



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Resort Mooi Bemelen

Gemeente Eijsden-Margraten

Bestemmingsplan

Resort Mooi Bemelen

Gemeente Eijsden-Margraten

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.BPRECR1050-VG01
Rapportnummer:	M170123.001/PSO
Opdrachtgever:	Resort Mooi Bemelen Beheer BV, de heer H. Ras
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogeleer
Status:	vastgesteld
Datum:	30 oktober 2017

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	6
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	9
2.3	Ruimtelijke effecten	11
3	Planologisch-juridische status.....	12
3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 inclusief 1 ^e herziening'.....	12
3.1.1	Bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'	12
3.1.2	Dubbelbestemmingen en aanduidingen.....	12
3.1.3	Strijdigheid planontwikkeling	13
4	Beleid	15
4.1	Rijksbeleid.....	15
4.1.1	Conclusie Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	16
4.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	16
4.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	17
4.2.3	Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg: Themagroep vrijetijdseconomie	18
4.2.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
4.2.5	Limburgs Kwaliteitsmenu	19
4.2.6	Conclusie provinciaal beleid	19
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.3.1	Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden)	20
4.3.2	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013	20
5	Milieutechnische aspecten	22
5.1	Bodem	22
5.2	Geluid	22
5.3	Milieuzonering.....	23
5.4	Luchtkwaliteit	25
5.5	Externe veiligheid	26
6	Overige ruimtelijke aspecten	30
6.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	30

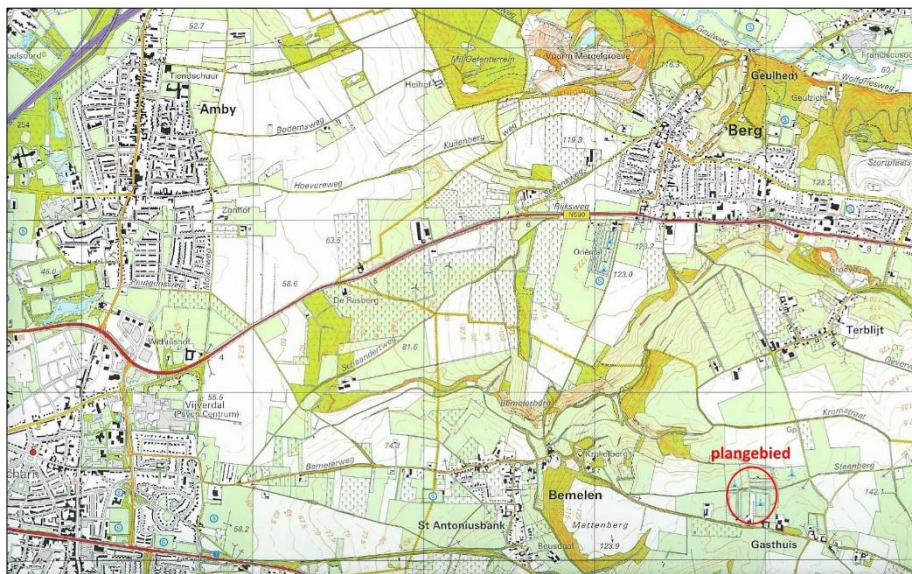
6.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	30
6.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	30
6.1.3	Verricht archeologisch onderzoek	31
6.1.4	Cultuurhistorie.....	32
6.2	Kabels en leidingen.....	33
6.3	Verkeer en parkeren.....	33
6.3.1	Verkeersstructuur.....	33
6.3.2	Parkeren	33
6.4	Waterhuishouding	35
6.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	35
6.4.2	Provinciaal beleid	35
6.4.3	Beleid Waterschap Limburg.....	35
6.4.4	Geohydrologische gesteldheid plangebied.....	36
6.4.5	Verhard oppervlak huidige situatie	36
6.4.6		37
6.4.7	Hemelwaterafvoer huidige situatie	37
6.4.8	Verhard oppervlak nieuwe situatie	38
6.4.9	Berekening waterberging	40
	<i>Berekening waterberging ontwerp 1</i>	40
6.5	Natuur en landschap	43
6.5.1	Kernkwaliteiten	43
6.5.2	Natura2000.....	44
6.5.3	Landschapsplan	44
6.6	Flora en fauna.....	44
6.6.1	Algemeen.....	44
6.6.2	Verricht onderzoek	45
6.6.3	Conclusie flora en fauna	45
6.7	Duurzaamheid	46
7	Uitvoerbaarheid.....	47
7.1	Grondexploitatie.....	47
7.1.1	Algemeen.....	47
7.1.2	Exploitatieplan.....	47
7.2	Planschade.....	48
8	Planstukken	49
8.1	Algemeen.....	49
8.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	49
8.2.1	Toelichting	50
8.2.2	Regels	50

8.2.3	Verbeelding	51
9	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	52
9.1	Inleiding	52
9.2	Vooroverleg	52
9.3	Inspraak	52
9.4	Formele procedure	52
9.4.1	Algemeen	52
9.4.2	Zienswijzen	53
10	Bijlagen	54

1 Inleiding

Op de locatie Gasthuis 3 te Bemelen ligt het kampeerterrein van de voormalige Camping Mooi Bemelen. Deze camping is opgericht in 1966 en in de loop van de jaren gegroeid tot een familiecamping die plaats bood aan 250 vaste plaatsen en 438 toerplaatsen.

Door de veranderende markt en achterblijvende investeringen heeft de camping de aansluiting met de markt verloren. De nieuwe eigenaar, Green Resorts B.V., is voornemens de camping te herontwikkelen tot een hoogwaardig en onderscheidend recreatiepark, zodat het weer toegevoegde waarde heeft. Onderdeel van de herontwikkeling vormt het inrichten van het voorste terrein van het recreatiepark met vaste (stand-)plaatsen voor recreatiewoningen/chalets.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en de herziening van dit bestemmingsplan laat de beoogde herontwikkeling van het vakantiepark niet volledig toe. Het college van burgemeester en wethouders wil medewerking verlenen aan het beoogde initiatief door een (postzegel)bestemmingsplan in procedure te brengen, waarin de ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

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

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen te Gasthuis 3 Bemelen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Margraten, sectie E, nummers 184, 185 en 330.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied
(rood omlijnd)

Het zuidelijk deel van het plangebied ligt in het buurtschap Gasthuis. Dit buurtschap ligt op het Plateau van Margraten, op het punt waar de oude weg van Maastricht naar Aken, plaatselijk "Gasthuis" geheten, de weg van Keer naar Terblijt kruist. De weg waaraan het plangebied ligt heeft mogelijk een oorsprong in de Romeinse tijd. Gasthuis ligt op een plateauterras van de Maas (terras van Sint Geertruid). Het noordelijk deel van het plangebied ligt in het buitengebied en wordt van het zuidelijke deel gescheiden door een onverharde weg. De gehele planlocatie maakt deel uit van het karakteristieke Zuid-Limburgse cultuurlandschap.

2.2 Beoogde planontwikkeling

Camping Mooi Bemelen is sinds 1966 in gebruik voor verblijfsrecreatie. De huidige opzet voldoet niet meer aan de hedendaagse vraag van recreanten. Green Resorts B.V., de nieuwe eigenaren van het park, zijn daarom voornemens het recreatieve product te vernieuwen en een integraal onderscheidend concept neer te zetten, zodat het weer toegevoegde waarde heeft.

Momenteel wordt gewerkt aan de herinrichting van het park. De herinrichting vindt plaats overeenkomstig een verleende omgevingsvergunning (aanlegvergunning). De nieuwe structuur met aangepaste entree, wegen, parkeren, vijvers en profilering is grotendeels gereed. Op het westelijk deel staan de eerste recreatiewoningen en zijn kavels ingericht conform de beplantingsopgaaf zoals opgenomen in het landschapsplan behorende bij de afgegeven omgevingsvergunning.

De twee woningen aan de voorzijde zijn van elkaar losgekoppeld door de sloop van een aanbouw/tussenbouw en worden opgeknapt. Deze ontwikkelingen passen binnen het geldende bestemmingsplan en hebben een positief effect op het beschermd dorpsgezicht.

Op termijn wordt een nieuw buitenzwembad gerealiseerd op het voorterrein. Het bestaande zwembad met glijbaan wordt gesloopt. Dit komt het beschermd dorpsgezicht ten goede, omdat zeker de glijbaan een behoorlijk aanwezig element is vanaf de weg Gasthuis.

De structuur van het park, zoals wegen, water, groeninpassing, hoogteverloop, locatie van functies, wijzigt niet.

De volgende beoogde ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan:

Aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-7' en bouwvlak

De belangrijkste beoogde wijziging betreft het kunnen realiseren van recreatiewoningen op een groter terreindeel dan momenteel toegestaan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan 40% van het westelijk gedeelte van het terrein worden bebouwd, wat overeenkomt met 15.512 m². Aan dit terreindeel is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-7' en een bouwvlak toegekend. Om meer kwaliteit toe te voegen worden de 145 recreatiewoningen verdeeld over het gehele voorterrein. Het totale bebouwingsoppervlakte blijft daarbij binnen de nu toegestane maximale bebouwing. De oppervlakte recreatiewoningen in nieuwe situatie op gehele terrein is minder dan 40% van het westelijk terreindeel (< 15.512 m²). De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen toename van het verhard oppervlak, van het bebouwbaar oppervlak of van de omvang van de recreatiebestemming tot gevolg.

Groter vloeroppervlakte voor recreatiewoningen

Het geldende bestemmingsplan voorziet voor recreatiewoningen in een regeling waarbij het vloeroppervlak per recreatiewoning is vastgelegd (naast de maximale totale bebouwde oppervlakte van alle recreatiewoningen samen). Het vloeroppervlak per recreatiewoning mag maximaal 100 m² bedragen. Een deel van de te realiseren recreatiewoningen betreffen luxere recreatiewoningen bedoeld voor grotere gezinnen en kleine groepen. Dit sluit aan bij de vraag vanuit de markt, waarin behoefte is aan 6, 8 en 10 persoons recreatiewoningen. Deze recreatiewoningen hebben een groter vloeroppervlak dan 100 m², deels als gevolg van een verdiepingvloer.

Omdat in het gemeentelijk kwaliteitsmenu vanuit oogpunt van landschappelijke kwaliteit regels worden gesteld aan de bebouwde (verharde) oppervlakte van het recreatieterrein, is het voor het toetsen van bouwplannen niet nodig aanvullend regels te stellen aan het vloeroppervlak van de recreatiewoningen. De bebouwbare oppervlakte en de vloeroppervlakte hoeven immers niet gelijk te zijn, omdat voor een deel van de recreatiewoningen een verdiepingsvloer is beoogd. Bovendien is de maximale inhoud en daarmee de maximale vloeroppervlakte al beperkt door de maximale goot- en nokhoogte. Vandaar dat in de bouwregels ook voor de recreatiewoningen regels worden gesteld aan de bebouwde oppervlakte. Binnen het bouwvlak zijn recreatiewoningen met een oppervlak van maximaal 100 m² toegestaan. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie –grotere recreatiewoning' zijn maximaal 15 recreatiewoningen met een oppervlak van 110 m² toegestaan. Het totaal aan recreatiewoningen mag echter niet meer bedragen dan 145 en de totale oppervlakte aan recreatiewoningen en gebouwen in gebruik voor kantine/ontspanningsruimte/ horeca-accommodatie mag niet meer bedragen dan 15.512 m².

Groenstrook

De groenstrook aan de westzijde wordt 12,5 meter opgeschoven (doordat 12,5 meter van het aangrenzend agrarisch perceel betrokken wordt). Naast het creëren van landschappelijke inpassing zal een recreatief wandelpad door de groenstrook worden aangelegd. Voor de nieuwe groenstrook dient de bestemming 'Groen' te worden opgenomen.

Waterberging

Noordelijk van de veldweg is een waterberging beoogd. De verhardingen van het plangebied staan via een hemelwaterriool in contact met deze waterberging. De buffer wordt aangeplant met streekeigen beplanting. Voor de waterberging is eveneens de bestemming 'Groen' opgenomen.

Horecagebouw

Tevens wordt het oude horeca gebouw gesloopt en is een nieuw centrumgebouw beoogd. De positie van dit centrumgebouw wijkt af van het te slopen gebouw. Voor de beoogde positie dient de bestemming 'Horeca' en een passend bouwvlak te worden opgenomen.

Groepsaccommodatie

Tevens wordt beoogd één van de twee bedrijfswoningen aan de voorzijde te gebruiken als groepsaccommodatie, evenals het te verbouwen voormalige toiletgebouw.

Camperstrook

Op het noordelijke terreindeel is een strook halfverharding beoogd, specifiek voor campers. De steeds grotere en luxere campers hebben behoefte aan een locatie die bestaat uit (half)verharding. Plekken op de camping dicht bij sanitaire voorzieningen zijn minder van belang, omdat campers vaak van alle gemakken zijn voorzien. Vandaar dat op het noordelijke terreindeel een strook van 1.600 m² is aangeduid voor camperplaatsen. Deze strook mag voor maximaal 800 m² worden verhard met halfverharding.

De afbeelding op de volgende pagina geeft een indicatief beeld van de beoogde terreininrichting.



2.3 Ruimtelijke effecten

Elk bouwplan gaat gepaard met ruimtelijke effecten. Van belang is of de ruimtelijke effecten aanvaardbaar zijn.

De ontwikkeling met de meeste ruimtelijke effecten betreft het verdelen van de recreatiewoningen over het gehele voorterrein. Dit levert een kwaliteitsimpuls op, omdat meer ruimte per recreatiewoning ontstaat en een groene, parkachtige setting kan worden gecreëerd. Door de landschappelijke inpassing wordt de kwaliteit van het recreatieterrein verder versterkt. De ruimtelijke effecten worden dan ook aanvaardbaar geacht.

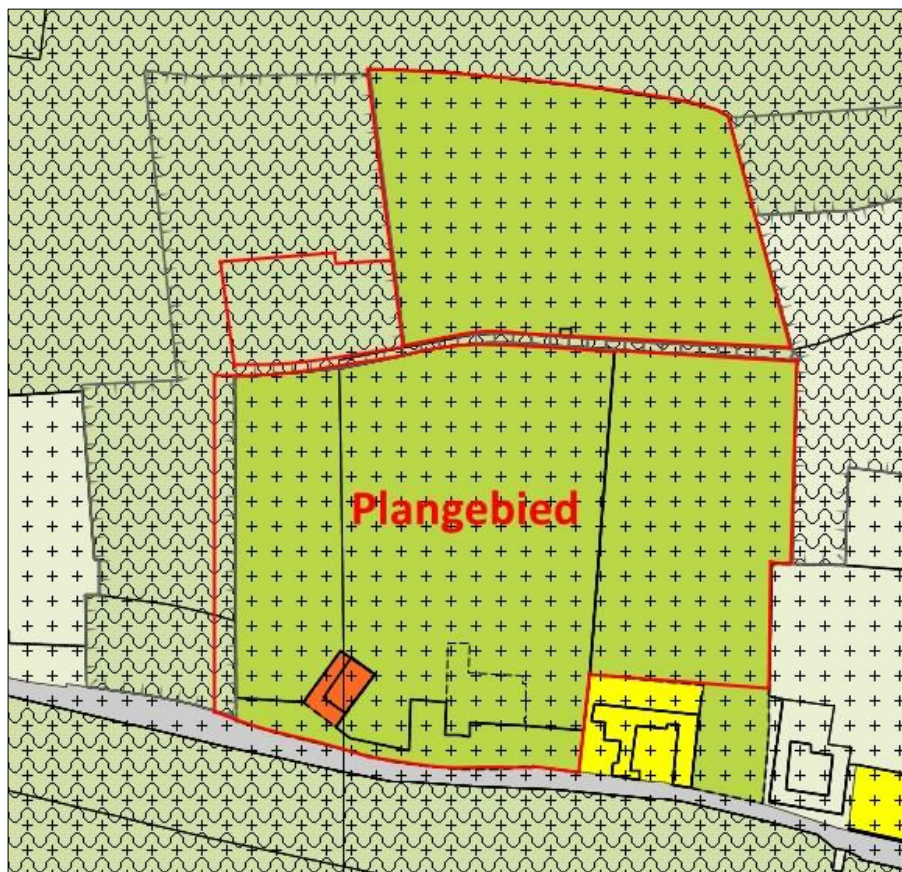
3 Planologisch-juridische status

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 inclusief 1^e herziening'

Ter plekke van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009 inclusief 1^e herziening'.

3.1.1 Bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. De oppervlakte van deze bestemming bedraagt circa 90.600 m². Tevens is een beperkt deel van het plangebied bestemd tot 'Horeca'. De oppervlakte van deze bestemming bedraagt circa 800 m². Aan de oostzijde wordt een strook van 12 meter breed toegevoegd aan het resort. Deze strook wordt gebruikt voor de landschappelijke inpassing en de aanleg van een wandelpad. De strook is op basis van het geldende bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden'.



Uitsnede geldende
verbeelding
met aanduiding
plangebied

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Naast de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is ter plekke van onderhavig plangebied sprake

van diverse dubbelbestemmingen. Dit betreffen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Landschapselement' voor het gehele plangebied. De dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde dorpsgezicht' ligt op het oostelijke deel van het plangebied en de dubbelbestemming 'Waarde - Recreatieve ontsluitingsstructuur' ligt enkel op de oostelijke strook waar de groenzone wordt aangelegd.

Ter plekke van het voorterrein zijn twee aanduidingen opgenomen: 'specifieke vorm van recreatie - 3' voor het westelijke deel en 'specifieke vorm van recreatie - 6' voor het oostelijke deel.

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -3' zijn stacaravans, chalets en recreatiewoningen toegestaan.

Ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 6' zijn toeristische plaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten en tenthuisjes, voor gebruik tijdens het kampeerseizoen toegestaan.

Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -3' is een maatvoeringsaanduiding opgenomen. De met rood aangeduide oppervlakte in onderstaande afbeelding mag voor maximaal 40% worden bebouwd.



Aanduiding
'maximaal
bebouwingsperce
ntage: 40%'

Tevens zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing: 'milieuzone – bodembeschermingsgebied', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'Waterstaat – Erosie'.

3.1.3 Strijdigheid planontwikkeling

Het herontwikkelen van de bestaande camping tot het beoogde recreatiepark is niet rechtstreeks

toegestaan op basis van de geldende bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan 40% van het westelijk gedeelte van het terrein worden bebouwd. Om meer kwaliteit toe te voegen worden de 145 recreatiewoningen verdeeld over het gehele voorterrein. Het totale bebouwingsoppervlakte blijft daarbij binnen de nu toegestane maximale bebouwing. De oppervlakte recreatiewoningen in nieuwe situatie op gehele terrein is minder dan 40% van het westelijk terreindeel. Tevens wordt het mogelijk gemaakt recreatiewoningen met een groter vloeroppervlak dan 100 m² te realiseren.

Tevens wordt het oude horeca gebouw gesloopt en is een nieuw centrumgebouw beoogd. De positie van dit centrumgebouw wijkt af van het te slopen gebouw. Het vlak met de bestemming 'Horeca' wordt verschoven, zodat het centrumgebouw beter kan worden gesitueerd. De oppervlakte blijft hetzelfde.

Aan de westzijde wordt een strook van 12,5 meter breed aan het park toegevoegd. Deze strook heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Groen'. De bestaande groenstrook aan de westzijde wordt verplaatst naar deze nieuwe locatie.

Naast het creëren van een landschappelijke inpassing zal een recreatief wandelpad door de groenstrook worden aangelegd. Dit past binnen de planregels van de bestemming 'Groen'.

Vanwege deze strijdigheden met het geldende bestemmingsplan wordt een bestemmingsplanwijziging in procedure gebracht.

4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de 'Strategische Visie 2022' en het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden –Margraten 2013'.

4.1 Rijksbeleid

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, instandhouden 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 rijksbeleidsdoeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden. In paragraaf 4.2.3 wordt nader ingegaan op deze ladder van duurzame verstedelijking.

4.1.1 Conclusie Rijksbeleid

Het herontwikkelen van een bestaand recreatieterrein is niet strijdig met het geldende Rijksbeleid.

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 zonerings.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zonering 'Buitengebied' en voor een kleiner deel in de 'Bronsgroene landschapszone'. Enkel de nieuw aan te leggen waterbuffer ten noorden van de veldweg ligt in de bronsgroene landschapszone.



Uitsnede kaart
'zonerings' POL2014
met ligging plangebied

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

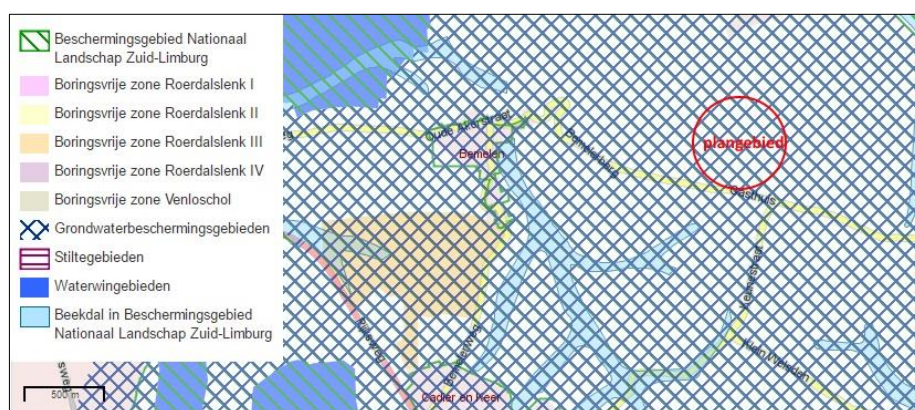
(landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.

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 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
'milieubeschermingsge-
bieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging plangebied

Uit bestudering van de kaart 'milieubeschermingsgebieden' blijkt dat het plangebied is gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg en in een grondwaterbeschermingsgebied.

Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is blijkens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten 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 beekdalen, 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.

Grondwaterbeschermingsgebied

Om te voorkomen dat het grondwater wordt vervuild heeft de Provincie rondom de plaatsen waar grondwater wordt opgepompt milieubeschermingsgebieden aangewezen. Hier wordt het grondwater extra beschermd en gelden strengere regels ter bescherming van het grondwater dan in de rest van Limburg. De milieubeschermingsgebieden ter bescherming van het grondwater zijn verdeeld in zones. Rondom de putten waaruit het grondwater wordt gewonnen ligt het waterwingebied. Rondom het waterwingebied ligt het grondwaterbeschermingsgebied. Onderhavig plangebied is volgens de kaart 'Milieubeschermingsgebieden' gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

4.2.3 Regionale uitwerking POL Zuid-Limburg: Themagroep vrijetijdseconomie

Na de vaststelling van het POL2014 zijn de gemeenten in regionaal verband aan de slag gegaan met de uitwerking van acht thema's, waaronder het thema vrijetijdseconomie. In de regio Zuid-Limburg heeft dit geresulteerd in regionale bestuursafspraken. Die afspraken zijn een belangrijke mijlpaal op weg naar het realiseren van de ambities uit POL2014 en het gezamenlijk aanpakken van de grote maatschappelijke opgaven waar Limburg voor staat. De afspraken gaan vooral over regionale afstemming van initiatieven. In de regio Zuid-Limburg is de themagroep vrijetijdseconomie (VTE) opgericht. Deze themagroep beoordeelt initiatieven en geeft een advies vanuit het perspectief van een goed functionerende recreatief-toeristische sector en de daarbij behorende randvoorwaarden. Op 18 april 2017 is de ontwikkeling besproken in de themagroep vrijetijdseconomie. De themagroep heeft een positief advies gegeven. Het advies is bijgevoegd in **bijlage 1**.

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, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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 bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en

beeldbepalende gebouwen worden onderzocht.

De ladder voor duurzame verstedelijking toegepast op voorliggende planontwikkeling leidt tot het navolgende (indien van toepassing): De herontwikkeling van een bestaand recreatiepark, waarbij de bebouwbare oppervlakte gelijk blijft maar over een groter terreindeel mag worden verdeeld, betreft geen stedelijke ontwikkeling. Er is slechts sprake van een kwaliteitsverbetering van een gebiedseigen functie voor het buitengebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet op het initiatief van toepassing.

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.

De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in een gemeentelijke structuurvisie, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 4.3.2.

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.

4.2.6 Conclusie provinciaal beleid

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

De ter plekke van onderhavig plangebied van toepassing zijnde provinciale zoneringen 'Buitengebied' en 'Bronsgroene landschapszone' impliceren geen belemmering vanuit beleidsoogpunt. Voorts is geen sprake van strijdigheid met de uitgangspunten van het beschermingsgebied 'Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en het grondwaterbeschermingsgebied. De ladder van duurzame verstedelijking is in casu niet van toepassing.

Voor wat betreft de van toepassing zijnde provincie beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' heeft de gemeente Eijsden-Margraten deze vertaald in haar gemeentelijke structuurvisie. Daarop wordt in paragraaf 4.3.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Strategische Visie 2022 (Vernieuwen door verbinden)

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

Onderhavig planvoornemen is aan deze strategische visie getoetst. Voor wat betreft bebouwing in het buitengebied (hoofdstuk 4. Thema: Landschappelijk verantwoord ondernemen) geeft deze visie als uitgangspunt aan dat er ruimte voor functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied mogelijk moet zijn, waarbij geen verdere versterking mag optreden, behoudens de bestaande rechten. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een toename aan bebouwd oppervlak. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe 'rode' ontwikkeling, omdat geen uitbreiding van versterking van het buitengebied plaatsvindt.

Verder zet de gemeente Eijsden-Margraten in op een goede match van toerisme en landschap om het verdienmodel van de gemeente te vergroten. Zij ziet daarbij veel mogelijkheden op het snijvlak van (agrarisch) ondernemen, toerisme, food, leisure en leefbaarheid. Onder hoofdstuk 4 (onderdeel doelen) van de Strategische Visie is daartoe opgenomen, dat de kansen voor hoogwaardig toerisme worden verzilverd. Doelstelling is het marktaandeel van Eijsden-Margraten binnen het Zuid-Limburgse toerisme te vergroten van 200.000 naar 400.000 overnachtingen. In 2022 heeft de gemeente Eijsden-Margraten de bestaande toeristisch-recreatieve trekpleisters uitgebreid en zijn nieuwe ontstaan.

Met het faciliteren van voorliggende ontwikkeling wordt invulling gegeven aan het bereiken van deze doelstellingen. Samenvattend wordt geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de Strategische Visie 2022.

4.3.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013

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

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

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

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

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op de herinrichting van een bestaand en bestemd recreatieterrein. Door de nieuwe opzet van het park zal het verhard oppervlak op het voorterrein toenemen. Dit als gevolg van de aanleg van verharding op kavels. De maximaal toegestane bebouwing blijft gelijk en wordt enkel verdeeld over een groter oppervlakte. Verharding van wegen neemt evenmin toe. De totale verhardingstoename op het voorterrein bedraagt 3.690 m².

Op basis van het GKM dient toename van verharding middels een factor 5 te worden gecompenseerd. De opgaaf bedraagt daarmee 18.450 m². Groencompensatie wordt grotendeels gerealiseerd binnen het plan, te weten 14.975 m². Er resteert een compensatie opgave van 3.475 m², welke wordt gecompenseerd middels het vaste verreken bedrag van €7,- / m², wat overeenkomt met € 24.325,-.

Op het achterterrein wordt expliciet de mogelijkheid geboden om een strook in te richten voor standplaatsen voor campers. Ten behoeve van deze campers wordt half-verharding aangelegd op de standplaatsen. Concreet gaat het om een gebied van 1.600m² dat voor maximaal 50% zal worden verhard met grasbetontegels. Voor de berekening van de compensatie in het kader van GKM geldt het volgende: $1.600\text{m}^2 * 0,5$ (50% verharding) $* 0,5$ (half-verharding) $* € 3,50,- = € 7.000,-$

Voorliggende ontwikkeling is op 25 april 2017 voorgelegd aan de gemeentelijke Kwaliteitscommissie. Het advies van de Kwaliteitscommissie is bijgevoegd in **bijlage 2**. De commissie heeft na verwerking van de opmerkingen en de berekening van de kwaliteitsbijdrage ingestemd met de groencompensatie en de financiële bijdrage. De commissie heeft positief geadviseerd over de planontwikkeling.

5 Milieutechnische aspecten

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

5.1 Bodem

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

Ten behoeve van de planontwikkeling is door Geonius Milieu BV een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportages van deze onderzoeken zijn bijgevoegd als **bijlage 3** en **bijlage 4**.

Uit de rapportage van het vooronderzoek volgt dat voor de beoogde locatie van de toekomstige receptie de hypothese 'verdacht' van toepassing is. Dit komt door de aanwezigheid van de bovengrondse dieseltank. Voor het overige deel van de camping geldt de hypothese 'onverdacht'. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek blijkt dat voor de onderzoekslocatie met betrekking tot asbest in de bodem de hypothese onverdacht van toepassing is.

Vervolgens is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plekke van de locatie van de dieseltank. Uit de rapportage van het verkennend bodemonderzoek volgt dat de verdachte bovengrond ter plekke van de bovengrondse dieseltank niet verontreinigd is met minerale olie.

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

5.2 Geluid

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

De te realiseren recreatieverblijven zijn op basis van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, industrielawaai of spoorweglawaai is derhalve niet aan de orde.

Echter, in het kader van de goede ruimtelijke ordening is wel een onderzoek naar wegverkeerslawaai

uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd in **bijlage 5**. Uit dit onderzoek volgt dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de geplande vakantiewoningen in een worst-case situatie de grenswaarde van 53 dB niet overschreid. Door toepassing van standaard bouwmaterialen is het binnenniveau in de woningen van 33 dB gewaarborgd. Tevens is er sprake van geluidluwe gevels

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

5.3 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.

Voorliggende planontwikkeling ziet op het herontwikkelen van een bestaand recreatiebedrijf. Van belang is of de nieuwe functies op voldoende afstand zijn gelegen van woningen en bedrijven van derden, zodat overlast en hinder worden beperkt.

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

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand 1.500 meter).

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Deze afstand dient in principe te worden gemeten tussen de gevel van het hindergevoelige object (de woning) enerzijds en de perceelsgrens van de hinderveroorzakende activiteit anderzijds. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd.

In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn voor kampeerterreinen specifieke richtafstanden opgenomen. De grootste afstand die in acht dient te worden genomen, bedraagt 50

meter ten aanzien van het aspect geluid. Daarnaast geldt een minimale afstand van 30 meter tot gevoelige objecten in het kader van het aspect geur.

Onderhavige omgeving kan worden gezien als een 'gemengd gebied'. Er is immers geen sprake van primaire woonfuncties. Zo bevinden zich ter plekke van Gasthuis 1 en gasthuis 51 (grenzend aan het plangebied) agrarische bedrijven.

Vanuit vorenstaande optiek is geen sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Vanwege de ligging in een 'gemengd gebied' kan de richtafstand één trede worden teruggebracht naar 30 meter.

Geurcontour agrarische bedrijven

Vanwege de nabijheid van agrarische bedrijven, dient rekening te worden gehouden met geurcontouren. Volgens de Verordening geurhinder en veehouderij Eijsden-Margraten d.d. 4-7-2013 is de geurcontour bij vaste afstandsdieren (koeien en paarden) 25 meter buiten de bebouwde kom en 50 meter binnen de bebouwde kom, gemeten vanaf het emissiepunt. Voor de overige dieren dient een berekening plaats te vinden met V-stacks Vergunningen. Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals bij de onderhavige ontwikkeling, dient gemeten te worden vanaf het bouwvlak.

Gasthuis 1

De locatie Gasthuis 1 betreft een rundveehouderij met zogenaamde vaste afstandsdieren (koeien) en vrouwelijk en mannelijk vleesvee. Voor het vleesvee gelden geen vaste afstanden, maar zogenaamde oudeur units (Ou). De geurimmissie van het vleesvee dient te worden bepaald met het programma V-stack-vergunningen. Een berekening met een worst case scenario (alle vleesvee bevindt zich in de stal welke het dichtst bij het plangebied is gelegen) geeft een geuremissie van ca. 3.7 oudeurunits ter plaatse van het resort, terwijl dit maximaal 8 mag zijn. Voor wat betreft geur is dan ook geen sprake van een overbelaste situatie.

Voor de vaste afstandsdieren is in onderhavige situatie sprake van een ligging buiten de bebouwde kom en geldt de afstand van 25 meter vanaf het bouwvlak van het agrarisch bedrijf. Het plangebied van Resort Mooi Bemelen ligt op een grotere afstand dan 25 meter, waardoor ook voor de vaste afstandsdieren geen beperkingen ontstaan voor het agrarisch bedrijf te Gasthuis 1 Bemelen.

Gasthuis 51

Voor de locatie gasthuis 51 is sprake van een gemengd bedrijf met vaste afstandsdieren (koeien) en dieren met oudeur units (Ou). Er dient rekening te worden gehouden met de dieraantallen die vergund zijn volgens de Natuurbeschermingswet-vergunning. Met de vergunde situatie dient een berekening te worden uitgevoerd. Naast de koeien zijn als Ou-dieren vergund 4 vleesstieren en 12 vleeskalveren. Op 25 meter van het bouwvlak blijft de geuremissie ver onder de norm van 8 ou-units. Dit betekent dat de vaste afstandsdieren maatgevend zijn in deze situatie.

Bij eventuele verandering van de veestapel waarbij meer Ou-dieren worden gehouden zal de contour groter worden. Deze kan groeien totdat de norm bij de bestaande woningen net niet wordt overschreden. Om toekomstige ontwikkelingen van het agrarisch bedrijf niet te beperken, wordt de afstand tussen het agrarisch bedrijf en de woningen in Hoeve Drogenberg als maatgevende afstand genomen. De afstand van het bouwvlak tot deze woningen bedraagt 41 meter. Het hanteren van een milieucirkel tot 41 meter is dan ook van dien aard dat het agrarisch bedrijf te Gasthuis 51 niet in de knel komt als gevolg van de ontwikkelingen. Tevens wordt dan ook ruim voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' voor wat betreft geluid- en

stofhinder.

Het bouwvlak van Resort Mooi Bemelen is op een afstand van 41 meter van het agrarisch bedrijf gesitueerd. Dit is op de verbeelding inzichtelijk gemaakt. Het realiseren van geurgevoelige bebouwing binnen 41 meter van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf is dan ook niet mogelijk.

Spuitzones

Contact met chemische gewasbeschermingsmiddelen is slecht voor de gezondheid van de mens. Dit contact kan plaatsvinden via opname door de huid dan wel inademing. Teneinde te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen boomgaarden en percelen waar langdurig wordt verbleven (bijvoorbeeld woonpercelen en recreatieterreinen). Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een risicozone voor woon- en verblijfsgebieden aangehouden van 50 meter vanaf de perceelsgrens. Volgens vaste jurisprudentie kan van de afstand van 50 meter worden afgeweken, mits dit voldoende gemotiveerd en onderbouwd wordt.

Omdat het geldende bestemmingsplan het rechtstreeks mogelijk maakt om dergelijke teelten binnen 50 meter van de plangrens aan te planten, dient alsnog te worden beoordeeld of het opnemen van een spuitvrije zone noodzakelijk is.

Gelet op het feit dat voorliggend bestemmingsplan slechts een herinrichting van een bestaand, bestemd recreatieterrein mogelijk maakt waarbij geen extra bouwmogelijkheden worden toegestaan binnen de 50-meter zone, is het niet noodzakelijk een spuitvrije zone op te nemen.

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

5.4 Luchtkwaliteit

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

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.

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 (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

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 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het herontwikkelen van een bestaand recreatieterrein. De bebouwbare oppervlakte van het terrein neemt niet toe. Dit is geen ontwikkeling vergelijkbaar met het realiseren van 500 woningen. Per saldo leidt het project niet tot een toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

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 de beoogde ontwikkeling van toepassing.

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 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

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

5.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van de herontwikkeling van een recreatieterrein waar meer dan 50 personen meerdere achtereenvolgende dagen verblijven. Op basis van artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is dan sprake 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.

Beleid

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

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

Groepsrisico

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

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

Plaatsgebonden risico

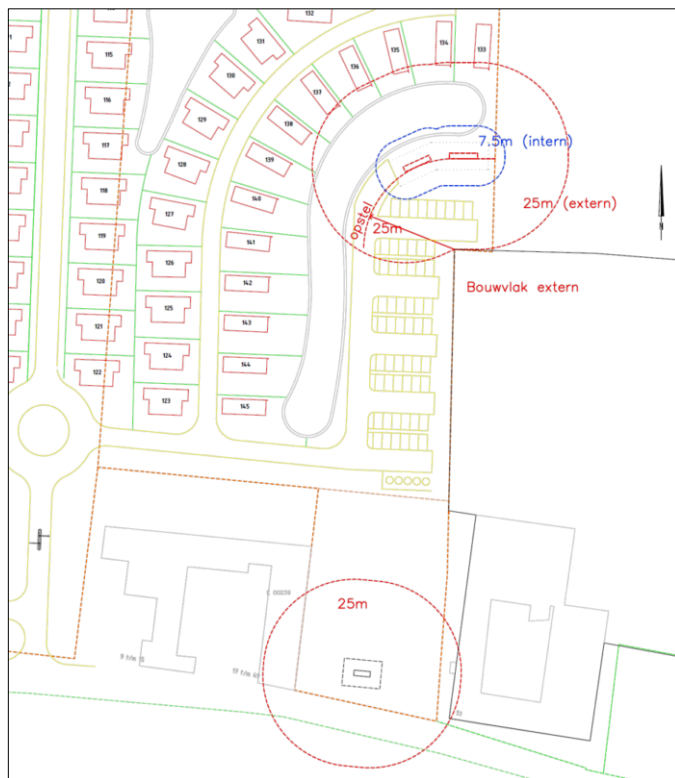
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermde individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen.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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde risicovolle bronnen betreffen de bovengrondse propaantanks van de camping zelf. Deze propaantanks hebben een inhoud van elk 7.990 liter. De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 25 meter. Het plaatsgebonden risico kan derhalve een belemmering vormen voor de planontwikkeling. De tanks zijn ten opzicht van de risicokaart verplaats op het terrein (zie onderstaande figuur).



Bestaande (zuid) en nieuwe (noord) locatie propaantanks

In de PGS 19 zijn in hoofdstuk 4 richtlijnen opgenomen voor interne veiligheidsafstanden. Uitgangspunt daarbij is dat de warmte-intensiteit niet meer dan 10 kW/m^2 bedraagt. Op basis van de grafieken in hoofdstuk 4 van de PGS 19 wordt geconcludeerd dat bij een afstand van 7.5 m hier standaard aan wordt voldaan. De daadwerkelijke afstanden zijn weergegeven in bovenstaande afbeelding. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan de afstandseisen.

Tevens is op de locatie Gasthuis 17 te Bemelen een propaantank aanwezig. Dit betreft een bovengrondse tank van 8.000 liter. Hiervoor geldt op basis van artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit een externe veiligheidsafstand van 25m. De locatie ligt op circa 900 meter van het plangebied. Aan de afstandseis wordt ruimschoots voldaan.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De in de omgeving van het plangebied gelegen N590 bevindt zich op een afstand van ca. 1.500 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter. Het vorenstaande betekent dat de N590 geen belemmering vormt voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB

regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:
wordt een waarde in acht genomen van 10^{-6} per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is het realiseren van een kwetsbaar object niet toegestaan;
wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Op een afstand van 370 meter van het plangebied bevindt zich een aardgasleiding, namelijk de Z-500-07, met een diameter van 12 inch en een ontwerpdruk van 40 bar.

De PR 10^{-6} -risicocontour bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Voor het groepsrisico geldt:

- de 1% letaliteitsgrens ligt op 70 meter;
- de 100% letaliteitsgrens ligt op 140 meter.

Het vakantiepark bevindt zich derhalve buiten zowel de 1% en de 100% letaliteitsgrens van de leiding. Hierdoor is het niet noodzakelijk uitvoering te geven aan de verantwoording van het groepsrisico. Volledigheidshalve moet worden vermeld dat slechts sprake is van een herontwikkeling van een bestaand kwetsbaar object. De personendichtheid binnen het invloedsgebied neemt door de beoogde ontwikkeling niet toe.

Conclusie externe veiligheid

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



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 1.000 meter rondom het plangebied

6 Overige ruimtelijke aspecten

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

6.1 Archeologie en cultuurhistorie

6.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

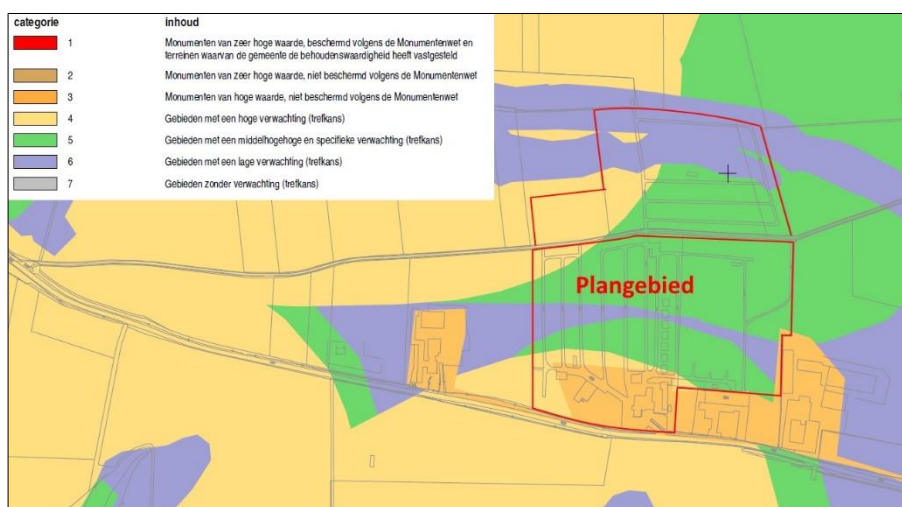
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd in de Erfgoedwet. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn. Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

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

6.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

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.

Uit bestudering van de archeologische beleidskaart blijkt dat ter plekke van het plangebied sprake is van meerdere waardecategorieën. Voor het terreindeel direct langs de weg gasthuis is sprake van waardecategorie 3 en deels 4: monumenten en gebieden met een hoge verwachtingswaarde. Voor het aansluitende terreindeel is sprake van een middelhoge en deels lage verwachtingswaarde.



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied

Als gevolg van deze verwachtingswaarden is in bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009' de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming houdt in dat bij bouwwerkzaamheden en overige grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm beneden maaiveld buiten de bebouwde kom én een totaal te vergraven /bebouwen oppervlak dat groter is dan 250 m² archeologisch onderzoek verplicht is. De beoogde ontwikkeling leidt tot een bodemverstoring tot maximaal 200 cm beneden maaiveld. Hiermee overschrijdt het plan de vrijstellingscriteria en geldt de verplichting om een archeologisch onderzoek op de locatie uit te voeren.

6.1.3 Verricht archeologisch onderzoek

Voor het terrein is een archeologisch bureau- en booronderzoek verricht, met als doel de archeologische verwachting te beoordelen (Bureau voor Archeologie, rapport 290). De rapportage van dit archeologisch onderzoek is bijgevoegd in **bijlage 6**. Uit het onderzoek volgt dat in een aantal boorprofielen een B-horizont aanwezig is, wat wijst op een intacte bodemopbouw. Hier kunnen intacte archeologische waarden worden verwacht. Geadviseerd wordt om binnen de zones waar een intacte bodem aanwezig is, geen graafwerkzaamheden plaats te laten vinden. Indien graafwerkzaamheden moeten plaatsvinden, is het uitvoeren van een vervolgonderzoek noodzakelijk. Omdat graafwerkzaamheden binnen deze zones niet kunnen worden vermeden, is een karterend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het karterend veldonderzoek is bijgevoegd in **bijlage 7**. Uit het karterend veldonderzoek volgt dat in de omgewerkte laag tussen de bouwvoor en de C-horizont (AC-horizont) indicatoren als baksteenfragmenten, slakken en houtskoolspikkels aanwezig zijn. In twee boorprofielen in de Bt-horizont zijn houtskoolspikkels aangetroffen. Deze worden gezien als 'zachte' archeologische indicatoren en vormen geen aanwijzing voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Waarschijnlijk zijn deze als gevolg van de inrichting van de camping, het gebruik als recreatieterrein en recente graaf- of ploegwerkzaamheden in de ondergrond terecht gekomen. De kans op intacte archeologische resten wordt gering geacht. Geadviseerd wordt het plangebied vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling.

Voor de noordelijke waterbuffer, welke in een later stadium van de planvorming deel is gaan uitmaken van het plangebied, is een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd (Bureau voor Archeologie Rapport 420, 25 november 2016, bijgevoegd in **bijlage 8**). Uit dit onderzoek volgt dat er geen aanwijzingen zijn voor archeologische waarden. Naar aanleiding van dit onderzoek heeft de

archeologisch adviseur van de gemeente Eijsden-Margraten geadviseerd ook dit terreindeel vrij te geven.

Gelet op de bevindingen van de archeologische onderzoeken – geen archeologische waarde(n) meer aanwezig en geen noodzaak voor het stellen van voorwaarden – wordt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7' opgenomen. Aan deze archeologische dubbelbestemming zijn geen nadere criteria of regels verbonden.

Het vorenstaande laat onverlet dat, op basis van artikel 21 van de Erfgoedwet, toevalsvondsten altijd bij het bevoegd gezag gemeld moeten worden.

6.1.4 Cultuurhistorie

Aan een deel van het plangebied, grenzend aan de weg Gasthuis, is de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen. De ligging van de dubbelbestemming is met rode kleur inzichtelijk gemaakt in onderstaande afbeelding.



Ligging dubbelbestemming
Waarde – Beschermd
dorpsgezicht

Het beschermde gebied ligt op het Plateau van Margraten langs de oude weg van Maastricht naar Aken, de wellicht uit de Romeinse tijd daterende Oude Akerweg; hier eenvoudigweg "Gasthuis" genoemd. Gasthuis bestaat uit een dertigtal huizen en boerderijen, waarvan slechts een vijftal panden deel uitmaken van het beschermde gebied. De in het dorpsgezicht opgenomen bebouwing ligt aan de noordkant van de doorgaande weg en bestaat uit een reeks, door mergelstenen tuinmuren met elkaar verbonden carréboerderijen, die ondanks de verschillen in architectuur tezamen een eenheid vormen.

Resort Mooi Bemelen maakt zowel bij de entree als bij de recreatiewoningen gebruik van Kunradersteen, een lokaal gewonnen kalksedimentgesteente. Kunradersteen lijkt op mergel, maar is veel harder en heeft een grovere structuur. Door het toepassen van Kunradersteen wordt op passende wijze aangesloten bij de mergelstenen tuinmuren. Het beschermd dorpsgezicht wordt gerespecteerd.

6.2 Kabels en leidingen

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

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

6.3 Verkeer en parkeren

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

6.3.1 Verkeersstructuur

Voorliggende planontwikkeling heeft geen effecten voor de verkeersstructuur, omdat de beoogde ontwikkeling slechts betrekking heeft op het mogen realiseren van de reeds toegestane 145 vakantiewoningen over een groter gebied dan onder het geldende bestemmingsplan. Het aantal vakantiewoningen neemt aldus niet toe. Van een toename van het verkeer zal dan ook geen sprake zijn.

6.3.2 Parkeren

De parkeerbehoefte als gevolg van de beoogde ontwikkelingen is inzichtelijk gemaakt in een parkeerbalans. Uit de parkeerbalans volgt dat op eigen terrein dient te worden voorzien in 229 parkeerplaatsen. Bij de verdere herinrichting van het park wordt hier rekening mee gehouden door parkeergelegenheid per recreatiewoning te realiseren en door het realiseren van een centrale parkeervoorziening. In de planregels is verplicht gesteld dat de parkeerbalans moet worden gevolgd. Van parkeerproblemen in de openbare ruimte zal geen sprake zijn.

FUNCTIE	OMVANG	NORM	AANTAL	TOELICHTING
Parkeerbehoefte				
Recreatiewoningen	145	1.25	181.3	In de module kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW zijn kencijfers opgenomen voor parkeerbehoefte. Hierin is bij bungalowparken geen onderscheid gemaakt in soort/omvang van de verblijven. Om deze reden is de norm bepaald op basis van verwachte maximale bezetting. Dit komt overeen met de norm die gehanteerd is bij een nabijgelegen park in Noorbeek (Waufsberg). De norm is als volgt opgebouwd: - Per bungalow gemiddelde bezetting van 3,7 personen (op basis van het aantal bedden per bungalow en de slaappleatsbezetting). - Gemiddeld 1,25 auto's per bungalow (op basis van

FUNCTIE	OMVANG	NORM	AANTAL	TOELICHTING
75% 1 auto en 25% 2 auto's per bungalow).				
Groepsaccommodatie	2	4	8	Norm gebaseerd op een bezetting van gemiddeld 12 personen en 4 auto's per accommodatie.
Beheerderswoning	1	2.5	2.5	Gebruik van beheerderswoning is vergelijkbaar met een vrijstaande woning. In de kencijfers van het CROW is als richtlijn hiervoor een norm van 2,0 – 2,8 opgenomen.
Centrumgebouw	587	4 per 100m ²	23.5	Het gebouw kent diverse functies. De parkeerbalans is gebaseerd op: - De horecafunctie heeft een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 587 m². - Horeca heeft binnen het bestemmingsplan een zelfstandig functie. Dit betekent dat deze separaat van het park kan functioneren. In de praktijk zal het veelal een combi zijn, waarbij het aantal extern afneemt bij een toename van de bezetting op het park. Daarnaast zal in hoofdseizoen de externe bezoekers meer dan gemiddeld bestaan uit wandelaars en fietsers. - Voor horeca/restaurant zijn in de kencijfers van het CROW geen richtlijnen opgenomen voor het buitengebied. Voor binnen de bebouwde kom geldt een richtlijn van 14-16 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. - Gelet op dat sprake is van een combifunctie wordt bij de parkeerbalans een aandeel van 25% gerekend voor extern gebruik. Als parkeernorm wordt 0.25 x 16 gehanteerd. - De Sportfunctie (wellness, fitness, binnenzwembad) heeft een bvo van 610 m². - De sportfunctie wordt primair gebruikt door de gasten van het park. Hiervoor zijn derhalve geen extra parkeervoorzieningen nodig.
Receptie / kantoor	1	5	5	Het gebouw wordt gebruikt als receptie en kantoor. Rekening wordt gehouden met dat maximaal 5 personen tegelijk werkzaam zijn (naast de gasten die vallen binnen de andere functies).
Totaal			220	
Realisatie				
Parkeerplaats per kavel			145	Op elke kavel is plaats voor 1 auto
Centrale parkeerplaats			57	

FUNCTIE	OMVANG	NORM	AANTAL	TOELICHTING
Parkeren rondom centrum			27	
<i>Totaal</i>			229	

6.4 Waterhuishouding

6.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

6.4.2 Provinciaal beleid

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 Beleid 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.

Onderhavig bouwplan is gelegen binnen het werkgebied van Waterschap Limburg. De keur van Waterschap Roer en Overmaas, dat vóór 1 januari 2017 als zelfstandig waterschap fungeerde, is nog geldig voor onderhavig plan.

Het Waterbeheerplan 2016-2021 van Waterschap Limburg voorziet onder meer in de volgende 3 doelen op weg naar toekomstbestendig waterbeheer:

- Water vasthouden om verdroging te bestrijden
- Wateroverlast en erosie voorkomen
- Ruimte voor water in plannen

Het voorliggend plan sluit aan bij de doelstellingen van het programma 'Boost' en het 10-stappenplan voor afkoppelen. In 'Boost' realiseert het Waterschap maatschappelijk geaccepteerde oplossingen om de bescherming tegen wateroverlast in stedelijk gebied in Zuid-Limburg te

verbeteren. Afkoppelen van hemelwater en het creëren van waterberging draagt hier direct aan bij.

6.4.4 Geohydrologische gesteldheid plangebied

Om de toestand van de bodem in beeld te krijgen is een beknopte deskstudie uitgevoerd. De volgende bronnen zijn hiervoor gebruikt:

- Archeologisch onderzoek (Bureau voor Archeologie, rapport 290, 17-03-2016) voor bepalen bodemopbouw.
- Situatiemeting BOOT.
- Dinoloket.

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- De bestaande maaiveldhoogte verloopt van ca. 136 m +NAP aan de zuidoostzijde naar ca. 128.5m +NAP aan de noordwestzijde van het voorste deel van het plangebied en 119.5m +NAP aan de noordwestzijde van het achterste deel van het plangebied.
- Op basis van gegevens van het Dinoloket blijkt sprake van een leempakket tot minimaal 5 m – maaiveld.
- Op grond van bovenstaande criteria wordt geconcludeerd dat de bodem niet geschikt is voor infiltreren van hemelwater.

6.4.5 Verhard oppervlak huidige situatie

In het kader van afvoer van hemelwater is het van belang het verhard oppervlak in beeld te hebben. In de tabel op de volgende pagina is een benadering gegeven van het verhard oppervlak van de recreatieverblijven, wegen en toiletgebouwen in de voormalige situatie. Onderscheid is gemaakt in bungalow en jaarplaatsen (permanent aanwezig), seizoen- en toeristische plaatsen. Voor jaarplaatsen is een verhard oppervlak per stacaravan aangehouden van 35 m². Dit wordt representatief geacht. Voor seizoenplaatsen is een oppervlakte van 25 m² gehanteerd. Dit zijn veelal grotere caravans met een aanzienlijke voortent. Voor toeristische plaatsen is gerekend met een oppervlakte van 10 m². Reden is dat hier niet altijd sprake is van uitgebouwde voortenten en de bezetting minder vast is. De in de tabel genoemde oppervlakken zijn inclusief een eventueel terras.

Tabel 1: Benadering verhard oppervlak oude situatie

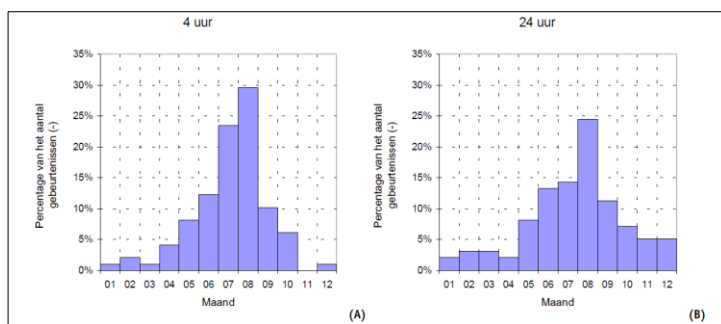
NR.	BETREFT	SOORT	AANTAL	OPP. PER EENHEID	OPPERVLAKTE (M ²)
	<i>Accommodaties</i>				
A103-109	Bungalows	Vast	7	56	392
A110-123	Jaarplaats-stacaravan	Vast	14	40	560
A126-141	Seizoenplaats	Seizoen	16	25	400
A142-199	Jaarplaats-stacaravan	Vast	58	40	2320
A200-214	Seizoenplaats	Seizoen	15	25	375
A215-246	Jaarplaats-stacaravan	Vast	32	40	1280
A248-259	Jaarplaats-stacaravan	Vast	12	40	480
A263-292	Jaarplaats-stacaravan	Vast	30	40	1200

A295-321	Jaarplaats-stacaravan	Vast	27	40	1080
A323-350	Jeugdterrein	Seizoen	28	10	280
B101-244	Toeristisch	Seizoen	144	10	1440
B246-253	Toeristisch	Seizoen	8	10	80
B255-291	Toeristisch	Seizoen	37	10	370
B294-303	Toeristisch	Seizoen	10	10	100
B306-330	Toeristisch	Seizoen	25	10	250
<i>Overig</i>					
	Centrumgebied	Vast			6.600
	Overige wegen	Vast			4.000
	Sanitair (incl. verharding)	Vast			250
Totaal					
	Vast				18.162
	Vast + seizoen				21.457

Voor het bepalen van het verhard oppervlak in de oude situatie is uitgegaan van de combinatie vast + seizoen. Dit is de situatie in het hoogseizoen. Statistisch gezien komen in deze periode ook de meeste piekintensiteiten voor. Uit weerstatistieken blijkt dat de extreme buien (welke leiden tot wateroverlast) veelal plaatsvinden in de zomerperiode.

Percentage van het aantal jaarmaxima per maand

(bron: Stowa, Statistieken van extreme neerslag in Nederland, rapport 26-2004)



6.4.6

6.4.7 Hemelwaterafvoer huidige situatie

In de huidige situatie wordt het hemelwater als volgt afgevoerd:

- Hemelwater wordt oppervlakkig, zonder geleiding afgevoerd. Vanwege het terreinverhang is dit met name richting het noordwesten.
- Een deel van het hemelwater is daarbij aangesloten op het vuilwaterriool. Vanuit de achterzijde van het terrein wordt het middels een persriool naar de voorzijde gepompt, waar het aansluit op het gemeentelijk rioolstelsel. Overig hemelwater stroomt oppervlakkig af.
- Er zijn geen watergangen in de omgeving aanwezig.

6.4.8 Verhard oppervlak nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wijzigt het verhard oppervlak. De verharde oppervlakken in de toekomstige situatie zijn in tabel 2 in beeld gebracht. Voor de kavels van recreatiewoningen wordt als uitgangspunt genomen dat per kavel aan de westzijde gemiddeld 165 m² verharding wordt gerealiseerd (woning gemiddeld 65 m² + verharding 100 m²) en aan de oostzijde 177 m² verharding (woning gemiddeld 77 m² + verharding 100 m²).

Tabel 2: Benadering verhard oppervlak

BETREFT	AANTAL	ONTWERP 1		AANTAL	ONTWERP 2	
		OPP. PER EENHEID	OPP. (M²)		OPP. PER EENHEID	OPP. (M²)
Recreatiewoningen						
Biebosch (enkel)	66	51	3.366	43	51	2.193
Schaelsbergerbosch (dubbel)	51	75	3.825	14	75	1.050
Ravenbosch (L-vorm)	27	70	1.890	27	70	1.890
Groepsgebouw (sanitair)	1	100	100	1	100	100
Recreatiewoning 6p				15	76	1.140
Recreatiewoning 8p				30	94	2.820
Recreatiewoning 10p				15	102	1.530
Terreinverharding kavels	145	90	13.050	145	90	13.050
Totaal verharding kavels			22.231			23.773
Gemiddelde per kavel			153			164
Centrum						
2 vlakken voorzieningen (verhard oppervlakte ca. 0.75 %)	0.75	6.330	4.748	0.75	6.330	4.748
Wegen/parkeren						
Wegen			9.140			9.140
Parkeerplaats Grasparkeren (50%)	0.5	1050	525	0.5	1050	525
Totaal			36.644			38.186
(Toename t.o.v. huidig)			15.187			16.729

Doelstelling van de nieuwe situatie is een duurzaam watersysteem waarin hemelwater wordt vastgehouden op de locatie, en vertraagd afgevoerd. Beperking hierbij is dat in de omgeving geen watergangen aanwezig zijn waarop aangesloten kan worden. Daarom wordt oppervlakkig afgevoerd na de pieksituatie.

In tabel 3 op de volgende pagina is de wijze van afwatering van het terrein inzichtelijk gemaakt.

Tabel 3: Benadering verhard oppervlak

Hoe stroomt het water oppervlakkig?	- Water afkomstig van daken van recreatieverblijven aan de vijver, worden middels een hemelwaterriool (hwa) afgevoerd op de vijver/wadi. Dit geldt ook voor hemelwater dat via de parkeerplaats tot afstroming komt. - Langs de wegen worden kolken aangebracht, welke aansluiten op een hemelwaterriool. Hierop worden ook de overige recreatieverblijven en voorzieningen aangesloten. - Het hemelwaterriool wordt aangesloten op een nog te graven waterberging op het achterterrein. Deze berging bestaat uit een aantal bassins, welke in lijn lopen met de hoogtelijnen van het terrein.
Hoeveel m ³ berging is voorzien in de vijvers?	De vijvers worden via een put aangesloten op het hemelwaterriool. In wordt een knijp- en overstortfunctie gerealiseerd. Middels de knijpconstructie wordt het peil vertraagd verlaagd tot 30 cm – maaiveld. Daarnaast is een overstort opgenomen wanneer het peil hoger komt dan 15 cm – maaiveld. In de vijvers kan hiermee een peilopzet worden gerealiseerd van 15 cm (op boveninsteek). Voor de wadi bij de parkeerplaats (ontwerp 2) wordt een peilopzet van 35 cm gerealiseerd.
Afwatering daken	- Dakafvoer verblijven aan vijvers → hwa direct op vijvers - Dakafvoer overige verblijven → hwa-stelsel naar aan te leggen waterberging achterterrein.
Wat gebeurt er als de vijvers overlopen?	Overloop wordt voorkomen door de overstroomopening in de putten (15 cm onder maaiveld). Indien als nog overlopen, dan zal het water de kavel oplopen. De recreatieverblijven worden minimaal ca. 10cm boven maaiveld ter plaatse van vijvers geplaatst.
Waar blijft het water uit de waterberging?	Dit wordt via een drain in de bodem verzameld en naar de lager gelegen compartimenten gebracht.
Wat gebeurt er als de berging gevuld is?	Wanneer de waterberging op het achterterrein vol is, wordt de overstort in werking gesteld waardoor hemelwater direct via maaiveld afstroomt (op het achterterrein).

Toelichting op de tabel:

- Hemelwater afkomstig van kavels welke aan vijvers zijn gelegen, wordt afgevoerd op de aangrenzende vijvers. Dit geldt ook voor hemelwater dat via de parkeerplaats tot afstroming komt.
- Langs de verharding wordt een hemelwaterriool aangelegd. Dit hemelwaterriool wordt aangesloten op een waterberging op het achterterrein. De berging heeft als doel water zo lang mogelijk vast te houden en vertraagd en gestuurd af te voeren. De waterberging wordt in verband het hoogteverloop trapsgewijs ingericht.
- Het dakoppervlak van huisjes welke niet aan een vijver zijn gelegen, wordt hier ook op afgevoerd.
- In de vijvers wordt in verband met het recreatieve karakter een kunstmatig pijl gehanteerd tot 0,3m – maaiveld (door toepassing folie). Het deel van 0 tot 0,3m – maaiveld dient als bergingsmogelijkheid, waarbij het peil vanaf 0-0,15m middels een buis wordt aangesloten op het

HWA riool, om overstroming te voorkomen.

Principe voor afvoer

Omdat de waterberging ook leeg moet kunnen stromen om beschikbaar te zijn voor een volgende bui worden de waterpartijen middels een overstort/afvoerleiding in verbinding gesteld met een waterberging op het lager gelegen terrein van het park. De waterpartijen worden voorzien van een V-stuw in de put waarmee een bergingsschijf van 0,15 m wordt ingesteld.

Op het achterterrein worden een aantal natuurlijke bergbassins aangelegd. De bassins bergen hemelwater en fungeren als bodempassage bij kleine buien. In een pakket van drainagezand is drainage voorzien waardoor hemelwater wordt afgevoerd naar lagere compartimenten.



Situatieschets waterpartijen en waterberging

6.4.9 Berekening waterberging

De waterberging is afhankelijk van de definitieve inrichting van het park. Deze is nog niet definitief bekend. Vandaar dat twee ontwerpvarianten zijn doorgerekend.

Berekening waterberging ontwerp 1

De waterberging bestaat de vier centrale waterpartijen op het park en de bergbassins buiten het park. In onderstaande tabel is de bergingscapaciteit uitgewerkt. Voor de verharding (bebouwing + terreinverharding) per kavel wordt gerekend met het gemiddelde verhard oppervlakte. Deze bedraagt 153 m².

Tabel 4: Bergingscapaciteit

BERGING	OPPERVLAK [M2]	WATERBERGING [M]	TOTALE HOEVEELHEID [M3]	AANSLUITING	OPPERVLAKTE [M2]	BERGEND VERMOGEN [MM]
Vijver 1	615	0.15	92,3	Kavel 20-32: 13 x 153	1.989	46,4
Vijver 2	936	0.15	140,4	Kavel 36-57: 22 x 153	3.366	41,7
Vijver 3	562	0.15	84,3	Kavel 109-117 + 128-132: 14 x 153	2.142	39,4
Vijver 4	1.302	0.15	195,3	Kavels 133-145: 13 x 153	3.336	58,6
				P-verharding: 990		
				P-gras: 50% van 713		
Bassin	2.770	0.40	1.085*	Overige verharding	25.811	42,0
				Totaal: 38.938		
				Op vijver 1-4: 10.832		
Totaal			1.596		36.644	43,6

* Volume berekend vanuit grondmodel

** Bergend vermogen: Volume berging/oppervlakte verharding

Bij het totaal effectief bergend vermogen is bepalend hoeveel water uiteindelijk op het bassin komt. Vijver 3 bijvoorbeeld heeft een bergend vermogen van 39,4 mm. Wanneer dit niet toereikend is (bijvoorbeeld bij een bui van 40 mm), stroomt dit over op het bassin. De minimale effectieve bergingscapaciteit in het totale stelsel van watersysteem (exclusief leidingstelsel) bedraagt op basis hiervan 41,9 mm over het totaal verhard oppervlak. Bij extremen (T=100) kan water oppervlakkig afstromen via de holle weg en het bassinsysteem.

Tabel 5: Effectief bergend vermogen

BERGING	TOTALE HOEVEELHEID [M3]	OPPERVLAK OP BERGING [M2]	BERGEND VERMOGEN [MM]	BERGEND VERMOGEN EFFECTIEF [MM]	OVERSTORT NAAR BASSIN [M3]
<i>Vijvers</i>					
Vijver 1	92,3	1.989	46,4	41,9	0
Vijver 2	140,4	3.366	41,7	41,7	0,2
Vijver 3	84,3	2.142	39,4	39,4	2,5
Vijver 4	195,3	3.336	58,6	41,9	0
Totaal					2,7
<i>Bassins</i>					
Volume totaal	1.085				
Invoer overstort	2,7				
Effectief volume	1.082	25.811	41,9	41,9	-

Berekening waterberging ontwerp 2

De waterberging bestaat de drie centrale waterpartijen en een wadi op het park en de bergbassins buiten het park. In onderstaande tabel is de bergingscapaciteit uitgewerkt. Voor de verharding

(bebouwing + terreinverharding) per kavel wordt gerekend met het gemiddelde verhard oppervlakte. Deze bedraagt 164 m².

Tabel 6: Bergingscapaciteit

BERGING	OPPERVLAK [M2]	WATERBERGING [M]	TOTALE HOEVEELHEID [M3]	AANSLUITING	OPPERVLAKTE [M2]	BERGEND VERMOGEN [mm]
Vijver 1	615	0.15	92,3	Kavel 20-32: 13 x 164	2.132	43,3
Vijver 2	936	0.15	140,4	Kavel 36-57: 22 x 164	3.608	38,9
Vijver 3	1.370	0.15	205,5	Kavel 104-107, 109-115, 117, 119-126: 20 x 164	3.280	62,7
Wadi	410	0.35	63,0	Kavels 131-139, 141: 10 x 164 P-verharding: 990 P-gras: 50% van 713	2.987	21,1
Bassin	2.770	0.40	1.085*	Overige verharding Totaal: 38.938 Op vijver 1-3+wadi: 12.006	26.179	41,4
Totaal			1.586		38.186	41,5

* Volume berekend vanuit grondmodel

** Bergend vermogen: Volume berging/oppervlakte verharding

Bij het totaal effectief bergend vermogen is bepalend hoeveel water uiteindelijk op het bassin komt. Vijver 2 bijvoorbeeld heeft een bergend vermogen van 38,9 mm. Wanneer dit niet toereikend is (bijvoorbeeld bij een bui van 40 mm), stroomt dit over op het bassin. De minimale effectieve bergingscapaciteit in het totale stelsel van watersysteem (exclusief leidingstelsel) bedraagt op basis hiervan 40,6 mm over het totaal verhard oppervlak. Bij extremen (T=100) kan water oppervlakkig afstromen via de holle weg en het bassinsysteem.

Tabel 7: Effectief bergend vermogen

BERGING	TOTALE HOEVEELHEID [M3]	OPPERVLAK OP BERGING [M2]	BERGEND VERMOGEN [MM]	BERGEND VERMOGEN EFFECTIEF [MM]	OVERSTORT NAAR BASSIN [M3]
<i>Vijvers</i>					
Vijver 1	92,3	2.132	43,3	40,6	0,0
Vijver 2	140,4	3.608	38,9	38,9	1,7
Vijver 3	205,5	3.280	62,7	40,6	0,0
Wadi	63,0	2.987	21,1	21,1	19,5
Totaal					21,2
<i>Bassins</i>					
Volume totaal	1.085				
Invoer overstort	21,2				
Effectief volume	1064	26.179	40,6	40,6	-

Zowel bij variant 1 als variant 2 wordt voldaan aan de uitgangspunten van Waterschap Limburg. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

6.5 Natuur en landschap

6.5.1 Kernkwaliteiten

Zoals reeds eerder geconstateerd in paragraaf 3.2.2 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 plangebied voorkomende kernkwaliteiten, de wijze waarop met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten is omgegaan en hoe de negatieve effecten zijn gecompenseerd.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

De beoogde ontwikkelingen hebben hoofdzakelijk betrekking op het planologisch regelen dat het gehele voorterrein mag worden bebouwd met vakantiewoningen. Het aantal vakantiewoningen neemt niet toe, waardoor een ruimere parkopzet met meer groen ontstaat. Het oostelijke deel van het terrein wordt ingericht met permanente bouwwerken, waardoor de openheid verandert. Vanwege de ligging van het terrein is dit vanaf de rijweg niet merkbaar. Door de toevoeging van de nieuwe oprijlaan gaat de beeldkwaliteit niet achteruit, waardoor de verandering van de openheid van het oostelijke terreindeel op grotere schaal geen negatief effect op de directe omgeving heeft. Er vindt dan ook geen onevenredige visueel-ruimtelijke aantasting voor wat betreft openheid en beslotenheid plaats.

Het groene karakter

Het recreatiepark heeft een introvert karakter en is vanuit de omgeving beperkt zichtbaar, door de hoge ligging en de aanwezige groene omzoming op plekken. Er gaat een hoogstamboomgaard verloren en enkele solitaire elementen. De nieuwe ontwikkeling op het recreatiepark wordt landschappelijk ingepast met nieuwe groenelementen waarmee een nieuw groen karakter wordt gecreëerd op de plek. In paragraaf 6.5.3 wordt nader ingegaan op het landschapsplan. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van waardevol groen karakter.

Reliëf en ondergrond

Het bestaande reliëf is kent een lichte glooiing die afloopt in noordwestelijke richting, naar het daar aanwezige droogdal. Deze oriëntatie wordt overgenomen in de verkaveling op het terrein. Op het terrein worden verschillende hemelwaterbuffers aangelegd die deze richting en het aanwezige hoogteverschil benadrukken. Dit vergroot de beleving van de plek. Het realiseren van een waterbuffer noordelijk van de veldweg, binnen de bronsgroene landschapszone, levert geen strijd met deze landschapszone op, omdat de locatie van de buffer past bij het aanwezige reliëf en kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

Ter plekke van het plangebied is sprake van cultuurhistorisch erfgoed, vanwege het beschermde

dorpsgezicht van de weg Gasthuis. Door de kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing wordt het zicht op het plangebied verbeterd. Het cultuurhistorisch erfgoed komt hierdoor beter tot zijn recht.

6.5.2 Natura2000

Natura2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Natura2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd door de biodiversiteit te behouden. Natura2000 gebieden worden beschermd door de 'Natuurbeschermingswet 1998'.



Kaart 'Natuur' POL2014 met aanduiding plangebied

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het gebied 'Bemelerberg en Schiepersberg'. De uitlopers van dit Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 150 meter van het plangebied. Gelet op de beperkte ruimtelijke ontwikkelingen, worden geen effecten voor het Natura 2000-gebied verwacht.

6.5.3 Landschapsplan

Ten behoeve van de beoogde herinrichting van het recreatiepark is een landschapsplan opgesteld. Dit vloeit voort uit de ligging in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten, waardoor het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) van toepassing is. Het landschapsplan is bijgevoegd in **bijlage 9**.

6.6 Flora en fauna

6.6.1 Algemeen

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.

6.6.2 Verricht onderzoek

In april 2017 is door Taken Landschapsarchitectuur en Ecologie onderzoek gedaan naar de aanwezige natuurwaarden binnen en in de directe omgeving van het projectgebied. In de quickscan flora en fauna, bijgevoegd in **bijlage 10**, zijn de bevindingen gerapporteerd en is ingegaan op het juridisch kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Omgevingsverordening Limburg 2014.

6.6.3 Conclusie flora en fauna

Uit de quickscan flora en fauna volgt dat zowel de graaf- en bouwwerkzaamheden in het zuidelijk deel van het projectgebied als de aanleg van de retentievoorziening in het graslandperceel in het noorden, hebben geen negatieve effecten op beschermde vleermuizen, amfibieën, reptielen of ongewervelden. Er kunnen hooguit geringe negatieve effecten optreden op landzoogdieren en broedvogels. Bij landzoogdieren betreft het uitsluitend bodembewonende soorten, met name algemeen voorkomende muizensoorten als aarmuis en veldmuis. Deze soorten staan op de Vrijstellingslijst van de Provincie Limburg, zodat een ontheffing niet nodig is bij een ruimtelijke ingreep. Wel geldt de zorgplicht. Voor vogels kan geen bij ruimtelijke ingrepen geen ontheffing worden verkregen.

De aanlegwerkzaamheden ten behoeve van de retentievoorziening in het noorden vinden plaats in het voorjaar en derhalve tijdens het broedseizoen van vogels, waarvoor normaliter 15 maart en 15 juli als datumgrenzen worden gehanteerd. In de haag die door het projectgebied loopt, kunnen nog vogels gaan nestelen, hoewel de kans daarop klein wordt geacht, aangezien bij het veldbezoek op 18 april geen nesten zijn aangetroffen en het broedseizoen al ver gevorderd is.

In het zuidelijk deel zullen verstoringgevoelige soorten zich niet vestigen in de bomen in de periferie, aangezien de werkzaamheden daar al langere tijd gaande zijn.

Door het in acht nemen van de volgende maatregelen kan worden voldaan aan de zorgplicht en kunnen negatieve gevolgen voor (broedende) vogels worden voorkomen:

- Bij de graafwerkzaamheden in het noordelijk deel dient materieel zo ver mogelijk van de ter plaatse aanwezige haag te worden gestald en personeel dient zo weinig mogelijk langs de haag te lopen. Mochten er in het lopende broedseizoen nog nesten in verschijnen, dan kan daardoor verstoring worden voorkomen.
- Alvorens graafwerkzaamheden plaatsvinden, dient de vegetatie enkele dagen van te voren te worden verwijderd. Onder de vegetatie en in de grond aanwezige dieren zullen zodoende gelegenheid hebben tijdig te vluchten.
- Bij graafwerkzaamheden moet in een richting worden gewerkt, zodat nog in de grond aanwezige dieren kunnen ontsnappen zonder ingesloten te raken. De grond moet niet tegen de haag worden gestort, om te voorkomen dat het foerageergebied van vleermuizen wordt verstoord.

Mits de genoemde maatregelen in het kader van de zorgplicht in acht worden genomen, is er geen sprake van strijdigheid met de Wet natuurbescherming en kunnen de werkzaamheden zonder ontheffing worden uitgevoerd. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde 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 waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen.

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

Het herinrichten van een bestaand recreatieterrein is een duurzame ontwikkeling, omdat sprake is van zuinig ruimtegebruik. Er wordt immers geen nieuwe ruimteclaim gelegd op het onbebouwde buitengebied. Tevens wordt het hemelwater dat op de verhardingen valt afgekoppeld van het rioolstelsel. Dit is een duurzame wijze van waterbeheer.

De te realiseren vakantiewoningen zijn optimaal geïsoleerd en daardoor zeer energiezuinig. Tevens wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen zoals hout, betonvezel-elementen en lokaal gewonnen Kunradersteen.

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 om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

7.1 Grondexploitatie

7.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den 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 wordt verplicht om 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.

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

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

De gemeente Eijsden-Margraten sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is dan ook anderszins verzekerd.

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.

8 Planstukken

Het bestemmingsplan Resort Mooi Bemelen van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

8.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe 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 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) 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 SVBP2008 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
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o 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 werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

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 ingetekend op schaal 1:2000.

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.

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 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. Enkel de provincie Limburg heeft een vooroverlegreactie ingediend. De ingekomen reactie is opgenomen onder **bijlage 11**.

9.3 Inspraak

De voorgenomen planontwikkeling betreft een bestemmingsplan alleen voor de locatie Resort Mooi Bemelen. Gelet hierop is afgezien om toepassing te geven aan de gemeentelijke inspraakverordening (Inspraakverordening gemeente Eijsden-Margraten 2011) en het bestemmingsplan als voorontwerpplan in het kader van inspraak ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan zal als ontwerpbestemmingsplan in procedure worden gebracht.

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 31 augustus 2017 tot en met 11 oktober 2017 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingekomen. De ingekoemde zienswijzen zijn bijgevoegd in **bijlage 12**.

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een nota zienswijze. De nota zienswijze is bijgevoegd in **bijlage 13**.

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

10 Bijlagen

1. Advies themagroep vrijetijdseconomie d.d. 26 april 2017;
2. Advies Gemeentelijke Kwaliteitscommissie;
3. Vooronderzoek bodem (Geonius);
4. Verkennend bodemonderzoek (Geonius);
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Aelmans ROM BV)
6. Archeologisch bureau- en booronderzoek (Bureau voor Archeologie, Rapport 290);
7. Inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen, karterende fase (Bureau voor Archeologie, Rapport 336);
8. Archeologisch bureau- en booronderzoek uitbreiding plangebied (Bureau voor Archeologie Rapport 420);
9. Landschapsplan Resort Mooi Bemelen;
10. Quicksan flora en fauna (Taken Landschapsarchitectuur en Ecologie);
11. Vooroverlegreactie provincie Limburg;
12. Ingekomen zienswijzen;
13. Nota zienswijze.