigen van de bestaande camping. Concreet worden 3 Natuurlofts op het middenterrein gerealiseerd en 9 Natuurlofts in de buitenrand waarmee het totaal aantal Natuurlofts in de nieuwe situatie in

totaal 17 stuks bedraagt. Deze locatie aan de buitenrand is gekozen om deze Natuurlofts, net als de bestaande Natuurlofts, in het aanwezige talud te integreren. Hierdoor is het mogelijk om het bouwvolume zoveel mogelijk in het landschap te laten opgaan.

De tijdsplanning van initiatiefnemer is gericht op het tijdelijk (onder het overgangsrecht) blijven gebruiken van de campingplaatsen, zodat in die periode de nieuwe Natuurlofts en de Autarkische verblijven (zie toelichting hieronder) kunnen worden gerealiseerd. Na de bouw van een natuurloft/Autarkisch verblijf komen telkens 2 kampeerplaatsen te vervallen. Daarmee verdwijnen gefaseerd de 32 campingplaatsen op onderhavige locatie.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is een beeldkwaliteitplan vervaardigd teneinde de stedenbouwkundige kwaliteit van de te realiseren Natuurlofts en Autarkische recreatieverblijven te kunnen garanderen. Het beeldkwaliteitplan van onderhavige planontwikkeling is opgenomen in Bijlage 1.

In het beeldkwaliteitsplan worden de criteria omschreven waaraan het ontwerp van de Natuurlofts en Autarkische verblijven moet voldoen. Door aan die criteria te voldoen kan worden bijgedragen aan het behoud en versterking van de kwaliteit en de samenhang met de omgeving.

Het beeldkwaliteitplan dient als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en de gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouw van de Natuurlofts en autarkische recreatieverblijven. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van bebouwing, buitenruimte en de goede landschappelijke inpassing tot uitdrukking komt. Het beeldkwaliteitsplan is daartoe ook toegevoegd aan de regels.

Uitbreiding eventloft en eventtuin

Momenteel is op de locatie een bestaande eventloft met bijbehorend terras aanwezig. Daar is zelfstandige horeca toegestaan. Het voornemen ziet in fase 1 op het uitbreiden van de eventloft zodat daar een ambachtelijke bierbrouwinstallatie voor het lokale biergilde kan worden gesitueerd. Tevens is in fase 1 uitbreiding van de horecafunctie voorzien op het middenterrein in de vorm van een eventtuin. In de eventtuin kunnen producten uit de moestuin worden bereid, maar ook bijeenkomsten, feestjes en partijen worden gehouden. Concreet vormt de eventtuin op het middenterrein een aanvulling op de aanwezige horecafunctie.

Uitbreiding kapschuur

Bovendien ziet het voornemen van initiatiefnemer in fase 1 op het uitbreiden van een bestaande kapschuur met een oppervlak van circa 64 m². Deze uitbreiding is bedoeld voor bedrijfsmatige opslag.

Parkeerterrein

Initiatiefnemer zal in fase 1 tevens het parkeerterrein herinrichten; zodanig dat het parkeren compacter op het bestaande erf en rondom de bestaande bebouwing kan plaatsvinden. Daarop aansluitend wordt beoogd om een nieuwe ontsluiting voor langzaamverkeer te realiseren aan de Hagenweg. Die dient uitsluitend ter ontsluiting en bereikbaarheid van de verder westelijk gelegen autarkische verblijven. Dit wordt geen reguliere verkeersontsluiting. Daarmee kunnen gasten van 'Landgoed Moerslag' pendelen tussen de autarkische verblijven zonder dat zij de tussengelegen natuurbestemming dienen te doorkruisen.

Tweede bedrijfswoning

De moderne recreant hecht specifiek waarde aan duurzame en kwalitatief hoogstaande verblijfsaccommodaties. In dat verband is men ook bereid om een hogere prijs per verblijf te betalen, maar verwacht men in ruil hiervoor ook 24 uur per dag service, hulp en ondersteuning bij eventuele calamiteiten en wensen. Waar 24-uurs service in de huidige exploitatie nog enigszins behapbaar is, is dit voor

initiatiefnemer in de gewenste situatie ondoenlijk. Om de toekomstige bedrijfsvoering op een gepaste manier te kunnen ontwikkelen en de recreant 24 uur per dag van dienst te kunnen zijn gedurende het hele jaar, wenst de zoon van initiatiefnemer in het bedrijf te stappen en op de locatie te gaan wonen. In dat verband wordt beoogd om in fase 1 voor de zoon van initiatiefnemer een tweede bedrijfswoning te realiseren in de bestaande carréhoeve. Een nadere onderbouwing waarmee de noodzaak van deze tweede bedrijfswoning wordt onderbouwd, is opgenomen in Bijlage 2.

Autarkische recreatieverblijven

Bovendien ziet het voornemen in fase 2 op het realiseren van 5 Autarkische recreatieverblijven in een natuur-voedselbos waarbij de termen 'natuurbeleving' en 'zelfvoorzienend' centraal staan. In lijn met deze kernwaarden worden de betreffende eenheden meer solitair van het bestaande erf gerealiseerd. De Autarkische verblijven zijn vergelijkbaar van kwaliteit en omvang als de Natuurlofts. Bij de beoogde Autarkische verblijven staat centraal dat deze zoveel mogelijk zelfvoorzienend en duurzaam worden vormgegeven.

Dit is verder uitgewerkt in de planregels voor wat betreft de goot- en bouwhoogte en de wijze waarop minimaal invulling wordt gegeven aan de zelfvoorzienendheid van deze verblijven.

Natuur- en landschapsontwikkeling

Tezamen met de verblijfsrecreatieve ontwikkelingen is initiatiefnemer voornemens om op eigen terrein diverse maatregelen te treffen welke gericht zijn op natuur en landschapsontwikkeling. In dat verband wordt ter inpassing van de Autarkische verblijven in fase 2 een natuur-voedselbos aangelegd van circa 0,9 hectare. Daarnaast wordt nieuwe natuur ontwikkeld met een omvang van circa 6,2 hectare met bebossing en waterpartijen. Tot slot wordt beoogd om de landschappelijke inpassing van een aantal agrarische percelen te versterken met hagen en boomgaarden. Dit omvat een oppervlak van circa 7 hectare, waarvan circa 3 hectare aan de noordzijde als natuur wordt ingericht in fase 2. Daarmee wordt rondom het recreatiebedrijf een sterke landschappelijke basis gecreëerd waarbinnen de beoogde toeristische ontwikkelingen aanvaardbaar worden geacht.

In onderstaande figuur wordt de beoogde inrichting van onderhavig plangebied gevisualiseerd weergegeven.



Uitsnede beoogde inrichting plangebied (binnen paarse bolletjeslijn)

2.3 Ruimtelijke effecten

Ieder ruimtelijk plan dat het mogelijk maakt om nieuwe bebouwing op te richten, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk - visuele effecten. De aanvaardbaarheid van deze effecten dient te worden beschouwd. De beoogde ontwikkelingen voorzien in de herontwikkeling van een bestaand recreatiebedrijf.

Vooropgesteld moet worden dat onderhavige ontwikkeling in hoofdzaak ziet op het (fasegewijs) beëindigen van de bestaande camping en het in ruil daarvoor realiseren van 12 extra Natuurlofts en 5 autarkische recreatieverblijven. Ten behoeve van de situering van deze nieuwe recreatieverblijven is van belang dat deze zo goed mogelijk worden ingebed in het landschap omdat de Natuurlofts in de aanwezige taluds worden gerealiseerd. Bovendien wordt voorzien in de uitbreiding van de eventloft en de realisatie van een eventtuin. Tot slot wordt beoogd om binnen de bestaande carréhoeve een tweede bedrijfswoning te realiseren voor de zoon van initiatiefnemer.

In ruil voor en ter compensatie van deze ontwikkelingen is initiatiefnemer bereid om forse stappen te zetten ten aanzien van natuur- en landschapsontwikkeling. Daarbij is van belang dat een natuur-voedselbos wordt aangelegd, nieuwe natuur wordt gerealiseerd en agrarische percelen in landschappelijk opzicht worden versterkt. In paragraaf 4.4.2 van voorliggende toelichting wordt daar verder op ingegaan.

Tot slot is van belang dat de Monumentencommissie op 16 november 2023 akkoord is gegaan met het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 1 bij de toelichting), dat in het kader van onderhavig planvoornemen is opgesteld.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ruimtelijk - visuele effecten vanwege voorliggend bouwplan aanvaardbaar zijn.

Hoofdstuk 3 Vigerende planologische-juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan 'Landgoed Moerslag 32 te Sint Geertruid'

Ter plekke van de voormalige carréboerderij en omliggende gronden geldt het bestemmingsplan 'Landgoed Moerslag 32 te Sint Geertruid', vastgesteld op 1 september 2016 door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten. Op basis van dit bestemmingsplan gelden de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Agrarisch met Waarden'.

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van maximaal 5 recreatiewoningen en een kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen. Bovendien zijn op de locatie 5 Natuurlofts toegestaan. Tevens gelden op de locatie diverse functieaanduidingen, namelijk 'specifieke vorm van recreatie - ontbijtruimte', 'agrarisch', 'erf', 'specifieke vorm van recreatie - accommodaties' en 'veldschuur'.

De voor 'Agrarisch met Waarden' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarisch gebruik.

Bovendien gelden op deze gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Beschermde dorpsgezicht', 'Waarde - Ecologie', 'Waarde - Landschapselement' en 'Waterstaat - Erosie' evenals de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied', 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone - spuitvrije zone'.

Verder is van belang hier te vermelden dat er binnen de werkingssfeer van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning 'Wijziging gebruik Moerslag 32' is verleend. Deze staat 7 extra kampeerplaatsen en het gebruik van de ontbijtruimte voor horecadoeleinden binnen de recreatieve bestemming toe.

3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009'

Ter plekke van de gronden ten noorden, ten westen en ten zuiden van de carréhoeve is het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' van toepassing, vastgesteld op 19 mei 2009 door de voormalige gemeente Margraten. Ter plekke zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur' van toepassing. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor instandhouding, versterking en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden.

Verder gelden ter plekke de dubbelbestemmingen 'Waarde - Beekdal', 'Waarde - Ecologie', 'Waarde - Landschapselement' en 'Waterstaat - Erosie' evenals de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - bodembeschermingsgebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

Rekening houdend met de door initiatiefnemer voorgenomen ontwikkelingen staat voorop dat deze niet in overeenstemming zijn met de geldende planologisch-juridische kaders. Bovendien zijn in de geldende bestemmingsplannen geen binnenplanse afwijkings- danwel wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om onderhavige ontwikkelingen alsnog mogelijk te maken. De planontwikkeling is enkel mogelijk middels het doorlopen van een separate bestemmingsplanprocedure.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), en de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden) en het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten'.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 11 september 2021 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.000 km² is het belangrijk goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerder nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijke keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar circulaire economie.
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, het benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt om samenwerking tussen overheden. Zowel bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
- We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.
- We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale energiestrategieën opgesteld.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

- We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoot. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Conclusie

Met betrekking tot het planvoornemen zijn er weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze visies en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc. Op de eerder genoemde onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nader ingegaan.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie daarin bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen moet worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State biedt in haar overzichtsuitspraak van 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) handvaten om de rechtspraktijk meer houvast te bieden omtrent de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat een ontwikkeling voldoende substantieel moet zijn om als 'stedelijke ontwikkeling' te kunnen worden aangemerkt. Daarbij spelen de aard, de omvang en de locatie van de ontwikkeling een belangrijke rol.

Ingevolge de jurisprudentie kan (een uitbreiding van) een recreatiepark ook als 'andere stedelijke voorziening' (en dus stedelijke ontwikkeling) worden aangemerkt (ABRvS 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931 en ABRvS 19 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:570). Uitgangspunt is dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een andere stedelijke voorziening (waaronder een uitbreiding van een recreatiepark) in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Onderhavige ontwikkeling ziet onder andere op het realiseren van nieuwe Natuurlofts en Autarkische recreatieverblijven. Elk recreatief verblijf heeft een oppervlak van circa 150 m². Rekening houdend met het aantal nieuw te plaatsen recreatieverblijven en het oppervlak dat daarmee gemoeid is, gaat onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met een ruimtebeslag van meer dan 500 m². Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Aangezien onderhavige ontwikkeling wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling is een nadere onderbouwing opgesteld waarin gemotiveerd wordt aangegeven dat onderhavig plan de afwegingskaders van de ladder voor duurzame verstedelijking kan doorstaan. Deze rapportage is bijgevoegd als Bijlage 4. Daaruit blijkt dat met onderhavige ontwikkeling in overeenstemming wordt gehandeld met de afwegingskaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaagen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- ecologische hoofdstructuur.

4.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

4.1.5 Conclusie Rijksbeleid

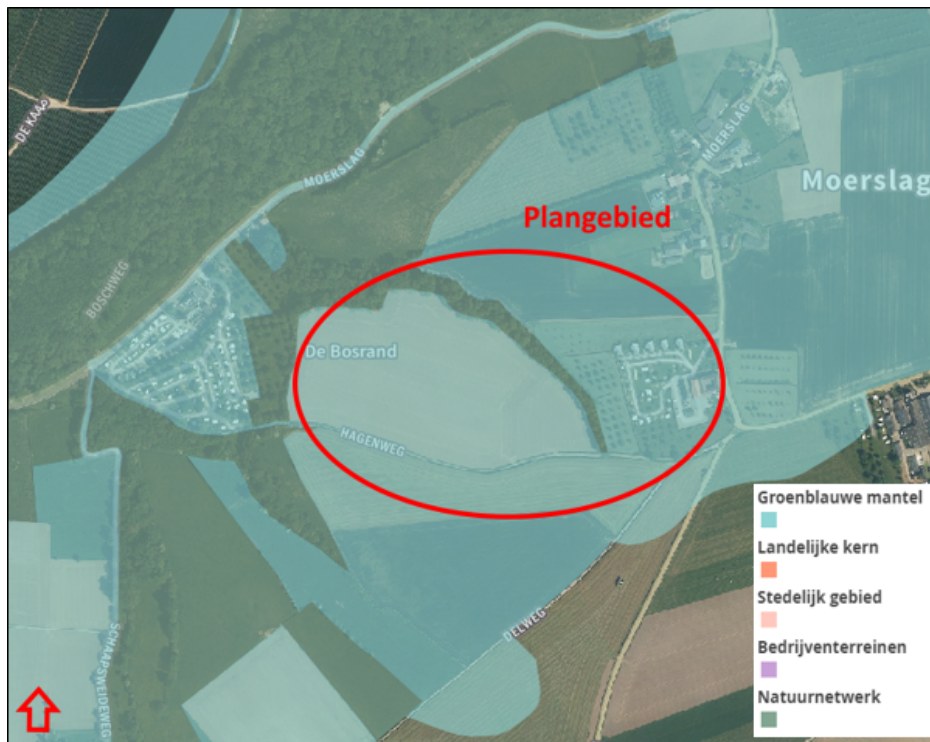
De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie, het Barro en de Rarro. Het Rijksbeleid is niet aan de orde, omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en er geen onderwerpen vanuit de NOVI en Barro op het plangebied van toepassing zijn. Ook gelden er vanuit de Rarro geen beperkingen ten aanzien van het planvoornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Limburg (POVI)

Op 1 oktober 2021 hebben Provinciale Staten van Limburg de Omgevingsvisie Limburg vastgesteld, met inachtneming van de aanvaarde amendementen. De Omgevingsvisie Limburg vervangt de Omgevingsvisie POL 2014. De Omgevingsvisie is een strategische en lange termijn (2030-2050) visie op de fysieke leefomgeving en beschrijft onderwerpen zoals wonen, infrastructuur, milieu, water, natuur, landschap, bodem, ruimtelijke economie, luchtkwaliteit en cultureel erfgoed. Daarnaast worden ook de aspecten gezondheid, veiligheid en een gezonde leefomgeving in de Omgevingsvisie meegenomen.

In het ontwerp-POVI was het plangebied gelegen binnen de zonering 'Groenblauwe mantel'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' ontwerp-POVI met aanduiding plangebied

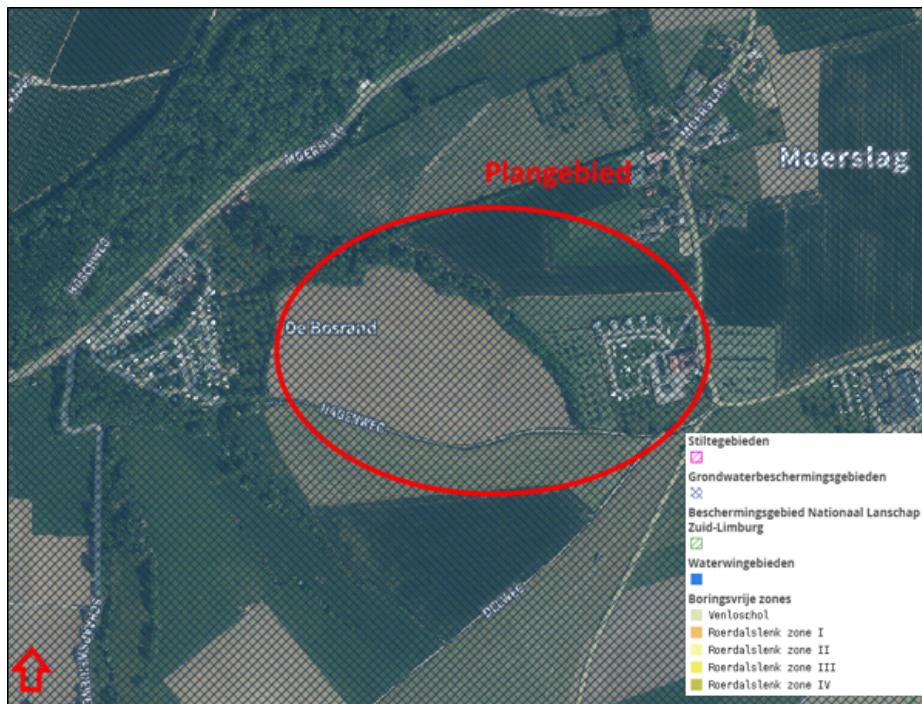
Groenblauwe mantel

De 'groenblauwe mantel' betreft de gebieden die als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg zijn gelegen. Het zijn gebieden waar de provincie goede combinatiemogelijkheden ziet voor duurzame vormen van (kringloop) land- en tuinbouw en andere economische functies, vooral door hergebruik van reeds aanwezige monumentale en beeldbepalende gebouwen. De focus ligt hier op het versterken van het klimaat-adaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap. Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. Die bebouwde gebieden maken geen deel uit van de groen- blauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

Vooropgesteld moet worden dat onderhavige ontwikkeling in hoofdzaak ziet op het (fasegewijs) beëindigen van de bestaande camping en het in ruil daarvoor realiseren van 12 extra Natuurlofts en 5 Autarkische recreatieverblijven. Ten behoeve van de situering van deze nieuwe recreatieverblijven is van belang dat deze zo goed mogelijk worden ingebed in het landschap omdat de Natuurlofts in de aanwezige taluds worden gerealiseerd. In ruil voor en ter compensatie van deze ontwikkelingen is initiatiefnemer bereid om forse stappen te zetten ten aanzien van natuur- en landschapsontwikkeling. Daarbij is van belang dat een natuur-voedselbos wordt aangelegd, nieuwe natuur wordt gerealiseerd en agrarische percelen in landschappelijk opzicht worden versterkt. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit en de kernkwaliteiten van het landschap waardoor de ontwikkeling passend wordt geacht in de groenblauwe mantel.

4.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014)

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt. Onderhavige locatie is gelegen binnen het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en het 'Grondwaterbeschermingsgebied'.



Uitsnede kaart 'milieubeschermingsgebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen. Dienaangaande wordt het volgende overwogen.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Onderhavig plangebied is gelegen in het gehucht Moerslag. Het voornemen ziet op het beëindigen van de camping en het realiseren van nieuwe Natuurlofts op en aangrenzend aan dat bestaande campingterrein en op iets grotere afstand gelegen autarkische recreatieverblijven. Deze verblijven worden als het ware ingebed in het landschap. In dat verband voorziet onderhavige ontwikkeling ook in de aanleg van nieuwe natuur, een voedselbos en het landschappelijk inpassen van agrarische gronden. Daarmee worden het schaalcontrast en het natuurlijke karakter extra kracht bijgezet.

Het groene karakter

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van nieuwe recreatieve verblijven waarbij het verblijven in het buitengebied te midden van de natuur centraal staat. Deze ontwikkeling gaat gepaard met de aanleg van veel nieuw groen, hetgeen het groene karakter van en gebied ten goede komt.

Reliëf en ondergrond

Qua positionering van de nieuwe recreatieverblijven is van belang dat deze worden ingebed in het landschap. De verblijven worden daarbij in de aanwezige taluds geplaatst, waardoor het bestaand reliëf en de ondergrond zoveel mogelijk onaangeroerd blijven.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Op basis van het geldende bestemmingsplan is ter plekke van de voormalige carréhoeve en omliggende gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' van toepassing. In dit verband is van belang dat de nieuwe Natuurlofts in hoofdzaak worden gerealiseerd op de gronden waar de bestaande camping aanwezig is. Daar komt bij dat de Natuurlofts beter worden ingebed en ingepast in het landschap. In zoverre vormt deze dubbelbestemming geen belemmeringen voor het doorvoeren van onderhavige ontwikkeling.

De kernkwaliteiten worden vanwege voorliggend planvoornemen niet onevenredig aangetast. Voor een uitvoerige beschrijving en nadere uitwerking wordt verwezen naar bijlage 5 bij onderhavige toelichting.

Voorts geldt op grond van de Omgevingsverordening primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdal, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. In casu is van belang dat de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Beekdal' met voorliggend bestemmingsplan worden overgenomen.

Grondwaterbeschermingsgebied

De grondwaterbeschermingsgebieden zijn beschermingszones voor de onttrekkingen voor de openbare drinkwatervoorziening. In de Omgevingsverordening 2014 zijn specifieke regels opgenomen voor de (nieuw)vestiging of uitbreiding van diverse soorten inrichtingen of constructies en voor het (verbod op het) gebruik of vervoer van diverse (schadelijke) stoffen. Aangezien onderhavige ontwikkeling niet gepaard gaat met grondwerken dieper dan 3 meter beneden maaiveld, is voorliggend voornemen niet strijdig met regels omtrent grondwaterbeschermingsgebieden.

Vrijtijdseconomie

In artikel 2.4.6 van de Omgevingsverordening Limburg is voorgeschreven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg niet voorziet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

In paragraaf 6.4 van het POL2014 is de ambitie van de provincie ten aanzien van vrijetijdseconomie aangegeven: een gezonde vrijetijdseconomie die het A-merk imago van Limburg behoudt, versterkt en benut. Zij biedt haar gasten en bewoners:

- een uitgebreid, aantrekkelijk en gevarieerd aanbod aan verblijfsaccommodaties, voorzieningen, een

samenhangende recreatieve infrastructuur, evenementen en recreatief-toeristische concepten;

- een florerende werkgelegenheid;
- binnensteden die als koopcentra aantrekkelijk zijn voor consumenten uit de regio en ver daarbuiten;
- een voor beleving toegankelijke natuur en landschap.

In artikel 12.1.5 (Vrijtijdseconomie) van de Omgevingsverordening Limburg, welke in werking treedt met de Omgevingswet op 1 januari 2024) is in lid 3 bepaald dat een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad of planvoorraad vrijetijdseconomie alleen toe laat, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 15 (Landschap) van de provinciale omgevingsvisie en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

In de basis wordt daarmee ingezet op het doorvoeren van een kwaliteitsslag van verblijfsaccommodaties, en het behoud en versterking van voorzieningen. Voor de juiste doorvertaling van het provinciale beleid zijn regionale bestuursafspraken met de gemeenten in Zuid-Limburg gemaakt over onder andere de vrijetijdseconomie. Naar aanleiding van de gemaakte afspraken is in december 2019 de Visie Vrijtijdseconomie 2030 van de Zuid-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg aangeboden aan de diverse gemeenten. In deze visie wordt verwoord op welke wijze de gemeenten gezamenlijk willen werken aan een toekomstbestendige toeristisch-recreatieve bestemming Zuid-Limburg.

De geformuleerde ambities voor de vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg in 2030 zijn als volgt:

- toerisme blijft bijdragen aan duurzame economische structuurversterking van de regio;
- kwalitatieve groei gaat boven kwantitatieve groei gaat;
- landschappelijke en stedelijke kwaliteiten moeten elkaar versterken;
- de vrijetijdseconomie helpt om natuur en landschap te ontwikkelen;
- inwoners en gasten kunnen heel Zuid-Limburg beleven.

De strategie om de geformuleerde ambities ook daadwerkelijk te gaan realiseren is opgebouwd uit vijf pijlers:

1. Kwaliteit

De focus van de vrijetijdseconomie ligt op groei in kwaliteit. Bescherming en verbetering van landschappelijke kwaliteiten, toeristisch-recreatieve voorzieningen en erfgoed staat hierbij centraal.

2. Verleiden

De wens is om inwoners en gasten te verleiden om ook de minder bekende locaties in de regio te bezoeken. Het doel hiervan is langer te verblijven en vaker terug te komen.

3. Beleving van Zuid-Limburgse Grote Verhalen

Om ervoor te zorgen dat inwoners en gasten geraakt worden door de bijzondere verhalen van Zuid-Limburg en zich daarmee verbonden voelen, zet de regio in op het ontwikkelen, ontsluiten en vervolgens promoten van de belangrijke Zuid-Limburgse verhalen.

4. Duurzame vernieuwing

Om nieuwe doelgroepen aan te (blijven) trekken en economisch vitaal te blijven, richt deze pijler zich op continue vernieuwing van het toeristisch-recreatief product.

5. Ondernemerschap en innovatie

Deze pijler richt zich o.a. op het stimuleren van innovatie en cross-overs, thema- en doelgroepgericht werken, het opleiden van geschikt personeel en het verbinden van ondernemers met de streekidentiteit.

Onderhavig planvoornemen ziet op het herontwikkelen van de locatie Moerslag 32 te Sint Geertruid. Deze ontwikkeling vloeit onder andere voort uit de ontwikkelingen en wensen vanuit de markt. Een gedeelte van de moderne recreant voelt zich namelijk meer aangetrokken tot kwalitatief hoogstaande verblijven waarbij rekening is gehouden met duurzaamheid, natuurontwikkeling en beleving. Initiatiefnemer wenst daar op in te spelen met het realiseren van Natuurlofts en Autarkische verblijven. Daarmee is het voornemen in overeenstemming met het thema vrijetijdseconomie.

4.2.3 Visie Vrijetijdseconomie

In de Visie Vrijetijdseconomie van Provincie Limburg wordt aangegeven dat een balans moet worden gezocht tussen het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. Bij nieuwe ontwikkelingen staat maatwerk centraal waarbij rekening moet worden gehouden met het karakter en de mogelijkheden van een gebied en de afweging van belangen op lokale schaal. Bij het maken van een afweging worden een aantal Limburgse principes in acht genomen:

- We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving
- De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal
- Meer stad, meer land
- We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden; boven- én ondergronds

De vrijetijdseconomie vormt een belangrijke economische pijler in Limburg. Voor een florerende vrijetijdseconomie zijn de kwaliteit van landschap en natuur, aantrekkelijke steden en een goede bereikbaarheid van belang. Een stabiele balans is nodig:

- tussen beleving en bescherming van landschap en natuur;
- tussen belangen van toeristen, recreanten en inwoners;
- tussen uiteenlopende wensen van verschillende groepen recreanten;
- tussen de verschillende groepen in het landelijk gebied die gebruik maken van dezelfde infrastructuur.

Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties dienen beter in balans gebracht te worden, zowel kwantitatief als kwalitatief. Meer van hetzelfde leidt tot verdringing en leegstand. Een voortdurende kwaliteitsslag is nodig om nieuw en bestaand aanbod aan te passen aan de veranderende vraag van zowel vaste als nieuwe gasten.

Uit de Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie (Rapport Vitaliteit Verblijfsrecreatie, ZKA, 2015) blijkt dat er binnen de sector verblijfsrecreatie een urgent probleem bestaat: het kwantitatieve aanbod van bungalowparken en campings is groter dan de vraag en de kwaliteit sluit onvoldoende aan bij de snel veranderende eisen en wensen van de consument. Er is geen behoefte aan meer van hetzelfde.

In artikel 2.4.6 van de Visie Vrijetijdseconomie wordt het volgende aangegeven:

'Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg voorziet niet in de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor voorzieningen voor vrijetijdseconomie aan de bestaande voorraad vrijetijdseconomie alsmede aan de bestaande planvoorraad vrijetijdseconomie anders dan in overeenstemming met de thematische principes zoals beschreven in paragraaf 6.4 van het POL2014 en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg, zoals verwoord in de bij deze paragraaf behorende bijlage.'

Onderhavig voornemen is gericht op het herontwikkelen van een bestaand recreatiebedrijf. Deze herontwikkeling is geënt op gewijzigde ontwikkelingen en wensen vanuit de markt. De moderne recreant voelt zich namelijk meer aangetrokken tot kwalitatief hoogstaande verblijven waarbij rekening is gehouden met duurzaamheid, natuurontwikkeling en beleving. Initiatiefnemer wenst daar graag op in te spelen waardoor hij voornemens is om de kleinschalige camping te beëindigen en in ruil daarvoor een nieuw recreatief concept

toe te voegen aan de exploitatie. Daarmee wordt een kwaliteitsslag doorgevoerd en nieuw aanbod aan de markt toegevoegd. Derhalve wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Visie Vrijetijdseconomie'.

4.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' was voorheen het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu gaf de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienden in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z'n algemeenheid betrof het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestond. Daarbij diende sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kon op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie gaf in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Gemeenten dienden in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013', waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.4.2.

4.2.5 Klimaatadaptatie

In artikel 2.19.1 van de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt nader ingegaan op het aspect klimaatadaptatie. Er dient bij het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen namelijk rekening te worden gehouden met risico's ten aanzien van klimaatverandering en het toepassen van mogelijke adaptatiemaatregelen.

Klimaatverandering vergroot de kans op onder andere overstromingen, wateroverlast en langdurige perioden van droogte. Alle overheden hebben in het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie afgesproken klimaatadaptief te handelen en ernaar te streven de inrichting van Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te laten zijn. Door middel van stresstesten die diverse overheden hebben uitgevoerd is inzicht beschikbaar in de gevoeligheid van locaties voor onder andere wateroverlast, overstroming en droogte. De resultaten van de stresstesten in Limburg laten zien dat er opgaven liggen om de ruimtelijke inrichting aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering.

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is van belang dat het plangebied wordt uitgevoerd in halfverharding. Het hemelwater infiltreert hierdoor ter plekke. De parkeerplaats wordt uitgevoerd in gras, met - indien nodig - een versteviging. Ook het water op de parkeerplaats infiltreert daardoor lokaal. Voor de afwatering van de Natuurlofts en de autarkische verblijven wenst initiatiefnemer deze niet op de hemelwaterafvoer (riolering) aan te sluiten. Het dak watert (via regenpijpen) af op het direct omliggende land. Hierdoor vloeit het water over het grasland en infiltreert het hemelwater in de directe nabijheid van de vakantiewoningen. Daarmee wordt het hemelwater op eigen terrein opgevangen, hetgeen bijdraagt aan het voorkomen van wateroverlast.

4.2.6 Conclusie provinciaalbeleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot onderhavig project.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030

De Visie Vrijetijdseconomie 2030 is opgesteld door 16 Zuid-Limburgse gemeenten en de provincie Limburg. Daarin wordt verwoord op welke wijze men wil gaan werken aan een toekomstbestendige toeristisch-recreatieve bestemming van Zuid-Limburg. Aangegeven wordt dat het Zuid-Limburgse landschap de belangrijkste basis is voor de vrijetijdseconomie. Daarbij staat de landschappelijke kwaliteit echter in toenemende mate onder druk omdat besluiten direct en indirect invloed uitoefenen op de toeristisch-recreatieve beleving van het landschap. Daarnaast is de verwachting dat de toeristisch-recreatieve sector in 2030 nauw verbonden zal zijn met het nationaal landschap en een belangrijke bijdrage zal leveren aan de ontwikkeling en het behoud ervan.

Bovendien wordt aangegeven dat voor Zuid-Limburg op recreatief vlak een belangrijke opgave geldt. Vraag en aanbod van verblijfsaccommodaties en hotels moeten namelijk zowel op kwalitatief en kwantitatief vlak beter in balans worden gebracht. Daarbij moet worden ingezet op het aantrekken van nieuwe doelgroepen en op kwaliteitsverbetering van bestaand aanbod.

De focus ligt op groei in kwaliteit boven groei in kwantiteit. Dit betekent dat wordt ingezet op het behouden en verbeteren van de kernkwaliteiten omdat het landschap de belangrijkste drager is voor de vrijetijdseconomie. Daarnaast wordt gestreefd naar het verbeteren van de kwaliteit van verblijfsaccommodaties, zodat een betere match van vraag naar en aanbod van verblijfsaccommodaties ontstaat waarmee ook andere doelgroepen aangetrokken worden.

Onderhavig voornemen is gericht op het herontwikkelen van een bestaand recreatiebedrijf. Deze herontwikkeling is geënt op gewijzigde ontwikkelingen en wensen vanuit de markt. De moderne recreant voelt zich namelijk meer aangetrokken tot kwalitatief hoogstaande verblijven waarbij rekening is gehouden met duurzaamheid, natuurontwikkeling en beleving. Initiatiefnemer wenst daar graag op in te spelen waardoor hij voornemens is om de kleinschalige camping te beëindigen en in ruil daarvoor een nieuw recreatief concept toe te voegen aan de exploitatie. Daarmee wordt een kwaliteitsslag doorgevoerd en nieuw aanbod aan de markt toegevoegd. Derhalve wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030'.

Het planvoornemen is tevens voorgelegd aan de themagroep vrijetijdseconomie (VTE). De themagroep staat positief tegenover dit initiatief. Het advies van de themagroep is bijgevoegd als Bijlage 15 bij onderhavige toelichting.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden)

Op 22 oktober 2013 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten de Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden) vastgesteld. Deze visie bevat 5 ambities en 8 thema's die recht doen aan de eigenheid van de gemeente en de gemeenschappen.

Onderhavig planvoornemen is aan deze strategische visie getoetst. Voor wat betreft bebouwing in het buitengebied (hoofdstuk 4. Thema: Landschappelijk verantwoord ondernemen) geeft deze visie als uitgangspunt aan dat er ruimte voor functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied mogelijk moet zijn, waarbij geen verdere verstening mag optreden, behoudens de bestaande rechten. Bij onderhavig planvoornemen is geen sprake van het oprichten van een nieuw recreatiebedrijf, maar op het herontwikkelen van een bestaand recreatiebedrijf. Daarmee is er in beginsel geen sprake van een nieuwe rode ontwikkeling in het buitengebied.

Verder zet de gemeente in op een goede match van toerisme en landschap om het verdienmodel van de gemeente te vergroten. Zij ziet daarbij veel mogelijkheden op het snijvlak van (agrarisch) ondernemen,

toerisme, food, leisure en leefbaarheid. Onder hoofdstuk 4 (onderdeel doelen) van de Strategische Visie is daartoe opgenomen, dat de kansen voor hoogwaardig toerisme worden verzilverd. Hierbij wordt gedacht aan een aangenaam verblijf in het buitengebied: glamping ofwel glamour camping. Doelstelling is het marktaandeel van Eijsden-Margraten binnen het Zuid-Limburgse toerisme te vergroten van 200.000 naar 400.000 overnachtingen. In 2022 heeft de gemeente Eijsden-Margraten de bestaande toeristisch-recreatieve trekpleisters uitgebreid en zijn nieuwe ontstaan. Met het faciliteren van voorliggende ontwikkeling wordt invulling gegeven aan het bereiken van deze doelstellingen.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de Strategische Visie 2022.

4.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013

De gemeente Eijsden-Margraten heeft de provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' vertaald in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Dit kwaliteitsmenu is van toepassing op de gebieden buiten de zogenaamde rode contouren. Conform het gemeentelijke kwaliteitsmenu (GKM) is in casu de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme' van toepassing.

Onder gebiedseigen recreatie en toerisme worden voorzieningen verstaan, die gebruik maken van het buitengebied en die bij voorkeur niet in een kern ontwikkeld worden. Het buitengebied is dan een onderdeel van de toeristische en/of recreatieve waarde van de voorziening.

Voor recreatieve en toeristische voorzieningen die gebiedseigen zijn in het buitengebied staat de inpassing en de (verbetering van de) kwaliteit op de locatie en de directe omgeving van de ontwikkeling zelf voorop. Er moet een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing worden geleverd. Het gaat hier dan om voorzieningen die afhankelijk zijn van een ligging in het buitengebied en die worden ontwikkeld met een groene inrichting. Voorbeelden zijn campings, golfbanen en bungalowparken. Hierbij dient een ruime parkachtige setting te worden gecreëerd, die kan bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied.

Voor de gebiedseigen recreatie en toerisme ontwikkelingen geldt het bereiken van een groen karakter en voldoende ruimtelijk kwaliteit van de ontwikkeling en de directe omgeving als uitgangspunt. Er dient altijd een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd.

Op basis van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten is de module 'Gebiedseigen recreatie en toerisme' van toepassing. Naast een landschappelijke inpassing dient een kwaliteitsverbetering te worden doorgevoerd. Als kwaliteitsverbeterende maatregelen worden genoemd:

- Sloop van bestaande opstallen;
- Landschappelijke inpassing conform Landschapsvisie Zuid-Limburg;
- Nieuw groen, 5x verharde en bebouwd oppervlakken.

Concreet dient op basis van het gemeentelijk kwaliteitsmenu voor elke m² verhard of bebouwd oppervlak een vijfvoud aan nieuw groen te worden gerealiseerd. Dit is verder uitgewerkt in de tabel op pagina 84 van het landschapsplan (zie bijlage 5).

In onderhavige afbeelding is de te leveren tegenprestatie inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding met te leveren tegenprestatie.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is een landschapsplan met bijbehorend beplantingsplan en beplantingslijst opgesteld waarin nader wordt ingegaan op de wijze waarop het terrein landschappelijk wordt ingepast en de te leveren tegenprestatie in het kader van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten.

In dat landschapsplan is onderscheid gemaakt in de twee fases van uitvoering. In fase 1 van de landschappelijke inpassing betreft het de inpassing en compensatie vanwege het beëindigen van de camping en het realiseren van 12 Natuurlofts®, het uitbreiden van de eventloft, het inrichten van een eventtuin, het uitbreiden van de kapschuur, het herinrichten en uitbreiden van het parkeerterrein en het in pandig realiseren van een tweede bedrijfswoning.

Fase 2 van het landschapsplan betreft de aanleg van circa 10 hectare natuur (inclusief 0,9 ha natuur-voedselbos) ten behoeve van het daarin realiseren van 5 Autarkische verblijven. Zie ook de aanduiding 'natuurontwikkeling fase 2' in bovenstaande figuur.

Het landschapsplan met daarin opgenomen de fasering is bijgevoegd als Bijlage 5. Het beplantingsplan met bijbehorende beplantingslijst is bijgevoegd als Bijlage 6. Daaruit komt naar voren dat bestaande elementen zoveel mogelijk worden behouden, nieuwe landschapselementen worden aangeplant en nieuwe natuur wordt ontwikkeld. Nieuwe natuur wordt ontwikkeld op de percelen gemeente Margraten - sectie R - nummer 187, 480 en 428 (ged.).

De gemeentelijke kwaliteitscommissie van Eijsden-Margraten heeft op 27 oktober 2023 positief geadviseerd omtrent het planvoornemen (zie Bijlage 16), het beplantingsplan en de wijze waarop de locatie landschappelijk zal worden ingepast.

Op basis van de ingediende zienswijzen is het landschapsplan op punten aangepast. Tevens is daar de hiervoor genoemde fasering in doorgevoerd. Dit aangepaste landschapsplan (zie bijlage 5) is ook aan de gemeentelijke kwaliteitscommissie van Eijsden-Margraten voorgelegd. Op 29 november 2024 heeft die commissie positief over het gewijzigde plan geadviseerd (zie Bijlage 17).

De monumentencommissie heeft het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en hier op 16 november 2023 haar

4.4.3 Gebiedsvisie Midenterras Bemelen-Mesch

Het Midenterras Bemelen-Mesch wordt gevormd door de oostelijke dalwand van het Maasdal en de direct aansluitende delen van oude Maasterrassen binnen de gemeente Eijsden-Margraten. Dit gebied wordt gekenmerkt door unieke natuurwaarden die zich hier hebben kunnen ontwikkelen met dank aan de kalksteenlagen die hier aan de oppervlakte komen. De kernkwaliteiten die zich in de loop der tijd hebben ontwikkeld op het Midenterras, hebben ertoe bijgedragen dat het gebied een onlosmakelijk onderdeel is van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

De gemeente Eijsden-Margraten wil samen met belanghebbenden landschappelijke, economische en recreatieve meerwaarde toevoegen aan het Midenterras. De gebiedsvisie ordent verbindt, inspireert en nodigt mensen uit om zelf initiatieven te ontplooiën in het gebied. Initiatieven dienen op maatschappelijk verantwoorde wijze te worden vormgegeven. Dit betekent op een duurzame wijze gebruik maken van het landschap en tegelijkertijd de kwaliteit ervan behouden dan wel verbeteren.

Op basis van de Gebiedsvisie Midenterras Bemelen-Mesch is onderhavige locatie gelegen binnen de zone 'kleinschalig agrarisch cultuurlandschap' en het 'concentratiegebied verblijfsrecreatie' en 'beschermde stads/dorpsgezicht'.

Het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap ziet op het behoud, herstel en aanleg van kleine landschapselementen hetgeen een landschappelijk en ecologisch raamwerk creëert waarbinnen zich een mozaïek aan agrarische gebruiksvlakken bevindt met zowel akkers, weides, percelen standslandbouw en rijenteelten zoals fruitteelt en voedselbossen. In de dorpsmantel komen hierbinnen ook tuinen en percelen hoogstamfruit voor. Hemelwaterbuffers liggen op passende locaties in het landschap en zijn landschappelijk goed ingepast.

Wat betreft het aspect verblijfsrecreatie is van belang dat de locatie is gelegen binnen het concentratiegebied verblijfsrecreatie. In dat verband geldt als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen binnen dit concentratiegebied geënt dient te zijn op kwaliteit, duurzaam, authentiek, milieu- en klimaatvriendelijkheid. Bij uitbreiding van bestaande verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt ten aanzien van kwaliteit het uitgangspunt niet groter, maar beter. Voor nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen dient kwaliteit gezien te worden als: niet meer van hetzelfde, maar een toegevoegde waarde.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de herontwikkeling van een bestaand recreatielandgoed. In dat kader is van belang dat initiatiefnemer een concept nastreeft waarbij de realisatie van hoogwaardige recreatieve verblijven met bijbehorende landschaps- en natuurontwikkeling centraal staat. Derhalve sluit het voornemen goed aan bij de kaders van de 'Gebiedsvisie Midenterras Bemelen-Mesch'.

4.4.4 Manifest buitengewoon buitengebied

Op 21 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten besloten tot de richtinggevende uitspraken van het Manifest Buitengewoon Buitengebied. Deze uitspraken zijn gecategoriseerd onder de hoofdthema's 'Natuur en Landschap', 'Landbouw', 'Toerisme en Recreatie', en 'Wonen'. Op de voor voorliggende planontwikkeling van toepassing zijnde richtinggevende uitspraken wordt hierna per thema kort ingegaan.

Natuur en Landschap

We streven een uitbreiding van ons groenblauwe landschappelijke raamwerk na met meer authentieke landschapselementen en betere ecologische verbindingen, zodat ons kleinschalig landschap verder versterkt wordt.

Onderhavig voornemen ziet op het herontwikkelen van een bestaand recreatieverblijf waarbij de aanwezigheid van kwalitatief hoogwaardige recreatieverblijven en natuurbeleving centraal staan. Tevens wenst initiatiefnemer op eigen terrein maatregelen te treffen welke gericht zijn op natuur en landschapsontwikkeling. In dat kader worden gronden landschappelijk ingepast, nieuwe natuur ontwikkeld

en een voedselbos aangelegd. Daarmee wordt het landschap ter plaatse verder versterkt evenals nieuwe ecologische verbindingen gecreëerd.

Wij willen meer authentieke landschapselementen in ons landschap terugbrengen, maar ook bestaande authentieke landschapselementen beter beschermen.

Het landschapsplan voorziet in de aanplant van nieuwe, doch voor de plek authentieke landschapselementen. Zowel de realisatie als de instandhouding van deze landschapselementen worden in voorliggend bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting publiekrechtelijk geborgd.

We maken in principe per saldo geen nieuwe bouwlocaties in het buitengebied.

De nieuw te realiseren Natuurlofts worden in hoofdzaak voorzien op gronden waar de bestaande camping wordt geëxploiteerd. De te realiseren autarkische verblijven worden ten westen van het plangebied beoogd. Het concept van deze Autarkische verblijven ziet namelijk expliciet op het realiseren van verblijven ondergeschikt aan en gecamoufleerd door groen. In de beoogde situatie worden deze Autarkische verblijven te midden van nieuwe natuur ontwikkeld waardoor deze volledig opgaan in het landschap.

Bouwen in het buitengebied kan, maar alleen onder nadere voorwaarden.

Ten aanzien van deze richtinggevende uitspraak wordt verwezen naar de nadere motivering van de hierboven genoemde richtinggevende uitspraak.

Bij hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing hanteren wij de volgende volgorde:

1. *Hergebruik van de gebouwen t.b.v. een agrarische functie*
2. *Hergebruik ten behoeve van een andere functie, bijv. toerisme en recreatie, zorg en wonen, in de vanuit de cultuurhistorie als waardevol te bepalen gebouwen (bijv. monumenten/beeldbepalende panden/karakteristieke bebouwing) en sloop van de overtolige, landschap ontsierende gebouwen*
3. *Voor locaties die niet geschikt zijn voor hergebruik onderzoeken we de mogelijkheden tot sloop.*

Deze richtinggevende uitspraak is niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Toerisme en Recreatie

Wij streven de principes van een Green Destination na, waarin ontwikkelingen (het concept, de wijze van ondernemerschap, wijze van aanpak/ draagvlak geënt zijn op kwaliteit (niet meer maar beter)), kleinschalig, duurzaam, authentiek en milieu en klimaatvriendelijk - en klimaatvriendelijk handelen.

In paragraaf 2.2 van voorliggende plantontwikkeling wordt het recreatief concept dat initiatiefnemer nastreeft, nader uiteengezet. Daaruit blijkt dat voorliggende ontwikkeling puur is gericht op kwaliteit, kleinschaligheid, duurzaamheid, en authenticiteit. Daarbij staan ook het milieu en klimaatvriendelijk ondernemen centraal.

Wij onderschrijven de uitgangspunten zoals verwoord in de op 6 mei 2020 door de raad vastgestelde Visie Vrijtijdseconomie Bestemming Zuid-Limburg 2030, te weten: Kwaliteit, Spreiden en verleiden, Beleving, Vernieuwing, Ondernemerschap, samenwerking.

In paragraaf 2.2 is reeds ingegaan op deze visie in relatie tot voorliggende planontwikkeling.

Wij zoeken naar een goede balans tussen enerzijds de voordelen die het hebben van evenementen voor de toeristische economie met zich meebrengt, anderzijds de nadelen die natuur, landschap en omgeving kunnen ondervinden van evenementen.

Onderhavig recreatief concept is juist gericht op het realiseren van recreatieve verblijven waarbij landschaps- en natuurbeleving centraal staan. Het creëren van nieuwe natuur en het aanleggen van nieuwe landschapselementen vormt dan ook de basis voor het recreatieve kader dat initiatiefnemer nastreeft.

4.4.5 Conclusiegemeentelijk beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende gemeentelijke beleid, bestaan er geen onoverkomelijke belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen, is opgenomen in onderdeel D 10, kolom 1. Wanneer voorliggend plan wordt getoetst aan onderdeel D, kolom 2 van de D-lijst, is hier een drempelwaarde opgenomen voor '250.000 bezoekers of meer per jaar' of 'een oppervlakte van 25 hectare of meer' of '100 ligplaatsen of meer' danwel 'een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied'. Vooropgesteld moet worden dat voorliggende planontwikkeling onder de drempel blijft waardoor de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

Bij het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden aangetoond of er sprake is van belangrijke nadelige milieueffecten nadat er een afweging heeft plaatsgevonden aangaande de volgende drie criteria:

- a. de kenmerken van de projecten;
- b. de plaats van de projecten;
- c. de kenmerken van de potentiële effecten.

Ad. a. de kenmerken van het project

- De omvang van het project:

Het plangebied is bestemd tot 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Agrarisch met Waarden'.

- De cumulatie met andere projecten:

In en om het plangebied zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling.

- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen:

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen verandert niet als gevolg van de realisatie van het plan. Dit onderdeel geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

- De productie van afvalstoffen:

Zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase vindt er geen productie plaats van afvalstoffen, anders dan regulier bouw- en huishoudelijk afval.

- Verontreiniging en hinder:

Tijdens de realisatiefase is er wellicht enige hinder in de vorm van geluid en mogelijk trillingen. Het (aannemers)bedrijf welke verantwoordelijk is voor de uitvoering van de realisatie zal zich moeten houden aan de algemene wet en regelgeving en de geldende milieuwetgeving.

- Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

In paragraaf 5.6 van voorliggende toelichting wordt het aspect externe veiligheid nader beschouwd.

Ad. b. de plaats van het project

- Het bestaand grondgebruik:

Het plangebied is momenteel gedeeltelijk ingericht als camping en daarnaast gedeeltelijk agrarisch in gebruik dan wel bestemd voor natuurdoeleinden.

- Natuurlijke hulpbronnen:

Ter plaatse van het plangebied zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het project dan wel een effect hebben op het project.

- Opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu:

Uit de beoordeling van de planologisch relevante milieuaspecten in de volgende paragrafen komt naar voren dat het planvoornemen deze aspecten niet belemmert.

Ad. c. de kenmerken van de potentiële effecten

Beoogd wordt met het planvoornemen om de locatie Moerslag 32 te Sint Geertruid te herontwikkelen en beperkt uit te breiden. Het voornemen is in hoofdzaak gericht op het beëindigen van de kleinschalige camping en het realiseren van Natuurlofts en Autarkische verblijven met een duurzaam karakter. Bij de realisatie wordt zowel aan de geldende algemene wet- en regelgeving als aan de geldende milieuwetgeving voldaan. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het herontwikkelen van Landgoed Moerslag door de bestaande camping stapsgewijs te beëindigen. In ruil daarvoor worden 12 nieuwe Natuurlofts en 5 Autarkische recreatieverblijven gerealiseerd. Gezien de omvang van het project, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in onderdeel D, kolom 2 van de D-lijst, is sprake van een kleinschalig project. De kenmerken en de plaats van het project zijn beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting. De kenmerken van de potentiële effecten van het project worden hieronder in hoofdstuk 5 nader beschouwd. Met alle belangen en waarden is derhalve voldoende rekening gehouden. Deze toelichting dient derhalve beschouwd te worden als 'Vormvrije aanmeldnotitie milieu-effect-rapportage'.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft een relatief beperkte omvang. Daarnaast zijn er geen belemmerende milieuaspecten voorzien die een negatieve invloed hebben op de beoogde ontwikkeling of omliggende omgeving. Gezien de aard, omvang en ligging kan worden gesteld dat onderhavig initiatief niet voldoet aan de drempelwaarde van onderdeel D, kolom 2 van de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er hoeft dan ook geen milieueffectrapportage te worden opgesteld en er hoeft ook geen m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ten behoeve van de planontwikkeling is door Aelmans ECO BV een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 7.

Uit de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen, die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen aangetroffen, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

Op de locatie zijn van oudsher hoogstam fruitbomen aanwezig. Er is van uit gegaan dat deze bomen in het verleden niet gebruikt zijn voor intensieve fruitteelt en dus niet veelvuldig zijn bespoten met bodemverontreinigende bestrijdingsmiddelen. Bodemverontreinigingen met bestrijdingsmiddelen wordt dus ook niet waarschijnlijk geacht. Ondanks dat er op het agrarisch perceel geen bodeminspectie mogelijk was, is aangenomen dat, gezien het feit het perceel uitsluitend als agrarisch landschap in gebruik is geweest, er geen sterke bodemverontreinigingen aanwezig zullen zijn.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de locatie de hypothese onverdacht geldt.

5.2.1 Conclusie bodem

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling binnen de recreatieve sfeer.

5.3 Geluid

Conform de Wet geluidhinder moeten woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen worden aangemerkt als geluidgevoelige bebouwing. Als geluidgevoelige terreinen zijn terreinen behorende bij gezondheidszorggebouwen (exclusief ziekenhuizen), terreinen behorende bij verpleeghuizen en woonwagendplaatsen aangewezen.

Het recreatielandgoed is, gezien de activiteiten die er gaan plaatsvinden, niet aan te merken als een geluidgevoelig object zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Ook de nog tijdelijk aanwezige campingplaatsen kunnen, gezien de beperkte verblijftijd van de personen die zich daarbinnen bevinden, niet worden aangemerkt als geluidgevoelige objecten.

Bovendien ziet onderhavig voornemen op het toevoegen van een tweede bedrijfswoning in de bestaande carréhoeve. Daarmee is sprake van het toevoegen van een geluidgevoelig object. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, hetgeen is bijgevoegd als Bijlage 8. De resultaten van het akoestisch onderzoek worden hieronder uiteengezet.

Wet geluidhinder

Ter bepaling van de gecumuleerde waarde dient de totale geluidbelasting (exclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder) te worden berekend van alle zoneplichtige (spoor)wegen, industrie en luchtvaart met een geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde getoetst aan de 'methode Miedema'. De maximale gecumuleerde waarde, welke voornamelijk wordt bepaald door de Moerslag, bedraagt 50 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'goed' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Het woon- en leefklimaat is daarom aanvaardbaar.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

Omdat de cumulatieve geluidbelasting kleiner of gelijk is aan 53 dB, is een nader onderzoek ter bepaling van

de geluidwering van de gevel niet nodig. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

5.4 Milieuzonering

5.4.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voorliggende planontwikkeling ziet op het herontwikkelen van een bestaand recreatiebedrijf. Van belang is of de beoogde uitbreidingen op voldoende afstand is gelegen van woningen, zodat overlast en hinder worden beperkt.

De milieuhinder die door bedrijfsactiviteiten wordt veroorzaakt, kan worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieuenmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel rekening dienen te houden. Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

Bij voorliggende ontwikkeling is geen sprake van het realiseren van een nieuw bedrijf of een nieuwe functie. Het onderhavig voornemen bestaat uit het verruimen van de bestaande gebruiks- en recreatiemogelijkheden. Desalniettemin is gekeken naar de bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Deze bevinden zich op een afstand van minstens 100 meter van het plangebied. De omliggende bedrijvigheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Omgekeerd dient ook de bedrijvigheid binnen het plangebied zelf te worden getoetst aan de richtafstanden. Overeenkomstig de VNG-handreiking bedraagt de richtafstand 50 meter voor de categorie 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) (SBI-2008: 553, 552). De afstand tot de dichtstbij gelegen gevoelige objecten bedraagt circa 100 meter, waardoor de beoogde ontwikkelingen geen gevolgen hebben voor hindergevoelige objecten in de omgeving. Bovendien geldt voor de horecafunctie voor de aspecten geur en geluid een richtafstand van 30 meter respectievelijk 50 meter. De afstand tot de dichtstbij gelegen gevoelige objecten bedraagt meer dan 100 meter, waardoor het gebruik van de horecafunctie geen gevolgen heeft voor hindergevoelige objecten in de omgeving.

Rekening houdend met de toe te voegen tweede bedrijfswoning is van belang dat deze onderdeel uitmaakt van de recreatie-inrichting en onlosmakelijk is verbonden met het recreatieve bedrijf dat op de locatie Moerslag 32 Sint Geertruid wordt geëxploiteerd. Omdat deze bedrijfswoning onderdeel van de inrichting zelf is hoeft die bedrijfswoning ten opzichte van de eigen bedrijfsactiviteiten niet te voldoen aan de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Deze tweede bedrijfswoning ligt verder op een afstand van meer dan 100 meter van een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden. Daarmee wordt aan de richtafstand van 100 meter voor geur voldaan.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen

5.4.2 Spuitzones

Contact met chemische gewasbeschermingsmiddelen is slecht voor de gezondheid van de mens. Dit contact kan plaatsvinden via opname door de huid dan wel inademing. Teneinde te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen boomgaarden, voor reguliere agrarische teeltdoeleinden in gebruik zijnde gronden en woonpercelen. Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een risicozone voor woon- en verblijfsgebieden aangehouden van 50 meter vanaf de perceelsgrens.

Aan diverse zijden van het plangebied zijn voor agrarisch grondgebruik bestemde gronden van derden aanwezig. Ter plaatse van deze gronden is op basis van het bestemmingsplan het gebruik van driftveroorzakende bestrijdingsmiddelen toegestaan. Initiatiefnemers hebben in samenspraak met de eigenaren van deze percelen overeenkomsten (verklaringen) gesloten waarin is bepaald dat een spuitbeperking wordt opgelegd op de gedeelten van de percelen die zijn gelegen binnen 50 meter afstand van het plangebied.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de wet Milieubeheer. Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

5.5.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend plan voorziet niet in een ontwikkeling van dergelijke omvang. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling NIBM is.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 2.278 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in

beteknende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Van een dergelijk aantal verkeersbewegingen is vanwege onderhavig project geenszins sprake. Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is gericht op de bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide (m.n. kinderen, ouderen en zieken). Dit besluit is niet van toepassing op het planvoornemen.

5.5.4 Conclusie luchtkwaliteit

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van het realiseren van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object in het kader van externe veiligheid. Zodoende wordt hierna het beleid omtrent externe veiligheid beschouwd en wordt een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

5.6.1 Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebondenrisico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10⁻⁶-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

5.6.2 Risicokaart Limburg

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavige kwetsbare objecten mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.

Risicovolle bronnen

De dichtst bijgelegen risicovolle bron in de omgeving van het plangebied betreft een propaantank, gelegen op het adres Moerslag 4 op circa 600 meter afstand. De PR 10-6-risicocontour bedraagt 25 meter.

Verder is op circa 750 m (aan de Heiweg 6) een risicovolle bron gelegen. Dit betreft een propaantank met een PR 10-6-risicocontour van 20 meter.

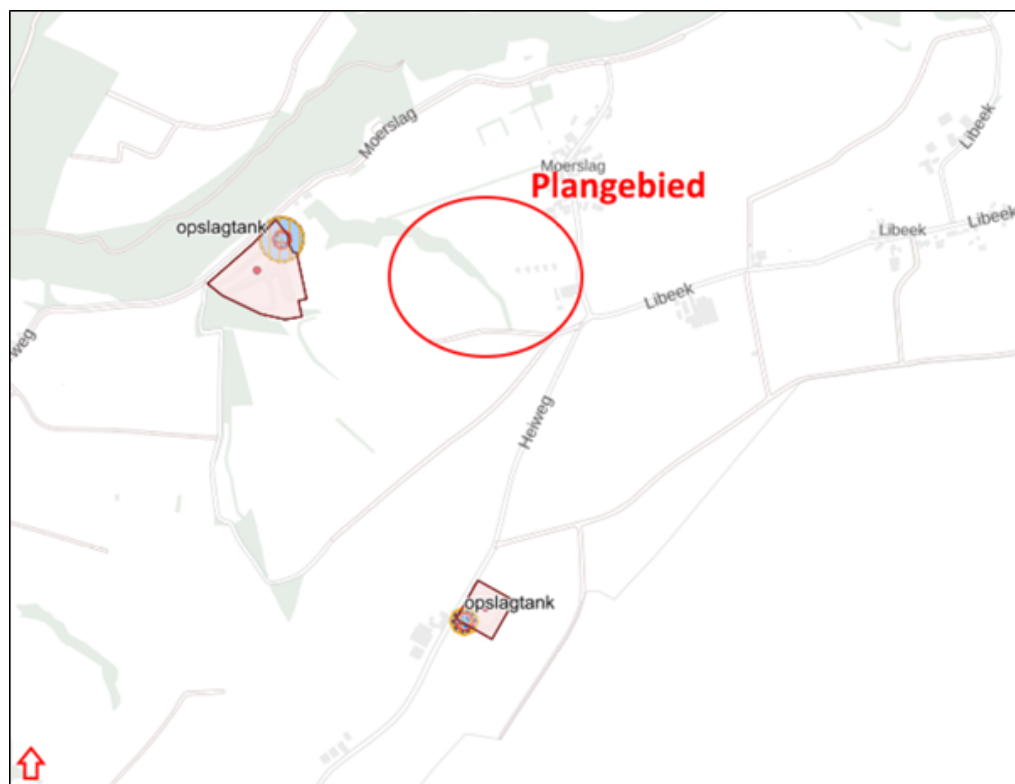
Gezien de grote afstand van deze beide propaantanks tot het plangebied vormt het groepsrisico geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

Transportassen

Het plangebied bevindt zich niet in de PR10-6 risicocontour of invloedsg gebied van omliggende transportassen over water (Maas), weg (A2), spoor (lijn Maastricht – Luik) of buisleiding.

5.6.3 Resultaten en conclusies externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

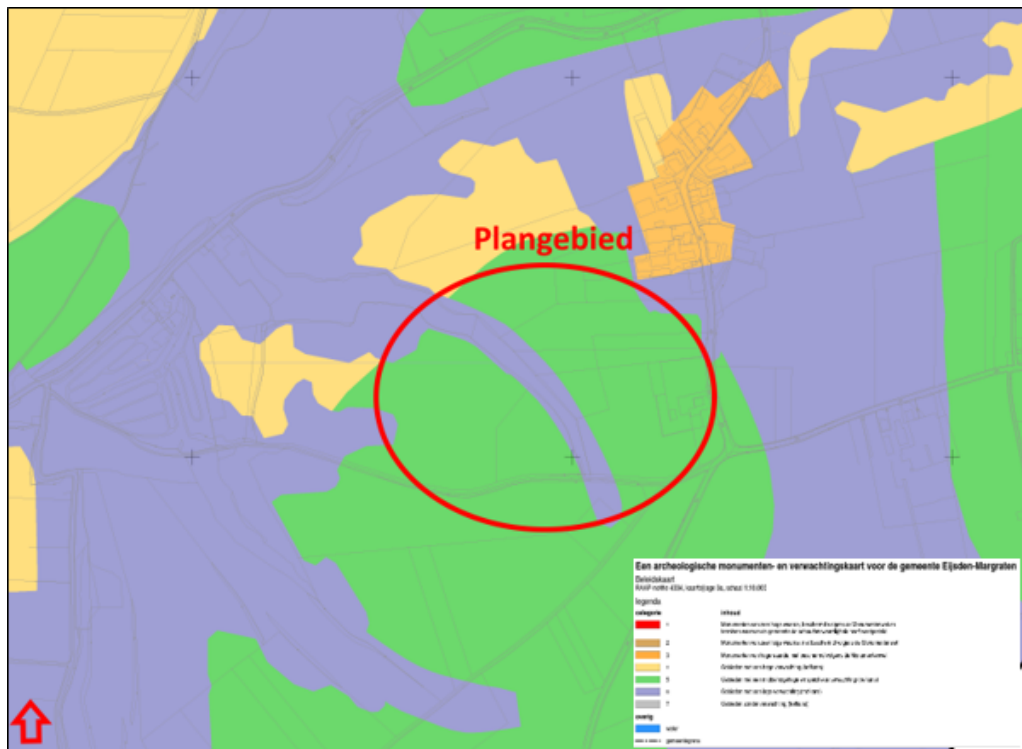
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen (daaronder tevens begrepen: wijzigingsplannen) betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. De aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kan langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

6.1.1 Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2022'. Deze verordening biedt een soort voorbescherming voor archeologische waarden. In de verordening wordt de mogelijkheid geboden om archeologische monumenten en verwachtingszones aan te wijzen en deze te verbinden aan categorieën regels en voorwaarden. De regels en voorwaarden overeenkomstig de verordening dienen te worden verwerkt in de regels van nieuw op te stellen bestemmings-/wijzigingsplannen.



Uitsnede archeologische monumenten- en verwachtingskaart Eijsden-Margraten

Op basis van de archeologische monumenten- en verwachtingskaart van de gemeente Eijsden-Margraten is het plangebied gelegen binnen 'Waardecategorie 5: Gebieden met een middelhoge en specifieke verwachting (trefkans) en 'Waardecategorie 6: Gebieden met een lage verwachting (trefkans). Voor waardecategorie 5 geldt als uitgangspunt dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien dieper dan 0,40 m onder het maaiveld wordt gegraven en het te vergraven oppervlak groter is dan 1000 m². Voor waardecategorie 6 geldt als uitgangspunt dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien dieper dan 0,40 m onder het maaiveld wordt gegraven en het te vergraven oppervlak groter is dan 25.000 m².

Aangezien onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met bodemingrepen dieper dan 0,40 meter en het te vergraven gebied een groter oppervlak heeft dan 1.000 m², is ten behoeve van onderhavige planontwikkeling een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 9.

Middels een verkennend booronderzoek is vastgesteld dat de oorspronkelijke bodem uit een primaire lössleem uit het Laat-Pleistoceen bestaat (formatie van Bostel, laagpakket van Schimmert) met mogelijk lokaal oud colluvium uit het Midden-Holoceen. In de top van de löss heeft zich een holocene leembrikgrond ontwikkeld. Binnen het oostelijke deelgebied is de oorspronkelijke bodem nog nagenoeg intact. Binnen het westelijke deelgebied is het zuidelijke en centrale deel nog grotendeels intact maar is het noordelijke deel sterk geërodeerd.

Geadviseerd wordt om voor het plangebied uitgezonderd de noordelijke helft van het westelijke deelgebied een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan worden verricht middels proefsleuven dan wel middels een begeleiding van de vereiste graafwerkzaamheden ten behoeve van de bouw van de vakantiewoningen en het zwembad.

Voorafgaand aan het besluit kan worden onderzocht in hoeverre de vereiste bodemingrepen tot een significante verstoring van eventuele archeologische resten leiden. Indien de mate van verstoring zeer gering is, kan worden overwogen om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren uitgaande van het principe van "archeologiebehoudend bouwen". Dit heeft wel als gevolg dat de archeologische dubbelbestemming van toepassing blijft en additionele graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm –mv niet zijn toegestaan.

Op basis van het voorgaande wordt de archeologische dubbelbestemming overeenkomstig het geldend planologisch-juridisch kader in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Graafwerkzaamheden mogen enkel worden uitgevoerd nadat vervolgonderzoek is verricht of is besloten dat archeologiebehoudend kan worden gebouwd.

6.2 Cultuurhistorie

Ter plaatse van onderhavig plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' en 'Waarde - Cultuurhistorie' van toepassing.

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en versterking van de cultuurhistorisch waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing) en patronen (verkavelingen, wegenpatronen, beplantingspatronen, stedenbouwkundig beeld). Ter plaatse van de carréhoeve is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' van toepassing. In dat kader is van belang dat de uitstraling van de carréhoeve niet wijzigt. Enkel in pandig worden wijzigingen doorgevoerd, waaronder het realiseren van een tweede bedrijfswoning.

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande bebouwing, bouwwerken en bebouwde gronden, zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang, die een beeld opleveren dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid, de betekenis voor de wetenschap, de cultuurhistorische waarde en de ruimtelijke structurele samenhang. In casu is van belang dat het gehele gehucht Moerslag is gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt, dat ter goedkeuring is voorgelegd aan de monumentencommissie. Deze heeft het beeldkwaliteitsplan beoordeeld en hier op 16 november 2023 haar akkoord op gegeven.

6.3 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.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.4 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling aan Moerslag 32 te Sint Geertruid dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt. In dat verband mag de verkeersgeneratie vanwege een ruimtelijke ontwikkeling niet leiden tot verkeersproblemen, alsook dient de extra parkeerbehoefte op eigen terrein te worden opgevangen.

6.4.1 Verkeersstructuur

Het projectgebied wordt in de bestaande situatie middels een tweetal uitritten ontsloten op de weg Moerslag. Daarmee kunnen gasten van 'Landgoed Moerslag' ook direct het terrein verlaten. De ontwikkeling ziet mede door het beëindigen van de camping (32 kampeerplaatsen) slechts op een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. De weg Moerslag is berekend op deze toename. Het voornemen heeft daarmee geen invloed op de plaatselijke verkeersstructuur van de weg Moerslag.

6.4.2 Parkeren

Op grond van het facetbestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' en de daarbij opgenomen kaarten stedelijkheidsgraad is het plangebied gelegen in een niet-stedelijk gebied. Gelet op de te hanteren parkeernormen voor een 'bungalowpark (huisjescomplex)' in niet-stedelijk gebied in het buitengebied geldt een minimale parkeernorm van 2,0 en maximale parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per eenheid.

De parkeerbehoefte op de locatie Moerslag 32 wordt in de toekomstige situatie in hoofdzaak bepaald door de 4 vakantiewoningen in de carréhoeve, 17 Natuurlofts, 5 autarkische verblijven en een horecagelegenheid met bijbehorend terras van circa 188 m². Daarmee worden in totaal 26 recreatieve verblijven gerealiseerd, hetgeen gepaard gaat met een minimale parkeerbehoefte van 52 parkeerplaatsen en maximaal 57,2 parkeerplaatsen.

Voor de horecafunctie kan worden uitgegaan van het bvo van de huidige horecagelegenheid en het terras (totaal 188 m²). Gelet op de te hanteren parkeernormen voor een 'restaurant' in niet-stedelijk gebied in 'rest bebouwde kom' geldt een minimale parkeernorm van 14 parkeerplaatsen en een maximale parkeernorm van 16 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Daarmee bedraagt de parkeerbehoefte minimaal 26,3 parkeerplaatsen en maximaal 30,1 parkeerplaatsen.

Bovendien dient rekening te worden gehouden met de extra parkeerbehoefte die de eventtuin genereert. De eventtuin wordt in hoofdzaak gebruikt door gasten van Landgoed Moerslag, maar daarnaast worden ook maximaal 10 keer per jaar maximaal 50 externe gasten ontvangen voor extra bijeenkomsten en/of feesten. Uitgaande van gemiddeld 2 personen per voertuig resulteert dit tijdens die 10 dagen in een extra behoefte van 25 parkeerplaatsen.

Omdat vanuit de bedrijfsvoering, vanwege hinder voor de recreanten, tijdens die 10 extra dagen waarop externe bijeenkomsten worden gehouden een lagere bezetting van de Natuurlofts zal zijn wordt er van uit gegaan dat dit tijdens die 10 dagen leidt tot een maximale behoefte van 50% aan extra parkeerplaatsen (afgerond dus 13 extra parkeerplaatsen).

In totaliteit komt de parkeerbehoefte daarmee op minimaal $(52 + 26 + 13) = 91$ parkeerplaatsen. Bij elke natuurloft kan één auto worden geparkeerd. Dit leidt daarmee tot $(91 - 17) = 74$ parkeerplaatsen.

Momenteel is aan de zuid- en zuidwestzijde van de carréhoeve een bestaande parkeerplaatsen aanwezig. daarop kunnen circa 60 voertuigen worden geparkeerd.

Initiatiefnemer is voornemens om in aanvulling daarop aan de zuidzijde van de locatie een nieuw groen ingepast parkeerterrein te realiseren welk zal worden uitgevoerd in gras met - indien nodig - een versteviging. Op die uitbreiding kunnen minimaal 20 voertuigen worden geparkeerd.

In totaliteit is daarmee ruimte voor het stallen van minimaal 80 voertuigen.

Gelet op de grootte van deze parkeergelegenheden zijn deze ruimschoots afdoende groot om te kunnen voldoen aan de parkeerbehoefte op eigen terrein. Parkeerproblemen in het openbare gebied zullen zich dan ook niet gaan voordoen.

Naar aanleiding van de behandeling van de zienswijzen op het ontwerpplan heeft de beleidsmedewerker verkeer en vervoer van de gemeente Eijsden-Margraten een aanvullend advies inzake parkeren en verkeersimpact uitgebracht. Dit advies (d.d. 24 oktober 2024) is toegevoegd als Bijlage 10.

6.4.3 Conclusieverkeer en parkeren

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.5 Waterhuishouding

6.5.1 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterprogramma voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

6.5.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

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

6.5.3 Afvalwater en hemelwater

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Eijsden-Margraten en in het beheergebied van Waterschap Limburg. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en waterveiligheid binnen haar beheergebied. Sinds 1 april 2019 is de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg van kracht.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen onderhavig plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige ontwikkeling - met uitzondering van het afvalwater van de autarkische verblijven - zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Eijsden-Margraten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Het afvalwater van de Autarkische verblijven zal worden opgevangen en gezuiverd in een septictank. Het gezuiverde water wordt geloosd (uitgevloeid) in een rietveld voor verdamping en/of infiltratie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zo nodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen van de gemeentelijke riolering. Daarbij is het streven om alles zoveel mogelijk klimaatadaptief aan te leggen. Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal moeten worden opgevangen en worden afgevoerd naar een te realiseren hemelwatervoorziening, binnen eigen perceelgrenzen.

Planontwikkeling

De paden in het plangebied worden uitgevoerd in halfverharding. Het hemelwater infiltreert hierdoor ter

plekke. De parkeerplaats wordt uitgevoerd in gras, met - indien nodig - een versteviging. Ook het water op de parkeerplaats infiltreert daardoor lokaal. Voor de afwatering van de Natuurlofts en de autarkische verblijven wenst initiatiefnemer deze niet op de hemelwaterafvoer (riolering) aan te sluiten. Het dak watert (via regenpijpen) af op het direct omliggende land. Hierdoor vloeit het water over het grasland en infiltreert het hemelwater in de directe nabijheid van de vakantiewoningen. Voorwaarde daarbij is dat in de daken van de recreatieverblijven geen uitlogende materialen toegepast worden.

Voorkomen van wateroverlast

Bij het bepalen van het bouwpeil en afschot wordt rekening gehouden dat geen water in de te realiseren nieuwbouw kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de perceelsoppervlakte en de relatief beperkte hoeveelheid verharding.

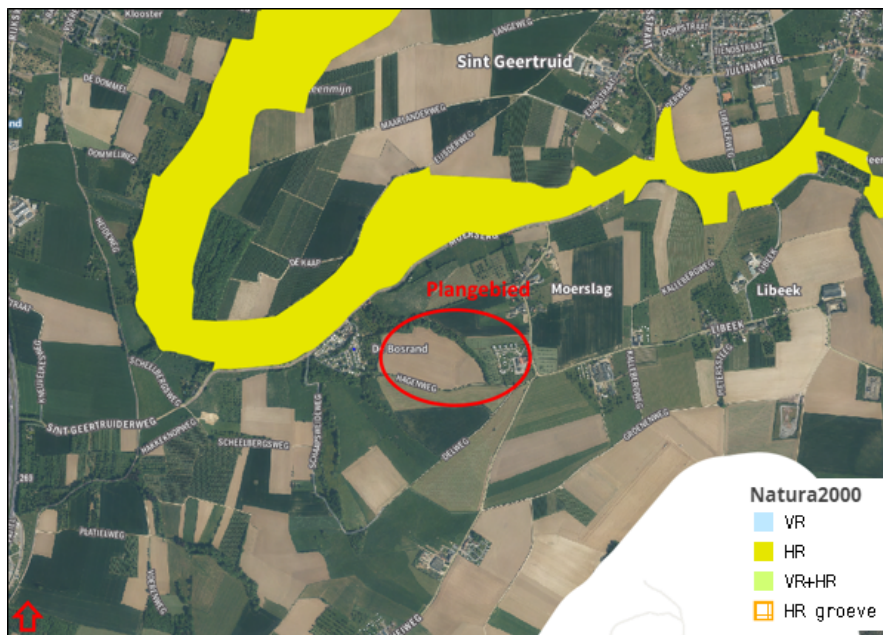
6.6 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

6.6.1 Natura 2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

In de directe omgeving van het plangebied, op circa 150 meter van de contour van het plangebied, ligt het Natura2000-gebied 'Savelsbos'. Ter plaatse van het plangebied zelf is geen Natura2000-gebied aanwezig.



Kaart 'Natura2000' van Atlas Limburg met aanduiding plangebied

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd naar de realisatiefase en de gebruiksfase. Betreffend stikstofonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 11. (de berekeningen van de realisatie en de gebruiksfase zijn toegevoegd als Bijlage 12 en Bijlage 13.

Uit de verschilberekeningen met AERIUS blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op een op voor stikstof gevoelige natuurgebieden. De depositie bedraagt 0,00 mol potentieel zuur/ha/jaar. Derhalve kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van Natura2000-gebieden ten gevolge van stikstof met zekerheid worden uitgesloten.

6.6.2 Flora en fauna

In de Wet natuurbescherming zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er geldt een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Vooropgesteld moet worden dat de gronden waar de beoogde uitbreiding van het recreatiebedrijf wordt voorzien, vrij intensief in gebruik zijn. Het is dan ook niet te verwachten dat ter plekke beschermde soorten flora en fauna voorkomen. Derhalve is niet te verwachten dat voorliggend voornemen inbreuk heeft op de ecologische situatie binnen het plangebied. Hierbij is wel van belang dat de algemene zorgplicht geldt op basis waarvan eenieder voldoende zorg dient te betrachten voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd, hetgeen is bijgevoegd in Bijlage 14. In het natuurwaardenonderzoek komt naar voren dat de voorgenomen ontwikkeling in beginsel geen negatief effect heeft op het voorkomen van wettelijk beschermde flora en fauna. De Wet natuurbescherming vormt zodoende geen belemmering voor de voorgenomen ingreep. Wel dienen voor de aanlegfase een aantal maatregelen te worden uitgevoerd om te kunnen voldoen aan de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming.

6.6.3 Conclusie natuurbescherming

Gelet op vorenstaande uiteenzetting vormt het aspect natuurbescherming geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

6.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen. Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan het verminderen van afval door zuinig gebruik van bouwmaterialen een belangrijke bijdrage leveren aan duurzaamheid.

Bij het ontwerp van de nieuw te realiseren Natuurlofts en autarkische verblijven speelt het aspect duurzaamheid een belangrijke rol. De recreatieverblijven worden namelijk als het ware ingepast in het landschap en gerealiseerd met natuurlijke materialen. De nieuw op te richten bebouwing wordt dan ook gebouwd met duurzaam materiaal, waarbij aandacht wordt besteed aan de recyclebaarheid van de bouwmaterialen.

De autarkische verblijven worden daarbij onderdeel van het landschap, waarbij de bebouwing ondergeschikt is en gecamoufleerd wordt door groen en waarbij beleving van de omliggende natuur en duurzaamheid centraal staan. Deze autarkische verblijven zijn zelfvoorzienend in energiebehoefte en afvalwater.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

7.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad verplicht is om voor de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Eijsden-Margraten sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De gemeente Eijsden-Margraten sluit een planschade-verhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele tegemoetkomingen in planschade komen dan ook niet voor rekening van de gemeente.

Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'NSW-Landgoed Moerslag' van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, zijn met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

8.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

8.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

8.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels

- Begrippen
- Wijze van meten

- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

- Bestemmingen
- Voorlopige bestemmingen
- Uit te werken bestemmingen
- Dubbelbestemmingen

- Hoofdstuk 3: Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel
- Algemene bouwregels
- Algemene gebruiksregels
- Algemene aanduidingsregels
- Algemene afwijkingssregels
- Algemene wijzigingsregels
- Verwezelijking in de naaste toekomst
- Algemene procedureregels
- Overige regels

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

- Overgangsrecht
- Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Voorst is aangesloten bij de inhoud van het bestemmingsplan 'Landgoed Moerslag 32 te Sint Geertruid'.

In artikel 4 van de planregels is geregeld dat de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' mogen worden gebruikt voor agrarische (landbouwkundige) doeleinden. De bestemming 'Agrarisch met waarden' kent daarnaast een tweetal percelen de aanduiding 'Agrarisch met waarden – natuur'.

Aan deze twee percelen kan met dit plan in plaats van een overwegend agrarisch gebruik een natuurfunctie worden gegeven. Dit is nader uitgewerkt in de artikelen 4.1 t/m 4.6 van de planregels. Daarbij gelden strikte

voorwaarden:

Is de natuurfunctie eenmaal aan die percelen gegeven, dan is een agrarisch gebruik daarna niet meer toegestaan: eens natuur, blijft dus natuur.

De regeling in de artikelen 4.1 t/m 4.6 hangt daarbij direct samen met de voorwaardelijke verplichting (voor de realisatie van de 5 Autarkische verblijven) zoals opgenomen in artikelen 5.4.3 van de planregels:

De 5 Autarkische verblijven mogen slechts gerealiseerd en gebruikt worden, wanneer:

a: aan beide met de aanduiding 'Agrarisch met waarden-natuur' genoemde percelen een natuurfunctie is gegeven;

b: een en ander is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig de relevante delen uit het Landschapsplan, het Beplantingsplan en de bijbehorende Beplantingslijst, die als bijlagen (1 en 2) bij de regels zijn gevoegd.

8.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

Hoofdstuk 9 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

9.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

De provincie limburg heeft in het kader van het vooroverleg bij mailbericht van 8 november 2023 een inspraakreactie naar voren gebracht. De in die inspraakreactie naar voren gebrachte punten zijn allen in het ontwerpplan verwerkt.

9.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft kenbaar gemaakt dat voor voorliggende planontwikkeling geen inspraak hoeft te worden gehouden met als gevolg dat direct wordt overgegaan tot de formele bestemmingsplanprocedure (vanaf ontwerp plan).

9.4 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer hecht ook veel waarde aan participatie en communicatie met de omgeving. In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid is een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden van onderhavig plangebied. De omliggende eigenaren en bewoners zijn door initiatiefnemer over het plan geïnformeerd aan de hand van het uitgewerkte landschapsplan. Verder heeft initiatiefnemer het plan besproken met een delegatie van de gemeenteraad en een delegatie van het college. Uit deze overleggen is gebleken dat het plan positief en enthousiast wordt ontvangen.

9.5 Formele procedure

9.5.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. Openbare kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan.
2. Ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.
4. Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

9.5.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn vier zienswijzen ingekomen.

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een Nota van zienswijzen bestemmingsplan NSW-Landgoed Moerslag. De zienswijzennota is toegevoegd als Bijlage 18.

Deze zienswijzennota wordt samen met het gewijzigde ontwerp van voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Op [datum] 2025 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Onze missie:

U helpen bij het realiseren van de ambities van morgen!

Omgeving

Oplossingsgericht denken over Ruimtelijke Ontwikkeling

Milieu

Betrouwbare oplossingen voor bodem en asbest

Vastgoed

Specialist voor alle facetten van wonen, werken en commercieel vastgoed

Agro

Een stevig gewortelde kennis en visie op de land- en tuinbouw

Bouw

Praktisch en gefundeerd van ontwerp tot uitvoering

Ubachsberg (045) 575 32 55
 Voerendaal (045) 30 30 600
 Baexem (0475) 45 92 60
 Margraten (043) 30 30 117
 Vught (073) 303 27 00
 Nijmegen (024) 322 45 79
 Panningen (077) 208 31 66

www.aelmans.com