

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Plangebied en planontwikkeling	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling	10
2.3	Ruimtelijke effecten	13
Hoofdstuk 3	Planologisch-juridische situatie	15
3.1	Geldend bestemmingsplankader	15
Hoofdstuk 4	Beleid	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Regionaal beleid	25
4.4	Gemeentelijk beleid	26
Hoofdstuk 5	Milieutechnische aspecten	29
5.1	Besluit Milieueffectrapportage	29
5.2	Bodem	31
5.3	Geluid	32
5.4	Milieuzonering	33
5.5	Luchtkwaliteit	36
5.6	Externe veiligheid	37
Hoofdstuk 6	Overige ruimtelijke aspecten	41
6.1	Archeologie	41
6.2	Kabels en leidingen	43
6.3	Verkeer en parkeren	43
6.4	Waterparagraaf	45
6.5	Natuur en landschap	50
6.6	Flora en fauna	52
6.7	Duurzaamheid	54
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	55
7.1	Grondexploitatie	55
7.2	Planschade	56
Hoofdstuk 8	Planstukken	57
8.1	Algemeen	57
8.2	Toelichting, regels en verbeelding	57

Hoofdstuk 9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	61
9.1	Inleiding	61
9.2	Vooroverleg	61
9.3	Inspraak	62
9.4	Formele procedure	62

Hoofdstuk 1 Inleiding

Initiatiefnemer heeft recent de carréboerderij op de locatie Langstraat 3 te Eijsden gekocht. Deze heeft een rijksmonumentale status en is gelegen aan de noordzijde van de dorpskern Mesch; op korte afstand van de Belgische grens.

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Eijsden - sectie K - nummers 46, 446 en 447.

Op de locatie Langstraat 3 te Eijsden exploiteerden de voormalige eigenaren een horecagelegenheid onder de naam 'Feesthoeve De Laathof'. Ter plaatse van deze horecagelegenheid werden diverse vormen van feesten en partijen gehouden; zoals bruiloften en babyborrels, maar ook koffietafels. Daarnaast is onderhavige locatie door de gemeente Eijsden-Margraten aangewezen als bijzondere trouwlocatie.

Naast de horecagelegenheid zijn in de carréboerderij momenteel twee bedrijfswoningen aanwezig welke mogen worden bewoond door bewoners welke een relatie hebben met het ter plekke aanwezige bedrijf. Daarnaast is op het achterterrein een voormalig bakhuis aanwezig. Initiatiefnemer heeft de wens om de horecagerelateerde activiteiten ter plaatse in aangepaste vorm voort te zetten, in de vorm van een lunchcafé waar een kleine kaart wordt gevoerd. Passend bij een lunchcafé worden openingstijden gehanteerd tot maximaal 19:00 uur 's avonds. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om, naast de twee bestaande bedrijfswoningen, twee burgerwoningen en een vakantieappartement te realiseren in de carréhoeve. Eveneens wordt beoogd om in het voormalig bakhuis op het achterterrein een vakantieappartement te realiseren. Tot slot heeft initiatiefnemer de wens om aan de zuidzijde van de carréboerderij te voorzien in maximaal tien camperplaatsen ten behoeve van recreatie.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied, zijnde de ontwikkellocatie

Omdat het geldende bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' de beoogde ontwikkelingen, met uitzondering van het lunchcafé en de beoogde vakantieappartementen, niet direct toe laat, is een principeverzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente



Eijsden-Margraten. Naar aanleiding van het ingediende principeverzoek heeft het college van burgemeester en wethouders een positief standpunt ingenomen. Dit standpunt is verwoord in de brief van 9 september 2020 (kenmerk: 471069), bijgevoegd als Bijlage 1. Aanvullend op dat principestandpunt wordt in de carré een extra vakantieappartement toegevoegd. Daarover heeft aanvullend ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Om onderhavige ontwikkelingen mogelijk te maken, wenst initiatiefnemer een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

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 van het planvoornemen.

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Langstraat 3, temidden van de dorpskern Mesch. Onderhavige locatie is gelegen op circa 640 meter van de Belgische grens. Dit gedeelte van de gemeente Eijsden-Margraten kan worden gekenschetst als een heuvelachtig gebied met mooie weidse uitzichten.



Luchtfoto met aanduiding locatie Langstraat 3 Eijsden

Kadastraal betreft het plangebied alwaar de herontwikkeling plaats vindt, de percelen gemeente Eijsden - sectie K - nummers 46, 446 en 447. In verband met spuitcirkels voor gewasbeschermingsmiddelen vormen aanvullend de percelen gemeente Eijsden - sectie K - nummers 24, 398, 444 en 445 (allen gedeeltelijk) onderdeel van het plangebied.



Kadastrale kaart met ligging diverse percelen

In onderstaande figuur worden de contouren van onderhavig plangebied inzichtelijk gemaakt.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

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





Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde planontwikkeling

De locatie Langstraat 3 te Eijsden is gelegen in de dorpskern Mesch; in de nabijheid van de Belgische grens. Dit betreft een rijksmonumentale carréboerderij welke bekend is onder de naam 'Feesthoeve De Laathof', zijnde een horecagelegenheid waar de voormalige eigenaren feesten en partijen organiseerden, zoals bruiloften en babyborrels, maar ook koffietafels. Daarnaast is onderhavige locatie door de gemeente Eijsden-Margraten aangewezen als bijzondere trouwlocatie.

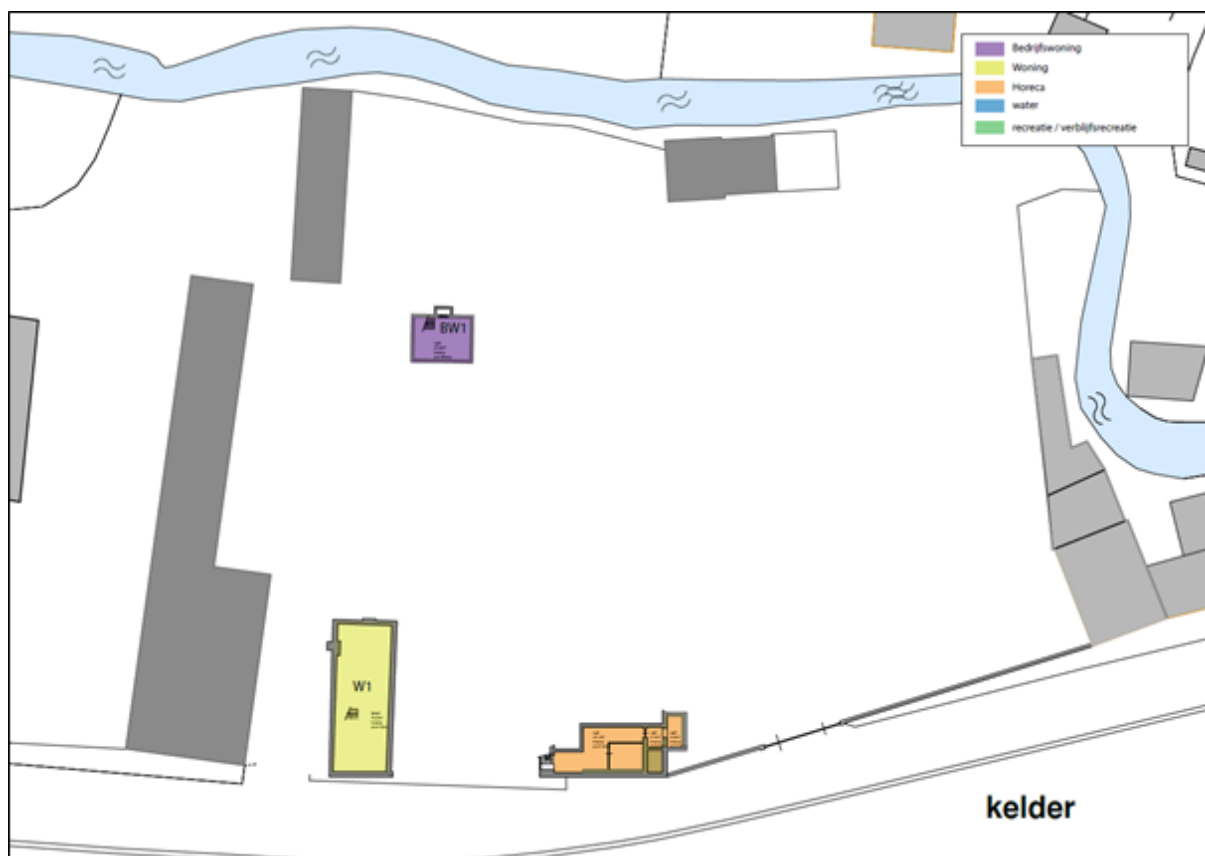
Naast de horecagelegenheid zijn in de carréboerderij een tweetal bedrijfswoningen aanwezig. Daarnaast is op het achterterrein, nabij de beek 'De Voer', een karakteristiek bakhuis gesitueerd.

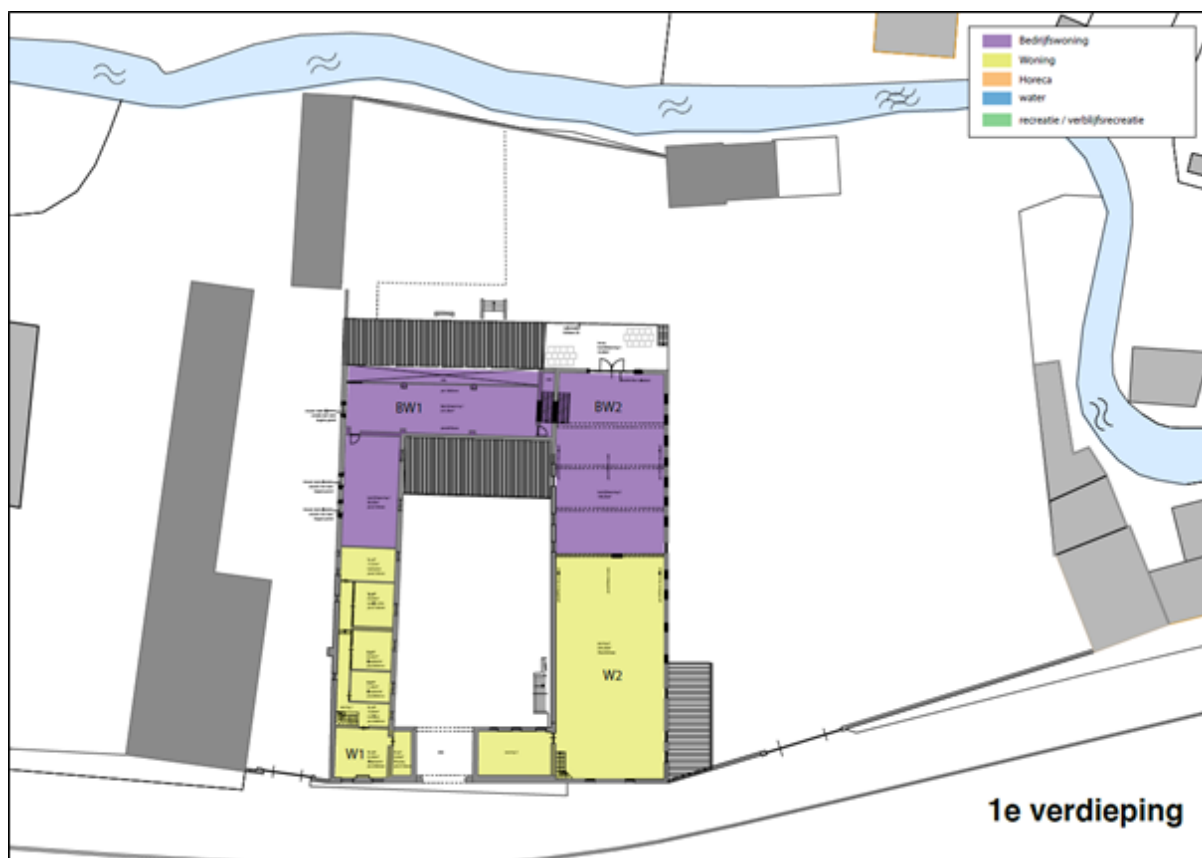
Initiatiefnemer heeft recent de locatie Langstraat 3 te Eijsden aangekocht en heeft de wens om ter plaatse een passende herontwikkeling door te voeren.

Het voornemen spitst zich allereerst toe op het in aangepaste vorm voorzetten van de horecagerelateerde activiteiten. Ter plekke wordt een lunchcafé beoogd waar een kleine kaart wordt gevoerd. Passend bij een lunchcafé worden openingstijden gehanteerd tot maximaal 19:00 uur 's avonds. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om in het hoofdgebouw (de carréhoeve), naast de twee bestaande bedrijfswoningen, twee burgerwoningen en een vakantieappartement te realiseren. De burgerwoningen en het vakantieappartement zullen allen aan de straatzijde worden gesitueerd. Één van de burgerwoningen strekt zich uit over zowel de kelder, de begane grond alsook de verdieping en de andere burgerwoning zal volledig op de verdieping worden gerealiseerd. Het vakantieappartement wordt volledig op de begane grond aan de wegzijde (westzijde carré) voorzien. Eveneens wordt beoogd om in het voormalig bakhuis op het achterterrein een vakantieappartement te realiseren. In totaliteit wordt daarmee in twee vakantieappartementen (recreatiewoningen) voorzien.

Tot slot heeft initiatiefnemer de wens om aan de zuidzijde van de carréboerderij te voorzien in maximaal 10 camperplaatsen waar recreanten met hun camper kunnen overnachten en recreëren.

Een situatietekening van de beoogde indeling en bijbehorende gebruiksfuncties van onderhavig terrein is weergegeven in de volgende figuren.





Foto's beoogde indeling terrein

In onderstaande figuur wordt de indeling van het beoogd camperterrein en het tuingedeelte bij de tweede woning (W2) middels kleur gevisualiseerd. Ook de indeling van het resterende terrein is daarop zichtbaar.



Beoogde ligging en indeling camperterrein

Momenteel geldt ter plekke van onderhavige locatie het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015'. Op grond van dat bestemmingsplan geldt ter plekke van onderhavige locatie in hoofdzaak de bestemming 'Horeca'. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor horeca met bedrijfswoningen. Daarnaast is een klein deel van de bestaande parkeerplaats, gelegen op het zuidelijk deel van onderhavig terrein, bestemd tot 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor wonen.

Met inachtneming van de ter plaatse geldende bestemmingen staat voorop dat het toevoegen van nieuwe burgerwoningen in bestaande bebouwing en het aanleggen van maximaal 10 camperplaatsen niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015'. Om onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.3 Ruimtelijke effecten

Ieder plan dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, gaat gepaard met het optreden van ruimtelijk-visuele effecten. De aanvaardbaarheid van deze effecten dient te worden beschouwd.

Bij voorliggend plan wordt allereerst beoogd om in de bestaande carréboerderij een tweetal burgerwoningen en een vakantieappartement te realiseren. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om in het voormalige bakhuis eveneens een vakantieappartement te creëren. Deze ontwikkelingen worden binnen de bestaande monumentale bebouwing beoogd met als gevolg dat de ruimtelijke effecten gering zijn. De bestaande bebouwing krijgt daardoor namelijk alleen een andere functie.

Tevens ziet onderhavige ontwikkeling op het realiseren van maximaal tien camperplaatsen op het buitenterrein, ten zuiden van de bestaande carréboerderij. Gasten hebben de mogelijkheid om ter plaatse te recreëren en te genieten van de karakteristieke bebouwing en het waardevol cultuurlandschap om hen heen. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt voorzien in de aanleg van (half)verharding.

Ondanks dat sprake is van het realiseren van een camperterrein, is bij de vormgeving van de voorgenomen ontwikkeling rekening gehouden met de aanplant van nieuw groen. Om en nabij de camperplaatsen zal worden voorzien in nieuwe aanplant, waarmee zorg wordt gedragen voor een inpassing van de te realiseren camperplaatsen. Op die wijze wordt het beoogde kwalitatieve eindbeeld gewaarborgd.

Op basis van het voorgaande worden de ruimtelijk-visuele effecten die te verwachten zijn naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling, aanvaardbaar geacht.

Hoofdstuk 3 Planologisch-juridische situatie

3.1 Geldend bestemmingsplankader

Ter plekke van onderhavig plangebied zijn een tweetal bestemmingsplannen van kracht, namelijk het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' en het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' is op 29 september 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is op 27 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Eijsden.

Langstraat 3 Eijsden

Ter plaatse van de locatie Langstraat 3 Eijsden is het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' van kracht. Op grond van dat bestemmingsplan geldt ter plekke in hoofdzaak de bestemming 'Horeca'. Daarnaast is op het zuidelijk deel van onderhavige locatie, ter plaatse van de bestaande parkeerplaats, de bestemming 'Wonen' van toepassing. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca en de voor 'Wonen' aangewezen gronden voor woondoeleinden.

Ter plaatse van de carréboerderij is de bestemming 'Horeca' van kracht. Daarnaast geldt ter plekke de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument'. Eveneens zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 2' en 'maximum bouwhoogte: 10m; maximum goothoogte: 7m' van kracht.

Naast de bestemmingen 'Horeca' en 'Wonen' zijn tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' van kracht.

Toekomstige spuitvrije zone

Ter plaatse van de toekomstige spuitvrije zone zijn een tweetal bestemmingsplannen van kracht, namelijk het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' en het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De westelijk gelegen gronden van onderhavig plangebied zijn gelegen binnen de contour van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze gronden zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarisch gebruik. Daarnaast gelden ter plekke de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Beekdal', 'Waarde - Ecologie', 'Waarde - Landschapselement' en 'Waterstaat - Erosie'.

De oostelijk gelegen gronden van de toekomstige spuitvrije zone zijn gelegen binnen de contour van het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015'. Deze gronden zijn bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor agrarisch grondgebruik. Daarnaast gelden ter plekke de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' evenals de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en 'overige zone - buiten rode contour'.



Uitsnede vigerende bestemmingsplannen met aanduiding plangebied

Het voornemen van initiatiefnemer is er allereerst op gericht om de bestaande horeca-activiteiten te verkleinen en deze om te vormen tot een lunchcafé. Daarnaast wordt beoogd om in de carréboerderij en in het voormalig bakhuys op het achterterrein twee vakantieappartementen te realiseren. Deze ontwikkelingen passen binnen het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' en de ter plaatse geldende bestemming 'Horeca'. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn namelijk bestemd voor horeca, zijnde een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

Daarnaast heeft initiatiefnemer de wens om, naast de twee bestaande bedrijfswoningen en het vakantieappartement, een tweetal burgerwoningen toe te voegen in de carréboerderij. In artikel 18.2.2 onder c van de planregels van het geldende bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' wordt aangegeven, dat nieuwbouw van woningen alsmede het toevoegen van woningen in bestaande bebouwing niet is toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw en de bouw van woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van deze aanduiding. In dit verband staat voorop dat ter plekke van de karakteristieke carréboerderij de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' van toepassing is met als gevolg dat ter plekke twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. Het toevoegen van een tweetal burgerwoningen in de carréboerderij is dan ook niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Daar komt bij dat initiatiefnemer voornemens is om aan de zuidzijde van de carréboerderij een camperterrein te realiseren met maximaal tien camperplekken. Deze ontwikkeling past eveneens niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015'.

Bovendien kan worden gewezen op het feit dat op korte afstand van onderhavige locatie agrarische gronden aanwezig zijn waar het gebruik van driftveroorzakende spuittechnieken voor het toepassen van bestrijdingsmiddelen zijn toegestaan. Aangezien onderhavige locatie is gelegen binnen een richtafstand van 50 meter ten opzichte van agrarische percelen waar het gebruik van driftveroorzakende spuittechnieken zijn

toegestaan, dient een spuitbeperking te worden opgenomen om een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe burgerwoningen te kunnen garanderen evenals een goed verblijfsklimaat op het camperterrein en de te realiseren vakantieappartementen.

In dit kader wordt gewezen op het feit dat aan de west- en oostzijde van onderhavige locatie agrarische percelen, kadastraal bekend als gemeente Eijsden - sectie K - nummers 24, 398, 444 en 445 (allen gedeeltelijk), aanwezig zijn waar op basis van het bestemmingsplan het gebruik bestrijdingsmiddelen met driftveroorzakende spuittechnieken zijn toegestaan.

Aangezien bij onderhavige planontwikkeling rekening moet worden gehouden met het toepassen van het gebruik bestrijdingsmiddelen met driftveroorzakende spuittechnieken, is deze 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) en de Omgevingsverordening Limburg 2014. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan diverse relevante beleidsdocumenten.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld, waarin de toekomstvisie wordt gegeven van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening. Deze structuurvisie vervangt (onder andere) de Nota Ruimte. Hiernavolgend wordt ingegaan op deze structuurvisie.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn. Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld. De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleiddoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. Op de ladder van duurzame verstedelijking met betrekking tot voorliggende planontwikkeling wordt nader ingegaan in paragraaf 4.2 van voorliggende toelichting.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de

Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

4.1.2 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. Het Barro is de afgelopen jaren op bepaalde punten aangevuld en gewijzigd. Bij besluit van 8 december 2016 zijn in het Barro enkele wijzigingen doorgevoerd in verband met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming (stb. 2016, nr. 513). Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijksvaarwegen 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.

4.1.3 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.

4.1.4 Conclusie Rijksbeleid

Op basis van vorenstaande uiteenzetting van het vigerende Rijksbeleid wordt gesteld, dat bij onderhavig planvoornemen geen sprake is van strijdigheden daarmee.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zoneringen 'Overig bebouwd gebied', 'Buitengebied' en 'Bronsgroene landschapszone'.



Uitsnede kaart 'zoneringen' POL2014 met ligging plangebied

Overig bebouwd gebied

Het 'overig bebouwd gebied' betreft gemengde woon-/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. De provinciale beleidsaccenten binnen deze zone zijn gericht op de transformatie van de regionale woningvoorraad, bereikbaarheid, een balans in voorzieningen en detailhandel, stedelijk groen en water en de kwaliteit van de leefomgeving.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

Bronsgroene landschapszone

De 'bronsgroene landschapszone' betreft de beekdalen én gebieden met steilere hellingen met een grote variatie aan functies, die in hoge mate bepalend zijn voor het beeld van het Limburgs landschap. De provinciale beleidsaccenten zijn gericht op de kwaliteit en het functioneren van het regionale watersysteem, de ontwikkeling van de landbouw in balans met de omgeving, het versterken van de kernkwaliteiten landschap en cultuurhistorie en recreatief medegebruik.

4.2.2 Ontwerp Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 juli 2022 in werking. De provincie moet dan beschikken over een Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie is in dat verband doende het POL2014 te vervangen door de Omgevingsvisie Limburg (hierna ook: de POVI). De POVI richt zich op de langere termijn (2030-2050) en beschrijft onderwerpen zoals wonen, bodem, infrastructuur, milieu, ruimtelijke economie, water, natuur, luchtkwaliteit, landschap en cultureel erfgoed. Maar ook het aspect gezondheid en een gezonde leefomgeving wordt in de Omgevingsvisie meegenomen.

De zoneringen op grond van het POL2014 zijn in de ontwerp POVI overgenomen op de kaart 'Limburgse principes'. Ook in de ontwerp POVI is onderhavig plangebied gelegen in het 'landelijke kern', 'buitengebied' en 'groenblauwe mantel'. De benaming van de zonering 'overig bebouwd gebied' is in de POVI vervangen door de term 'landelijke kern'. Daarnaast zijn de 'zilvergroene natuurzone' en de 'bronsgroene landschapszone' samengevoegd tot de 'Groenblauwe mantel'. Een deel van onderhavig plangebied is gelegen in de 'Groenblauwe mantel'. Vanuit beleidsmatig oogpunt in relatie tot voorliggende planontwikkeling is geen sprake van relevante wijzigingen.



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI met ligging plangebied

4.2.3 Omgevingsverordening Limburg 2014

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.



Uitsnede kaart 'milieubeschermings-gebieden' Omgevingsverordening Limburg 2014

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Met name de gronden waarop de toekomstige spuitvrije zone rust zijn blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Daarnaast is een beperkt oppervlak op het achterterrein van de locatie Laathof 3 te Eijsden, nabij het voormalig bakhuis, eveneens 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 zijn 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.

Op grond van de omgevingsverordening geldt primair een verbod op het verrichten van handelen in beekdal, bronnen of bronzones, graften en holle wegen. Hiervan is ter plekke van onderhavig plangebied geen sprake. In paragraaf 6.5.1 wordt nader ingegaan op het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

4.2.4 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 in de Omgevingsverordening Limburg 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'.

Onderhavige planontwikkeling ziet onder andere op het realiseren van twee burgerwoningen en een vakantieappartement in een bestaande monumentale carréboerderij (Rijksmonument). Daarnaast wordt voorzien in de realisatie van een vakantieappartement in het voormalige bakhuis en een kleinschalig camperterrein (maximaal 10 plaatsen).

Wat betreft de te realiseren burgerwoningen is op basis van jurisprudentie (o.a. uitspraak Raad van State d.d. 28 juni 2017, 201608869/1/R3) gebleken, dat het realiseren van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

Daarnaast ziet voorliggende ontwikkeling op het mogelijk maken van recreatieve activiteiten in de vorm van twee vakantieappartementen en een kleinschalig terrein met 10 maximaal camperplaatsen.

Op basis van de jurisprudentie wordt een kampeerterrein van ongeveer 3 ha, waar ruimte wordt geboden aan uitsluitend tenten, tentwagens, kampeerauto's, caravans of stacaravans, dan wel andere daarmee vergelijkbare voertuigen of onderkomens (uitspraak Raad van State d.d. 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943 niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt, maar een recreatiepark (uitspraak Raad van State d.d. 23 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3931) wel.

Gelet op de kleinschaligheid van de planontwikkeling wordt deze niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling waardoor artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

4.2.5 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen 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 betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan 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 geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Daarop wordt in paragraaf 4.4.2 nader ingegaan.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen impliceren geen belemmeringen vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het

beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Daarnaast is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg

Op 18 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten ingestemd met de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL). De SVWZL is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 16 Zuid-Limburgse gemeenten Beek, Beekdaelen, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Witter, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal.

Het kader voor de SVWZL is het in samenwerking met de provincie en andere direct betrokken partijen tot stand gekomen en in december 2014 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL), die eveneens een visie bevat op Zuid-Limburg. In de SVWZL staat de transformatieopgave centraal, dat wil zeggen de totale woningbehoefte op basis van het aantal huishoudens, rekening houdend met de huidige woningvoorraad en de leegstand.

De SVWZL bevat een driedelige opgave voor gemeenten, namelijk:

- a. het verdunnen van de bestaande voorraad waar sprake is van een overschot;
- b. het terugdringen van de ongewenste planvoorraad tot het niveau van de transformatieopgave;
- c. het toevoegen van woonproducten waar een tekort van is, passend binnen de uitgangspunten van de SVWZL.

Om invulling te geven aan deze opgave hebben de Zuid-Limburgse gemeenten in totaal dertien beleidsafspraken met elkaar gemaakt. Één van de afspraken luidt als volgt:

Op een uniforme wijze dient een afweging te worden gemaakt om kwalitatief goede nieuwe woningbouwinitiatieven aan de woningmarktprogrammering toe te voegen. Nieuwe woningbouwinitiatieven moeten worden gecompenseerd. Hierbij kan in volgorde gebruik gemaakt worden van:

- A. Compenseren met direct gekoppelde sloop of onttrekking;
- B. Elke nieuw toe te voegen woning wordt financieel gecompenseerd door middel van een op Zuid-Limburgs niveau uitwerkte uniforme financiële compensatieregeling, waarvan de middelen in een sub regionaal op te zetten sloopfonds vloeien;
- C. De gemeente neemt de sloopverplichting over en voert deze binnen de raadstermijn uit, waarbinnen dit besluit is genomen;
- D. Door middel van het schrappen van reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering. Hiervan mag ¼ deel ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument of beeldbepalend pand kan volstaan worden met een één op één compensatie.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van twee burgerwoningen binnen de bestaande carréboerderij mogelijk. Deze nieuwe woningen hoeven op grond van de SVWZL niet te worden gecompenseerd omdat sprake is van het realiseren van een woonfunctie in een Rijksmonument. Rijksmonumenten zijn uitgezonderd van de compensatieverplichting. Derhalve hoeft voorliggend project niet te worden gecompenseerd door elders woningen te slopen of harde plancapaciteit te schrappen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Notitie spuitcirkels

De gemeente Eijsden-Margraten heeft beleid opgesteld ten aanzien van spuitcirkels. Dit beleid is opgesteld, omdat de in de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalde afstand van 50 meter in veel gevallen tot problemen leidde. De gemeente Eijsden-Margraten bestaat immers uit vele kleine kernen, die aansluiten aan de buitengebieden. De uitvoering van vooral kleine ruimtelijke plannen kunnen vaak geen doorgang vinden, omdat het opnemen van de spuitcirkel financieel te duur of niet-uitvoerbaar is.

Door de gemeente is aan Plant Research International opdracht gegeven om een rapport op te stellen, waarin wordt beschreven op welke wijze afstanden optimaal teruggebracht kunnen worden. Mede op basis van dit onderzoek is het volgende beleid vastgesteld:

- a. Voor ogen staat het planologisch waarborgen van een goed leef- en woonklimaat, dat handhaafbaar is.
- b. Beoordeel of het bestemmingsplan aanknopingspunten biedt voor gebruiksbeperkingen van een agrarisch terrein, gelegen binnen een straal van 50 meter van het terrein waar een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met een gevoelige functie is gepland. Doorgaans is zulks niet het geval.
- c. Uitgangspunt is 50 meter tussen gevoelige objecten en terreinen waar het planologisch mogelijk is om open teelten te realiseren, hetgeen planologisch wordt verankerd.
- d. Indien de afstand van 50 meter aantoonbaar niet mogelijk is, kan op basis van het rapport van Plant Research International de afstand als volgt worden verkleind:
 1. Zonder afschermende voorziening wordt de afstand teruggebracht tot 40 meter vanaf de buitenste bomenrij.
 2. Indien dit geen soelaas biedt wordt de afstand teruggebracht tot tenminste 30 meter vanaf de buitenste bomenrij, mits een bladhoudende of niet-bladhoudende windhaag, of soortgelijke voorziening, niet zijnde een conifeer, met een hoogte van ten minste 3 meter op de rand van het perceel wordt gerealiseerd, hetgeen planologisch wordt gewaarborgd.
 3. Indien dit geen soelaas biedt wordt de afstand teruggebracht tot tenminste 20 meter vanaf de buitenste bomenrij, mits een bladhoudende windhaag, of soortgelijke voorziening, niet zijnde een conifeer, met een hoogte van ten minste 3 meter op de rand van het perceel wordt gerealiseerd, hetgeen planologisch wordt gewaarborgd.
 4. Voor het geval een afstand van tenminste 20 meter nog steeds geen soelaas biedt, kan een dubbele, niet bladhoudende windhaag met een hoogte van tenminste 3 meter worden aangebracht op een afstand van 4 meter van elkaar, waarvan de eerste windhaag op de rand van het perceel wordt gerealiseerd; in welk geval de afstand verder kan worden teruggebracht tot tenminste 10 meter, gemeten vanaf de buitenste windhaag.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 juli 2013 besloten deze notitie voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te hanteren als beleidsregel.

Ook uit de uitspraak van de Raad van State d.d. 16 december 2020 volgt, dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk wordt geacht. Op basis van jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter als het landelijk algemeen aanvaard uitgangspunt gehanteerd.

Ten westen en ten oosten van onderhavig plangebied zijn agrarische percelen aanwezig waar driftveroorzakende werkzaamheden met chemische bestrijdingsmiddelen verricht kunnen worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Initiatiefnemer heeft in samenspraak met de eigenaren van deze percelen overeenkomsten gesloten waarin is bepaald dat een spuitbeperking wordt opgelegd op een gedeelte van deze percelen die zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter van onderhavig plangebied. De betreffende overeenkomsten zijn bijgevoegd als **Bijlage 2**. Aangezien ter plekke van deze percelen een spuitvrije zone is aangeduid, wordt voldaan aan de Notitie Spuitcirkels.

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' (GKM). Dit kwaliteitsmenu is van toepassing op de gebieden buiten de zogenaamde rode contouren. Onderhavige locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van de dorpskern Mesch met als gevolg dat deze binnen de rode contour is gelegen. Daar komt bij dat de locatie op basis van het vigerende bestemmingsplan al in hoofdzaak is bestemd tot 'Horeca' welke horecagerelateerde activiteiten ter plaatse toestaat. Het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu is dan ook niet van toepassing op onderhavige voornemen. Het aanvullend leveren van een kwaliteitsbijdrage is dan ook niet aan de orde.

4.4.3 Structuurvisie Vernieuwen door Verbinden Strategische visie 2022

Onderhavige ontwikkeling heeft onder andere betrekking op de woonsector in de gemeente Eijsden-Margraten. De gemeente beschikt over de structuurvisie 'Vernieuwen door Verbinden Strategische visie 2022' waarin nader wordt ingegaan op het door haar te hanteren beleid. In deze structuurvisie wijst de gemeente Eijsden-Margraten op het feit dat variatie in woningbouw door een aantal ontwikkelingen nog nadrukkelijker aan de orde is dan in het verleden. Daarbij worden wonen en werken steeds meer gecombineerd. Gelet op het feit dat een ieder ouder wordt en steeds minder terecht kan in verzorgingsinstellingen, betekent dit, dat het levensloopbestendig wonen/bouwen steeds nadrukkelijker in beeld komt. Daarbij streeft de gemeente Eijsden-Margraten er naar om hun grondgebied aantrekkelijk te maken voor jong en oud en te beschikken over vitale en leefbare kernen.

Het planvoornemen ziet onder andere op het realiseren van twee burgerwoningen binnen de bestaande carréboerderij. Deze woningen kunnen worden gerealiseerd voor starters/jongeren of ouderen. Daarmee wordt in kwalitatief opzicht bijgedragen aan de doelstelling van de gemeente Eijsden-Margraten om hun grondgebied aantrekkelijk te maken voor jong en oud. In dat verband is het voornemen in overeenstemming met de structuurvisie Vernieuwen door Verbinden Strategische Visie 2022.

4.4.4 Lokale woonvisie Eijsden-Margraten 2019-2025

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over de lokale woonvisie 'Samen bouwen aan de toekomst'. De Lokale Woonvisie heeft vier functies:

- Het bieden van ondersteuning en sturing bij de samenwerking tussen alle betrokken partijen omdat het een gezamenlijk gedragen referentiekader betreft;
- Het inzichtelijk maken van de woonambities van de gemeente in de vorm van de formulering van speerpunten met betrekking tot relevante doelgroepen;
- Het leggen van de nodige relaties met de relevante beleidsterreinen, zowel fysiek (bijvoorbeeld duurzaamheid) als sociaal (bijvoorbeeld maatschappelijke ondersteuning);
- Het bieden van een gedragen basis voor de beleidsuitvoering en programmering.

Op basis van de berekeningsmethodiek, die op Zuid-Limburgse schaal voor het woonbeleid wordt toegepast, resteert voor Eijsden-Margraten nog een woningbouwopgave bovenop de bestaande voorraad.

De doelgroepen waarop de gemeente zich bij haar woningbouwbeleid richt zijn starters, oudere doorstromers, langer thuiswoners, en bijzondere doelgroepen (zoals statushouders, woonurgenten, gehandicapten en ggz-patiënten).

Bij voorliggende planontwikkeling wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten van de woonvisie, omdat de beoogde burgerwoningen zodanig worden ingericht dat zij geschikt zijn voor starters of ouderen.

4.4.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

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, waaronder het Besluit milieueffectrapportage, bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

5.1 Besluit Milieueffectrapportage

Onderhavige ontwikkeling is allereerst gericht op het realiseren van twee burgerwoningen in de bestaande carréhoeve. Deze burgerwoningen worden aanvullend aan de twee bestaande bedrijfswoningen gerealiseerd. Bovendien ziet het voornemen op het realiseren van een camperterrein en twee vakantieappartementen.

Realiseren burgerwoningen

Bij woningbouw kan er sprake zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals aangegeven in onderdeel D 11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.'

Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (de drempel), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

5. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
6. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat; of
7. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het toevoegen van twee burgerwoningen in de bestaande carréhoeve. Daarmee blijft de voorgenomen activiteit onder de drempel van categorie D11.2.

Realiseren camperterreinen en vakantieappartementen

In activiteit D10 van het Besluit milieueffectrapportage zijn onder andere de aanleg, wijziging of uitbreiding van permanente kampeer- en caravanterreinen opgenomen. Het Besluit m.e.r. geeft onder 'gevallen' per activiteit aan wat de relevante drempel is voor een m.e.r.-(beoordelings)plicht. Een m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar,
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer,
3. 100 ligplaatsen of meer of
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Voorliggende ontwikkeling ziet op het realiseren van een camperterrein met maximaal 10 camperplaatsen en het realiseren van twee vakantieappartementen. Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling wordt niet voldaan aan de drempel van categorie D10.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggende activiteiten niet m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn.

Omdat de activiteiten voorkomen in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

De criteria waaraan bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III

van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Het betreft de volgende drie algemene criteria met elk hun sub criteria:

- a. kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- b. plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- c. kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Kenmerken van het project

De omvang van het project:

Het plangebied is gelegen aan de Langstraat 3 te Mesch. Kadastraal betreft het plangebied alwaar de ontwikkeling plaats vindt, de percelen gemeente Eijsden - sectie K - nummers 46, 446 en 447. Deze percelen hebben tezamen een oppervlak van 4.483 m². Ter plekke van onderhavige locatie is een rijksmonumentale carréboerderij aanwezig met buitenterrein.

De cumulatie met andere projecten:

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

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen:

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen verandert niet als gevolg van het doorvoeren van onderhavige ontwikkeling. 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 sloopafval en huishoudelijk afval.

Verontreiniging en hinder:

Tijdens het doorvoeren van de inpandige verbouwing in de carréboerderij en de aanleg van het camperterrein 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 'Externe veiligheid' van voorliggende aanmeldnotitie wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het plaatsgebonden en groepsrisico ten aanzien van inrichtingen, transportassen en buisleidingen.

Plaats van het project

Het bestaand grondgebruik

Het plangebied is gelegen aan de Langstraat 3, temidden van de dorpskern Mesch. Onderhavige locatie is gelegen op circa 640 meter van de Belgische grens. Ter plaatse zijn een rijksmonumentale carréboerderij met omliggend buitenterrein aanwezig. Rondom het plangebied zijn voornamelijk woningen met tuinen gelegen.

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 verderop in deze notitie komt naar voren dat het planvoornemen deze aspecten niet belemmert.

Kenmerken van het potentiële effect

Beoogd wordt met het planvoornemen om op de locatie Langstraat 3 te Eijsden een passende herontwikkeling door te voeren. 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.

Ten behoeve van het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure is een separate m.e.r.-aanmeldnotitie uitgewerkt welke ter besluitvorming aan het college is voorgelegd. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, kan worden geconcludeerd, dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang, dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.- procedure.

5.2 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging dan wel het realiseren van nieuwe verblijfsruimten, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Ter plekke van de locatie Langstraat 3 te Eijsden is het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' van kracht. Op onderhavige locatie zijn de bestemmingen 'Horeca' en 'Wonen' van toepassing. Het voornemen van initiatiefnemer spitst zich toe op het realiseren van een camperterrein aan de zuidzijde van de carréboerderij en daarnaast wordt een voormalig bakhuis omgevormd tot een vakantieappartement. Eveneens ziet het voornemen op het realiseren van twee burgerwoningen en een vakantieappartement binnen de bestaande bebouwing en het realiseren van bijbehorende tuinen aan de oost- en zuidzijde van de carréboerderij. Derhalve gaan deze ontwikkelingen gepaard met het doorvoeren van een functiewijziging.

Daarnaast dient te worden achterhaald of met onderhavig planvoornemen nieuwe verblijfsruimten worden gecreëerd. Aangezien onderhavig voornemen zich onder andere richt op het realiseren van twee burgerwoningen, neemt het aantal verblijfsruimten ter plaatse toe.

Door Aelmans ECO B.V. is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (d.d. 2 maart 2021) uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als **Bijlage 3**.

In de rapportage wordt aangegeven dat tijdens het plaatsen van de boringen diverse visueel bodemvreemde bijmengingen zijn aangetroffen bestaande uit kooltjes, baksteen-, puinasfaltresten, sintels en/of silex.

De analyseresultaten tonen aan dat ter plekke sterk verontreinigde bodemlagen zijn aangetroffen. Derhalve dient er rekening mee te worden gehouden dat de omvang van deze sterk verontreinigde bodemlagen mogelijk nader in beeld gebracht moeten worden.

Daarnaast dient men rekening te houden, dat voorafgaande aan de geplande graafwerkzaamheden, te allen tijde een BUS-melding of saneringsplan opgesteld dient te worden alvorens graafwerkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Dit omdat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (>25 m³ sterk verontreinigde grond).

Ondanks het feit dat er sprake is van diverse sterke verontreinigingen, dient men deze veelal als gebiedseigen

te beschouwen. Binnen het grondgebied van de voormalige gemeente Eijsden, worden dergelijke verontreinigingen veelvuldig aangetroffen vanwege het toepassen van zinkassen in het verleden.

Aanvullend heeft Aelmans ECO B.V. een BUS-melding opgesteld. Deze melding is bijgevoegd als Bijlage 4. Aangegeven wordt dat in het kader van voorliggende ontwikkeling 24 m³ verontreinigde grond zal worden ontgraven onder milieukundige begeleiding.

Voor de bestemmingsplanwijziging zelf hoeft er nog geen BUS-melding te worden gedaan. Hiervoor is alleen van belang dat rekening wordt gehouden met onder andere hogere afvoerkosten. Bij de stukken is wel al een BUS-melding bijgevoegd (bijlage 4). De provincie Limburg is hiervoor het bevoegd gezag.

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

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaaï en spoorweglawaaï.

Bij voorliggende ontwikkeling spelen de aspecten wegverkeerslawaaï en industrielawaaï een rol. Het aspect wegverkeerslawaaï wordt nader uiteengezet in paragraaf 5.3.2 hieronder. Vervolgens wordt in paragraaf 5.4 nader ingegaan op het aspect industrielawaaï.

5.3.2 Wegverkeerslawaaï

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidszone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor burgerwoningen wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavige locatie is gelegen aan de Langstraat te Mesch. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 60 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï is derhalve noodzakelijk.

In dat verband heeft Aelmans ROM B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Betreffende rapportage (rapportnummer: M203298.003.001/R1/GGO) d.d. 1 oktober 2021 is bijgevoegd als **Bijlage 5**.

Uit de resultaten van dit onderzoek volgt dat de enige akoestisch relevante weg (de Langstraat) een niet gezoneerde weg is. Deze hoeft formeel niet getoetst te worden voor de Wet geluidhinder. Een aanvraag hogere waarde is om die reden niet aan de orde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidsbelasting 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 wordt bepaald door de Langstraat, bedraagt 54 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'redelijk' en daarmee van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er formeel een nader onderzoek te worden

uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Het is echter aannemelijk dat de geluidwering van een gevel van een goed onderhouden woning meer dan 1 dB groter is dan de minimale voorgeschreven 20 dB uit het Bouwbesluit. Derhalve is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet aan de orde. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is dan sprake van een binnenniveau van 33 dB waarmee tevens een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

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

5.4 Milieuzonering

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.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Teneinde te bepalen of een goed woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen en omliggende woningen aanwezig is, kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)'.

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande horecagelegenheid op de locatie Langstraat 3 te Eijssden aangepast voort te zetten in de vorm van een lunchcafé. Deze activiteiten vinden direct grenzend aan de beoogde burgerwoningen plaats. Daarnaast wordt het voormalig bakhuis omgevormd tot een vakantieappartement en wordt in de carréhoeve ook een vakantieappartement voorzien. Op het buitenterrein wordt een terrein beoogd dat plaats biedt aan maximaal 10 campers. Onderzocht moet worden of de horecagerelateerde en recreatieve activiteiten ter plaatse passend zijn in relatie tot de beoogde burgerwoningen in de carréboerderij en ter plaatse van de nabijgelegen woningen.

Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (versie 2009)' geldt voor restaurants (SBI-2008: 561) een minimale richtafstand van 10 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar. Voor het aspect stof geldt een minimale richtafstand van 0 meter. Voor cafés (SBI-2008: 563) geldt een minimale richtafstand van 10 meter voor de aspecten geluid en gevaar. Voor het aspect geur en stof geldt een minimale afstand van 0 meter.

Daarnaast geldt op basis van de VNG-publicatie dat voor een vakantieappartement, hetgeen vergelijkbaar is met 'hotels en pensions met keuken' (SBI-2008:5510) eveneens een minimale richtafstand van 10 meter voor de aspecten geur, geluid en gevaar wordt aangehouden. Voor het aspect stof geldt een minimale richtafstand van 0 meter.

Voor kampeerterrainen (SBI-2008: 553, 552) dient een minimale richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid in acht genomen. Voor de aspecten geur en gevaar geldt een minimale richtafstand van 30 meter. Voor het aspect stof geldt een minimale richtafstand van 0 meter.

Ter plekke van onderhavig plangebied worden diverse functies op korte afstand van elkaar voorzien, namelijk burgerwoningen, bedrijfswoningen, horeca en recreatie. Daarmee heeft onderhavig plangebied zelf een gemengd karakter omdat sprake is van functiemenging. Aangezien het plangebied kan worden gekenmerkt als een gemengd gebied, kunnen de genoemde richtafstand met één stap worden verlaagd. Dit betekent dat de minimale richtafstanden kunnen worden verlaagd van 50 meter naar 30 meter, van 30 meter naar 10 meter en van 10 meter naar 0 meter. Wat betreft de categorieën restaurants, café's en vakantieappartementen wordt

aan de genoemde richtafstanden voldaan. Voor de categorie 'kampeerterreinen' wordt niet aan de gestelde richtafstanden van 30 meter (geluid) respectievelijk 10 meter (geur en gevaar) voldaan. Voor het aspect geluid is van belang dat een akoestisch onderzoek is uitgevoerd waarvan de bevindingen hieronder nader uiteen zijn gezet. Voor de aspecten geur en gevaar is van belang dat het kampeerterrein niet beschikt over een keuken voor de gasten. Indien gasten koken, dan wordt gekookt bij de camperplaatsen. Het aspect 'geur' speelt in casu dan ook enkel een rol bij de kooktoestellen van de gasten. Andere geurbronnen zijn niet aanwezig. De richtafstand met betrekking tot het aspect 'gevaar' heeft bij een kampeerbedrijf met name betrekking op de eventuele propaantank en de mobiele gastoestellen van de gasten. Het camperterrein beschikt niet over een propaantank. De gastoestellen van gasten worden alleen gebruikt bij de camperplaatsen. Bovendien is van belang dat het camperterrein kleinschalig van aard is en centrumvoorzieningen, zoals een zwembad, dagrecreatie en winkel, niet aanwezig zijn c.q. ontbreken.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt als een rustige woonwijk. Ten opzichte van omliggende woningen dienen de bovenvermelde richtafstanden in acht te worden genomen. Ten opzichte van de meest nabijgelegen woningen wordt niet overal aan de minimale richtafstanden voldaan.

In het kader van de ontwikkelingen die ter plaatse worden beoogd, heeft Aelmans ROM B.V. tevens een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd waarin nader onderzoek is verricht naar de vraag of in de nieuw te realiseren burgerwoningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Eveneens is onderzocht of de recreatieve activiteiten ter plaatse invloed hebben op nabijgelegen burgerwoningen. De betreffende rapportage (rapportnummer: M203298.003.002/GGO) d.d. 1 oktober 2021 is bijgevoegd als **Bijlage 6**.

- Ruimtelijke procedure (gemengd gebied binnen planlocatie):

Uit het onderzoek blijkt, dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten niet voldoet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten wel aan de geluidgrenswaarde van stap 3 uit de VNG-publicatie, zijnde 55 dB(A) etmaalwaarde. Buitenplanse inpassing is daarmee mogelijk.

Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau geldt, dat met een minimale gevelwering van 20 dB er nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij komt dat met onderhavig plan de horeca alleen nog maar in de dagperiode gebruikt wordt wat het akoestische klimaat ten goede komt. Dit betekent namelijk dat de hoogste (piek)niveaus alleen in de dagperiode zullen plaatsvinden. Er vindt daarmee geen slaapverstoring plaats. Daarnaast is een uitermate worst-case benadering toegepast. Deze geluidbelasting komt naar verwachting slechts enkele keren per jaar voor.

Voor de maximale geluidsniveau zullen er maatregelen getroffen dienen te worden om te garanderen dat deze niet de 70 dB(A) overschrijden op de te toetsen gevels. Mogelijke maatregelen zijn opgenomen in paragraaf 4.3 onder het kopje 'Maatregelen maximale geluidniveau' van het akoestisch onderzoek. Bij toepassing van deze maatregelen en/of met gebruikmaking van maatwerkvoorschriften kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. Het maximale geluidniveau op de te toetsen gevels betreft hierbij 70 dB(A) etmaalwaarde. In alinea 'Woning 1' van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op de door initiatiefnemer te treffen maatregel. Deze voldoet aan zowel stap 2 voor gemengd gebied van de VNG-publicatie en het Activiteitenbesluit milieubeheer.

De woningen die in het gebied rustige woonwijk liggen hebben een maximale geluidsniveau van 61 dB(A) etmaalwaarde. Er wordt voldaan aan de gestelde normen.

Verder blijkt uit het onderzoek dat Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten voldoet aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. Buitenplanse inpassing is mogelijk.

- Woning 1

Op meerdere beoordelingspunten wordt de 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidniveau overschreden voor 'Woning 1' op de begane grond. Gezien de directe nabijheid van de bedrijvigheid is het niet uit te sluiten dat er een hoog piekniveau kan ontstaan. Echter, bij een piekniveau van 75 dB(A) etmaalwaarde is er nog altijd sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen, uitgaande van de minimale voorgeschreven 20 dB gevelwering uit het Bouwbesluit. Het is van belang het maximale geluidniveau zover mogelijk te reduceren en onder de 75 dB(A) te houden. Daartoe wordt beoogd om ten aanzien van woning 1 op de begane grond van het binnenterrein een dove gevel te realiseren waarmee wordt beoogd dat er geen te openen delen aanwezig zijn. Dit wordt planologisch-juridisch verankerd op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan door op betreffende gevel de specifieke bouwaanduiding 'dove gevel' op te nemen.

Maximale geluidniveau VNG-Publicatie

Uitgaande van de maatregel waarbij op de begane grond in het binnenterrein een dove gevel wordt gerealiseerd, is het maximale geluidniveau 70 dB(A). Dit komt overeen met stap 2 in gemengd gebied. Er wordt voldaan aan de gestelde normen.

Maximale geluidniveau Activiteitenbesluit milieubeheer

Uitgaande van de maatregel waarbij op de begane grond in het binnenterrein een dove gevel wordt gerealiseerd is het maximale geluidniveau 70 dB(A). Er wordt voldaan aan de gestelde normen.

- Woning Langstraat 5 (rustige woonwijk)

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 45 dB(A) etmaalwaarde. Buitenplanse inpassing is mogelijk.

Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde. Buitenplanse inpassing is mogelijk.

- Eindconclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de toekomstige situatie ten aanzien van de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

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.

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Langstraat 3 te Eijssden een aantal ontwikkelingen door te voeren, zijnde het toevoegen van twee burgerwoningen en een vakantieappartement in de bestaande carréboerderij, het inpandig realiseren van een vakantieappartement in het voormalig bakhuis en het realiseren van een camperterrein met maximaal 10 camperplekken. Met inachtneming van de kleinschalige aard van onderhavige ontwikkeling kan worden geconcludeerd dat onderhavig voornemen geen invloed heeft

op het aspect luchtkwaliteit. Het planvoornemen leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5.3 NIBM-tool InfoMil

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 1.504 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Onderhavige ontwikkeling is beperkt van omvang waardoor deze niet gepaard gaat met een dergelijk aantal verkeersbewegingen. Het planvoornemen draagt niet in betekenende mate bij aan het aspect luchtkwaliteit.

5.5.4 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 gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig project van toepassing.

5.5.5 Conclusie luchtkwaliteit

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

5.6 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Het beleid is derhalve van toepassing en er is 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, alsook 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.

5.6.2 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.

5.6.3 Plaatsgebonden risico

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, (vaar)wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde, binnen welke contour geen kwetsbare objecten mogen worden opgericht.

5.6.4 Risicovolle bronnen

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 transportroutes, buisleidingen, en risicovolle inrichtingen.

Propaantank

Uit de Risicokaart volgt dat op een afstand van circa 580 meter ten noorden van onderhavig plangebied een bovengrondse propaantank aanwezig is. De PR 10-6-risicocontour voor de propaantank bedraagt 20 meter. Derhalve vormt deze geen belemmering voor het planvoornemen.

Autosnelweg

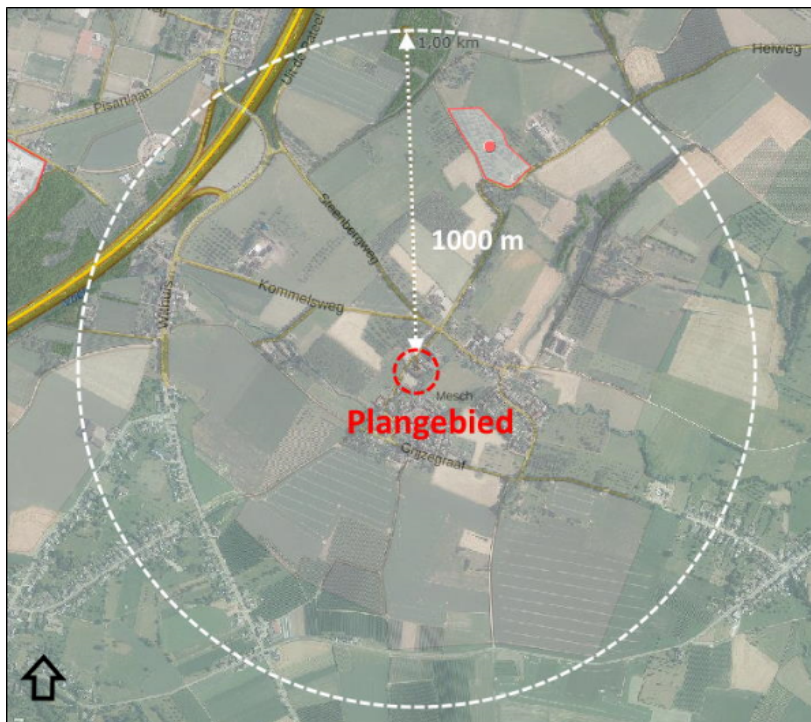
Daarnaast is op een afstand van circa 800 meter ten westen van onderhavig plangebied de autosnelweg A2 gelegen. De ligging van de planlocatie wordt getoetst aan het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid van de gemeente Eijsden-Margraten. De ruimtelijke ontwikkeling ligt buiten de afstand van 200 meter van de wegas, maar binnen het invloedsgebied vanwege een toxische wolk tot 1.500 meter. Vanwege het transport met gevaarlijke stoffen over de weg wordt gekeken naar maatgevende scenario's die effect hebben op de omgeving.

Het scenario betreft een toxische wolk. In het geval van een calamiteit zullen de aanwezige personen in eerste instantie worden gewaarschuwd met de instructie te schuilen waarbij het advies luidt ramen en deuren gesloten te houden en de ventilatie af te schakelen. Nieuwe bouwwerken zijn veelal goed geïsoleerd, waardoor deze woningen voor ten minste 4 uur na het incident, een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas.

De personen in het plangebied zijn in het algemeen als zelfredzaam te beschouwen. De bereikbaarheid van het plangebied is goed. De ontvluchting van het gebied en de toegang voor hulpdiensten is gewaarborgd.

Het plangebied is momenteel bij alarmeren gedekt via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). De WAS voorziening is gelegen in het plangebied en het gehele plangebied valt binnen het dekkingsgebied. Het beleid van het Ministerie van Veiligheid en Justitie is om met ingang van 1 januari 2020 het WAS uit te faseren. Dit betekent dat het WAS met ingang van deze datum niet meer gehandhaafd en onderhouden wordt door het Ministerie van Veiligheid en Justitie. In plaats hiervan zal gebruik worden gemaakt van NL-Alert. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor alarmering via de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid gericht mensen met een tekstbericht informeren. NL-Alert is met name bedoeld voor noodsituaties. In het bericht staat wat er aan de hand is en het handelingsperspectief van de personen in de directe omgeving van het incident. NL-alert wordt momenteel steeds vaker ingezet als (aanvullend) alarmmiddel.

Opgemerkt wordt dat de kans op een dergelijk ongeval dusdanig klein is dat het verwaarloosbaar wordt geacht. Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid transport over de weg geen belemmeringen voor de besluitvorming.



Uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied, zijnde de ontwikkellocatie

5.6.5 Resultaten en conclusies externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling 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 ontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

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

Hoofdstuk 6 Overige ruimtelijke aspecten

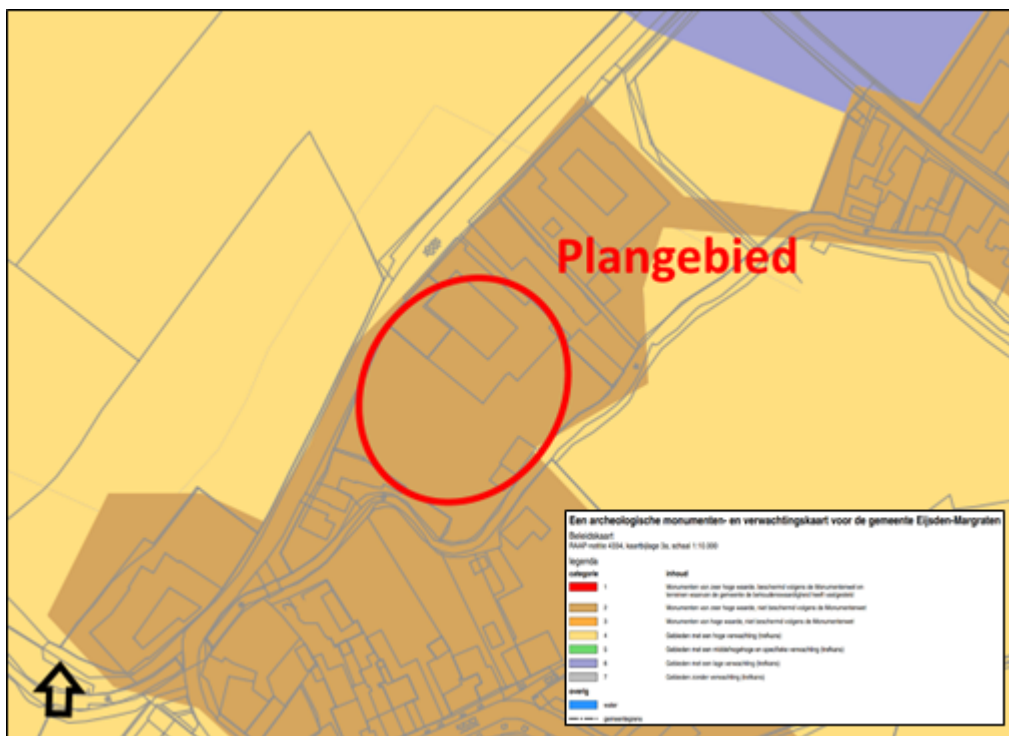
Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 5, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

6.1 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Erfgoedwet 2016, 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.

De gemeente Eijsden-Margraten beschikt over de 'Erfgoedverordening gemeente Eijsden-Margraten 2013'. 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. Gelet op de archeologische monumenten- en verwachtingskaart van de gemeente liggen de gronden binnen een gebied met 'Monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet'.



Uitsnede archeologische monumenten- en verwachtingskaart gemeente Eijsden-Margraten met aanduiding plangebied, zijnde de woningbouwlocatie

Op grond van het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' is ter plekke van onderhavige locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. Op basis van deze dubbelbestemming mogen ter plaatse in beginsel uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Op deze hoofdregel gelden een tweetal uitzonderingen, namelijk een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst dan wel een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m².

Het planvoornemen ziet op het verstoren van meer dan 100 m² en daarnaast wordt dieper gegraven dan 0,5 meter omdat wordt voorzien in de aanleg van verharding, de aanplant van bomen en de aanleg van een infiltratiepoel. Derhalve is ten behoeve van het planvoornemen een archeologisch onderzoek uitgevoerd door ArcheoPro, bijgevoegd als **Bijlage 7**.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het plangebied op basis van zowel de landschappelijke situering en de reeds verrichte archeologische waarnemingen een lage verwachting geldt voor archeologische nederzettingsresten van jagers-verzamelaars uit het paleolithicum en mesolithicum. Voor nederzettingsresten van (semi)sedentaire landbouwgemeenschappen uit de periode neolithicum-nieuwe tijd geldt een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De hoge verwachting betreft bewoning, begraving en off site fenomenen daterend uit de vroege middeleeuwen tot en met nieuwe tijd. Het plangebied ligt namelijk binnen de oude kern van Mesch en grenst aan een 18e eeuwse vierkantsboerderij. Er kunnen resten van bebouwing, dan wel sporen van erfgebruik, percelering en/of landgebruik aangetroffen worden.

Het verkennend booronderzoek heeft aangetoond dat onder een (sub)recente verhardingslaag een oorspronkelijke dalbodem van de Voer aanwezig is. Deze bestaat uit jonge, postmiddeleeuwse colluviale afzettingen die op minimaal circa 1,4 m –mv overgaan in oudere holocene colluviale afzettingen daterend uit de vroege middeleeuwen of daarvoor. Op circa 1,9 m –mv is een holocene paleobodem vastgesteld. Binnen het noordoostelijke deel van het plangebied is de oorspronkelijke bodem relatief diep verstoord c.q. bestaat deze uit opgebracht bodemmateriaal.

Vanwege de aanwezigheid van jong, postmiddeleeuws colluvium tot meer dan 1 m –mv en de plaatselijk diepe

bodemverstoring c.q. ophoging van het plangebied kan de archeologische verwachting tot voornoemde diepte worden bijgesteld naar laag. Hiervoor kan een NAP-hoogte van +67,2 m als veilig grenswaarde worden aangehouden. Voor diepere bodemlagen blijft een (middel)hoge archeologische verwachting van toepassing. Een uitzondering op de lage verwachting tot 67,2 m +NAP betreft de zone rondom boring 5 waar (samenhangende) muurresten zijn aangetroffen vanaf circa 20 cm –mv. Voor deze zone geldt vanaf 68,0 m +NAP een hoge archeologische verwachting voor (post)midleeeuwse bewoningsresten.

Met inachtneming van de bodemingrepen die met onderhavig planvoornemen gepaard gaan, wordt geadviseerd om binnen het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Vervolgonderzoek is noodzakelijk indien er substantiële bodemingrepen gaan plaatsvinden die dieper gaan dan 67,2 m +NAP. Een uitzondering hierop betreft het deel van het plangebied rondom boring 5. Vervolgonderzoek is hier noodzakelijk indien bodemingrepen dieper gaan dan 68,0 m +NAP waardoor de vastgestelde muurresten kunnen worden aangetast. De beoogde kabel- en leidingsleuf ligt zeer dicht tegen dit deelgebied met een ingreepdiepte tot beneden de vrijstellingsgrens van 68,0 m +NAP. De omvang van deze ingreep is met een oppervlakte van slechts circa 5 m² dusdanig gering, dat op basis van het proportionaliteitsbeginsel ter plaatse geen vervolgonderzoek wordt geadviseerd.

Indien ter plaatse van boring 5 de vastgestelde muurresten door toekomstige graafwerkzaamheden zullen worden aangetast, wordt geadviseerd hier gericht vervolgonderzoek uit te voeren naar de aard, omvang en ouderdom van deze bouwresten.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling. Te allen tijde geldt dat bij toevalsvondsten, deze per direct gemeld dienen te worden bij het bevoegde gezag conform de Erfgoedwet, paragraaf 5.4, artikel 5.10.

6.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen met een planologische beschermingszone. 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. Indien aanpassingen aan de bestaande aansluitingen moeten worden doorgevoerd, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

6.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) verkeerskundige gevolgen alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

6.3.1 Ontsluiting

Momenteel is onderhavige carréboerderij bereikbaar via een bestaande in-/uitritconstructie aan de Langstraat. Daar is een hekwerk aanwezig waarmee de toegang tot de locatie is gewaarborgd. Rekening houdend met de ontwikkelingen welke initiatiefnemer ter plekke wenst door te voeren, zal de bestaande in-/uitritconstructie dienen als toegangsweg tot het camperterrein.

De bestaande bedrijfswoningen en de nieuw te realiseren burgerwoningen evenals de vakantieappartementen zijn bereikbaar via een nieuw aan te leggen in-/uitritconstructie welke in het meest zuidelijke deel van de locatie wordt voorzien. Daarmee is geborgd, dat de gasten van het camperterrein en de bewoners van de woningen, de gasten van de vakantieappartementen evenals de gasten van het lunchcafé elkaar niet kruisen dan wel hinderen.

6.3.2 Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie kan gebruik worden gemaakt van het onherroepelijke 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' dat ter plaatse van onderhavig plangebied van toepassing is. Dit parapluplan is vastgesteld op 25 september 2018 door de gemeenteraad van Eijsden-Margraten. Met inachtneming van onderhavig parapluplan is onderhavige locatie gelegen in 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Voor het in de bestaande carréboerderij aanvullend realiseren van een tweetal burgerwoningen dient rekening te worden gehouden met 7 à 8 voertuigbewegingen per woning. Rekening houdend met de beoogde vakantieappartementen moet worden uitgegaan van circa 2 verkeersbewegingen per vakantieappartement per dag. Wat betreft het kampeerterrein kan, uitgaande van een worst-case scenario, ook worden uitgegaan van maximaal 2 verkeersbewegingen per dag per camperplaats.

Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat onderhavige locatie in het verleden als feesthoeve in gebruik was waar grote feesten en partijen konden worden gehouden. Initiatiefnemer is voornemens om de horeca-activiteiten ter plaatse te beperken (circa 500 m²) tot circa 50% van de oorspronkelijke oppervlakte (was circa 1.000 m²) en van vorm te veranderen. Het aantal verkeersbewegingen naar onderhavige locatie zal dan ook in positieve zin wijzigen doordat het oppervlak waar horeca-activiteiten in de vorm van een lunchcafé zullen plaatsvinden, aanzienlijk wordt verkleind.

In de beoogde situatie wordt met betrekking tot de horecagelegenheid het volgende aantal auto's voorzien:

- Maandag: horecagelegenheid gesloten
- Dinsdag: horecagelegenheid gesloten
- Woensdag: 35 auto's
- Donderdag: 30 auto's
- Vrijdag: 50 auto's
- Zaterdag: 60 auto's
- Zondag: 70 auto's

Daar komt bij dat het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie prima kan worden afgewikkeld via de Langstraat. Problemen in de verkeersdoorstroming behoeven derhalve niet te worden verwacht.

Verkeerskundige maatregelen vanwege voorliggende planontwikkeling zijn niet noodzakelijk.

6.3.3 Parkeren

In het kader van het aspect parkeren is eveneens het 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' van belang. Met onderhavig voornemen wordt voorzien in de realisatie van een tweetal burgerwoningen, één van deze woningen strekt zich uit over zowel de kelder, begane grond en verdieping en de andere woning strekt zich enkel uit over de verdieping.

Het parapluplan van de gemeente Eijsden-Margraten hanteert een parkeernorm van minimaal 1,6 en maximaal 2,4 parkeerplaatsen voor de categorie 'Koop, tussen/hoek' in 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Voor de categorie 'Koop, etage, midden' wordt in deze gebiedstypologie uitgegaan van minimaal 1,5 en maximaal 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Wat betreft het camperterrein hoeft geen rekening te worden gehouden met een aanvullende parkeerbehoefte omdat de gasten onderhavig terrein bezoeken met hun camper. Op de beoogde camperplaatsen is voldoende ruimte aanwezig om een camper te stallen. Daarnaast biedt elke camperplek voldoende ruimte om de auto van een bezoeker te parkeren. De parkeerbehoefte van het camperterrein hoeft dan ook niet nader te worden beschouwd.

Wat betreft de vakantieappartementen is relevant dat in het 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' geen categorie is opgenomen waarin de parkeerbehoefte van een vakantieappartement of recreatieverblijf nader

wordt beschouwd. Deze activiteiten zijn echter wel vergelijkbaar met de parkeerbehoefte van een hotelkamer. Uitgaande van een 3* hotel dient per 10 kamers in 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' te worden uitgegaan van een minimale parkeerbehoefte van 4,7 en maximaal 5,7 parkeerplaatsen. Per hotelkamer betreft dit afgerond maximaal 1 parkeerplaats. Voor de twee vakantieappartementen dient dan ook te worden uitgegaan van een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen.

Tot slot neemt het oppervlak aan horecagelegenheid in de beoogde situatie af ten opzichte van de bestaande situatie. In de bestaande situatie kwamen er per feestzaal op vrijdag, zaterdag en zondag circa 100 auto's per activiteit. Dat waren per dag minimaal 200 auto's. Vaak waren er per avond twee feesten waardoor het aantal auto's tussen de 300 en 400 uit kwam. Daarnaast werden doordeweeks koffietafels en dergelijke georganiseerd, hetgeen ook gepaard ging met 30 tot 50 auto's per gelegenheid.

In de beoogde situatie wordt met betrekking tot de horecagelegenheid het volgende aantal auto's (en parkeerplaatsen) voorzien:

- Maandag: horecagelegenheid gesloten
- Dinsdag: horecagelegenheid gesloten
- Woensdag: 35 auto's
- Donderdag: 30 auto's
- Vrijdag: 50 auto's
- Zaterdag: 60 auto's
- Zondag: 70 auto's

De parkeerbehoefte van het beoogd lunchcafé neemt in de beoogde situatie dan ook sterk af ten opzichte van het type horecagelegenheid dat in het verleden werd geëxploiteerd. De parkeerbehoefte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling kan worden opgevangen aan de overzijde van de weg. Daar is een parkeerplaats gesitueerd waar eenvoudigweg 150 auto's kunnen parkeren.

Geconcludeerd wordt dat de parkeerbalans in de beoogde situatie in positieve zin wijzigt. Daarnaast kan de parkeerbehoefte op eigen terrein worden opgevangen waardoor zich parkeerproblemen in de openbare ruimte ten gevolge van onderhavige ontwikkeling niet zullen voordoen.

6.4 Waterparagraaf

6.4.1 Nationaalwaterplan

In het Nationaal waterplan is het (strategische) waterbeleid van het Rijk vastgelegd. De hoofdlijnen van het Nationaal waterplan luiden als volgt (artikel 4.1, lid 2 Waterwet):

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid;
- d. een visie op de gewenste ontwikkelingen in verband met de voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen en waterschaarste, voor een periode van ten minste veertig jaren mede in verband met de verwachte klimaatveranderingen.

Het Nationaal waterplan kent een looptijd van 2016 tot 2021 en vormt het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

6.4.2 Provinciaalbeleid

De provincie Limburg kent ook 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.

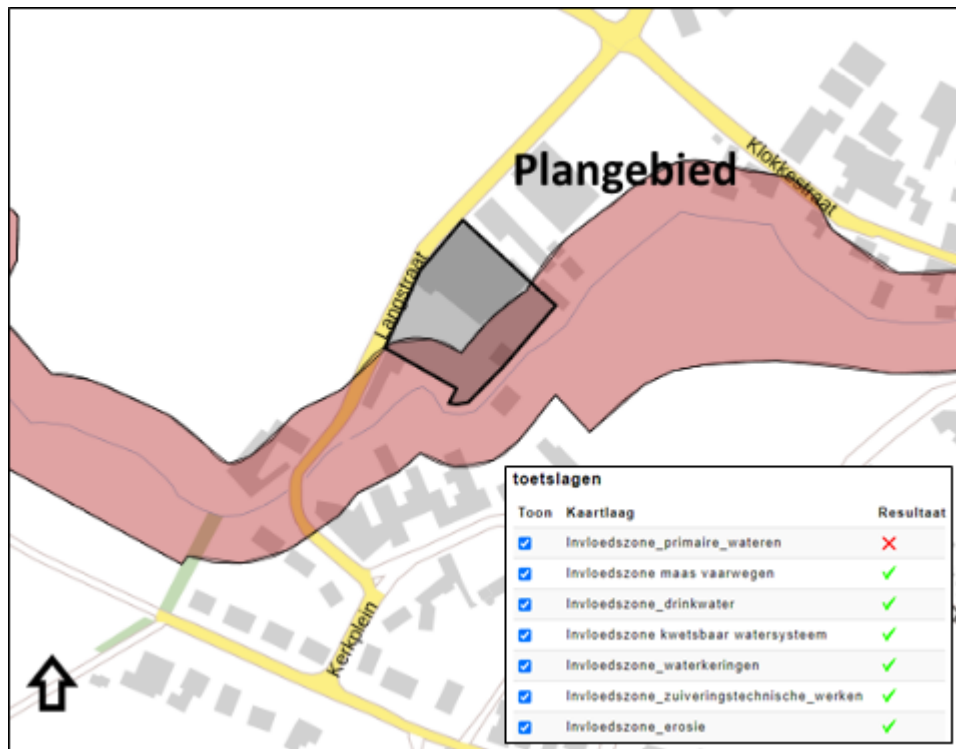
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (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.

6.4.3 Watertoets Waterschap Limburg

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie en Rijkswaterstaat) apart moesten worden benaderd. Die gaven dan afzonderlijke wateradviezen. De Limburgse waterbeheerders hebben afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: het zogenaamde watertoetsloket. Het loket is ondergebracht bij het waterschap.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is. Gelet op de waterkaart is een beperkt deel van onderhavig plangebied gelegen in het waterschapsbelang 'invloedszone primaire wateren'. De zone is ook publiekrechtelijk vastgelegd in het bestemmingsplan 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' middels de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'.



Kaart digitale watertoets met aanduiding plangebied

De regels van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' schrijven voor dat deze gronden mede zijn bestemd voor bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het waterschap. Daarbij mag in beginsel geen bebouwing worden opgericht.

In het kader van voorliggende planontwikkeling kan binnen de voor 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' aangewezen gronden alleen met gebruikmaking van de in de regels opgenomen afwijkingsbevoegdheid worden voorzien in het oprichten van bebouwing. Omtrent het handhaven van deze afwijkingsbevoegdheid heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. In voorliggend bestemmingsplan wordt de vigerende juridische regeling dan ook overgenomen zodat ook deze bescherming van kracht blijft en het waterschapsbelang niet wordt geschaad.

6.4.4 Afhandeling afval- en hemelwater

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

Afvalwater

Het afvalwater dat vrij komt vanwege de te realiseren burgerwoningen, het vakantieappartement en de maximaal 10 camperplaatsen zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioolstelsel.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Het streven is om bij nieuwbouw 100% van het verharde oppervlak af te koppelen. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient op basis van de nieuwe Keur van het Waterschap Limburg per 1 april 2019 een te realiseren hemelwatervoorziening te worden gedimensioneerd op een extreme bui van met een neerslaghoeveelheid van 80 millimeter in 2 uur, met een noodoverlaat.

Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met de aanleg van verschillende soorten verharding op het buitenterrein, namelijk volledige verharding en halfverharding. Allereerst is relevant dat ten zuiden van de carréboerderij een camperterrein wordt beoogd met maximaal tien camperplaatsen. Deze camperplekken zullen worden uitgevoerd in halfverharding. Daarnaast wordt voorzien in de aanleg van een weg naar de camperplekken. Deze weg wordt uitgevoerd in volledige verharding. Bovendien wordt op het achterterrein voorzien in halfverharding om de toegankelijkheid naar de carréboerderij en het vakantieappartement te waarborgen. Gelet op het feit dat halfverharding waterdoorlatend is, zal een groot deel van het hemelwater dan ook rechtstreeks infiltreren in de bodem.

In onderstaande figuur wordt visueel aangegeven op welke gronden de aanleg van volledige verharding wordt beoogd.



Beoogde inrichting met aanduiding volledige verharding (rood)

Het oppervlak volledige verharding dat zal worden aangelegd in het kader van voorliggend planvoornemen bedraagt circa 280 m². Om de capaciteit van de beoogde hemelwatervoorziening te kunnen berekenen, wordt uitgegaan van een worst case scenario, zijnde een te verhard oppervlak van circa 300 m². Dit oppervlak impliceert een hoeveelheid te bufferen en af te voeren hemelwater van $(300 \times 80 =) 24 \text{ m}^3$.

Uitwerking hemelwatervoorziening

Om deze hoeveelheid hemelwater op te vangen zal aan de zuidzijde van onderhavig plangebied een infiltratiepoel worden gerealiseerd. Het hemelwater kan in deze infiltratiepoel met een gemiddelde diepte van 0,5 meter worden opgevangen en vervolgens rechtstreeks infiltreren in de bodem.

In onderstaande figuur wordt de precieze locatie van de beoogde infiltratiepoel inzichtelijk gemaakt.



Situering infiltratiepoel

Opvangschoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening dient enkel schoon hemelwater te worden opgevangen, waaraan geen verontreinigde stoffen worden toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. Een infiltratievoorziening kan in dat opzicht tevens dienst doen als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

6.4.5 Conclusie waterhuishouding

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen onoverkomelijke belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Kernkwaliteiten

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 4.2.3 is het plangebied gelegen in het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 wordt ten aanzien van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' voorgeschreven dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat betrekking heeft op een gebied gelegen in deze gebieden – waarvan in casu sprake is – een beschrijving bevat van de in het projectgebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

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 het volgende.

- *Schaalcontrast van zeer open naar besloten*

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Langstraat 3 te Mesch. De Langstraat is gelegen aan de rand van de kern van Mesch. Aan de westzijde van onderhavig plangebied is open agrarisch gebied aanwezig. Dit gebied wordt niet verstoord indien de beoogde ontwikkelingen op onderhavige locatie worden doorgevoerd. Dit omdat de twee burgerwoningen en de beoogde vakantieappartementen binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Wat betreft het beoogd camperterrein met maximaal 10 plaatsen staat voorop dat dit zal worden ingesloten door de carréboerderij en de zuidelijk gelegen burgerwoningen. Daarmee wordt het schaalcontrast niet aangetast.

- *Het groene karakter*

Onderhavig voornemen voorziet in het realiseren van een camperterrein met maximaal 10 plaatsen aan de zuidzijde van de carréboerderij. Deze ontwikkeling wordt voorzien op onbebouwd terrein dat momenteel in gebruik is als parkeerplaats bij de horecagelegenheid. Het groene karakter wordt dan ook niet aangetast. Middels het aanplanten van hagen rond de camperplaatsen en het aanplanten van een aantal bomen wordt het groene karakter van de voormalige camperplaats zelfs versterkt.

- *Reliëf en ondergrond*

Het bestaande reliëf en de bestaande ondergrond blijft in hoofdzaak onaangeroerd. Bij de realisatie van de camperplekken blijft voldoende aandacht voor het bestaand reliëf en ondergrond.

- *Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed*

Deze kernkwaliteit is ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing. Ter plaatse van de carréboerderij en een deel van het buitenterrein is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' van toepassing. Daarnaast heeft de carréboerderij een rijksmonumentale status omdat ter plekke de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' van toepassing is.

Onderhavige ontwikkeling ziet op het inpandig realiseren van een tweetal burgerwoningen en een vakantieappartement binnen de bestaande carréboerderij. Deze ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de uitstraling van deze karakteristieke bebouwing. Daarnaast wordt in het voormalige bakhuis een vakantieappartement gerealiseerd. Deze ontwikkeling wordt eveneens binnen de bestaande bebouwing voorzien, waardoor de cultuurhistorische waarde van de bebouwing niet wordt aangetast. Met het inpassen van passende nieuwe functies in de Rijksmonumentale bebouwing wordt het behoud van deze bebouwing veiliggesteld en verpaupering en verval voorkomen.

De kernkwaliteiten worden vanwege voorliggend project niet onevenredig aangetast.

6.5.2 Natura 2000

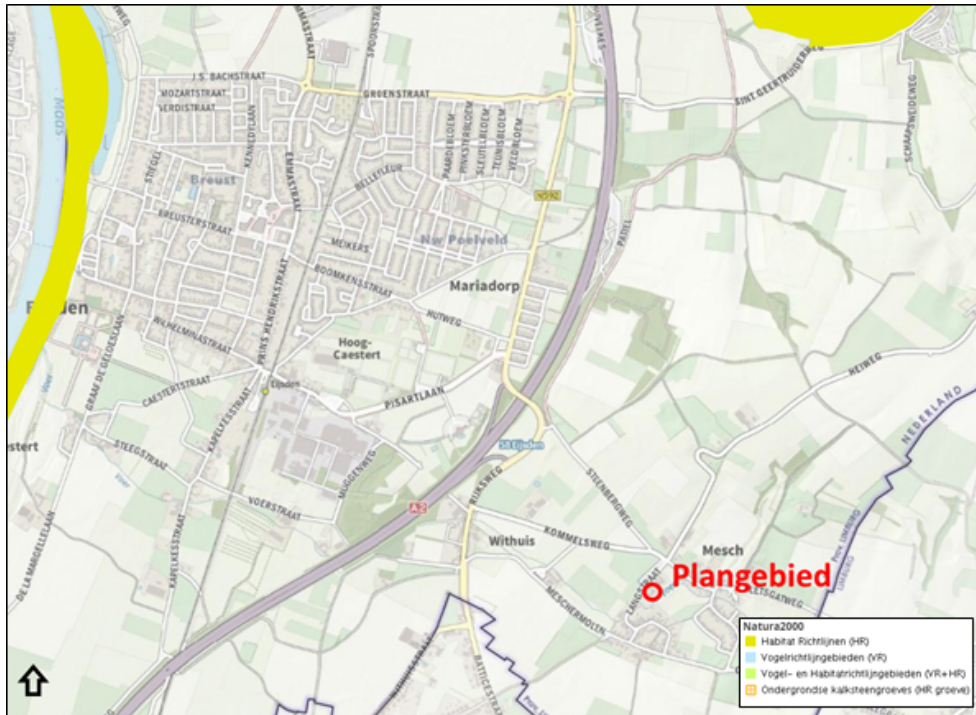
Natura-2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura-2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura-2000 gebieden worden beschermd door de 'Wet Natuurbescherming'.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft het noordelijk gelegen 'Savelsbos'. De afstand tussen onderhavig plangebied en dit Natura 2000 gebied bedraagt circa 2,22 kilometer. Daarnaast is ten noordwesten van onderhavig plangebied het Natura-2000 gebied 'Maas bij Eijsden' gelegen. De afstand tussen onderhavig plangebied en dit Natura-2000 gebied bedraagt circa 2,71 kilometer. Ter plaatse van onderhavig plangebied zelf is geen Natura-2000 gebied aanwezig. Gelet op het feit dat met onderhavige ontwikkeling geen dierhuisvesting mogelijk wordt gemaakt en met inachtneming van de kleinschalige aard en de ruime afstand van onderhavig plangebied tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, wordt vooropgesteld dat onderhavige ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura2000-gebieden.

Daar komt bij dat de beoogde burgerwoningen en de beoogde vakantieappartementen binnen de bestaande bouwmassa worden gerealiseerd. Voor de interne verbouwing is het niet noodzakelijk groot materieel in te zetten om de beoogde werkzaamheden door te voeren. De inzet van machines met verbrandingsmotoren, zoals graafmachines of hijskranen, is dan ook niet beoogd. Nog afgezien hiervan zijn de verbouwwerkzaamheden slechts tijdelijk van aard. Bovendien neemt de verkeersaantrekkende werking in de toekomstige situatie af omdat de horeca-activiteiten ter plaatse worden beperkt.

De sloopfase en de realisatiefase zijn met ingang van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn), vastgesteld d.d. 1 juli 2021, en gebaseerd op de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn), vastgesteld d.d. 1 juli 2021, vrijgesteld van vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Deze vrijstelling geldt echter niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase of voor andere emissies dan stikstof.

Voor de toekomstige gebruikssituatie ter plekke van onderhavig plangebied is een stikstoftoets uitgevoerd (zie Bijlage 8). Uit die berekening blijkt dat negatieve effecten voor Natura2000-gebieden in de gebruiksfase niet zijn te verwachten.

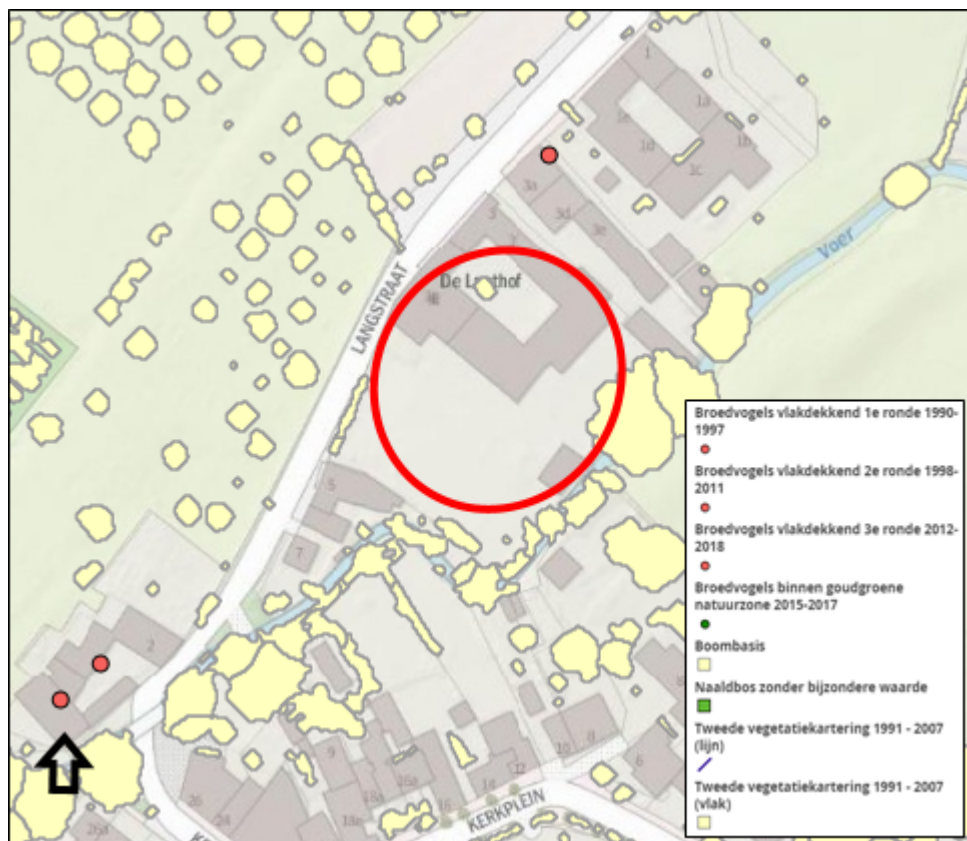


Kaart 'Natura2000' van Atlas Limburg met aanduiding plangebied

6.6 Flora en fauna

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. In deze wet 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 gelden 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.

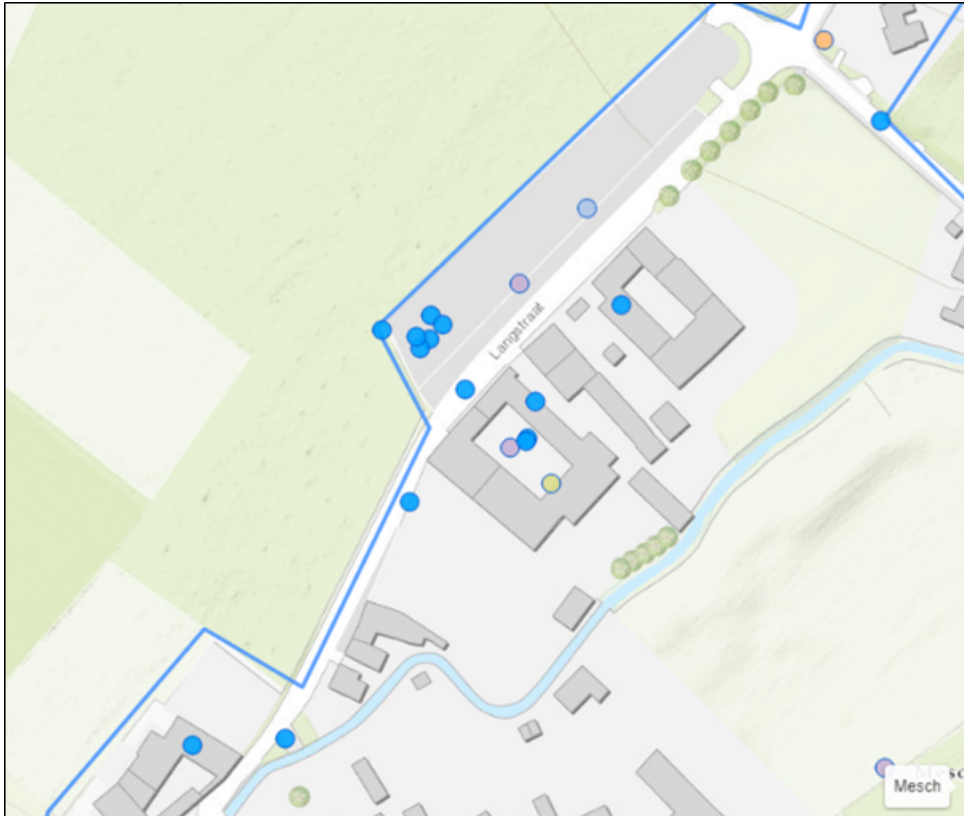


Natuurgegevens provincie Limburg met aanduiding plangebied, zijnde de ontwikkellocatie

Het voornemen is om binnen de carréboerderij twee burgerwoningen en een vakantieappartement te realiseren. Daarnaast wordt beoogd om in het voormalige bakhuis eveneens een vakantieappartement te realiseren. Deze functiewijziging heeft geen invloed op eventueel aanwezige flora en fauna omdat die functiewijzigingen binnen de bestaande bouwmassa worden doorgevoerd en er vanwege het monumentale karakter geen bebouwing wordt gesloopt.

Eveneens wordt op het buitenterrein van de locatie een camperterrein beoogd met maximaal tien camperplaatsen. Om te bepalen of ter plekke van onderhavig terrein beschermde flora- en fauna aanwezig zijn, zijn de in kaart gebrachte natuurgegevens van de Provincie Limburg geraadpleegd. Ter plekke van dit terrein zelf zijn volgens deze gegevens geen beschermde soorten flora en fauna waargenomen. Wel zijn aan de oost- en zuidzijde van onderhavig plangebied een aantal bomen en struiken aanwezig. Hierbij is van belang dat onderhavig planvoornemen geen invloed heeft op deze bomen. Deze worden gehandhaafd.

Aanvullend is ten behoeve van onderhavige ontwikkeling de website www.waarneming.nl geraadpleegd welke recente data bevat met waarnemingen over flora en fauna. Uitgaande van [waarneming.nl](http://www.waarneming.nl) zijn tot voor kort geen beschermde flora en fauna aangetroffen ter plaatse van het beoogd camperterrein. In onderstaande figuur wordt een en ander nader gevisualiseerd.



Uitsnede website www.waarneming.nl

Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot het aspect flora- en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn ten behoeve van onderhavige ontwikkeling.

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 waterhuishoudingsysteem, 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. Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van de carréboerderij en het voormalig bakhuis een functieverandering door te voeren. Daarmee wordt aan de voormalige horecabebouwing een passende nieuwe invulling gegeven. Door deze functieverandering krijgt de bebouwing een passende functie waardoor leegstand en verval worden voorkomen.

Daarnaast ziet het voornemen op het realiseren van een camperterrein met maximaal 10 plaatsen. Deze ontwikkeling gaat niet gepaard met bouwactiviteiten.

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 vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken op 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.

Hoofdgeregeld 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.

Op grond van artikel 6.12 Wro dient bij een bestemmingsplan, waarin een bouwplan is voorzien, een exploitatieplan worden vastgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval worden, conform de gemeentelijke Nota Grondbeleid, uitsluitend de verhaalbare kosten middels de (leges)verordening in rekening gebracht en is geen exploitatieplan benodigd.

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 zijn dan ook niet voor rekening van de gemeente Eijsden-Margraten.

Hoofdstuk 8 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Langstraat 3 Mesch' 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

- Overangsrecht
- 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 'Mariadorp, Mesch en Withuis 2015' van de gemeente Eijsden-Margraten.

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.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

Het Waterschap en de provincie Limburg hebben een advies uitgebracht.

- Waterschap Limburg

Het Waterschap Limburg heeft per e-mail d.d. 13 september 2021 aangegeven dat de waterparagraaf akkoord is. Betreffende reactie is bijgevoegd als Bijlage 9.

Als advies wordt meegegeven dat ook het bestaand verhard oppervlak afgekoppeld zou kunnen worden op de te realiseren infiltratiepoel. Daarmee zou de locatie helemaal klimaatneutraal kunnen worden ten aanzien van het aspect water.

Het volledig afkoppelen van alle verhard oppervlak is bij de planvorming overwogen, doch gaat voor nu te ver. Er wordt al een groot gedeelte van het buitenterrein anders ingericht, waardoor het verhard oppervlak al aanzienlijk afneemt. Dit advies wordt wel meegenomen voor toekomstige wijzigingen in de bestaande hemelwaterafvoer van daken en de binnenplaats. Op dat moment kan dat tegen aanvaardbare kosten worden meegenomen. Nu zou daarvoor de interne riolering volledig op de schop moeten.

Verder werd aangegeven dat de waterberging in de zuidwestelijke hoek van het plangebied (bij de Voer) akkoord is. Opgemerkt wordt dat er van oudsher lozingspunten vergund zijn ter plaatse. Bij het realiseren van een nieuwe buffer zullen de oude vergunningen vervangen worden door een nieuwe vergunning.

Het verplaatsen van de buffer is in de planstukken verwerkt.

Tot slot is in voorliggend bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' opgenomen. In voorliggend bestemmingsplan is op deze gronden de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Het oprichten van bebouwing is ter plekke toegestaan, mits het Waterschap een positief advies heeft afgegeven.

- Provincie Limburg

De Provincie Limburg heeft het plan beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van het plan heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. Betreffende reactie is bijgevoegd als Bijlage 10.

9.3 Insppraak

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 Formele procedure

9.4.1 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.

9.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 9 december 2021 tot en met woensdag 19 januari 2022 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen. Op 24 mei 2022 wordt het bestemmingsplan ter vaststelling voorgelegd.