

# arvalis



## Ruimtelijke Onderbouwing “Bovenstraat 38 te Noorbeek”







# **Ruimtelijke Onderbouwing**

## **“Bovenstraat 38 te Noorbeek”**

NL.IMRO.1903.OMGBUI1031-ON01



# Ruimtelijke Onderbouwing

## “Bovenstraat 38 te Noorbeek”



### Opdrachtgever:

Naam en Voorletters : Familie Kicken  
Correspondentieadres : Vroelenstraat 6a  
Postcode en Woonplaats : 6255 AL Noorbeek  
Telefoon : 043-4572016  
E-mailadres : leakicken@gmail.com  
U bent : eigenaar

### Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door : Arvalis Adviseurs  
Naam en voorletters : Bergsma, T.  
Adres : Oude Rijksweg 32  
Postcode en woonplaats : 6271 AA Gulpen  
Telefoon : 06-55720230  
E-mailadres : tbergsma@arvalis.nl  
Gulpen : 23 december 2014



# Inhoudsopgave Ruimtelijke onderbouwing

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel aanvraag omgevingsvergunning	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plan	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan.	1
1.3.1	Vigerend bestemmingsplan	1
1.3.2	Toetsing	2
1.4	Bij de aanvraag behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
<b>2</b>	<b>GEBIEDSBESCHRIJVING</b>	<b>5</b>
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Projectbeschrijving	5
2.3	Locatiebeschrijving	6
<b>3</b>	<b>RUIMTELIJK BELEID</b>	<b>7</b>
3.1	Internationaal beleid	7
3.1.1	Natura 2000	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.2.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	7
3.2.2	Natuurbeschermingswet	8
3.2.3	Beschermde soorten (Flora- en Faunawet)	8
3.2.4	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	8
3.2.5	Luchtkwaliteit	10
3.2.6	Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).	11
3.2.7	Nederlandse richtlijn bodembescherming	11
3.2.8	Activiteitenbesluit	12
3.2.9	Waterwet	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	13
3.3.2	Provinciale omgevingsverordening	15
3.3.3	Beleidskader Bodem 2010	17
3.3.4	Limburgs bevelsbeleid Wet bodembescherming 2010	17
3.3.5	Cultuur Historische Waardenkaart Limburg	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Strategische visie 2022 Vernieuwen door Verbinden	18
3.4.2	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden - Margraten	19
3.4.3	Landschapsonwikkelingsplan 'Buitengewoon Margraten'	19
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden / Onderzoeken</b>	<b>23</b>
4.1	Beoogde ontwikkeling	23
4.2	Milieu	23
4.2.1	Activiteitenbesluit	23
4.2.2	Bodem	23
4.2.3	Luchtkwaliteit	23
4.3	Geluid	24
4.4	Milieuzonering / Bedrijvigheid	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Waterparagraaf	26
4.6.1	Watertoets	27
4.6.2	Afvalwater	28

---

4.7	Cultuurhistorie en Archeologie	28
4.8	Inpassing in het landschap	29
4.8.1	Advies kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten	30
4.9	Natuurwaarden en landschapswaarden	30
4.9.1	Ecologische Hoofdstructuur.	30
4.9.2	Natuurbeschermingswet / Natura 2000	30
4.9.3	Soortenbescherming	31
4.10	Verkeer en infrastructuur	32
4.10.1	Verkeer	32
4.10.2	Parkeren	33
<b>5</b>	<b>UITVOERBAARHEID</b>	<b>35</b>
5.1	Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid	35
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	35

## **Bijlagen**

1. Situatietekening
  2. Principe toestemming van het college van B & W van de gemeente Eijsden-Margraten
  3. Landschappelijke inpassing
  4. Advies kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten
-



# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel aanvraag omgevingsvergunning

De familie Kicken is voornemens een bestaande stal aan de Bovenstraat 38 te Noorbeek te gebruiken voor het op kleine schaal verkopen van seizoensgebonden producten/versnaperingen zoals fruit en ijs aan passanten (detailhandel).

Voor de stal is op 31 januari 2012 een bouwvergunning verleend om de stal binnen het overgangsrecht te veranderen en vernieuwen. Deze verandering/vernieuwing heeft inmiddels plaatsgevonden.

Er worden binnen dit initiatief parkeerplaatsen aangelegd en er wordt een tweede inrit op een naastgelegen perceel in gebruik genomen. De huidige stal is gelegen op een locatie die veel passanten aantrekt door de aanwezigheid van verscheidene wandel- en fietsroutes. In de nabije omgeving is geen vergelijkbare onderneming aanwezig.

In maart 2014 heeft de gemeente Eijsden-Margraten gereageerd op een eerder ingediend principeverzoek (zie bijlage 2). Hierin is door de gemeente aangegeven dat men in principe bereid is om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plan

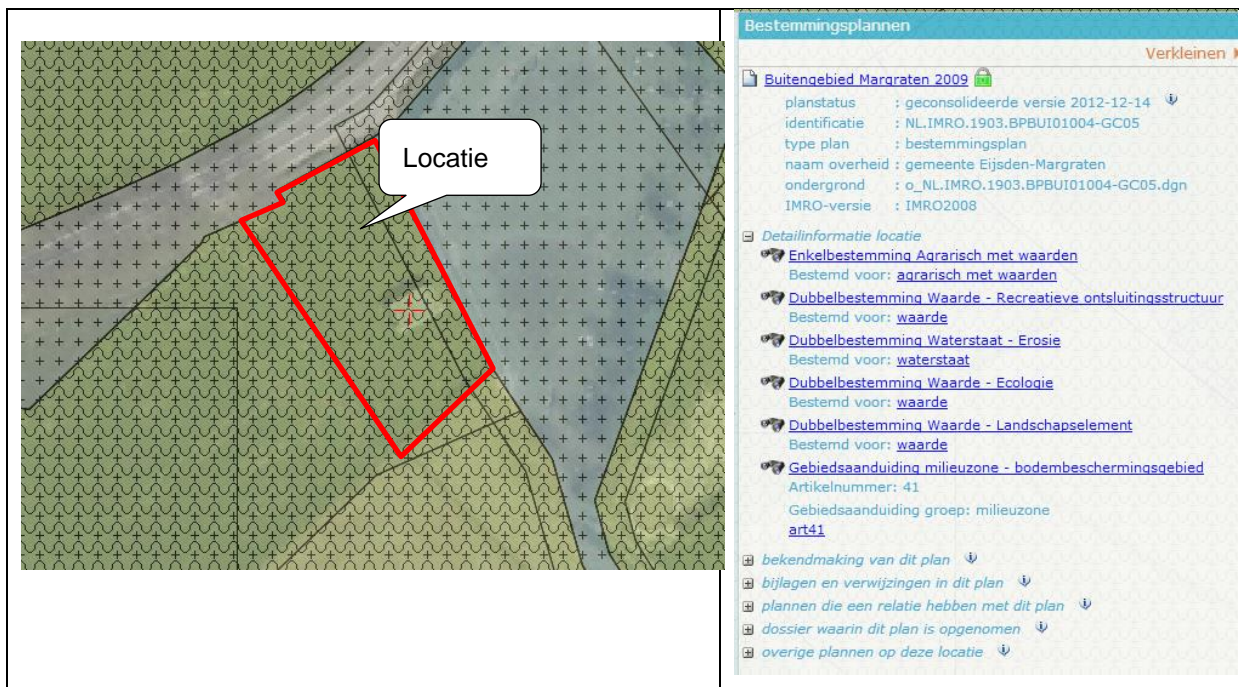
De ligging van het perceel waarop de stal staat is kadastraal bekend als gemeente Margraten sectie X nr. 187, plaatselijk bekend Bovenstraat 38 te (6255 AV) Noorbeek. Het aanliggende perceel heeft nr. 140.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.4.

### 1.3.1 Vigerend bestemmingsplan

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', incl. 1e herziening van de gemeente Eijsden-Margraten.



afbeelding 1, uitsnede vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie is de navolgende detailinformatie van belang;

- Enkelbestemming;
  - Agrarisch met Waarden
- Dubbelbestemming;
  - Waarde Recreatieve ontsluitingsstructuur
  - Waterstaat Erosie
  - Waarde Ecologie
  - Waarde Landschapselement
- Gebiedsaanduiding
  - Milieuzone - bodembeschermingsgebied.

Volgens de doeleindenomschrijving zijn deze gronden bestemd voor agrarisch gebruik met daaraan ondergeschikt recreatief medegebruik.

### 1.3.2 Toetsing

De gemeente Eijsden-Margraten heeft in de beoordeling van het principeverzoek gesteld dat de verkoop van ijs en versnaperingen is aan te merken als detailhandel en hierdoor niet past binnen de begripsbepaling recreatief medegebruik binnen het vigerend bestemmingsplan. Tevens is de verkoop van ijs en versnaperingen niet aan te merken als een activiteit die past binnen de dubbelbestemming Waarde Recreatieve ontsluitingsstructuur. Tevens passen de aanleg van parkeerplaatsen en het gebruik van de inrit op perceel 140 niet binnen de vigerende agrarische bestemming.

Verder schrijft de gemeente Eijsden-Margraten: "Het wijzigen van het gebruik van het perceel en het gebouw ten behoeve van toeristische activiteiten levert naar onze mening een nuttige bijdrage aan het promoten van toerisme en recreatie binnen onze gemeente. Het initiatief past ook binnen de kaders van de strategische visie waarbij onder meer is vermeld dat landschap en ondernemen zich in balans moeten houden en dat ondernemers de ruimte krijgen voor initiatieven die passen in het landschap en uitdagend zijn".

---

Ruimtelijke Onderbouwing : Bovenstraat 38 te Noorbeek  
 Kenmerk : NL.IMRO.1903.OMGBUI1031-ON01  
 : 23 december 2014

Om het initiatief mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning verleend te worden voor het onderdeel "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

#### **1.4 Bij de aanvraag behorende stukken**

Samen met de bijbehorende bijlagen maakt deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uit van de aanvraag van de omgevingsvergunning. De te volgen procedure is op grond van de Wabo, art. 2.12 lid 1 onder a onderdeel 3.

#### **1.5 Leeswijzer**

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- project- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten) en conclusie, hoofdstuk 4;
- uitvoerbaarheid, hoofdstuk 5;



## 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

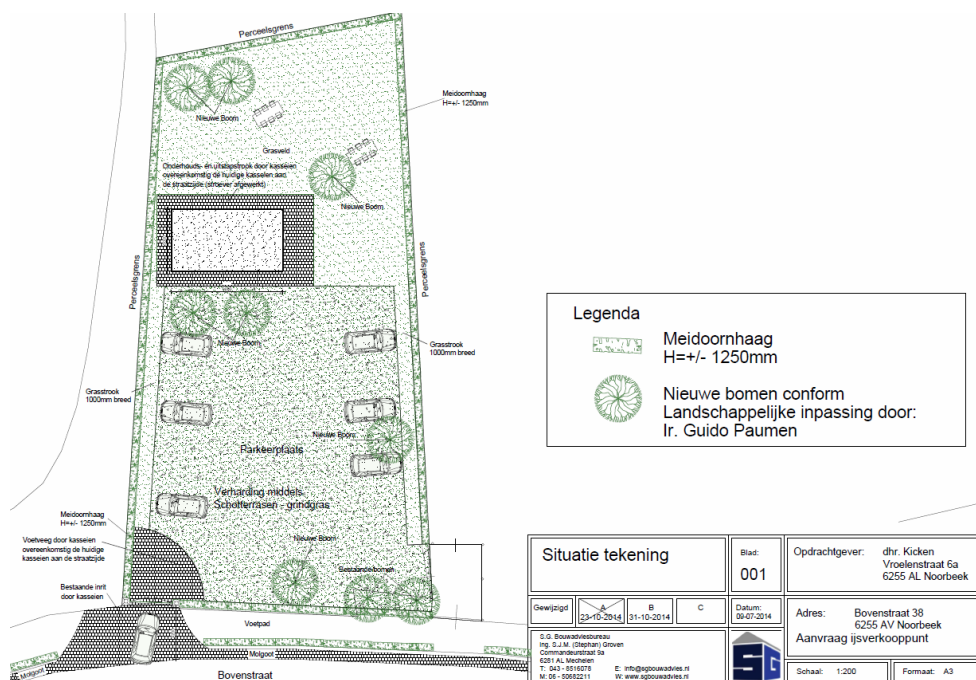
Zuid-Limburg dankt zijn bijzondere gesteldheid voornamelijk aan de geologische opbouw van het gebied en aan het reliëf, dat door de Maas daarin is uitgeslepen. Het Heuvelland is eigenlijk een Dalenland, omdat het is ontstaan uit een hoogvlakte, die is versneden door dalen. De geologische formaties, die in dit gebied (dicht) aan het oppervlak liggen, zijn zeer verschillend van ouderdom en samenstelling. De oudste afzettingen dateren uit het Carboon, het Krijt en het Tertiair. Gedurende het Pleistoceen zijn deze oude lagen sterk geërodeerd en op veel plaatsen bedekt met jongere sedimenten.

De lange bewoningsgeschiedenis, die teruggaat tot het midden van de oude steentijd, heeft een rijk en gevarieerd erfgoed nagelaten, dat nauwelijks vergelijkbaar is met de rest van Nederland. Deze uitzonderlijkheid hangt nauw samen met de abiotische gesteldheid. De aanwezigheid van vuursteen en kalksteen, het vruchtbare lössdek en de overvloed van stromend water hebben een belangrijke invloed uitgeoefend op de menselijke occupatie. Deze invloed komt zowel tot uitdrukking in het archeologisch bodemarchief (het veelal onzichtbare erfgoed uit de Prehistorie en de Romeinse tijd), als in het zichtbare cultuurlandschap, dat zich vanaf de Middeleeuwen heeft ontwikkeld.

### 2.2 Projectbeschrijving

In een bestaande stal aan de Bovenstraat 38 te Noorbeek zal detailhandel mogelijk gemaakt worden voor het op kleine schaal verkopen van seizoensgebonden producten/versnaperingen zoals fruit en ijs aan passanten. Voor de stal is op 31 januari 2012 een bouwvergunning verleend om de stal binnen het overgangsrecht te veranderen en vernieuwen. Deze verandering/vernieuwing heeft inmiddels plaatsgevonden.

Tussen de bestaande stal en de Bovenstraat zal een parkeerplaats aangelegd worden, tevens wordt een tweede inrit op een naastgelegen perceel in gebruik genomen.



afbeelding 2, uitsnede situatie tekening (toekomstige situatie), zie ook bijlage 1

Ruimtelijke Onderbouwing : Bovenstraat 38 te Noorbeek  
 Kenmerk : NL.IMRO.1903.OMGBU1031-ON01  
 : 23 december 2014

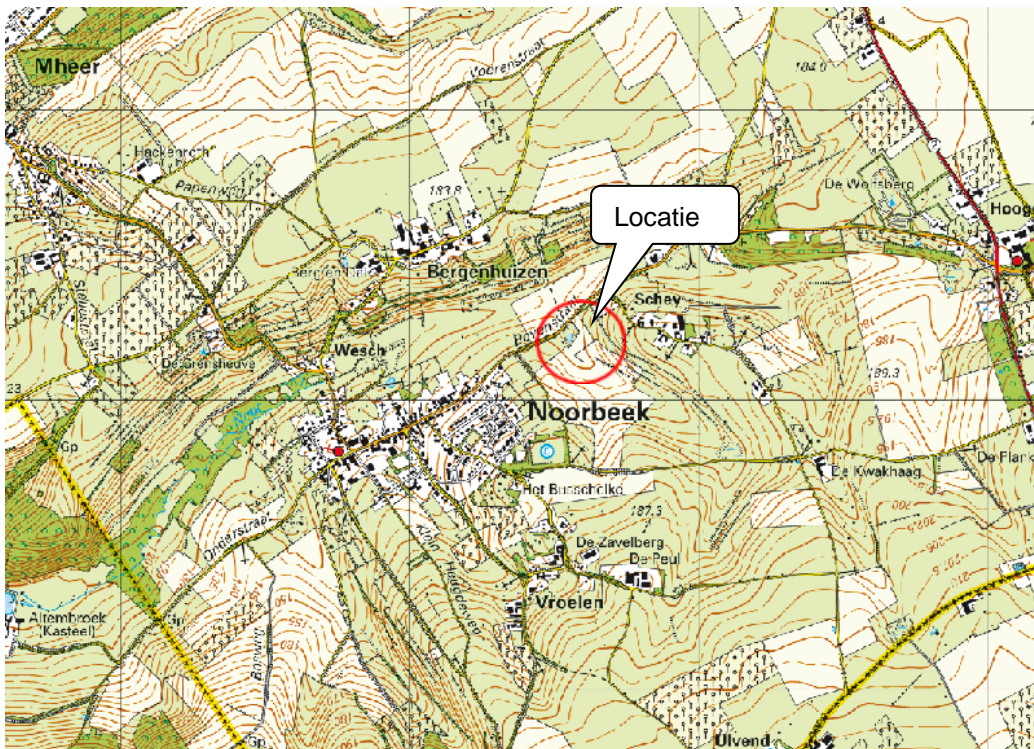


### 2.3 Locatiebeschrijving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten, ten noordoosten van de kern Noorbeek. Rondom de locatie betreffen zich landbouwgebieden en diverse landschapselementen.

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door;

- de opgaande beplanting ten zuidoosten van Bergenhuizen,
- het bos en de opgaande beplanting en bebouwing op erven van de kern Schey,
- de beplanting nabij de oostelijke dorpsrand van de kern Noorbeek,
- de beplanting rond de ten noordoosten gelegen buffer en op de graften ten zuidwesten van Schey.



afbeelding 3, Topografische kaart

De locatie wordt momenteel ontsloten via een inrit op de Bovenstraat. Middels deze straat wordt het plangebied verder ontsloten richting het dorp Noorbeek of richting de N598.

---

Ruimtelijke Onderbouwing : Bovenstraat 38 te Noorbeek  
 Kenmerk : NL.IMRO.1903.OMGBU11031-ON01  
 : 23 december 2014

## 3 RUIMTELIJK BELEID

### 3.1 Internationaal beleid

Vanuit Europa zijn er twee richtlijnen waarmee rekening moet worden gehouden in het kader van dit project;

- De Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000)
- IPPC Richtlijn.
- Milieueffectrapportage (MER)

#### 3.1.1 Natura 2000

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn, beschermen de natuur in heel Europa. Beide richtlijnen beschermen bepaalde gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. De al eerder aangewezen Vogelrichtlijngebieden worden daarbij opnieuw aangewezen. Alle habitatgebieden vallen sinds 1 februari 2009 ook onder de Natuurbeschermingswet. Het toetsingskader ammoniak maakt plaats voor een handreiking aan het bevoegd gezag. In veel gevallen zullen dit de provincies zijn. Deze handreiking kan het bevoegd gezag helpen bij de afweging of bestaand gebruik, nieuwvestiging of uitbreiding van activiteiten met stikstofuitstoot in of in de omgeving van Natura 2000-gebieden kan worden toegestaan of niet. De handreiking is een hulpmiddel voor de periode totdat Natura 2000-beheerplannen van kracht zijn geworden. Het is niet een tot in detail ingevulde handreiking. Het bevoegd gezag krijgt de ruimte om tot een evenwichtig oordeel te komen op gebiedsniveau. Uit de uitspraak en het advies van de Raad van State kan niet de conclusie worden getrokken dat uitbreiding van veehouderijbedrijven niet meer mogelijk is. Voor een vergunning is nu steeds een afzonderlijke toets nodig van de effecten op een Natura 2000- gebied. Voor veehouderijen in of bij Habitatrichtlijngebieden moet dat bij oprichtingen of uitbreidingen die significante gevolgen kunnen hebben, een habitattoets (passende beoordeling) worden doorlopen.

De provincie Limburg hanteert het uitgangspunt dat bij een afstand van meer dan 10 kilometer tot een Natura 2000 gebied geen beoordeling in het kader van de NB-wet nodig is, zie paragraaf 4.9.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De nieuwe Structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het rijksbeleid, zoals verwoord in structuurvisie infrastructuur en ruimte, is door provincie en gemeente verder uitgewerkt in provinciaal en lokaal beleid, zoals het POL en de handreiking ruimtelijke ontwikkeling. In deze onderbouwing wordt daarom niet verder ingegaan op de structuurvisie infrastructuur en ruimte.

### 3.2.2 Natuurbeschermingswet

In 1998 is er een nieuwe gewijzigde Natuurbeschermingswet gekomen die uitsluitend gericht is op gebieden, terwijl de soortbescherming is opgenomen in de Flora- en Faunawet. Deze Natuurbeschermingswet 1998 richt zich onder andere op een omvangrijk Europees netwerk: Natura 2000. Rondom deze gebieden is in de wet een uitgebreid instrumentarium gebouwd dat beheer, herstel en bescherming mogelijk maakt. Kernelementen daarbij zijn: het beheerplan, het vergunningstelsel en de goedkeuring van plannen, zie paragraaf 4.8.

### 3.2.3 Beschermden soorten (Flora- en Faunawet)

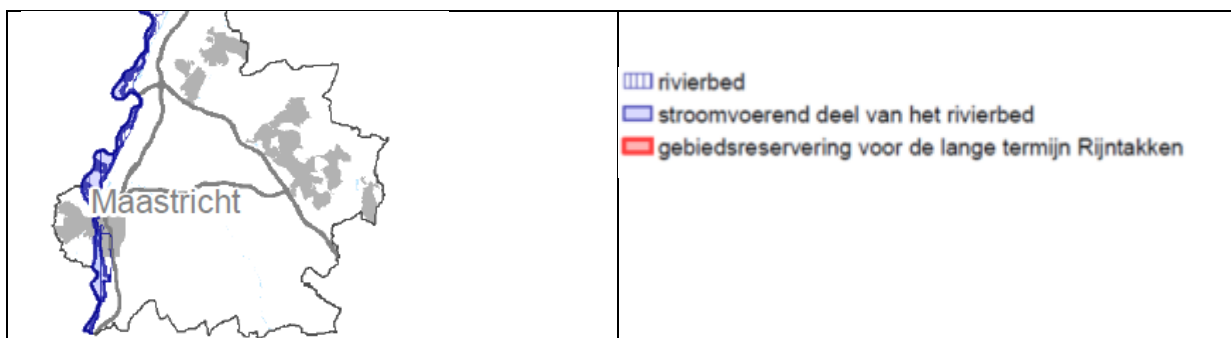
De Flora- en Faunawet vormt voor wat betreft de soortenbescherming een concrete en correcte implementatie van de habitatrichtlijn. Deze wet is op 1 april 2002 in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Als gevolg van ruimtelijke ingrepen is het mogelijk dat beschermde soorten beschadigd, verstoord of vernietigd worden. Als op basis van onderzoeksgegevens blijkt dat beschermde soorten voorkomen, kan dit consequenties hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep.

Met ingang van juli 2004 geldt een Wijziging Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten. Met de wijziging worden knelpunten opgelost die o.a. bestaan bij ruimtelijke projecten als gevolg van de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten. Bij veel werkzaamheden hiermee samenhangend is het niet langer nodig een ontheffing van Flora- en Faunawet aan te vragen om beschermde dieren te verstoren of bijvoorbeeld beschermde planten te maaien. In plaats hiervan gaat een vrijstelling gelden. Om gebruik te kunnen maken van de vrijstelling is het wel nodig om te werken volgens een gedragscode. Alleen als het gaat om veel voorkomende soorten is het niet nodig om volgens een dergelijke gedragscode te werken, zie paragraaf 4.8.

### 3.2.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld.

In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.



afbeelding 4, Uitsnede besluit algemene regels ruimtelijke ordening



In het plangebied werken geen regels vanuit het Barro rechtstreeks door en hoeft hiermee dan ook geen rekening te worden gehouden.

### 3.2.4.1 Nationaal Landschap

Het Rijk heeft in het verleden een selectie gemaakt van twintig Nationale landschappen. Deze landschappen weerspiegelen tezamen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.



afbeelding 5, Uitsnede kaart Nationale landschappen )

Het plangebied is gelegen in/bij een nationaal landschap. Dit betekent dat de provincie bij haar beleid rekening dient te houden met het nationale beleid inzake de te beschermen waarden in dit gebied.

Voor Zuid-Limburg zijn deze bijzondere waarden;

- Schaalcontrast open - besloten
- Groen karakter
- Reliëf en ondergrond
- Cultuurhistorisch erfgoed

De provincie vertaalt dit beleid in het provinciaal omgevingsplan Limburg, zie paragraaf 3.3.1.

### 3.2.4.2 Ecologische Hoofstructuur

Om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. In internationaal verband heeft Nederland zich met het Biodiversiteitsverdrag en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen (Natura 2000) gecommitteerd aan afspraken over soorten (Flora- en Fauna) en leefgebieden van soorten (habitats). Het Rijk is verantwoordelijk voor het nakomen van die aangegane verplichtingen. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water- en milieuocondities voor kenmerkende ecosystemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landsgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofstructuur (EHS).

De herijkte nationale EHS (zie kaart) wordt uiterlijk in 2018 door provincies gerealiseerd. De robuuste verbindingen zijn geschrapt. Ontpoldering ten behoeve van de EHS is alleen toegestaan wanneer waterveiligheid of internationale afspraken dit vereisen. Het Planbureau voor de Leefomgeving zal de beleidsvoortgang en doelbereiking meten. Voor de langere termijn ontwikkelt het Rijk in overleg met

de provincies een visie op natuur. De Natura 2000-gebieden (met natuurwaarden van Europees belang) en de twintig Nationale Parken maken deel uit van de EHS. De Noordzee en de grote wateren (Waddenzee, Eems, Dollard, IJsselmeer, randmeren, grote rivieren, en Deltawateren) behoren tot de EHS. Deze wateren vallen onder de verantwoordelijkheid van het Rijk. Bij de realisatie van de EHS zal aandacht zijn voor de toegankelijkheid, de recreatieve waarde en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ook wordt aansluiting gezocht bij de realisatie van andere maatschappelijke opgaven zoals waterberging. Zo wordt met de EHS ook een bijdrage geleverd aan het halen van de doelen vanuit de Kaderrichtlijn Water. De herijkte nationale EHS is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. De mogelijkheid voor soorten om zich tussen natuurgebieden te verplaatsen wordt vooral gerealiseerd via landbouwgebied en ander particulier beheerd groengebied. Het Rijk zet in op verduurzaming van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB). Daarmee kunnen grondeigenaren worden gestimuleerd een groenblauwe dooradering van het landschap te realiseren door bijvoorbeeld natuurlijke akkerranden, sloten, recreatieve routes en kavelafscheidings. Ook rondt het Rijk het Meerjarenprogramma Ontsnippering af voor het opheffen van knelpunten tussen de nationale EHS en bestaande rijksinfrastructuur. Daarnaast wordt nieuwe infrastructuur ingepast binnen de wettelijke eisen aan inpassing van infrastructuur. De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels EHS zijn uitgewerkt (EHS-saldobenadering, herbegrenzen EHS, compensatie), blijven hierbij overeind. Op de EHS in de grote wateren en de Noordzee is het 'nee, tenzij'-regime niet van toepassing. Voor de Waddenzee is in de PKB Derde Nota Waddenzee een specifiek regime uitgewerkt.

Momenteel is de Provincie Limburg bezig met de herijking van de EHS, zie ook paragraaf 3.3.1.1..

### 3.2.5 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. 3 % is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. Het NSL is per 1 augustus 2009 in werking getreden en heeft een voorlopige looptijd tot 1 augustus 2014. Zie voor de toetsing paragraaf 4.2.3.

### 3.2.6 Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. In 2004 is ook de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) in werking getreden. Deze regeling strekt tot uitvoering van het BEVI.

Het BEVI heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het Bevi is van toepassing op Wm-vergunningplichtige risicovolle inrichtingen en/of nabijgelegen beperkt kwetsbare en kwetsbare objecten.

#### Plaatsgebonden risico

Men kan de kans berekenen, dat zich op een bepaalde plaats over een periode van één jaar een dodelijk ongeluk voordoet, als direct gevolg van een incident op een bedrijf indien zich op die plaats iemand bevindt. Hierbij is het niet van belang of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. Concreet: de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een bedrijfs- of transportongeval. Dit risico, wordt het plaatsgebonden risico genoemd.

#### Groepsrisico:

Bij het berekenen van het risico is het – in plaats van uit te gaan van een denkbeeldig persoon – ook mogelijk om te kijken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rondom een bedrijf. Bepaald wordt dan hoe groot de kans is op één, tien of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Deze kans op een ramp van een bepaalde omvang heet het groepsrisico. Welke kans acceptabel geacht wordt, is onder andere afhankelijk van de omvang van de ramp en de mate waarin hulpverleners op de bestrijding ervan zijn voorbereid.

Voor een verdere toetsing aan o.a. milieuzonering, zie paragraaf 4.4

### 3.2.7 Nederlandse richtlijn bodembescherming

De Wet bodembescherming is op 3 juli 1986 in werking getreden en bevat het wettelijk kader voor het bodembeleid. Op 1 januari 2006 is de Wet Bodembescherming gewijzigd (artikel 46 Besluit financiële bepalingen bodemsanering). De grote hoeveelheid verontreinigde locaties maakte dit noodzakelijk. Met de voortzetting van het toenmalige beleid zou het nog zeker honderd jaar duren voordat de Nederlandse bodem 'schoon' is. De nieuwe regels moeten er voor zorgen dat de bodemverontreinigingsproblematiek in circa vijftwintig jaar wordt beheerst. Dit door bodemsaneringen beter aan te laten sluiten bij de maatschappelijke dynamiek. Het doel is zo te komen tot een effectiever bodembeleid.

De Wet bodembescherming (Wbb) bevat de voorwaarden die (kunnen) worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft alleen betrekking op landbodems. De belangrijkste basis vormt het 'zorgplicht' artikel 13. Ieder die op of in de bodem handelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel indien die verontreiniging of aantasting zich voordoet, de verontreiniging of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Indien de verontreiniging of aantasting het gevolg is van een ongewoon voorval, worden de maatregelen onverwijld genomen.

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de

beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Zie paragraaf 4.2.2 voor de toetsing.

### 3.2.8 Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit bevat algemene milieuregels voor bedrijven. Bedrijven die vallen onder het regime van het Activiteitenbesluit hebben vaak geen vergunning voor het oprichten of veranderen van een milieu-inrichting nodig.

Op 18 december 2012 zijn de inwerkingtredingsbesluiten voor drie grote wijzigingen van het Activiteitenbesluit gepubliceerd in het Staatsblad. Het betreft de uitbreiding met agrarische activiteiten, de implementatie van de Richtlijn industriële emissies en de uitbreiding met nieuwe bedrijfstakken in het kader van de derde tranche van de tweede fase. De wijzigingen zijn op 1 januari 2013 in werking gegaan.

Het Activiteitenbesluit is een Algemene Maatregel van Bestuur. Het betekent dat bedrijven aangeduid met het begrip inrichting, die onder dit besluit vallen, geen aparte vergunning nodig hebben, maar wel moeten voldoen aan de voorschriften uit het besluit. De voorschriften zijn bedoeld om een zo groot mogelijke bescherming van het milieu te bereiken. Meer specifiek gaat het daarbij om het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van gevaar, schade of hinder voor de directe omgeving. Daarnaast zijn meer op preventie gerichte voorschriften opgenomen over verwijderen, voorkomen en hergebruiken van afvalstoffen en zuinig gebruik van energie en water.

Het besluit kan van toepassing zijn indien er uitsluitend of in hoofdzaak sprake is van een:

- melkrundveehouderij;
- akkerbouw- of tuinbouwbedrijf met open grondteelt;
- (agrarisch) gemechaniseerd loonbedrijf;
- paardenhouderij;
- kinderboerderij;
- kleinschalige veehouderij;
- witloftrekkerij of teeltbedrijf met eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw;
- bedrijf voor de opslag van vaste mest, bloembollenafval, afgedragen gewas of gebruikt substraatmateriaal;
- spoelbassin bedrijf;

Of van een samenspel van bovengenoemde bedrijvigheden.

Zie paragraaf 4.2.1 voor de toetsing aan het activiteitenbesluit.

### 3.2.9 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan de vermindering van regels, vergunningenstelsels en administratieve lasten. De provincie Limburg heeft die beleid vertaalt in het provinciaal waterplan, zie paragraaf 4.6 voor de toetsing.

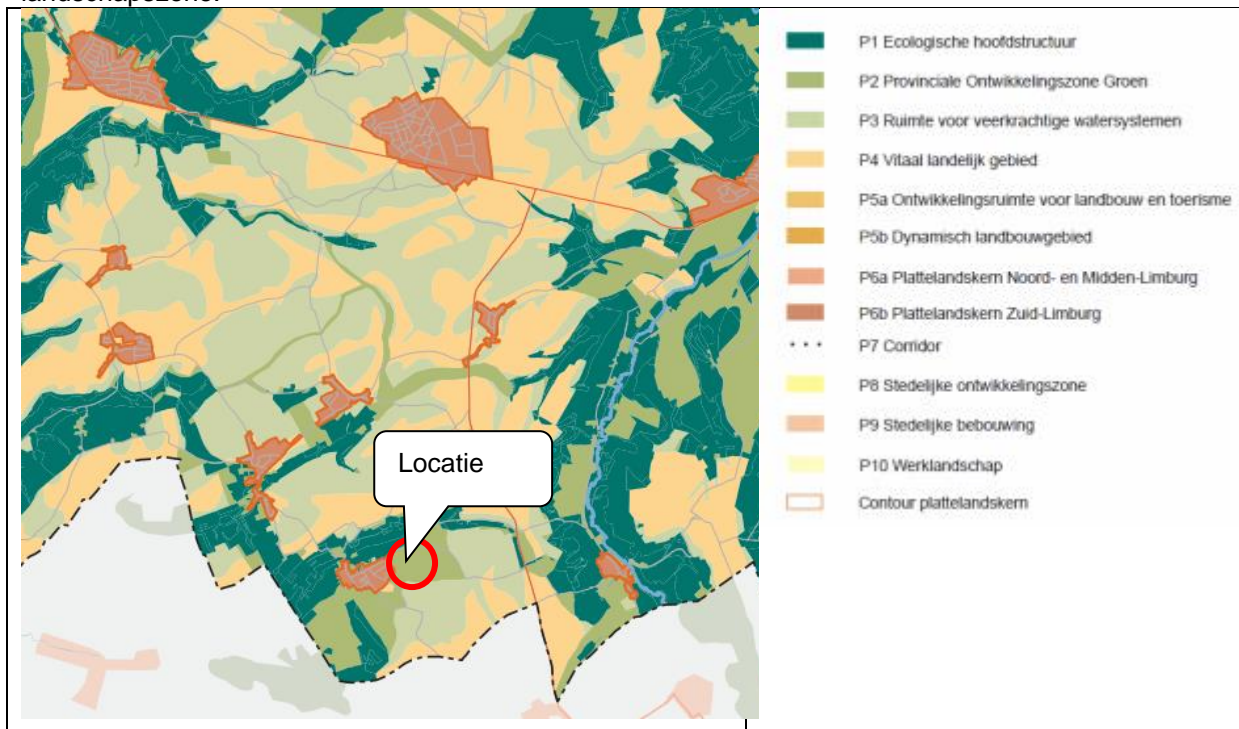


### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2006) is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid. Het POL wordt doorlopend geactualiseerd en aangevuld. In het vervolg van deze paragraaf wordt steeds uitgegaan van de meest actuele vastgestelde POL aanvulling. De diverse POL aanvullingen worden periodiek verwerkt in de perspectieven kaart.

Momenteel ligt het ontwerp-POL 2014 ter inzage. Hierin heeft de locatie de aanduiding brongroene landschapszone.



afbeelding 6, POL kaart perspectieven (POL actualisatie 2011)

Het projectgebied is op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduid als perspectief P2. 'Provinciale Ontwikkelingszone Groen'.

#### Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2)

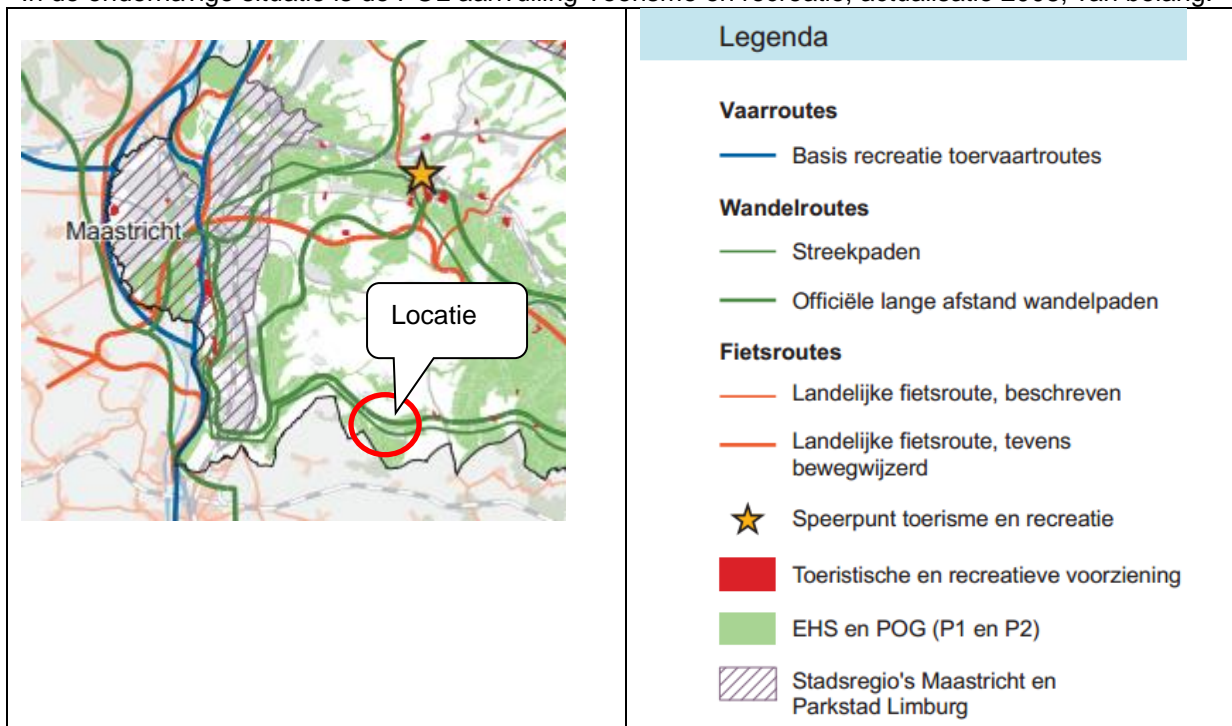
De Provinciale ontwikkelingszone groen (POG, P2) vormt samen met de EHS de ecologische structuur in Limburg. Anders dan de EHS omvat de POG vooral landbouwgebieden. Binnen de POG geldt een ontwikkelingsgerichte basisbescherming. Behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden zijn richtinggevend voor ontwikkelingen in de POG. Ook van belang zijn de instandhouding van een goede toeristisch-recreatieve structuur en een op het landschap georiënteerde landbouw. Belangrijk zijn het behoud en bewerkstelligen van de juiste basiscondities voor de beoogde verbetering van natuur en watersystemen, mede met het oog op het waarborgen van een gegarandeerde en veilige drinkwatervoorziening. Het bebouwingsarme karakter blijft gehandhaafd. De POG omvat vooral landbouwgebieden als buffer rond de EHS, delen van steile hellingen met veel natuur en landschapselementen, ecologische verbindingzones, de beken met een

specifiek ecologische functie (voor zover geen onderdeel van de EHS), hamsterkernleefgebieden, landschappelijk raamwerk Zuid- Limburg, waterwingebieden met een natuurlijk karakter vanwege de waterbescherming en gronden die een natuurkarakter krijgen zoals bepaalde lopende ontgrondingen. Het beleid in de POG is gericht op het versterken en ontwikkelen van natuur- en landschapswaarden. Door inrichting en vergunningstelsel wordt bijgedragen aan de voor de aangrenzende EHS-gebieden gewenste water- en milieuocondities. Binnen de POG wordt tevens zorg gedragen voor het vasthouden en bergen van water in de beekdalen, in combinatie met ecologisch herstel van de SEF-beken, waterconservering ten behoeve van de grondwaterafhankelijke natuurgebieden en het voorkomen van erosie op de steilere hellingen.

Voor de intensieve veehouderijbedrijven geldt de zoneringsintensieve veehouderij. De POG vormt samen met de EHS in Noord- en Midden Limburg een belangrijk onderdeel van het extensiveringsgebied voor de intensieve veehouderij. De aanwezige grondgebonden landbouw (thans) en toeristische voorzieningen (spoedig na vaststelling POL 2006) kunnen zich ontwikkelen in combinatie met een goede landschappelijke inpassing en indien aan de orde "compensatie" van verloren gaande omgevingskwaliteiten (paragraaf 3.2.1 Limburgs Kwaliteitsmenu). De provincie verwacht van gemeenten dat deze alle andere soorten van ruimtelijke ontwikkelingen om advies aan haar zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

### 3.3.1.1 POL aanvulling Toerisme en recreatie

In de onderhavige situatie is de POL aanvulling Toerisme en recreatie, actualisatie 2008, van belang.



afbeelding 7, POL aanvulling Toerisme en recreatie, actualisatie 2008

De locatie is gelegen nabij streekpaden en officiële lange afstand wandelpaden.

Indien zich ontwikkelingen voordoen zal tevens invulling gegeven dienen te worden aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen vormen van recreatie en toerisme die thuis horen in het landelijk gebied, en overige vormen van recreatie en toerisme (zie Beleidsregel Limburgs kwaliteitsmenu). In het eerste geval gaat het om ontwikkelingen zoals kampeerterrainen, bungalowparken, golfbanen en route-gebonden vormen van recreatie. In het tweede geval gaat het om intensieve vormen van recreatie die binnen de grenzen stedelijke dynamiek thuis horen, zoals kartbanen, overdekte skibanen, vakantieappartementencomplexen.

Ruimtelijke Onderbouwing : Bovenstraat 38 te Noorbeek  
 Kenmerk : NL.IMRO.1903.OMGBUI1031-ON01  
 : 23 december 2014

### 3.3.1.2 Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het landelijk gebied Zuid-Limburg maakt deel uit van het Drielandenpark, het groene hart van het internationaal stedelijk netwerk MAHHL. Het is een uniek kleinschalig cultuurlandschap van plateaus, doorsneden met dalen en verspreid liggende natuurgebieden. Het gebied is ook cultuurhistorisch gezien bijzonder rijk, onder meer door de aanwezigheid van vakwerkhuisen, carréboerderijen, kastelen en kloostercomplexen. De toeristische sector in het gebied is sterk ontwikkeld.

Onze ambitie is om het Nationaal Landschap in samenhang met de stedelijke gebieden te ontwikkelen als een welvarend gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. De maatschappelijke en toeristische voorzieningen staan op een hoog peil terwijl de zorg voor en de versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische kernkwaliteiten duurzaam is gewaarborgd.

Voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is sprake van een “ja, mits”-beleid.

Bestemmingswijzingen zijn alleen toegelaten voor zover daarbij de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt, en in ieder geval niet leiden tot een uitleglocatie voor stads- en dorpsontwikkeling, glastuinbouwlocatie, grootschalig bedrijventerrein of grootschalig infrastructuurproject.

### 3.3.1.3 Toetsing

Er is sprake van een toevoeging van de functie detailhandel aan een bestaand pand. De waarden van het landschap worden niet geschaad. Door de al gerealiseerde landschapselementen en de nog te realiseren meidoornhaag en aanplant van bomen is zelfs sprake van kwaliteitsverbetering. Het initiatief past dus binnen de beleidsdoelen van de provincie.

### 3.3.1.4 Kwaliteitsmenu

Het Limburgs Kwaliteitsmenu komt voort uit de bestaande kwaliteitsverbeterende instrumenten zoals Ruimte voor Ruimte, Bouwvlak op Maat plus (BOM+), Rood voor Groen en de Verhandelbare Ontwikkelings Rechten Methode (VORM). Het biedt een instrumentarium waarmee ontwikkelingen en kwaliteitsverbeteringen kunnen worden gekoppeld. De gemeente legt het beleid vast in een gemeentelijke structuurvisie. Met deze uitwerking door de gemeenten is er geen sprake meer van één provinciaal Limburgs Kwaliteitsmenu, maar van diverse gemeentelijke kwaliteitsmenu's. De gemeente Eijsden-Margraten heeft dit beleid verder uitgewerkt in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden – Margraten, zie paragraaf 3.4.2.

## 3.3.2 Provinciale omgevingsverordening

Per 1 januari 2011 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. De Omgevingsverordening Limburg is een samenvoeging van de eerdere Provinciale Milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening, die met de inwerkingtreding van deze verordening zijn ingetrokken. De Omgevingsverordening Limburg is echter meer dan een samenvoeging van eerdere verordeningen. Bij het opstellen van de verordening zijn diverse normstellingen geactualiseerd, zijn waar mogelijk regels vervallen en zijn zoveel mogelijk administratieve verplichtingen vereenvoudigd.

De wettelijke grondslag of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd betreffen de Wet milieubeheer artikel 1.2, Waterwet artikel 2.4, 2.8, 2.14 en 5.1, Ontgrondingenwet artikel 5, Wegenwet artikel 57, Provinciewet artikel 145 en 150 en de Algemene wet bestuursrecht.

Wijzigingen van oude verordeningen ten opzichte van Omgevingsverordening Limburg (OV):

PMV = Provinciale Milieuverordening Limburg

Wav = Waterverordening

Ontv = Ontgrondingenverordening Limburg

---

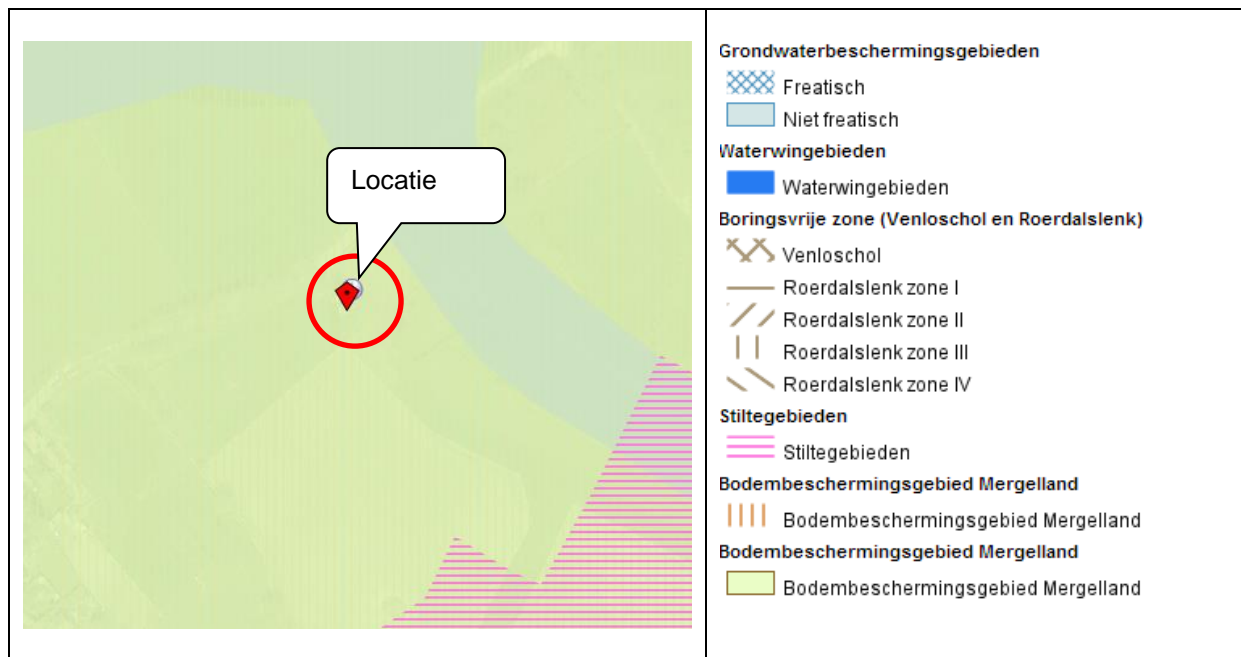
Ruimtelijke Onderbouwing : Bovenstraat 38 te Noorbeek  
 Kenmerk : NL.IMRO.1903.OMGBU1031-ON01  
 : 23 december 2014

Wev = Wegenverordening provincie Limburg 2008

Wijzigingen Omgevingsverordening Limburg (OV) ten opzichte van oude verordeningen:

Van Provinciale Milieuverordening Limburg (PMV) naar Omgevingsverordening Limburg (OV)





afbeelding 8, uitsnede provinciaal omgevingsplan met aandachtsgebieden.

De volgende onderdelen uit de provinciale omgevingsverordening zijn van belang voor de gevraagde ontwikkeling;

- Bodembeschermingsgebied Mergelland

Het gehele Mergelland is als bodembeschermingsgebied aangewezen. In dit gebied komen een groot aantal abiotische, biotische en cultuurhistorische waarden voor. Het bodembeschermingsgebied Mergelland is voedingsgebied voor vele bronnen, kwelgebieden en beeklopen. Hiernaast herbergt het Mergelland gebieden die een bijzondere waarde bezitten zoals beekdalen, beken, bronnen, graften en holle wegen.

In de artikelen 2.18 en 2.19 van de Omgevingsverordening Limburg (OL) worden activiteiten genoemd die binnen het beschermingsgebied Mergelland verboden of meldingsplichtig zijn. Deze zijn niet van toepassing op onderhavig initiatief.

### 3.3.3 Beleidskader Bodem 2010

Op 28 september 2010 hebben GS het Beleidskader bodem 2010 vastgesteld. Dit beleidskader omvat het provinciale beleid voor de aanpak van bodemverontreiniging in Limburg, en vervangt het Beleidskader bodem 2005.

### 3.3.4 Limburgs bevelsbeleid Wet bodembescherming 2010

Op 31 augustus 2010 hebben GS het Limburgs bevelsbeleid Wbb 2010 vastgesteld. Dit bevelsbeleid heeft betrekking op het inzetten van onderzoeks- en saneringsbevelen, het bevel tot het treffen van tijdelijke beveiligingsmaatregelen (bevel TBM) en het bevel tot het nemen van beheersmaatregelen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een bevel jegens de veroorzaker, de eigenaar, de erfpachter of de zakelijk of persoonlijk gerechtigde die het terrein bedrijfsmatig gebruikt of heeft gebruikt (hierna: gebruiker) en drie bijzondere categorieën: grondwaterverontreiniging op niet-bronpercelen, bewoners en erfgenamen. Het bevelsbeleid is afgestemd met de notitie 'Beleidsregel kostenverhaal, artikel 75 Wbb april 2007' van VROM.

### 3.3.5 Cultuur Historische Waardenkaart Limburg

De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens.

#### Archeologische waarden

Uitgangspunt is het archeologisch erfgoed in situ (op de oorspronkelijke vindplaats) te beschermen. Op Europees niveau is daarvoor door het Rijk het Verdrag van Malta ondertekend en zijn verplichtingen aangegaan. Voor archeologisch waardevolle terreinen, zoals aangegeven op de Archeologische monumentenkaart Limburg en voor gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, moeten bij voorgenomen ruimtelijke activiteiten de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De gegevens over de archeologie zijn onderverdeeld in:

- Archeologische monumenten  
Deze bevatten de rijksmonumenten en de te beschermen archeologische monumenten en terreinen, die van hoge archeologische waarde of betekenis zijn.
- Grens Via Belgica  
Deze grens geeft globaal de breedte aan waar het tracé van deze Romeinse weg is aangelegd.
- Historische dorpskernen  
Dit bevat de beschermende dorpsgezichten en historische buitenplaatsen.
- IKAW (indicatieve archeologische waarden).  
Deze zogenaamde archeologische verwachtingskaart geeft een gebiedsindeling in drie categorieën, op basis van de verwachting van archeologische vondsten (gebieden met een lage, midden, danwel een hoge archeologische verwachting).

Zie paragraaf 4.7 voor de toetsing.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Strategische visie 2022 Vernieuwen door Verbinden

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

Voor wat betreft bebouwing in het buitengebied (hoofdstuk 4. Thema: Landschappelijk verantwoord ondernemen) geeft deze visie als uitgangspunt aan dat er ruimte voor functiewijziging van bestaande bebouwing in het buitengebied mogelijk moet zijn, waarbij geen verdere verstening mag optreden, behoudens de bestaande rechten.

Met onderhavig initiatief is er geen sprake van een nieuwe 'rode' ontwikkeling en vindt er geen uitbreiding van verstening van het buitengebied plaats.

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

Onder hoofdstuk 4 (onderdeel doelen) van de Strategische Visie is daartoe opgenomen, dat de kleinschalige landbouw de ruimte krijgt, en de gemeente daarbij extra aandacht geeft aan gemengde

bedrijven en de fruitsector, zeker in die gevallen dat agrarisch ondernemerschap gecombineerd wordt met toerisme. Ten aanzien van toerisme zet de gemeente in op het 'stilte-landschap' als kans met streekproducten en 'slow-food' die binnen het toerisme een belangrijke plaats krijgen. Onderhavig planvoornemen (dat bestaat uit kleinschalige horeca bij een bestaand fruitteeltbedrijf) zet in op het uitgangspunt van 'stilte-landschap', streekproducten en 'slow- food'.

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

### **3.4.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden - Margraten**

Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben op 12 januari 2010 de beleidsregel van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) vastgesteld. Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) en van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering.

Het LKM is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied of het gebied buiten de rode contouren om de kernen leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier wordt gecompenseerd. De algemene doelstelling is dan ook het combineren van deze ruimtelijke ontwikkelingen met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in Limburg.

Een nieuwe ontwikkeling op grond van het LKM moet telkens door de provincie worden geaccordeerd daar in het toepassen van het kwaliteitsmenu een provinciaal belang is gelegen. Het LKM biedt echter de mogelijkheid voor gemeenten om een eigen kwaliteitsmenu op te stellen. Als de provincie het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden - Margraten 2013 (GKM) heeft geaccordeerd, hoeft een nieuwe ontwikkeling welke valt binnen de voorwaarden van het GKM niet meer ter beoordeling naar de provincie. De in casu van toepassing zijnde ruimtelijke procedure kan zonder toestemming van de provincie worden opgestart.

Het GKM van Eijsden - Margraten is gebaseerd op het LKM. De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft het GKM tijdens de vergadering van 17 december 2013 vastgesteld, waarna de provincie het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden – Margraten 2013 heeft goedgekeurd.

De gemeente Eijsden-Margraten hecht veel waarde aan haar buitengebied. De gemeente streeft er naar de kwaliteiten van het buitengebied te beschermen en te verbeteren en kwaliteitsverlies van het buitengebied tegen te gaan. De gemeente beoogt daarom met haar eigen Kwaliteitsmenu een balans te vinden tussen de instandhouding en verbetering van de kwaliteiten van het buitengebied enerzijds en de mogelijkheden voor ontwikkelingen anderzijds. Zie paragraaf 4.8 voor de inpassing in het landschap.

### **3.4.3 Landschapsonwikkelingsplan 'Buitengewoon Margraten'**

De toenmalige gemeente Margraten heeft in oktober 2006 de eerste doelstellingen voor een landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgelegd. Op 3 maart 2009 is het LOP door de gemeenteraad vastgesteld.

Het LOP geeft een integrale visie op de gewenste ontwikkeling van het landschap die uitgaat van de bestaande kernkwaliteiten. De integrale visie wordt als volgt gekarakteriseerd: 'Behoud en ontwikkeling van het buitengewone, diverse en veelzijdige landschap van de omgeving rond Margraten binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, door een gebiedsgerichte aanpak waarbij afhankelijk van de gebiedspecifieke kenmerken gestreefd wordt naar een scheiding van functies, een verweving van functies, of een tussenvorm'.

De visie gaat in op de volgende onderdelen:

- Natuurlijke kwaliteit (landschappelijke onderlegger en ecologische structuur);

- Culturele kwaliteit (cultuurhistorie);
- Gebruikskwaliteit (wonen, werken, verkeerswegastructuur, toerisme en recreatie);
- Visueel (ruimtelijke belevingskwaliteit).

De deelgebieden zijn onderscheiden aan de hand de landschappelijke eigenschappen, de functionele eigenschappen en de fysieke grenzen. Op deze wijze zijn acht deelgebieden onderscheiden. Het projectgebied is gelegen binnen deelgebied 'Noordal-schiervlakte'.



afbeelding 9, uitsnede LOP 'Buitengewoon Margraten'

Het deelgebied Noordal-schiervlakte is gelegen in het zuiden van de gemeente Margraten rond Noorbeek en behelst het beekdal van de Noor, de schiervlakte en de hellingen daartussen. Dit deelgebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een kleinschalig beekdal en kleinschalige hellingen met unieke grensoverschrijdende natuurgebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Karakteristiek in dit dal is de ligging van de pittoreske kern Noorbeek, het klooster Hoogcruts aan het oostelijke uiteinde en kasteel Altembroek in het Belgische deel. Daartegenover staat de relatief open en vlak gelegen schiervlakte, die doorsneden is door droogdalen en waar de wegen worden begeleid door hagen en bomenrijen. Daarnaast wordt het deelgebied Noordal-schiervlakte gekenmerkt door rust en ruimte, waardoor het zeer aantrekkelijk is voor toeristen en recreanten.

Het streefbeeld voor het gebied rond Noorbeek en de schiervlakte bestaat uit de ontwikkeling het landschap tot een harmonieus, pittoresk en natuurlijk geheel. Het behoud, de ontwikkeling en de uitbreiding van de aanwezige natuurgebieden (o.a. Natura 2000) in combinatie met de ontwikkeling van de beeldbepalende cultuurhistorische elementen en de ontwikkeling van het gebied ten behoeve van de rust- en natuurminnende recreant wordt gezien als de gewenste ontwikkelingsrichting. Dit deelgebied biedt daarbij kansen voor verbreding en extensivering van de landbouw. De resulteert in de volgende voorstellen voor de ontwikkeling van het landschap:

- Verbeteren van het grensoverschrijdende watersysteem van de Noor;
- Versterken van het leefgebied van de Vroedmeesterpad, de Geelbuikvuurpad en het Vliegend hert;
- Realiseren van de ecologische verbinding Gulp - Voer;
- Versterken van het kleinschalige landschap van het Noordal;
- Stimuleren van de renovatie klooster Hoogcruts tot toeristische parel;
- Faciliteren van agrarische initiatieven voor extensivering en verbreding;

- Versterken van de structuur van hagen en bomenrijen op de schiervlakte en herstel van de poelen;
- Verbetering landschappelijke inpassing hemelwaterbuffers;
- Aanleg struinpaden op de dal-assen;
- Verbeteren grensoverschrijdend routenetwerk door aanleg ontbrekende schakels;
- Verplaatsing parkeerplaats en startpunt Burgemeester Bogmanplein in Noorbeek naar de rand van Noorbeek.

Zie paragraaf 4.8 voor de inpassing in het landschap.



## 4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

### 4.1 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft betrekking op het mogelijk maken van detailhandel (het op kleine schaal verkopen van seizoensgebonden producten/versnaperingen zoals fruit en ijs) aan passanten in een voormalige stal en het realiseren van parkeergelegenheid en een tweede inrit.

### 4.2 Milieu

#### 4.2.1 Activiteitenbesluit

Aangezien er versnaperingen/producten ter plaatse worden bereid is er sprake van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer. Er wordt daarom geen omgevingsvergunning aangevraagd voor het onderdeel milieu.

#### 4.2.2 Bodem

Vrijwel alle gebruiksvormen kennen in meerdere of mindere mate interactie met de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging.

Bij bestemmingswijzigingen en/of planologische ontheffingen ten behoeve van de uitbreiding van een bouwvlak staat in de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling van de provincie Limburg de te volgen handelwijze weergegeven met betrekking tot bodemonderzoek. Bij wijzigen van het gebruik Agrarisch gebied of Agrarisch gebied met landschappelijke waarde of andere specifieke waarden, een bodemonderzoek te worden uitgevoerd conform NEN 5725, NEN 5707 en NEN 5740.

#### Conclusie

Er zal ruimtelijk geen verandering plaatsvinden die een bodemonderzoek noodzakelijk maken. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

#### 4.2.3 Luchtkwaliteit

Bij de beoordeling van de invloed van een initiatief op de luchtkwaliteit dient de gevraagde ontwikkeling getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Dit staat in artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Een vergunning kan in principe verleend worden indien er geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. Is er toch sprake van een overschrijding, dan kan de vergunning alleen verleend worden indien de luchtkwaliteit door het project niet of niet in betekenende mate verslechtert.

Wanneer een uitbreiding 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie fijn stof kan een vergunning verleend worden. Voor fijn stof houdt dit in een toename van 1,2 microgram (3% van de grenswaarde) op het beoordelingspunt. Met behulp van ISL3a kan berekend worden of de bijdrage NIBM is. In de Handreiking fijn stof en veehouderijen zijn daarnaast vuistregels te vinden. Als uit de vuistregels blijkt dat een bijdrage NIBM is, hoeft niet meer gerekend te worden met ISL3a.



De luchtkwaliteit wordt alleen beoordeeld op plaatsen waar significante blootstelling aan mensen plaatsvindt. Een plaats met significante blootstelling kan bijvoorbeeld een woning, school of sportterrein zijn.

In de tabel kan bij de betreffende afstand de hoeveelheid emissie worden afgelezen waarmee een veehouderij nog kan uitbreiden om niet in betekenende mate bij te dragen. De getallen in de tabel zijn worst - case genomen inclusief een veiligheidsmarge.

### Conclusie

Er zal ruimtelijk geen verandering plaatsvinden (enkel een functieverandering van een bestaande situatie). Het planvoornemen draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie fijn stof. Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

## 4.3 Geluid

De geluidbelasting van de aangevraagde activiteiten op woningen in de omgeving is beoordeeld met behulp van de Handreiking industrielaawaai en vergunningverlening (Handreiking), uitgebracht door het voormalige ministerie van VROM. De Handreiking beveelt aan om bij vergunningaanvragen voor een bestaande inrichting de richtwaarden voor woonomgevingen opnieuw te toetsen. Deze richtwaarden zijn opgenomen in tabel 4 van de Handreiking:

aard van de woonomgeving	aanbevolen richtwaarden in dB(A)		
	dag (7-19 uur)	avond (19-23 uur)	nacht (23-7 uur)
landelijke omgeving	40	35	30
rustige woonwijk, weinig verkeer	45	40	35
woonwijk in de stad	50	45	40

*tabel 1, richtwaarden voor woonomgevingen*

De omgeving van de inrichting kan op basis van de Handreiking worden getypeerd als landelijke omgeving (rustig buitengebied met veel weilanden, verspreid liggende bebouwing en bosgebied).

Agrarische activiteiten zijn de enige geluidsbronnen in de directe omgeving. Detailhandel in de omvang zoals initiatiefnemers dit wensen te exploiteren, is geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Akoestische maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

### Conclusie

Het aspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

## 4.4 Milieuzonering / Bedrijvigheid

De handreiking Bedrijven en milieuzonering is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke inrichting. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. De handreiking Bedrijven en milieuzonering is ingrijpend herzien in 2007 en in 2009 licht gewijzigd.

De belangrijkste toepassing van de handreiking Bedrijven en milieuzonering is het gebruik bij het opstellen van een bestemmingsplan met bedrijfsbestemmingen. Niet alle soorten bedrijven zijn geschikt voor alle bedrijventerreinen. Sommige terreinen zijn alleen geschikt voor lichte bedrijvigheid. Op andere terreinen kan juist de zware industrie een plek vinden. De handreiking onderscheidt 6 milieucategorieën: van heel licht (milieucategorie 1) tot heel zwaar (milieucategorie 6). In de



handreiking is een lijst opgenomen met ruim 600 verschillende typen bedrijvigheid, elk met een eigen milieucategorie. Deze lijst kan in het bestemmingsplan vertaald worden naar een Staat van bedrijfsactiviteiten, die aan de voorschriften van het bestemmingsplan kan worden toegevoegd. In bijlage 4 van de handreiking is een lijst opgenomen met typen bedrijven die, onder voorwaarden, geschikt zijn voor gebieden met functiemenging (met onder meer bedrijven en woningen bij elkaar in één gebied). Deze lijst kan worden gebruikt voor het samenstellen van een Staat van bedrijfsactiviteiten bij de voorschriften van een bestemmingsplan voor een gebied met functiemenging.

De handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt daarnaast gebruikt voor:

- locatiekeuze studies voor bedrijven, bedrijventerreinen en woningen nabij bedrijven
- de ruimtelijke inpassing van woningen nabij bedrijven en bedrijventerreinen
- de toetsing van concrete (bedrijfs)activiteiten in het kader van vrijstellingen van het bestemmingsplan.

In de handreiking zijn al deze toepassingen in concrete praktijkgerichte stappenplannen uitgewerkt.

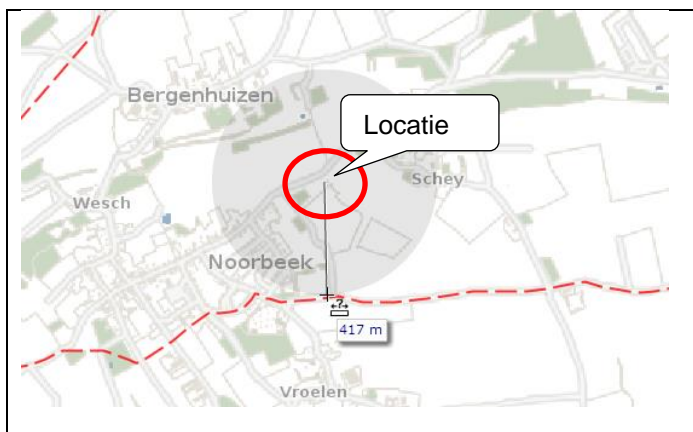
Voor de beoogde activiteit is in de handreiking een richtafstand aangegeven van 10 meter. Hieraan wordt voldaan.

#### Conclusie:

Het aspect milieuzonering / bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

## 4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt, of het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.



afbeelding 10, Bron; Risicokaart.nl

Ingevolge de risicokaart bevinden zich in de nabijheid van de projectlocatie vrijwel geen risicobronnen. Er is op ruime afstand, ruim 400 meter, een buisleiding aanwezig.

---

Ruimtelijke Onderbouwing : Bovenstraat 38 te Noorbeek  
 Kenmerk : NL.IMRO.1903.OMGBU1031-ON01  
 : 23 december 2014

De Regeling externe veiligheid buisleidingen strekt ertoe om buisleidingen voor het transport van aardgas en aardolieproducten onder de werking te brengen van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hierna: Bevb).

De gevolgen van het onder de werking brengen van het Bevb zijn voor buisleidingen voor aardgas en aardolieproducten voldoende onderzocht. De noodzakelijke uitzonderingen voor deze buisleidingen op de algemene regels van het Bevb worden ook in deze regeling vastgelegd. Een uniforme rekenmethodiek wordt voorgeschreven voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De buisleidingen met overige chemische stoffen (zoals etheen, propeen, koolstofdioxide) zullen later worden aangewezen nadat de rekenmethodiek voor die stoffen is vastgesteld, de consequenties van aanwijzing voldoende zijn onderzocht en tevens duidelijk is welke eventuele uitzonderingen op het Bevb nodig zijn.

De verplichting tot het verantwoorden van het groepsrisico bij het vaststellen van bestemmingsplannen is vereenvoudigd voor situaties waarbij sprake is van een zeer beperkt groepsrisico of een zeer beperkte toename van het groepsrisico.

Er is een ruime afstand aanwezig tussen het initiatief en de nabij het plangebied gelegen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven. Kabels en leidingen vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

**Conclusie:**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

#### **4.6 Waterparagraaf**

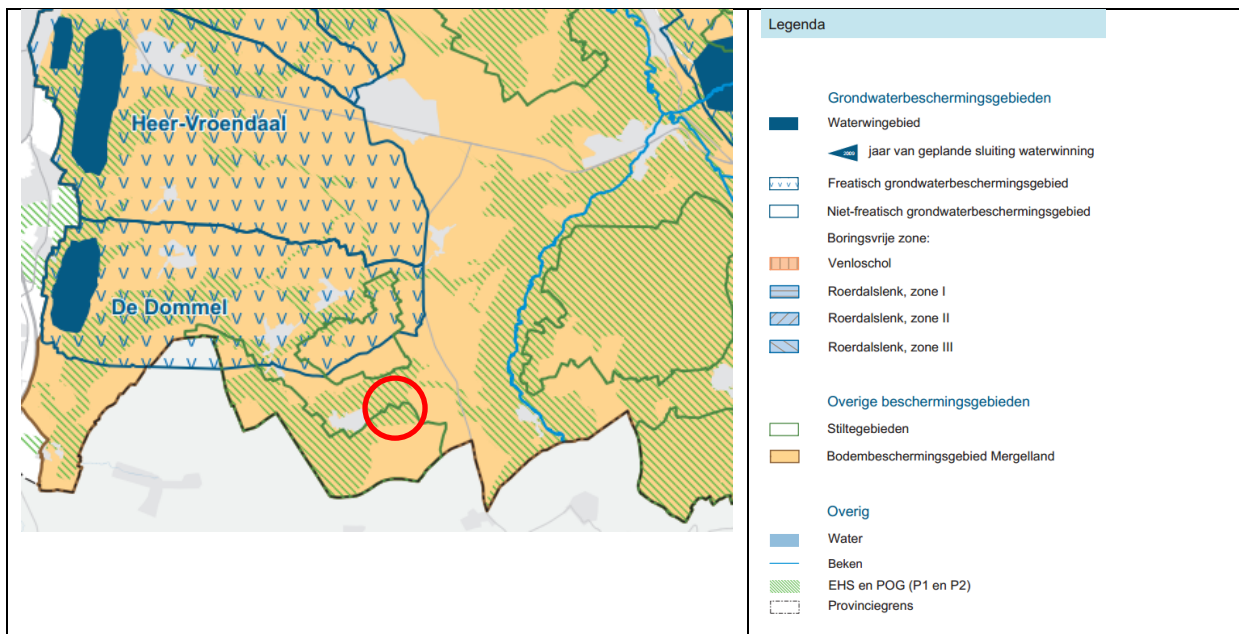
Het voorgenomen initiatief heeft gezien de beperkte oppervlakte aan verharding (circa 600 m<sup>2</sup>), welke als open verharding zal worden uitgevoerd en de opvang van het hemelwater op de eigen grond, maar een geringe invloed op de waterhuishouding van het perceel en de directe omgeving.

De (bovenste bouwvoor van de) parkeerweide wordt omgevormd tot een mengsubstraat bestaande uit grof grind (Schotter), aarde (leem + wat scherp zand) en compost waardoor de berijdbaarheid sterk wordt verbeterd maar een acceptabele opname van vocht en doorwortelbaarheid voor gras kan worden gehandhaafd. Hierdoor behoudt de parkeerweide tevens de uitstraling van een weide.

Verdere verharding bestaat uit een voetveeg en een onderhouds- en uitstapstrook. De voetveeg wordt uitgevoerd in kasseien waarbij aangesloten wordt bij de aanwezige inritten langs de Bovenstraat (halfsteensverband, molgoot van 3 lagen). Gezien de ligging van het perceel (helling) zal het water dat op deze voetveeg valt tussen de kasseien haar weg vinden richting de bestaande molgoot en via deze molgoot worden afgevoerd. Gezien het beperkte oppervlak van de voetveeg zal geen substantiële bijdrage geleverd worden aan de hoeveelheid water in de molgoot.

De onderhouds- en uitstapstrook is een ringvormige verharding rond het gebouw. Deze ring is ongeveer 120 cm breed. Aan de zuidwestkant, ter hoogte van de toegang wordt een uitstapzone van ongeveer 200 cm diep gerealiseerd. Deze strook wordt tevens uitgevoerd in kasseien. Het water dat op de onderhouds- en uitstapstrook valt zal haar weg vinden tussen de kasseien richting het parkeerterrein het grasveld. Hier zal het water infiltreren in de bodem. Gezien het beperkte oppervlak van de onderhouds- en uitstapstrook zal geen substantiële bijdrage geleverd worden aan de hoeveelheid te infiltreren water.

Eventueel overtollig water kan daarbij worden geborgen in de omliggende meidoornhagen. De kans op een overstroming is minimaal, er hoeft dus ook geen infiltratievoorziening gerealiseerd te worden.



afbeelding 11, POL kaart 3 Kristallen waarden

Voor de onderhavige ontwikkeling is het onderdeel Bodembeschermingsgebied Mergelland van belang. De activiteiten, die nodig zijn om het planvoornemen te realiseren, hebben geen invloed op het Bodembeschermingsgebied Mergelland, zie ook 3.3.2.

#### 4.6.1 Watertoets

Sinds 1 november 2003 zijn overheden wettelijk verplicht om de watertoetsprocedure toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is een instrument waarmee waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze worden meegewogen in de belangenafweging. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder zo vroeg mogelijk met elkaar in gesprek brengt. Alle ruimtelijke plannen die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding worden voor advies voorgelegd aan de waterbeheerders. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. De waterhuishoudkundige aspecten die in de watertoetsprocedure worden betrokken zijn de veiligheid, wateroverlast, watervoorziening, verdroging en riolering. Er wordt aandacht besteed aan zowel grondwater als oppervlaktewater en aan zowel waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het watertoetsproces loopt van de locatiekeuze tot en met de inrichting en is van toepassing zowel in de stad als in landelijk gebied.

De watertoetsprocedure is verplicht voor alle bestemmingsplannen en projectafwijkingsbesluiten, inclusief uitwerkings- en wijzigingsplannen (zie het Besluit ruimtelijke ordening artikel 3.1.1). Voor plannen waarbij door de aard of omvang van het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding te verwachten zijn, hoeft geen (pre)wateradvies te worden aangevraagd bij het watertoetsloket en bepaalt de gemeente zelf aan welke waterhuishoudkundige randvoorwaarden het plan moet voldoen.

Conform het stroomschema van het waterschap is voor de beoogde planwijziging een “Watertoets” uitgevoerd.

Het plan zal maar een geringe invloed hebben op de waterhuishouding in het directe gebied. De omvang van de verharding bedraagt enkel de omvang van het bouwwerk aan de Bovenstraat 38 te Noorbeek. Hiervoor is op 31 januari 2012 een bouwvergunning verleend, om deze met toepassing

---

Ruimtelijke Onderbouwing : Bovenstraat 38 te Noorbeek  
 Kenmerk : NL.IMRO.1903.OMGBU1031-ON01  
 : 23 december 2014

van het overgangsrecht te veranderen. Hierbij is het bouwwerk reeds getoetst aan het vigerend beleid.

### **Conclusie**

Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten met betrekking tot het aspect water in het voorliggende initiatief. Het aspect water is voldoende gewaarborgd en vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkelingen en voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

#### **4.6.2 Afvalwater**

In het gebouw is een sanitaire ruimte voorzien, waarin afvalwater ontstaat. Het pand ligt echter op op meer dan 200 meter afstand van het dichtstbijzijnde gemeenteriool. Uit correspondentie tussen de initiatiefnemers en de gemeente Eijsden-Margraten is gebleken dat voor de locatie Bovenstraat 38 te Noorbeek voldaan kan worden met een voorziening in de vorm van een vloeistofdichte put/tank in plaats van een IBA. Deze opvangvoorziening (zonder) overloop wordt gemiddeld 4x per jaar leeggezogen op kosten van de gemeente, de initiatiefnemers betalen hiervoor de reguliere rioolbelasting.

Gezien het verwachte verbruik zal een vloeistofdichte put/tank met een inhoud van 11 m<sup>3</sup> voldoende zijn. Voor de plaatsing van deze tank zal conform de correspondentie contact worden opgenomen met de gemeente (team Openbare Werken), zodat gecontroleerd kan worden of de put/tank daadwerkelijk vloeistofdicht is.

### **Conclusie**

Het aspect afvalwater vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

## **4.7 Cultuurhistorie en Archeologie**

De provincie Limburg hecht veel waarde aan haar grote schat aan cultuurhistorie. Daarom heeft de Provincie het initiatief genomen om het archeologisch, bouwhistorisch, en de historische geografie te inventariseren, en voor de hele provincie Limburg te presenteren.

De inventarisatie gegevens van de Cultuur Historische Waardenkaart hebben een informatieve en signaleringsfunctie, en maken de informatie zichtbaar die momenteel voorhanden is over de Limburgse cultuurhistorie. Ze vormen zo de startdocumenten om te komen tot een integrale cultuurhistorische waardenkaart voor de provincie Limburg. Zij kunnen er toe bijdragen om de cultuurhistorische dimensie te betrekken bij ruimtelijke, toeristische en culturele ontwikkelingen en voornemens. Het is daarom de bedoeling om de gegevens verder te actualiseren en te complementeren.

### **Archeologie**

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de in beleidsnota "Springlevend Verleden. Beleidsnota Cultureel Erfgoed 2007-2012" in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen en de resultaten uit te werken.

Volgens de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart is de stal gelegen in categorie 6, gebieden met lage verwachting. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot het ontgraven, tenzij de ontwikkeling omvangrijker is dan 25.000 m<sup>2</sup> en dieper reikt dan 40 cm. Dat is onderhavig geval niet het geval.

## Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

## 4.8 Inpassing in het landschap

Het initiatief dient op een ruimtelijke en landschappelijke kwalitatieve wijze te worden ingepast in de omgeving. Daarbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden die aan een dergelijke bedrijfsontwikkeling worden gesteld conform het, door de gemeenteraad vastgestelde Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden - Margraten. De ontwikkeling vindt plaats in het waardevolle landschappelijke karakter van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De inpassing van de ontwikkeling is dan ook belangrijk op deze locatie.

Voor de stal is op 31 januari 2012 een bouwvergunning verleend om de stal binnen het overgangsrecht te veranderen en vernieuwen. Hierbij is destijds aandacht besteed aan de inpassing van de stal in het landschap. Deze verandering/vernieuwing heeft inmiddels plaatsgevonden.



afbeelding 12, uitsnede landschappelijke inpassing, zie ook bijlage 3

In de huidige situatie zijn verschillende landschapselementen aanwezig op en rondom het perceel. Het betreffen een aantal bomen en een meidoornhaag. De bestaande landschapselementen worden niet verwijderd, zowel niet voor het toestaan van detailhandel, voor het aanleggen van de parkeerplaats, als voor het aanpassen van de tweede inrit. De bestaande opening in het landschapselement is ruim genoeg, zie ook afbeelding 15.



Binnen het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM) is maatwerk verplicht voor commerciële voorzieningen. Er wordt voorzien in maatwerk, waarbij een kwalitatieve benadering uitgangspunt is. De ontwikkeling dient, naast een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing ter plaatse, per saldo bij te dragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij is een kwaliteitsbijdrage verplicht. De hoogte van de bijdrage is echter maatwerk, waarbij de gevolgen voor de kwaliteit ter plekke en de omgeving moeten worden meegenomen.

Door tuin- en landschapsarchitect ir. Guido Paumen is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, welke in zijn geheel als bijlage 3 aan deze onderbouwning is toegevoegd. In dit inpassingsplan worden onder andere hagen gegarandeerd en bomen toegevoegd binnen het uitgangspunt dat het plangebied als een weide met een daarin opgenomen ijsverkooppunt zal worden beleefd. De soortenkeuze sluit aan bij de aangetroffen soorten op het ten zuidwesten gesitueerde weiland en de betekenis van het terrein.

De gevolgen van het initiatief voor de kwaliteit van het landschap ter plekke en voor de omgeving is naar verwachting beperkt. Dit komt met name door de kleinschaligheid van het plan. Het op deze wijze inpassen van de locatie past daarbij goed binnen de doelstellingen van de gemeente zoals verwoord in het landschapsontwikkelingsplan 'Buitengewoon Margraten'. Middels deze inpassing worden onder andere het kleinschalig landschap en de structuur van hagen en bomenrijen versterkt.

#### **4.8.1 Advies kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten**

Op 21 oktober 2014 heeft de Kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten de locatie bezocht en op basis hiervan advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage 4 aan deze ruimtelijke onderbouwning toegevoegd.

Op de bijgevoegde tekeningen bladnummer 001 en 002, gedateerd 31 oktober 2014, (bij deze ruimtelijke onderbouwning gevoegd als bijlage 1) en in het inpassingsplan (bijlage 3), zijn de adviezen van de commissie verwerkt. De commissie adviseert om met dit aangepaste akkoord te gaan.

### **4.9 Natuurwaarden en landschapswaarden**

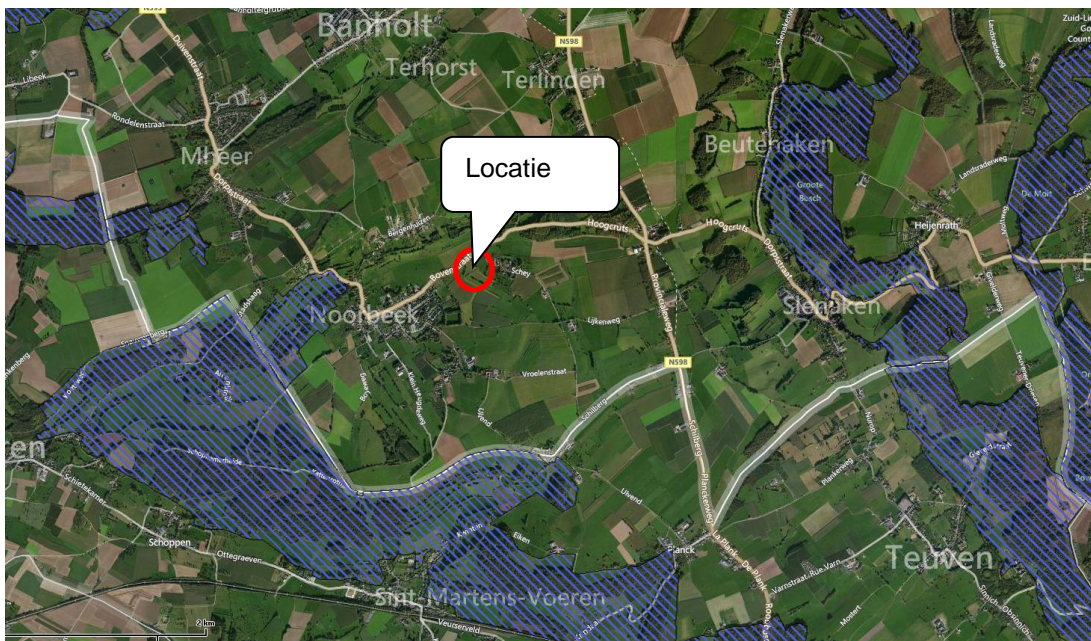
#### **4.9.1 Ecologische Hoofdstructuur.**

De gevraagde ontwikkeling is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur (zie paragraaf 3.3.1.1) maar is wel gelegen nabij de Ecologische hoofdstructuur. Het voorliggende initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor dit gebied.

#### **4.9.2 Natuurbeschermingswet / Natura 2000**

Beoordeeld moet worden of de uitbreiding en/of wijziging van de inrichting significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet beschermd moeten worden.

In onderstaande afbeelding zijn de meest nabijgelegen gebieden ten opzichte van de inrichting aangegeven



afbeelding 13, Natura 2000 gebieden, bron: <http://natura2000.eea.europa.eu/>

Binnen enkele kilometers rondom de locatie bevinden zich verschillende Natura 2000 gebieden. Het dichtstbij gelegen Natura200 gebied is Noorderbeemden en Hoogbos op een afstand van circa 1 kilometer.

### Toetsing

Op voorhand kan worden uitgesloten dat sprake is van noemenswaardige versturende effecten op het beschermde gebied. In dit verband wordt opgemerkt dat het initiatief geen ammoniakemissie impliceert. Ook is geen sprake van overige schadelijke effecten van het initiatief. De ontwikkelingen herbergen geen ruimtelijke effecten die zo ver als 1 kilometer dragen. Om deze reden vormen de Natura 2000-gebieden geen belemmering voor dit initiatief

### **4.9.3 Soortenbescherming**

Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. In de wet is vastgelegd welke handelingen ten aanzien van beschermde soorten verboden zijn. Als de uitvoering van het plan een of meerdere verboden handelingen met zich meebrengt, is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen.

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

- Algemene soorten (FF1);
- Overige soorten (FF2);
- Streng beschermde soorten (FF3).

Als soorten uit de derde categorie door het project schade zullen leiden, is het de vraag of het project wel doorgang kan vinden. Bij soorten uit de tweede categorie zal in ieder geval aangetoond moeten worden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Pas dan zal ontheffing verkregen kunnen worden. Voor de soorten uit de eerste categorie geldt een algemene vrijstelling, waarbij de algemene zorgplicht uit de Flora- en Faunawet centraal staat.

---

Ruimtelijke Onderbouwing : Bovenstraat 38 te Noorbeek  
 Kenmerk : NL.IMRO.1903.OMGBU1031-ON01  
 : 23 december 2014



afbeelding 14, Beschermd broedvogels.

De omliggende waarnemingen betreffen twee maal een tuinfluiter en eenmaal een ekster. Er zijn diverse andere geschikte locaties in de nabije omgeving voor deze vogelsoorten.

In het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten en planten. Tevens zijn er geen waarnemingen bekend van amfibieën die een nadere bescherming behoeven.

Door het jarenlange gebruik van de betrokken locatie als landbouwgrond is de kans op de aanwezigheid van bijzondere planten- en diersoorten op de locatie zeer beperkt. De plantensoorten op de locatie worden grotendeels door mensen gereguleerd. Voor diersoorten geldt dat er gedurende een lange reeks van jaren een dusdanige verstoring plaatsvond, verkeer en menselijke activiteit, dat de betreffende locatie niet geschikt is als leefgebied. Deze locatie is geen geschikt vestigings- en/of permanent leefgebied voor soorten uit de eerste en tweede categorie. Hooguit zullen een of meer van de algemeen voorkomende beschermde soorten hier bij tijd en wijle verblijven.

### Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

## 4.10 Verkeer en infrastructuur

### 4.10.1 Verkeer

De locatie wordt momenteel ontsloten via een inrit op de Bovenstraat. Middels deze straat wordt het plangebied verder ontsloten richting het dorp Noorbeek of richting de N598. Er is een tweede inrit in het plan opgenomen om de verkeersveiligheid te vergroten. Het toevoegen van een tweede inrit verkleint de kans dat auto's tot stilstand komen op de Bovenstraat. Deze inrit is reeds aanwezig als onverharde inrit van het weiland op het perceel 140. De bestaande opening in het landschapselement is ruim genoeg, ook is het zicht op de weg in de huidige situatie (komende vanuit het weiland) voldoende voor een overzichtelijke en verkeersveilige situatie. Er hoeven geen landschapselementen verwijderd te worden voor het aanpassen van deze inrit, zie ook onderstaande afbeelding.





afbeelding 15, Foto huidige situatie

De verwachting is dat de doelgroepen veelal met de fiets of te voet komen. Er zijn parkeerplaatsen in het plan opgenomen, zie 4.10.2, dit vergroot de verkeersveiligheid ten opzichte van parkeren aan de straat.

De verkeersaantrekkende werking van het project bestaat hoofdzakelijk uit voorbijkomend verkeer, het project leidt derhalve slechts tot een beperkte toename van verkeersbewegingen. Het project heeft geen substantiële consequenties voor de wegenstructuur, verkeersintensiteiten en verkeersveiligheid. Aanpassingen aan de openbare weg als gevolg van dit project zijn niet noodzakelijk.

### Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

#### 4.10.2 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen is berekend met behulp van de CROW (publicatie 317) normen. Voor een café/bar/cafetaria gelden hiervoor de minimale norm 6 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlak en de maximale norm 8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (bvo).

oppervlakte (m <sup>2</sup> bvo)	45 m <sup>2</sup>
kencijfer parkeerbehoefte (min.)	6,0 kencijfers CROW
kencijfer parkeerbehoefte (max.)	8,0 kencijfers CROW
Benodigd aantal parkeerplaatsen op basis van minimum parkeernorm	3 (afgerond naar boven op hele parkeerplekken)
Benodigd aantal parkeerplaatsen op basis van maximum parkeernorm	4 (afgerond naar boven op hele parkeerplekken)

Ruimtelijke Onderbouwing : Bovenstraat 38 te Noorbeek  
 Kenmerk : NL.IMRO.1903.OMGBUI1031-ON01  
 : 23 december 2014

*tabel 2, parkeernormering*

In onderhavige situatie wordt uitgegaan van de maximale norm.

Op basis van de berekening heeft de geplande ontwikkeling een maximale parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen. In het plangebied zijn 12 parkeerplaatsen voorzien.

**Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat dit aantal parkeerplaatsen binnen dit initiatief voldoende is om te voldoen aan de parkeernormering. Parkeren kan volledig plaatsvinden op eigen terrein en vormt geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig initiatief.

## 5 UITVOERBAARHEID

### 5.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plandoellichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

De uitvoering van het plan is in particuliere handen. Het project heeft dan ook geen gevolgen voor de gemeentelijke financiën. In de onderhavige situatie is sprake van een buitenplanse wijziging van het bestemmingsplan door het college van B & W. In de onderhavige situatie is niet te verwachten dat derden schade leiden door de gevraagde wijziging, desalniettemin zal toch een planschadeovereenkomst gesloten worden tussen de gemeente Eijsden-Margraten en de initiatiefnemer.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

### 5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan, zijn terug te vinden in het vigerend bestemmingsplan. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten heeft in haar schrijven van 26 maart 2014 aangegeven om onder voorwaarden in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen, zie ook de bijlage 1.

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

Art 2.1. eerste lid sub c. van de Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 2.10 eerste lid sub c van de Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Als het gaat om een activiteit (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c) in strijd met het bestemmingsplan, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.
3. als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Om het initiatief mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning verleend te worden voor het onderdeel "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag van de omgevingsvergunning.