

vandewall
planologisch advies

**Ruimtelijke onderbouwing
Uitbreiden en verduurzamen van een
vakantieappartementencomplex
Mheerelindje 8 Noorbeek**

Gemeente Eijsden-Margraten

COLOFON

Opdrachtgever:	PaNOORama V.O.F.
IDN-nummer:	NL.IMRO.1903.OVBUI6255NG8-
Versie:	VG01
Status	vastgesteld
Datum:	22 februari 2024
Projectnummer:	VPA 2022.75

Inhoud

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Situering projectlocatie	4
1.3 Juridische status	5
1.4 Planvorm.....	8
1.5 Leeswijzer	8
2 Planologisch beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid en wetgeving	9
2.2 Provinciaal en regionaal beleid.....	16
2.3 Gemeentelijk beleid	23
3 Gebiedsbeschrijving	26
4 Planbeschrijving	28
4.1 Bouwplan	28
4.2 Parkeren	30
5 Omgevingsaspecten	31
5.1 Akoestiek	31
5.2 Water	31
5.3 Bodem	35
5.4 Ecologie en stikstof.....	37
5.5 Luchtkwaliteit	38
5.6 Externe veiligheid	39
5.7 Archeologie en cultuurhistorie	41
5.8 Spuitzones	42
6 Uitvoerbaarheid	43
6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	43
Bijlage verbeelding	44



Separate bijlagen:

- 1) Geonius Milieu B.V., Infiltratieonderzoek ontwikkeling vakantieappartementencomplex Mheerelindje 8, Noorbeek (uitwerking bovengronds infiltratiesysteem), rapportnummer GC222110.R01.V1.0, d.d. 05.05.2023;
- 2) Geonius Milieu B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Mheerelindje 8 te Noorbeek, rapportnummer MA220915.R01.V1.0, d.d. 06.02.2023;
- 3) Geonius Milieu B.V., Aanvullend bodemonderzoek Mheerelindje 8 te Noorbeek, MB220915.R01.V1.0, d.d. 15.05.2023;
- 4) Vandewall Planologisch Advies B.V., AERIUS-berekening Uitbreiden en verduurzamen van een vakantieappartementencomplex Mheerelindje 8 Noorbeek, projectnummer VPA 2022.75.AERIUS, d.d. 03.05.2023.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

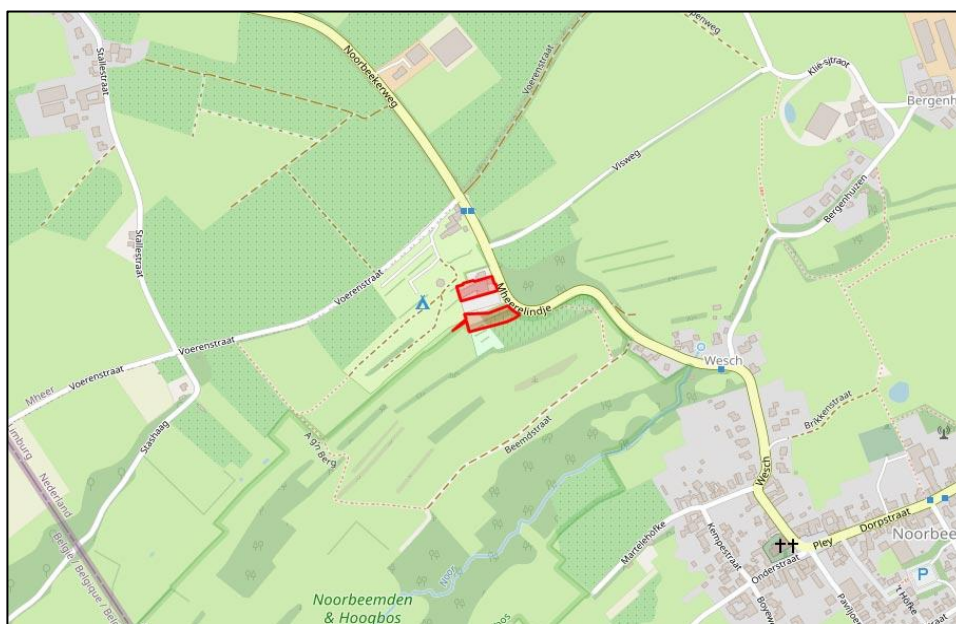
De initiatiefnemer is voornemens het bestaande vakantieappartementencomplex aan de Mheerelindje 8 te Noorbeek uit te breiden en te verduurzamen. De projectlocatie is gelegen ten noorden van de kern Noorbeek. In de toekomstige situatie zal door middel van een balustrade en liftschacht aan de achterzijde van het hoofdgebouw de toegankelijkheid van het complex worden verbeterd. Verder zal de derde bouwlaag gedeeltelijk worden verhoogd en wordt voorzien van een plat dak. Door de wijzigingen zal de indeling van het gebouw veranderen en zal het aantal vakantieappartementen afnemen van 19 tot 17 vakantieappartementen.

De projectlocatie is planologisch-juridisch geregeld in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009 inclusief eerste herziening 2010' en is hierin bestemd tot 'Wonen – Cultuur en ontspanning'. De uitbreiding van de vakantieappartementen wordt gedeeltelijk gebouwd buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Hiermee is het bouwplan strijdig met de bestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning'. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eijsden-Margraten is bereid medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo. Een verplicht onderdeel daarvan is een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. Deze ligt thans voor.

1.2 Situering projectlocatie

De projectlocatie is plaatselijk bekend als Mheerelindje 8 te Noorbeek en is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie W, nummer 64. De projectlocatie, met een oppervlakte van 1.122 m², is gelegen aan de westzijde van de Mheerelindje, aan de noordwestzijde van de kern Noorbeek. De projectlocatie behelst het volledige vakantieappartementencomplex. Op het onderstaande overzichtskaartje is de begrenzing van de projectlocatie middels een rode kleur weergegeven:



Overzichtskaartje projectlocatie



1.3 Juridische status

De projectlocatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009 inclusief eerste herziening 2010' (geconsolideerd d.d. 14.12.2012). Voorts is op de volledige projectlocatie het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Eijsden-Margraten' van toepassing.

In het navolgende zijn de toegestane doeleinden en bepalingen uit de bovengenoemde vigerende bestemmingsplannen beschreven.

Bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009 inclusief eerste herziening 2010'

De projectlocatie is volledig gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009 inclusief eerste herziening 2010'. In dit bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de enkelbestemmingen 'Wonen – Cultuur en ontspanning' en 'Agrarisch met waarden'. Tevens zijn de gronden voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie', de dubbelbestemming 'Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur', de dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009 inclusief eerste herziening 2010'. De volledige projectlocatie is op deze uitsnede middels een rode omlijning aangeduid. De projectlocatie is middels een rode omlijning weergegeven:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009 inclusief eerste herziening 2010'

Enkelbestemming 'Wonen – Cultuur en ontspanning'

De tot 'Wonen – Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan-huis-gebonden beroepen, agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis, waaronder begrepen een gebruiksgerichte paardenhouderij van ondergeschikte betekenis;
- verblijfsrecreatieve doeleinden;



- wellness;
- culturele, educatieve en sociale doeleinden;
- stalling van kampeermiddelen, voor zover een 'maximum aantal te stallen kampeermiddelen' is aangeduid, tot maximaal het daarbij aangeduide aantal.

Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'

Het meeste zuidelijke gedeelte van de projectlocatie kent de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. De voor 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn ter plaatse bestemd voor agrarisch gebruik, bestrijding en voorkoming van bodemerosie en wateroverlast, waaronder begrepen de aanleg van onder- en/of bovengrondse voorzieningen voor de opvang en buffering van water, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden en de daarmee samenhangende landschapskarakteristiek en de bescherming van aangrenzend natuurgebied met daaraan ondergeschikt ontsluiting van de afzonderlijke percelen ten behoeve van het toegestane gebruik, recreatief medegebruik, voor wandel-, fiets-, wielren- en mountainbike-evenementen op bestaande wegen/paden.

Binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden' vinden enkel bouw/aanlegactiviteiten plaats ten behoeve van de hemelwatervoorziening zoals beschreven in paragraaf 5.2. Dit gebruik is niet in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Daarnaast is dit gedeelte van de projectlocatie opgenomen in het projectgebied vanwege de spuitbeperking die op deze gronden zal gelden naar aanleiding van het onderhavige project.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De projectlocatie is tevens volledig voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van waardevolle elementen en terreinen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer sprake is van een bodemverstoring met een oppervlakte van 0,25 ha of meer, of wanneer deze bodemverstoring is gelegen binnen een afstand van 50 meter tot archeologisch waardevolle terreinen of anderszins archeologische waarden in het geding zijn.

Dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en versterking van de samenhang tussen abiotische (niet-levende natuur) en biotische (levende natuur) kenmerken van de betreffende plangebiedsdelen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur'

De voor 'Waarde – Recreatieve ontsluitingsstructuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor geleiding van het recreatieve ontsluitingsverkeer door middel van het ontwikkelen van recreatietransferpunten met voorzieningen gericht op de geleiding van en de informatievoorziening aan recreanten.

Dubbelbestemming 'Waterstaat – Erosie'

De voor 'Waterstaat – Erosie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het bestrijden en voorkomen van bodemerosie en wateroverlast, het verloren gaan van het voortbrengend vermogen van de bodem en de aantasting van het grondwaterpakket.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschapselement'

De gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en herstel van de in het buitengebied



aanwezige kleine landschapselementen en de daarmee samenhangende landschappelijke en natuurlijke waarden, alsmede het daarmee samenhangende waterbergend vermogen van de grond.



Uitsnede kaart kleine landschapselementen

De onderhavige projectlocatie is omringd door steilranden/taluds en een graft ten zuiden van het vakantieappartementencomplex. Deze landschapselementen zullen in het kader van het onderhavige project niet worden verstoord. De bouw- en graafwerkzaamheden ten behoeve van dit project zullen enkel worden uitgevoerd op de reeds verharde gedeelten van de projectlocatie en in het weiland tussen de twee steilranden ten zuiden van de projectlocatie.

Gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'

Binnen het Bodembeschermingsgebied Mergelland (thans beschermingszone Nationaal Landschap Zuid-Limburg) is duurzaam behoud van kwetsbare functies en waarden een als bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk. Het streven is naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Daarbij dient rekening gehouden te worden dan wel afstemming te worden gezocht met het beleid ter zake van de Provinciale Milieuverordening Limburg (thans Omgevingsverordening Limburg) en het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (thans Omgevingsvisie Limburg).

Parapluplan 'parkeren Eijsden-Margraten'

De volledige projectlocatie is tevens gesitueerd in het parapluplan 'parkeren Eijsden-Margraten' (vastgesteld d.d. 25.09.2018). Dit bestemmingsplan geldt voor het volledige plangebied van de gemeente Eijsden-Margraten. In dit facetbestemmingsplan zijn de parkeernormen conform de CROW-publicatie 317 voor het gehele grondgebied van de gemeente Eijsden-Margraten vastgelegd. Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkeling moet worden voldaan aan deze parkeernormen.

Strijdigheid met de vigerende bestemmingsplannen

De beoogde ontwikkeling is strijdig met het bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009 inclusief eerste herziening 2010'. De uitbreiding van het complex wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd. Daarnaast voorziet het bouwplan ook in een wijziging van de derde bouwlaag waardoor in meer dan twee bouwlagen wordt gebouwd. De derde bouwlaag zal worden voorzien



van een plat dak waardoor de maximaal toegestane goothoogte worden overschreden. Ten slotte worden de liftschacht en het trappenhuis binnen 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd.

1.4 Planvorm

Als onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning dient een ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ te worden opgesteld, waarin het plan alsmede de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afweging ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten. De procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is geregeld in art. 2.1, eerste lid, onder c, in samenhang met art. 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wabo

1.5 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk heeft de inleiding plaatsgevonden. Hoofdstuk 2 bevat een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het plan dat aan de ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. Tenslotte is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning beschreven.



2 Planologisch beleidskader

2.1 Rijksbeleid en wetgeving

Natuurwetgeving: gebieds- en soortenbescherming

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura 2000'. In Nederland is de natuurwetgeving gebundeld in de Wet natuurbescherming. Conform deze wet bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid ten aanzien van de grote wateren. Bij de natuurwetgeving kan onderscheid worden gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het Natura2000-netwerk bevat de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingsdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats. In het kader van ruimtelijke ontwikkeling dient ten aanzien van de gebiedsbescherming met name gekeken te worden naar de stikstofdepositie als gevolg van een plan op naburige Natura2000-gebieden. Een aantal van deze gebieden is (zeer) gevoelig als het gaat om stikstofdepositie en daarom is het van belang vooraf inzicht te hebben in de stikstofdepositie in de bouwfase en de gebruiksfase van het bouwplan.

Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is het van belang te onderzoeken of met de beoogde ontwikkeling (habitats van) beschermde flora en fauna (kunnen) worden verstoord. Indien dit het geval is dient te worden aangegeven hoe deze verstoring kan worden voorkomen dan wel worden gemitigeerd dan wel gecompenseerd.

Projectlocatie

Hoe met de gebieds- en soortenbescherming is omgegaan in dit plan is beschreven in paragraaf 5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Besluit m.e.r.

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Onder de drempelwaarden van de D-lijst kan volstaan worden met een zogenaamde 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

Dit project kan worden ondergebracht in categorie 11.2 van de D-lijst: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' De (relevante) drempelwaarde van categorie 11.2 ziet toe op gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.



Onderhavig plan

Middels de verlening van de beoogde omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan (projectafwijkingbesluit) wordt een bouwplan mogelijk gemaakt waarmee het vakantieappartementencomplex wordt uitgebreid. De beoogde uitbreiding voorziet in een verbetering van de toegankelijkheid van het hoofdgebouw maar voorziet niet in een toename van het aantal vakantieappartementen of het aantal slaapplekken. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 1.122 m². Hiermee wordt de drempelwaarde zoals vastgelegd onder categorie 11.2 van de D-lijst niet overschreden. Derhalve dient voor het onderhavige plan een m.e.r.-beoordelingsnotitie (ook wel aanmeldnotitie genoemd) op te stellen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Eijsden-Margraten, moet vervolgens beoordelen of bij de voorgenomen activiteit mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden waarvoor een m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk is.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Middels deze paragraaf wordt invulling gegeven aan de vereisten van artikel 7.16 Wm, op basis waarvan het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17 Wm een beslissing kan nemen. De achterliggende gedachte bij de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dat ook kleinere projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. (-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r. (-beoordeling) plaatsvinden.

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die genoemd zijn in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (2014/52/EU) een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Bij de beslissing of voor het project wel of geen m.e.r. nodig is houdt het bevoegd gezag rekening met deze criteria:

- kenmerken van het project;
- locatie van het project;
- soort en kenmerken van het potentiële effect.

Deze criteria zijn uitgewerkt in onderstaande tabel:

Criteria m.e.r.-beoordeling
Kenmerken van het project - omvang van het project; - cumulatie met andere projecten; - gebruik van natuurlijke grondstoffen; - productie van afvalstoffen; - verontreiniging en hinder; - risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.
Locatie van het project - bestaand grondgebruik; - de relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied; - het opnamenniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Natura2000-gebieden, gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.



Soort en kenmerken van het potentiële effect

- bereik van het effect (geografische zone en grootte van de betrokken bevolking);
- grensoverschrijdende karakter van het effect;
- waarschijnlijkheid van het effect;
- duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

De m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. Daar waar geen onderzoek noodzakelijk is geweest, is een motivering opgenomen.

In het vervolg van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling worden de kenmerken van het project beschreven. Hierbij is de volgorde uit de Selectiecriteria Europese Richtlijn gehanteerd:

- 1) de omvang van het project;
- 2) de cumulatie met andere projecten;
- 3) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- 4) de productie van afvalstoffen;
- 5) verontreiniging en hinder;
- 6) risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.

De bovenstaande aspecten zijn in de navolgende tabel beschreven.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
<i>Omvang van het project</i>	Deze ontwikkeling is voorzien op het perceel, kadastraal bekend gemeente Margraten, sectie W, nummer 64 (oppervlakte 1.122 m ²).
<i>Cumulatie met andere projecten</i>	Niet van toepassing.
<i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i>	Er wordt geen permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen, derhalve niet van toepassing.
<i>Productie van afvalstoffen</i>	Er zal geen sprake zijn van de productie van afvalstoffen, anders dan bouwafval dat na de bouw zal worden opgeruimd en afgevoerd.
<i>Verontreiniging en hinder</i>	De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied van de gemeente Eijsden-Margraten. De aanleg- en bouwwerkzaamheden die gepaard gaan met de realisering van het bouwplan kunnen mogelijk leiden tot overlast. Deze overlast is echter tijdelijk van aard en zal zoveel mogelijk worden beperkt.
<i>Risico van ongevallen</i>	Er is geen sprake van de realisering van een nieuwe risicobron. Er zijn ook geen bestaande risicobronnen in de omgeving aanwezig die de uitvoering van het project belemmeren.
Locatie van het project	
Criteria	Toets
<i>Bestaand grondgebruik</i>	In de huidige situatie zijn de gronden bestemd tot 'Wonen – Cultuur en ontspanning' en 'Agrarisch met waarden'. Op dit moment is sprake van een bestaand verouderd vakantieappartementencomplex. Het gedeelte van het projectgebied dat bestemd is tot 'Agrarisch met waarden' is thans ingericht als agrarische grond. Het gebruik van deze gronden wijzigt niet.
<i>Relatieve rijkdom aan kwaliteit en regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied</i>	Niet van toepassing.
<i>Het opnameniveau van het natuurlijke milieu, met aandacht voor:</i>	In dit geval zijn de omliggende Natura2000-gebieden relevant. In de directe omgeving van de projectlocatie ligt het



<i>gevoelige gebieden* (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, habitat- en Vogelrichtlijngebieden)</i> <i>Gebieden waarbij vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden (gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang)</i>	Natura2000-gebied 'Noorbeemden & Hoogbos'. Dit Natura2000-gebied ligt gedeeltelijk ten zuiden en gedeeltelijk ten noordoosten van de projectlocatie op een afstand van resp. circa 10 meter en 800 meter. Verder ten oosten ligt het Natura2000-gebied 'Geuldal' op circa 3,6 kilometer. Ten noordwesten ligt het Natura2000-gebied 'Savelsbos' op een afstand van circa 2,5 kilometer. Uit de stikstofdepositieberekening komt naar voren dat er in de bouwfase geen stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jr. plaatsvindt op de genoemde Natura2000-gebieden. Er is derhalve geen noodzaak tot een passende beoordeling en derhalve ook geen natuurvergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming. In het projectgebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten gelegen. Wel heeft een het projectgebied een (middelhoge) archeologische verwachtingswaarde. Deze waarden worden niet verstoord omdat het te verstoren oppervlak qua grootte en diepte binnen de grenzen van de onderzoeksplicht blijft. Het projectgebied is in het Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) aangeduid als 'Groenblauwe mantel'. Deze aanduidingen leiden niet belemmeringen voor het planvoornemen. Er is geen sprake van milieunormen die nu overschreden worden.
--	---

** Gevoelige gebieden*

In onderdeel A van de bijlage bij het besluit m.e.r. wordt onder een gevoelig gebied verstaan:

- *een gebied dat krachtens artikel 2.1, eerste lid, van de Wet natuurbescherming is aangewezen als Natura 2000-gebied;*
- *een kerngebied, begrensd natuurontwikkelingsgebied of begrensde verbingszone, dat deel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur, zoals die structuur is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals die structuur voorkomt op de kaart Ecologische Hoofdstructuur, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte (LNV-kenmerk GRR-95194);*
- *een gebied met behoud en herstel van de bestaande landschapskwaliteit, zoals dat gebied is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of, bij het ontbreken daarvan, in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening, of, bij het ontbreken daarvan, zoals dat gebied voorkomt op de kaart Landschap, behorend bij deel 4 van het Structuurschema Groene Ruimte;*
- *een krachtens artikel 1.2, tweede lid, onder a, van de wet bij provinciale verordening aangewezen gebied met uitzondering van de zones waar het met het oog op de bescherming van het diepe grondwater is verboden te boren;*
- *een gebied dat krachtens artikel 3.1 van de Erfgoedwet is aangewezen als rijksmonument;*
- *een Belvédère-gebied als bedoeld in de bijlage 'Gebieden' bij de Nota Belvédère, beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting' voor zover dat is vastgelegd in een geldende structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening of geldend bestemmingsplan.*

De locatie van het project is in hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. Vervolgens dienen eventuele milieueffecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling te worden beschreven. De relevante milieu-aspecten zijn in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing nader beschouwd.



In de onderstaande tabel is per milieu-aspect een conclusie opgenomen naar aanleiding van de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling:

Milieu-aspect	Onderzoek	Conclusie
Geluid	Recreatiewoningen zijn niet aangewezen in de Wet geluidhinder en/of de Wabo als een geluidgevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt aan recreatiewoningen wel een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe. In onderhavig geval worden geen nieuwe vakantieappartementen toegevoegd maar is er enkel sprake van een beperkte uitbreiding van de bovenste verdieping en het bouwen van voorzieningen om de toegankelijkheid van het hoofdgebouw te verbeteren. Derhalve zal er geen toename plaatsvinden van de verkeersaantrekkende werking en is akoestisch onderzoek niet aan de orde.	Geen sprake van nadelige gevolgen voor het milieu.
Water/hydrologie	Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is overwegend goed.	Geen sprake van nadelige gevolgen voor het milieu.
Bodemkwaliteit	Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend en aanvullend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een sterke verontreiniging ter plaatse van de geplande graafwerkzaamheden. De geconstateerde verontreiniging zal middels een BUS-procedure worden gesaneerd voor aanvang van de werkzaamheden.	Geen sprake van nadelige gevolgen voor het milieu.
Ecologie/stikstof	Uit het uitgevoerde onderzoek komt naar voren dat het project niet leidt tot een aantasting van beschermde plant- en diersoorten. Tevens heeft het project geen nadelige gevolgen voor omliggende Natura2000-gebieden.	Geen sprake van nadelige gevolgen voor het milieu.
Luchtkwaliteit	De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.	Geen sprake van nadelige gevolgen voor het milieu.
Externe veiligheid	Er is geen sprake van risico's vanwege het Individueel risico. Een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.	Geen sprake van nadelige gevolgen voor het milieu.
Archeologie	Er is vanwege de ondergrenzen vanuit de archeologische dubbelbestemming ter plaatse geen noodzaak tot het uitvoeren van vervolgonderzoek.	Geen sprake van nadelige gevolgen voor het milieu.
Overige milieuaspecten	Er zijn geen omliggende functies die zorgen voor belemmeringen aangaande geur, stof en gevaar. Ook de functie zelf levert geen hinder of gevaar op.	Geen sprake van nadelige gevolgen voor het milieu.

Resumé

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten op de beschouwde milieuaspecten. Er worden nadelige milieueffecten bij het uitvoeren van het onderhavige bouwplan verwacht.

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland



staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen.

Met de NOVI biedt het Rijk een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer urgentie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie, een duurzaam (circulair) economisch potentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier bovengenoemde NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen:

- 1) De langere periodes van droogte die Nederland de afgelopen jaren meemaakt, maakt het urgent dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vasthouden. De keuzes hiervoor dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting in 2050, waarmee Nederland wordt voorbereid op klimaatverandering en zeespiegelstijging. Ook de energietransitie vraagt nu al keuzes waarbij rekening moet worden gehouden met effecten op de lange termijn. Naar 2050 toe neemt het aandeel duurzame energie alleen maar toe. Dan zijn veel meer aanpassingen aan de infrastructuur voor energie nodig. Ook de opgave voor ruimte voor de bronnen van duurzame energie zelf is groot. In de NOVI worden richtingen meegegeven die bij inpassing van de energie-infrastructuur aandacht vragen voor de kwaliteit van de leefomgeving.
- 2) In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt gewerkt aan maatregelen om de gevolgen voor de economie zoveel mogelijk te beperken. De ambitie voor de langere termijn is het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra wordt naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.
- 3) Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden en aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied plaats, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. De COVID-19 crisis onderstreept extra het grote belang van een goede inrichting van de openbare ruimte.
- 4) De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied als diverse economische sectoren zwaar. De waarde van de natuur, het landschap én de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.



Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk.

Onderhavig plan

Voor het onderhavige plan bevat de NOVI geen specifieke uitgangspunten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Projectlocatie

Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijkingsbesluit dienen te worden beschouwd.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Vanaf oktober 2012 geldt bij ruimtebesluitvorming een voor de praktijk belangrijke nieuwe motiveringsplicht. Het betreft de in artikel 3.1.6, tweede lid Bro opgenomen plicht om indien een bestemmingsplan voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' de aanvaardbaarheid daarvan in de toelichting van dat plan wordt onderbouwd. Voor deze onderbouwing dient de zogeheten 'Ladder voor duurzame verstedelijking' te worden doorlopen. Conform artikel 5.20 Bor zijn, voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Hierdoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' ook op projectafwijkingsbesluiten van toepassing. Daarnaast is de toepassing van deze motivatieplicht ook vanuit de Omgevingsverordening Limburg 2014 verplicht gesteld.

Projectlocatie

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorvraag: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Alvorens het onderhavige bouwplan te toetsen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking dient eerst de voorvraag te worden beantwoord: is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)? Een NSO is een ruimtelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens jurisprudentie is de Ladder van toepassing op functieveranderingen en nieuwbouw van een 'zekere omvang'.

Jurisprudentie

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 11 juni 2014 een uitspraak gedaan in een zaak (ECLI:NL:RVS:20152921) waarin elf woningen binnen het bestaand stedelijk gebied planologisch mogelijk werden gemaakt. De Afdeling heeft in deze zaak geoordeeld dat het mogelijk maken van zeven woningen een dermate kleinschalige ontwikkeling is, dat deze niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

Conclusie

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan, waarin de uitbreiding van een vakantieappartementencomplex mogelijk wordt gemaakt waarbij het aantal vakantieappartementen niet toeneemt, niet kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke



ontwikkeling. Derhalve hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden en vormt dit geen belemmering voor het plan.

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor het bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. 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.

Onderhavig plan

De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI)

In het kader van de toekomstige Omgevingswet hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg d.d. 01.10.2021 de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) vastgesteld. Om goed in te kunnen spelen op de Limburgse kansen en uitdagingen in de leefomgeving is een visie nodig voor de langere termijn (2030 - 2050), waarin allerlei onderwerpen aan bod komen, zoals wonen, bodem, infrastructuur, energie, economie, landbouw, water, natuur, landschap en cultureel erfgoed, maar ook gezondheid en de gezonde leefomgeving. Zo geeft de Omgevingsvisie richting aan de manieren waarop Limburg klaargemaakt wordt voor de toekomst.

De provincie zoekt naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en vrije tijd besteden. Afwegingen hierbinnen geschiedt op basis van de onderstaande Limburgse principes:

- streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving die uitnodigt tot ontmoeten, recreëren en maatschappelijke betrokkenheid;
- de kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal. Een gebiedsgerichte aanpak is de basis voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers. Er is dus ruimte voor maatwerk.
- meer stad, meer land. Stedelijke functies worden geconcentreerd in compacte steden en dorpen. Landelijke gebieden worden als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden ontwikkeld.
- zorgvuldig omgaan met de ruimte en voorraden, zowel onder- als bovengronds. Ingezet wordt op een sociaal-economische ontwikkeling zonder vraagstukken af te wentelen naar de volgende generaties. In lijn met de Omgevingswet gaat de Omgevingsvisie uit van het voorzorgsbeginsel; preventief handelen, milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestrijden en de vervuiler betaalt. In onze afwegingen worden naast de impact op mens, economie en welvaart ook de impact op de omgeving en het milieu beschouwd. Er wordt gestreefd naar functiecombinaties en het optimaal benutten van bestaande functies.



Onderhavig plan

In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg is een algemene zonering opgenomen. De projectlocatie is grotendeels gelegen in de zone 'Groenblauwe mantel'. Daarnaast is het zuidelijke gedeelte van de projectlocatie gelegen in de zone 'Natuurnetwerk'. Het navolgende kaartje toont een uitsnede van de bij de POVI behorende kaart 'Limburgse principes'. Het plangebied is op deze afbeelding middels een rode omlijning aangeduid:



Uitsnede kaart 'Limburgse principes' POVI

Zone 'Groenblauwe mantel'

Het Maasdal, de beekdalen en steilere hellingen – voorheen de Bronsgroene landschapszone en Zilvergroene natuurzone – vormen samen de circa 36.000 hectare grote Groenblauwe mantel binnen de landelijke gebieden van Limburg. De gebieden liggen als een soort mantel tussen en om het Natuurnetwerk Limburg. In de Groenblauwe mantel blijft de grondgebonden landbouw de belangrijkste functie en is de agrarische sector tevens de belangrijkste beheerder. Er worden mogelijkheden geboden voor agrarisch natuur- en landschapsbeheer dat bijdraagt aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten. De focus ligt hier op het versterken van het klimaatadaptieve karakter met meer ruimte voor de beken en de Maas, de biodiversiteit en kernkwaliteiten van het landschap.

Op veel plekken zijn in de rivier- en beekdalen in de loop der tijd steden en dorpen tot ontwikkeling gekomen. De bebouwde gebieden maken geen deel uit van de Groenblauwe mantel, maar staan er wel mee in verband.

Zone 'Natuurnetwerk'

De Limburgse natuurgebieden, waaronder ook de Natura 2000-gebieden, vormen samen het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland. Het Natuurnetwerk Limburg beslaat circa 53.000 hectaren. Het Natuurnetwerk Limburg is gelegen in delen van beekdalen, op hellingen en op veen- en stuifzandgebieden van de hoger gelegen gebieden. Binnen het Natuurnetwerk Limburg wordt ingezet op een goede kwaliteit en bescherming van de natuur met een bijzonder accent op bedreigde Limburgse dier- en plantensoorten. Daarnaast is het bieden van mogelijkheden voor natuurbeleving belangrijk.

De Natura 2000-gebieden (circa 17.000 hectaren) vormen een selectie binnen het Natuurnetwerk Limburg. Hier ligt de absolute nadruk op de natuurwaarden: het zo spoedig mogelijk en verantwoord bereiken van een gunstige staat van instandhouding van de soorten en habitatten, waarop de aanwijzing als Natura2000-gebied is gebaseerd. De Natuurbeheerplannen van de 23 Natura 2000-gebieden in Limburg beschrijven wat daarvoor nodig is. Vanuit de Europa geldt een strenge wet- en regelgeving die gericht is op beheer en bescherming van de natuurwaarden. We werken onder



andere via het Aanvalsplan Stikstof aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit van de Natura 2000-gebieden.

Onderhavig plan

De projectlocatie is gelegen in de zone 'Groenblauwe mantel' en 'Natuurnetwerk'. Het bouwplan voorziet in de uitbreiding van het bestaande vakantieappartementencomplex waarbij het aantal vakantieappartementen en het aantal slaapplekken niet toeneemt. In deze zone is ruimte voor dergelijke voorzieningen ten behoeve van de vrijetijdseconomie. De uitbreiding van het vakantieappartementencomplex is slechts beperkt en heeft geen negatieve gevolgen voor natuurschappelijke waarden ter plaatse. Ter plaatse van de zone 'Natuurnetwerk' zullen geen bouw- of graafwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van het onderhavige plan. Dit gedeelte van de projectlocatie is enkel opgenomen in de verbeelding behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing in het kader van de spuitzoneproblematiek en is derhalve niet strijd met de uitgangspunten van de zone 'Natuurnetwerk'.

Gesteld kan worden dat het onderhavige bouwplan in overeenstemming is met de uitgangspunten die zijn vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI).

Omgevingsverordening Limburg (OvL2014)

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) zijn over verschillende onderwerpen regels opgenomen die te allen tijde gelden voor het Limburgse grondgebied. Ten aanzien van dit plan zijn de bepalingen over de ladder voor duurzame verstedelijking, het grondwaterbeschermingsgebied en het bodembeschermingsgebied relevant.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Omgevingsverordening wordt aandacht geschonken aan toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Daarbij is ook toevoeging van kwaliteit van belang. In paragraaf 2.2 van de OvL2014 is de regelgeving met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient rekening te houden met het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De provincie Limburg vindt het van belang dat toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder is immers een instrument waarmee de provincie op een kwalitatieve wijze kan sturen op bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens de ladder moet zowel de behoefte aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied worden beschreven in de toelichting behorende bij een bestemmingsplan. Bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient tevens gemotiveerd te worden waarom deze ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Het uitgangspunt van de ladder is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, in verband met een zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking is reeds besproken in paragraaf 2.1 onder het kopje 'Besluit ruimtelijke ordening (Bro)'.

Bodembeschermingsgebied

Het bodembeschermingsgebied Mergelland valt thans onder de aanduiding 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. In paragraaf 2.8 van de OvL2014 zijn regels opgenomen voor dit beschermingsgebied. Deze regels hebben met name betrekking op nieuwe ontwikkelingen (bouwinitiatieven) in het buitengebied.

Beschermingsgebied Nationaal landschap Zuid-Limburg

In artikel 2.8.2 van de Omgevingsverordening wordt bepaald dat de toelichting bij een ruimtelijk plan gelegen in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg, 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.



De kernkwaliteiten in het Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn het reliëf, het open-besloten karakter, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Een Nationaal Landschap is een gebied met zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. In Nederland zijn 20 Nationale Landschappen aangewezen die samen het gezicht van Nederland bepalen. Het Nationaal Landschap biedt ruimte voor regionale en lokale bedrijvigheid, inclusief grondgebonden landbouwbedrijven, maar altijd vanuit een groot respect naar de omgeving. In de Omgevingsverordening Limburg is aangegeven wat de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn:

1. het reliëf (steilere hellingen, steilranden, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, beekdalen, bron- en kwelzones, vochtige laagten, breuktrekken, overgangen Maasterrassen, geologische ontsluitingen);
2. het open-besloten karakter (openheid op plateaus, kleinschaligheid rondom dorpen, op hellingen en in (droog)dalen);
3. het groene karakter (bronbossen, beken, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen, bronnen, zinkflora, mantel- en zoomvegetaties, hellingen met veel graften, grubben en holle wegen);
4. het cultuurhistorisch erfgoed (archeologische (verwachtings)waarden, kastelen, historische bouwkunst, historisch geografische elementen en patronen, zoals wegen- en kavelpatronen, verdedigingswerken, ondergrondse kalksteengroeven, heggen).

Deelgebieden

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (hierna: NLZL) is onder te verdelen in een aantal deelgebieden. De deelgebieden zijn opgedeeld door de natuurlijke fysieke grenzen die gevormd worden door de landschapstypen (plateaus, hellingen en dalen). De deelgebieden verschillen onderling, soms subtiel en soms zijn de verschillen groot. Ze verschillen van elkaar in landschapstypen en kernkwaliteiten. Door deze nuanceverschillen kunnen bepaalde leidende beginselen in meer of mindere mate van toepassing zijn voor elk deelgebied. Die toepasbaarheid is ook afhankelijk van de specifieke locatie en de soort ruimtelijke ontwikkeling.

Deelgebied Plateau van Margraten

Het Plateau van Margraten kenmerkt zich door een wijdvertakt netwerk aan droogdalen die zich bijzonder ver insnijden in het plateau. Juist door deze insnijding kent het plateau weinig grote vlakke delen. Integendeel, het gehele plateau heeft een voornamelijk glooiend karakter. Uniek in dit deelgebied is de intensieve mergelwinning. Bovengrondse winning in dagbouwgroeven hebben ingegrepen in het reliëf gepleegd en herbergen unieke natuurwaarden, terwijl in de droogdalen toegangen zijn te vinden tot een wijdvertakt gangenstelsel. Daarnaast rekenen we tot het plateau de relatief grote oppervlakten gesloten hellingbos dat op slechts enkele plaatsen doorsneden wordt zoals bij het Gerendal en de Herkenradergrub.

Opmerkelijk in dit gebied zijn de grote oppervlakten boomgaarden waarvan de commerciële teelt plaatsvindt in laagstamboomgaarden tussen de kernen in. Rond de dorpen zijn nog relatief veel hoogstambomen te vinden. Linten als Scheulder, Honthem en Ingber zijn nog relatief gaaf aanwezig. Enkele markante elementen in dit gebied zijn onder andere de Amerikaanse Militaire Begraafplaats en de Van Tienhovenmolen. Door de vele hoge plateauranden is het vanaf veel locaties mogelijk naar het beneden gelegen dal en andere lager gelegen plateaus te kijken.

Leidende beginselen voor het Plateau van Margraten

In het deelgebied Plateau van Margraten zijn enkele leidende beginselen van toepassing. Deze leidende beginselen zijn algemene principes met als doel de vier kernkwaliteiten van NLZL te behouden dan wel te versterken. Onderstaand zijn de leidende beginselen aangegeven die in het Plateau van Margraten van toepassing kunnen zijn:



- L01: Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed;
- L03: Bos en groene verdichting op steile hellingen;
- L05: Vergroenen dorpsranden;
- L06: Herstel van kleine landschapselementen;
- L07: Herstel van bronnen;
- L08: Zorgvuldige omgang met bebouwing in kwetsbare delen;
- L09: Passend bouwen in dorpsstructuur en dorpsilhouet;
- L10 Herstructurering bebouwd gebied.

Voor het onderhavige plan zijn met name de leidende beginselen L03 en L06 relevant.

L03: Bos en groene verdichting op steile hellingen

Beboste steile hellingen dragen bij aan de houtproductie, bescherming tegen erosie, beperking van overstroming, verbetering van de waterkwaliteit, habitats en ecologische verbindingen en versterken het contrast tussen helling en dal. Echter, bebossing van kalkgraslanden of schrale graslanden is niet wenselijk en moet bos op de hellingen niet de uitzichten vanaf de plateaus blokkeren maar juist omkadering van het plateau benadrukken. Ten behoeve van het onderhavige plan wordt geen groen verwijderd en wordt door de aanleg van een wadi in het zuidelijke gedeelte van de projectlocatie aandacht besteedt waterhuishouding en beperking van overstroming.

L06: Herstel van kleine landschapselementen

Het herstellen van kleine landschapselementen zoals graften, heggen en boomgaarden draagt bij aan versterking van het historische cultuurlandschap, de uitbreiding van ecologische verbindingen, tegengaan van erosie en de beperking van overstromingsrisico's. Door deze elementen weer te herstellen wordt een meer divers cultuurlandschap gecreëerd met een uitgebreider scala aan landschappelijke belevingen. Binnen het projectgebied zijn meerdere kleine landschapselementen aanwezig. De landschapselementen zullen ten behoeve van het onderhavige project niet worden aangetast.

Kansen voor ontwikkeling

Niet altijd is even zorgvuldig omgegaan met de kwaliteiten van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen zijn onvermijdelijk en de snelheid waarmee deze zullen plaatsvinden is niet te voorspellen. Het NLZL is een levend landschap waar vanuit maatschappelijke vragen vanuit verschillende thema's ruimtelijke opgaven zullen blijven ontstaan. Een doorontwikkeling van een toekomstbestendig en kwalitatief landschap voor alle belangen is alleen mogelijk als de kernkwaliteiten gevalideerd en ontwikkeld worden als fundament van nieuwe ontwikkelingen. Het landschap is immers het tableau waar alle ontwikkelingen plaatsvinden.

Deze ontwikkelingen zijn afkomstig uit vrijwel alle lagen van de samenleving en maatschappij, maar zijn in het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg onderverdeeld in acht thema's:

- 1) infrastructuur;
- 2) wonen;
- 3) toerisme en recreatie;
- 4) landbouw;
- 5) water;
- 6) groen en natuur;
- 7) bedrijvigheid;
- 8) overige ontwikkelingen.

Hierbij is vooral gekeken naar opgaven die plaatsvinden binnen het beschermingsgebied van het NLZL. Het onderhavige plan voorziet in de uitbreiding en verduurzaming van het vakantieappartementencomplex aan de Mheerelindje te Noorbeek. Deze ontwikkeling past binnen het thema 'toerisme en recreatie'.



Toerisme en recreatie

Limburg heeft op het vlak van de vrijetijdseconomie het imago van een A-merk. Dit uit zich in de kwaliteit van het landschap (de X-factor) én beeldbepalende en onderscheidende vrijetijdsproducten en -diensten zoals (inter)nationale topevenementen, attracties, kooptoeisme, zakelijk toerisme, waterrecreatie, streekproducten en het bourgondische leven. De sector vrijetijdseconomie is daarom gebaat bij een kwalitatief hoogwaardig NLZL.

Met name de verblijfsrecreatie heeft door haar verschijningsvorm invloed op het landelijk gebied van het NLZL. Onder verblijfsrecreatie verstaat men onder andere campings, hotels, pensions en bungalowparken. Waar hotels en pensions zich veelal binnen de kern bevinden hebben de campings en bungalowparken door hun ligging in het buitengebied een veel grotere invloed op het landschap. Door de hoogteverschillen in het NLZL is bij deze vormen van verblijfsrecreatie het risico op verstoring van het landschap groot. Vanwege de zichtbaarheid is een goede inpassing op veel locaties vaak niet goed mogelijk.

Gezien het huidige aanbod in Zuid-Limburg zal er binnen de verblijfsrecreatie een omslag moeten plaatsvinden van kwantiteit naar kwaliteit. Er is een toenemende vraag naar meer luxe en een afnemende vraag naar kamperen. Dit leidt tot initiatieven voor modernisering van bestaande terreinen. Deze ontwikkeling gaat vaak gepaard met een vervanging van traditionele seizoensgebonden kampeerplekken door bungalows.

Sommige bestaande verblijfsrecreatieve complexen hebben nauwelijks of geen verblijfsrecreatieve functie meer. Deze complexen zouden getransformeerd of gesaneerd moeten worden. Ten aanzien van deze transformatie is het vanuit landschappelijk oogpunt gewenst om uitbreidingen en nieuwe initiatieven beter af te stemmen op de bestaande voorraad in de regio (dynamisch voorraadbeheer). Hierdoor vindt er minder landschappelijke aantasting plaats op nieuwe locaties.

Beoogde ontwikkeling

Het onderhavige plan voorziet in de uitbreiding en verduurzaming van het bestaande vakantieappartementencomplex aan de Mheerelindje te Noorbeek. Het betreft een uitbreiding van de bebouwing op reeds verhard terrein waarbij wordt ingezet op een verbetering van de kwaliteit van de voorzieningen en geen toename in de kwantiteit. Daarnaast zullen de bouwwerkzaamheden worden beperkt tot het reeds verharde gedeelte van het projectgebied waardoor het bestaande groen en de bestaande landschapselementen zullen worden gewaarborgd.

Kernkwaliteiten

In het Nationaal Landschap onderscheiden we de landschapstypen plateau, helling en dal. Deze drie landschapstypen zijn het meest sprekend en bepalend voor de algemene verschijningsvorm van het Zuid-Limburgse landschap. De onderhavige projectlocatie is gelegen in het landschapstype 'helling > 4°'. Het landschapstype helling vormt de overgang tussen het hoge plateau en het lage dal. In het type helling is er een onderscheid tussen steile (>8°) en flauwe hellingen (10 – 40). Steile hellingen zijn voornamelijk te vinden aan de plateaurand terwijl flauwe hellingen vaak op de grens van het dal liggen. Op het navolgende kaartje is de ligging van de projectlocatie in het genoemde landschapstype Helling > 40 middels de zwarte punt weergegeven.





Kaartje 'Landschapstypen' Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Ten aanzien van de vier kernkwaliteiten binnen dit landschapstype is in het Handvat het volgende aangegeven over – voor dit plan relevant – ontwerpprincipes:

Reliëf:

- Hellingbos als inpassing (97);
- Bouwen aan hellingweg (98);

Open-besloten:

- Inpandig en aansluitend (04);
- Hellingbos als inpassing (97);
- Bouwen aan hellingweg (98);

Cultuurhistorie:

- Inpandig en aansluitend (04);

Groen karakter:

- Hellingbos als inpassing (97);
- Bouwen aan hellingweg (98);

Een aantal van deze ontwerpprincipes overlapt elkaar. Met al deze principes is rekening gehouden in het ontwerp van het onderhavige plan. De bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden op het reeds verharde terrein langs een bestaande hellingweg. Daarnaast zullen de bestaande landschapselementen niet worden aangetast.

Geconcludeerd mag worden dat in het ontwerp van het onderhavige plan voldoende rekening is gehouden met de kernkwaliteiten behorende bij het landschapstype 'Helling' en waarbij de bestaande ruimtelijke en landschappelijke situatie wordt behouden.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 is de Omgevingsverordening 2021 vastgesteld. Deze treedt pas in werking nadat de Omgevingswet in werking is getreden. Hoewel de Omgevingsverordening Limburg (2021) hoofdzakelijk een beleidsneutrale omzetting van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is, staan er enkele nieuwe of inhoudelijk aanmerkelijk gewijzigde onderwerpen in. Het gaat hier om instructieregels aan gemeenten op het gebied van wonen, zonne-energie, na-ijlende effecten van de steenkoolwinning en huisvestingsnormen voor internationale werknemers. Ten aanzien van het voorliggende plan is geen sprake van nieuwe bepalingen die relevant zijn voor deze ontwikkeling.



Visie Vrijtijdseconomie Zuid-Limburg ('Bestemming Zuid-Limburg 2030')

De vrijetijdseconomie wordt ook wel gastvrijheidseconomie genoemd en gaat zowel over verblijfstoerisme als over (dag)recreatie. Verblijfstoeristen zijn gasten van buiten de regio die ten minste één nacht in de regio overnachten. Recreatie gaat zowel over vrijetijdsactiviteiten van inwoners als over recreanten van buiten de regio die een activiteit ondernemen in onze regio. In de Visie Vrijtijdseconomie 2030 heeft de regio samen bepaald welke ambitie wordt nagestreefd voor de Zuid-Limburgse vrijetijdseconomie in 2030 en wat er moet gebeuren om dat waar te maken. Onderdeel hiervan is het maken van afspraken over het behouden en waar nodig verbeteren van de kwaliteit van verblijfsaccommodaties.

Op basis van de trends, huidige positie en de analyse zijn acht opgaven geformuleerd voor de Vrijtijdseconomie in Zuid-Limburg:

1. Het managen en ontwikkelen van Zuid-Limburg als één bestemming;
2. De vrijetijdseconomie beter verbinden aan de kwaliteit van het Zuid-Limburgse landschap en vanuit de vrijetijdseconomie bijdragen aan het bewaken en verhogen van de kwaliteit van het landschap;
3. Het beter beleefbaar maken van de Zuid-Limburgse verhalen en toeristisch-recreatieve kernkwaliteiten;
4. Het aanspreken van nieuwe doelgroepen;
5. Het beter in balans brengen van de vraag naar en het aanbod van verblijfsaccommodaties, zowel kwalitatief en kwantitatief;
6. Het behouden en waar mogelijk herbestemmen van monumentale gebouwen voor de vrijetijdseconomie, waarbij een goede balans tussen vraag en aanbod uitgangspunt is;
7. Het optimaliseren van de positieve effecten van toerisme;
8. Intergemeentelijk samenwerken, gezamenlijk beleid uitvoeren en versterken van de samenwerking binnen en buiten de sector, ook in de grensregio.

In de Bestuursovereenkomst Regionale afspraken Zuid-Limburg is vastgelegd dat initiatieven voor ruimtelijke ontwikkelingen met een bovenlokale impact op het gebied van vrijetijdseconomie regionaal dienen te worden afgestemd. Een dergelijk initiatief behoeft niet regionaal te worden afgestemd, indien sprake is van (een toevoeging van) minder dan 7 eenheden en/of minder dan 30 slaapplekken.

Onderhavig plan

In onderhavig plan wordt het vakantieappartementencomplex uitgebreid en verduurzaamd met als doel het verbeteren van de toegankelijkheid van het hoofdgebouw. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van vakantieappartementen. Uit de Visie Vrijtijdseconomie 2030 blijkt dat een groot deel van de vakantieappartementen verouderd zijn en niet meer aansluit bij de wensen van de markt. Onderhavig plan voorziet juist in het verduurzamen van de vakantieappartementen waardoor zij blijven aansluiten bij de wensen van de markt.

Het onderhavige project leidt niet tot een toename van het aantal vakantieappartementen of het aantal slaapplekken. Het aantal vakantieappartementen zal afnemen van 19 tot 17 appartementen door het veranderen van de indeling van de bebouwing. Het aantal slaapplekken zal afnemen van 129 slaapplekken in de huidige situatie tot 76 slaapplekken in de toekomstige situatie. Derhalve is regionale afstemming van het onderhavige plan niet noodzakelijk.

2.3 Gemeentelijk beleid**Bestuursakkoord 2022-2026 'Goed leven in elke kern'**

Het bestuursakkoord 'Goed leven in elke kern' betekent voor de gemeente Eijsden-Margraten dat zij samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties blijft investeren in de gemeenschappen van alle kernen. Samen wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woonomgeving waarin met respect voor het landschap en de natuur, tradities en cultuur voor zowel de huidige als



toekomstige inwoners een thuis wordt geboden. Het woon- en leefklimaat in de gemeente Eijsden-Margraten is van hoog niveau en dit moet zo blijven. De gemeente Eijsden-Margraten staat evenwel voor een groot aantal opgaven op het gebied van sociaal domein, duurzaamheid en energie, natuur en landschap, de landbouw en wonen.

De gemeente wil de komende jaren werken middels de onderstaande vijf programmalijnen:

- 1) Kwaliteit van leven;
- 2) Landbouw, landschap en plattelandseconomie;
- 3) Duurzaamheid en klimaatverandering;
- 4) Wonen en leefomgeving;
- 5) Bestuur en dienstverlening.

Deze vijf programmalijnen vormen de koers voor de komende bestuursperiode. De gemeente gaat aan de slag met de inwoners en de gemeenteraadsleden om samen succesvolle stappen te zetten en zichtbare zaken te realiseren die recht doen aan wat de inwoners, gemeenschappen en leefomgeving nodig hebben.

Landbouw, landschap en plattelandseconomie

Één van de aandachtspunten binnen de programmalijn 'Landbouw, landschap en plattelandseconomie' is de vrijetijdseconomie in balans met landschap en leefomgeving brengen. De vrijetijdseconomie is een belangrijke economische motor voor de samenleving in de gemeente Eijsden-Margraten. De sector is goed voor 8% van het totaal aantal banen in de regio. Eijsden-Margraten is als het gaat om overnachtingen een kleine(re) speler in het Heuvelland. In 2021 kende onze gemeente bijna 150 overnachtingsplaatsen die goed waren voor een opbrengst aan toeristen belasting van ca. 650.000 euro.

Het streven is dat ook in 2030 Eijsden-Margraten nog steeds gastvriendelijk, authentiek en bourgondisch is, waar bewoners, recreanten en ondernemers tot rust komen, met respect voor elkaar. Gasten die de manier van "slow living" waarderen, genieten van fijnschaligheid en de lokale producten worden graag ontvangen. Vanuit deze optiek neemt de gemeente Eijsden-Margraten een positieve grondhouding aan rondom initiatieven en innovatieve ontwikkelingen van reeds gevestigde en nieuwe ondernemers in de vrijetijdseconomie.

Er dient gewaakt te worden voor toeristische, recreatieve overdruk. Te veel bezoekers, te veel toeristisch verkeer, te veel evenementen legt druk op zowel de leefbaarheid van de kernen als het landschap. Derhalve wordt er ingezet op kwaliteit en spreiding. Vanuit kwaliteitsoogpunt zet de gemeente Eijsden-Margraten in op het faciliteren van ondernemers met verblijfsaccommodaties die willen doorontwikkelen en investeren in kwaliteitsverbetering.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan voorziet in de uitbreiding en verduurzaming van het vakantieappartementencomplex aan de Mheerelindje 8 te Noorbeek. Hiermee wordt een impuls gegeven aan de kwaliteit van de verblijfsaccommodaties maar neemt het aantal vakantieappartementen niet toe. Dit is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Bestuursakkoord 2022-2026 'Goed leven in elke kern' waarin wordt ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van dit soort accommodaties waarbij wordt gewaakt voor toeristisch, recreatieve overdruk.

Strategische visie 2022 'Vernieuwen door verbinden'

In 2013 is, in samenwerking met de inwoners van de gemeente Eijsden-Margraten en andere betrokken partijen, de Strategische Visie Eijsden-Margraten 2022 "Vernieuwen door verbinden" opgesteld. In deze gemeentelijke beleidsvisie zijn de onderstaande acht thema's benoemd, die in de jaren tot 2022 – maar ook daarna – van cruciaal belang zijn voor de verdere ontwikkeling van de gemeente Eijsden-Margraten:

- 1) dienstverlening, goed geregeld;



- 2) vitale kernen;
- 3) zorg en welzijn, goed voor 'mekaar';
- 4) landschappelijk verantwoord ondernemen;
- 5) uniek (im)materieel cultureel erfgoed;
- 6) betere bereikbaarheid;
- 7) meer met de Maas;
- 8) samenwerken in de regio en Euregio.

Daarnaast zijn vijf ambities onderscheiden die richting geven aan de keuze binnen deze acht thema's:

- 1) dienstverlening is onze tweede natuur;
- 2) burgerkracht;
- 3) buitengewone buiten (be)leven;
- 4) aantrekkelijk wonen;
- 5) ondernemingszin schept ruimte voor welvaart en welzijn.

Onderhavig plan

Het onderhavige plan verzilvert de kansen voor hoogwaardig toerisme in de gemeente Eijsden-Margraten zonder negatieve effecten op het landschap door intensieve recreatie. Het plan voorziet juist in de verbetering van de bestaande vakantiewoningen en niet in een intensivering van de recreatie. Door de wijziging van de indeling van het pand neemt het aantal appartementen zelfs af. Het plan in overeenstemming met de Strategische Visie 2022 van de gemeente Eijsden-Margraten.



3 Gebiedsbeschrijving

De projectlocatie is gelegen in de kern Noorbeek, aan de Mheerelindje 8. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie W, nummer 64. Noorbeek is gelegen in het zuidelijke gedeelte van de gemeente Eijsden-Margraten. De projectlocatie behelst het volledige bestaande vakantieappartementencomplex. De projectlocatie heeft een oppervlakte van 1.122 m².

Op de onderstaande luchtfoto is de begrenzing van de projectlocatie middels een rode omlijning weergegeven:



Luchtfoto Mheerelindje 8

De projectlocatie is gelegen aan de westzijde van de Mheerelindje. Aan de zuidzijde grenst de projectlocatie aan agrarische gronden. De Mheerelindje voert in noordelijke richting naar de kern Mheer (eveneens gemeente Eijsden-Margraten) en in zuidelijke richting naar de kern Noorbeek.

Direct ten noorden en westen van de projectlocatie is de camping Grensheuvel gesitueerd. Aan de zuidzijde grenst de projectlocatie aan agrarische gronden. Aan de oostelijke zijde van de Mheerelindje is bebost gebied gelegen.



De onderstaande afbeeldingen tonen het vooraanzicht van de projectlocatie:



Straatzijde vakantieappartementencomplex Mheerelindje 8



Zijaanzicht bestaand vakantieappartementen Mheerelindje 8



Vooraanzicht bestaande vakantieappartementen Mheerelindje 8



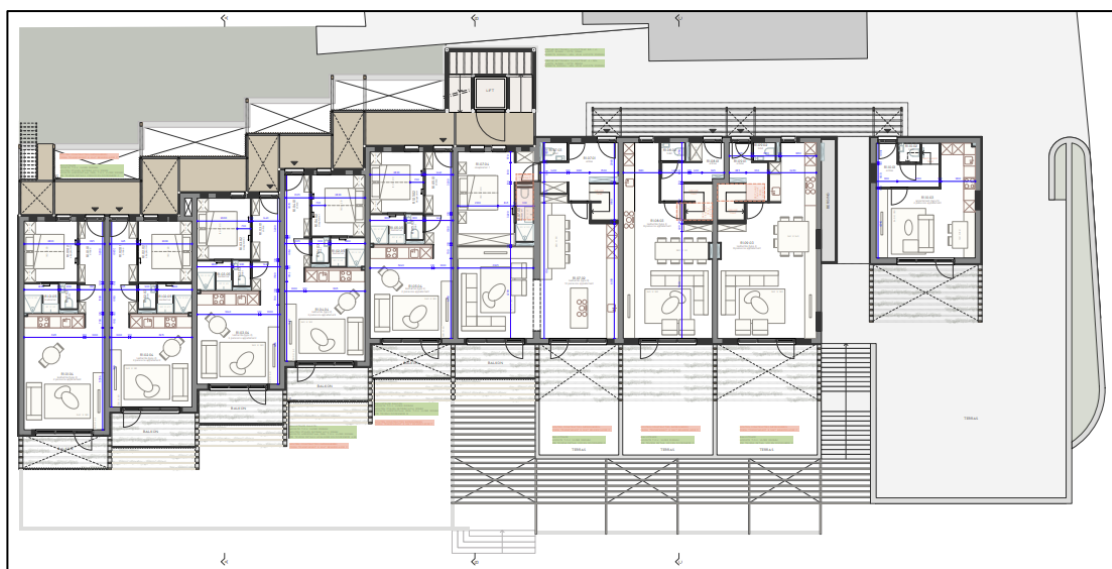
4 Planbeschrijving

4.1 Bouwplan

Door De Nieuwe Context is een bouwplan vervaardigd dat voorziet in het uitbreiden en verduurzamen van het bestaande vakantieappartementencomplex. Het complex zal tevens inpandig worden verbouwd. De verbouwing leidt tot een afname van het zowel het aantal vakantieappartementen (van 19 naar 17) als het aantal beschikbare slaapplekken (van 129 naar 76). De uitbreiding van het vakantieappartementencomplex voorziet voornamelijk in het verbeteren van de toegankelijkheid van het hoofdgebouw door het realiseren van een liftschacht, trappenhuis en balustrade aan de achterzijde van het complex.

Realiseren van trappenhuis, liftschacht en balustrade

Aan de achterzijde van het vakantieappartementencomplex worden een overdekte galerij, balustrade en liftschacht met trappenhuis gerealiseerd. De balustrade is aangesloten op het trappenhuis en de liftschacht waardoor de toegankelijkheid van de vakantieappartementen wordt verbeterd. Onderstaande plattegrond tonen de positionering van de beoogde voorzieningen aan de achterzijde van het gebouw:

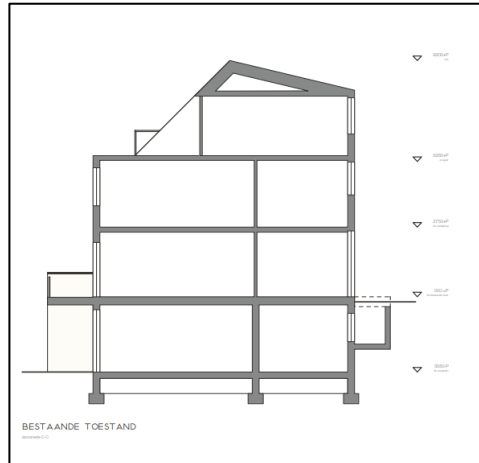


Plattegrond begane grond

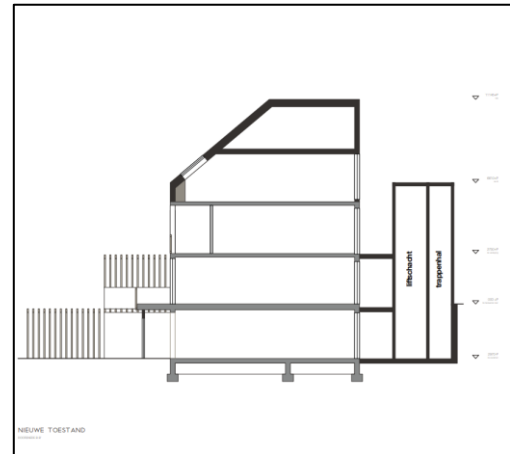


Verhogen van de derde bouwlaag

Ten behoeve van het realiseren van een derde bouwlaag wordt het dak gedeeltelijk verhoogd en voorzien van een plat dak. Onderstaande afbeeldingen tonen naast de veranderingen van de balustrade tevens de verhoging van het dak waardoor een derde bouwlaag kan worden gerealiseerd.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

Op onderstaande afbeeldingen is het achteraanzicht in de bestaande en in de toekomstige situatie weergegeven:



Achteraanzicht bestaande situatie



Achteraanzicht nieuwe situatie



Berging/fietsenstalling

Aan de voorzijde van het hoofdgebouw zal op souterrainniveau een berging/fietsenstalling worden gerealiseerd met een oppervlakte van circa 89 m².

4.2 Parkeren

Voor wat betreft het parkeren dient het bouwplan te voldoen aan de parkeernormen van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer). In de meest recente versie van de parkeerkencijfers (publicatie 381) wordt een onderscheid gemaakt in gebiedstype en stedelijkheidsgraad. De onderhavige projectlocatie is gelegen in het gebiedstype 'buitengebied' in een 'niet stedelijk' gebied.

Zoals in voorgaande subparagraaf beschreven zal het aantal vakantieappartementen afnemen van 19 appartementen naar 17 appartementen. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van het vakantieappartementencomplex niet toeneemt en zelfs afneemt.

Voor de vakantieappartementen kan worden aangesloten bij de parkeernormen voor 'Bungalowpark (huisjescomplex)'. Voor deze categorie is een parkeernorm voorgeschreven van minimaal 2,0 parkeerplekken en maximaal 2,2 parkeerplekken per bungalow. De gemeente Eijsden-Margraten gaat hierbij uit van het gemiddelde, ofwel 2,1 parkeerplekken per vakantieappartement. In de huidige situatie is derhalve sprake van een parkeerbehoefte van $(2,1 \times 19) = 39,9$ (afgerond 40) parkeerplekken. In de toekomstige situatie is sprake van een parkeerbehoefte van $(2,1 \times 17) = 35,7$ (afgerond 36) parkeerplekken. Derhalve neemt de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie af met vier parkeerplekken.

Op de projectlocatie zijn reeds 40 parkeerplekken aanwezig waarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid in zowel de huidige als de toekomstige situatie.



5 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt aangegeven hoe deze in het onderhavige plan zijn ingepast.

5.1 Akoestiek

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder en in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wet geluidhinder

Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Voor andere geluidbronnen bestaan geen specifieke, wettelijke kaders voor ruimtelijke planvorming. Onder artikel 3.1 lid 1, in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', dient het aspect geluid in de meest brede zin te worden beschouwd. Hierbij wordt afgewogen of er sprake is van een 'goede woon- en leefklimaat'.

Onderhavig plan

Vakantieappartementen zijn niet aangewezen in de Wet geluidhinder en/of de Wabo als een geluidgevoelige functie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt aan recreatiewoningen wel een zekere mate van bescherming tegen geluidhinder toe. In onderhavig geval worden geen nieuwe vakantieappartementen of meer slaapplekken toegevoegd maar is er enkel sprake van een beperkte uitbreiding van de bovenste verdieping en het bouwen van voorzieningen om de toegankelijkheid van het hoofdgebouw te verbeteren. Derhalve zal er geen toename plaatsvinden van de verkeersaantrekkende werking en is akoestisch onderzoek niet aan de orde.

5.2 Water

Provinciaal Waterprogramma 2022-2027

Het waterbeleid van de provincie Limburg voor de jaren 2022-2027 staat in het Provinciaal Waterprogramma 2022-2027, dat op 17 december 2021 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het is de opvolger van het Provinciaal Waterprogramma 2016-2021.

Het Provinciaal Waterprogramma is een uitwerking van de Omgevingsvisie Limburg en bevat de doelstellingen die de provincie Limburg de komende periode met haar partners wil bereiken op het gebied van water. Centraal staat hierbij het realiseren van een duurzaam, robuust en ecologisch gezond watersysteem dat kan omgaan met wateroverlast en droogte en dat voorziet in voldoende water van goede kwaliteit.

Projectlocatie

Voor de onderhavige projectlocatie kent dit beleid geen specifieke uitgangspunten.

Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027

De gemeente Eijsden-Margraten valt in de zin van wateraangelegenheden binnen de Keur van het Waterschap Limburg. Op 8 december 2021 heeft het Waterschap Limburg het



Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Hierin zijn de Limburgse wateropgaven voor de toekomst bepaald. Het Waterschap Limburg is verantwoordelijk voor het beheer van het regionale oppervlaktewater in Limburg. elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het Waterbeheerprogramma geeft het waterschap richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027.

De verplichting om elke zes jaar een nieuw waterbeheerprogramma vast te stellen is vastgelegd in de (nog niet in werking getreden) Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor het waterbeheerprogramma. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategisch grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor de oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen (Kader Richtlijn Water) en de overige wateren. Het Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige bouwplan is door Geonius Infra B.V. een infiltratieonderzoek uitgevoerd. In het infiltratieonderzoek is beschreven op welke wijze rekening gehouden wordt met de waterhuishoudkundige aspecten en met de wensen en voorwaarden van het waterschap. In het navolgende zijn de belangrijkste bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen beschreven.

Geonius B.V., Infiltratieonderzoek ontwikkeling vakantieappartementencomplex Mheerelindje 8 Noorbeek, documentnummer GC222110.R01.V1.0, d.d. 05.05.2023.

Over het algemeen wordt gesteld dat infiltratie van hemelwater interessant is indien:

- de doorlatendheid groter is dan ca. 0,2 m/d;
- de grondwaterstand dieper dan 0,5 á 0,7 m minus maaiveld aanwezig is;
- het in te leiden hemelwater niet is verontreinigd.

In navolgende tabel zijn de maatgevende doorlatendheden weergegeven ter plaatse van de metingen. De doorlatendheid van de bodem is geclassificeerd en tevens is weergegeven of de doorlatendheid aan de eerste eis voldoet.

Meting	Traject [m- maaiveld]	Traject [m t.o.v. NAP]	Maatgevende doorlatendheid [m/d]	Classificatie doorlatendheid bodem	Gunstige mogelijkheden voor infiltratie
DM05	0,0 – 1,0	+145,3 tot + 144,3	0,9	Vrij goed	Ja
RI06	maaiveld	+146,5	8,8	Goed	Ja

Aan de tweede eis wordt voldaan aangezien het grondwater niet is aangetroffen tot een diepte van ca. NAP +139 m.

Aan de derde eis kan worden voldaan door alleen het schone hemelwater te infiltreren. Behoudens een lichte verontreiniging in de bovengrond (cadmium) worden op grond van het aanvullend bodemonderzoek (MB220915.R01) geen bodemverontreinigingen verwacht ter plaatse van het weiland ten zuiden van het parkeerterrein. Voor infiltratie van het water een zand- en slibvangsysteem moeten worden aangebracht.

De mogelijkheden voor infiltratie zijn als volgt:

1. Infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m- maaiveld) door middel van oppervlakkige infiltratie via doorlatende verharde oppervlakten. Dit behoort niet tot de mogelijkheden



vanwege het sterk hellende maaiveld en de gevoeligheid voor dichtslibben in de silthoudende ondergrond (leem/löss). Tevens is de onderzoekslocatie momenteel reeds onverhard.

2. Infiltratie in de bovengrond (tot ca. 1,0 m- maaiveld) middels een open bovengronds systeem zoals een infiltratieveld, wadi of greppel. Dit behoort gezien de overwegend goede doorlatendheid tot de mogelijkheden. Deze optie zal ten koste gaan van de beschikbare ruimte. Hiernaast zal vanwege de ligging in een sterk hellend gebied de taludstabiliteit getoetst moeten worden. Afhankelijk van de beschikbare ruimte is dit wel een economisch aantrekkelijk, robuust en goed onderhoudbaar systeem
3. Infiltratie in de ondiepe ondergrond (tot ca. 3,5 m- maaiveld) middels een ondergronds systeem. Hierbij valt te denken aan infiltratie via infiltratiekratten, infiltratiekoffers, putten en/of infiltratierool. Dit behoort tot de mogelijkheden. Wel dient rekening te worden gehouden met de taludstabiliteit gezien de ligging in een sterk hellend gebied. Ook dient het gekozen infiltratiesysteem op voldoende afstand van de bestaande en nieuwbouw geprojecteerd te worden.
4. Infiltratie naar de diepere ondergrond (dieper dan ca. 3,5 m- maaiveld). Dit kan middels grindpalen naar een dieper niveau. Dit behoort niet tot de mogelijkheden vanwege de aanwezigheid van kalksteenpakketten in de onderlaag. De doorlatendheid van kalksteen is namelijk sterk afhankelijk van de aanwezigheid van karsten en is daarmee lastig in te schatten. Het kan daarmee niet gegarandeerd worden dat de doorlatendheid van het kalksteenpakket voldoende is ter plaatse van een eventuele toekomstige grindpaal, tenzij er per grindpaal eerst een machinale boring en doorlatendheidsmeting wordt uitgevoerd.

Conclusie

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondergrond is overwegend goed. Het gewenste bovengrondse infiltratiesysteem (wadi, greppel) ten zuiden van het parkeerterrein behoort tot de mogelijkheden. Voor de doorlatendheid wordt op basis van 'expert judgment' een maatgevende k-waarde gehanteerd van 1,0 m/dag. Op verzoek van de opdrachtgever is een wadi uitgewerkt als infiltratiesysteem. Vanwege de ligging in een sterk hellend gebied zal de taludstabiliteit van de wadi getoetst moeten worden.

Infiltratie in dieper gelegen lagen middels grindpalen wordt niet interessant geacht. De doorlatendheid van het onderliggend kalksteenpakket wordt in grote mate bepaald door de aanwezigheid van karsten, en is daarmee lastig in te schatten. Een exacte doorlatendheid van het pakket kan hierom niet met voldoende zekerheid worden bepaald.

Hemelwatercompensatie

Ontwikkelingen dienen waterneutraal plaats te vinden. Dit betekent dat voor het aanbrengen van verharde oppervlakken (woningen, wegen, parkeer gelegenheid) vanwege de versnelde afstroom watercompensatie moet worden gerealiseerd. Conform de beleidsregels van het waterschap moet een bui van 80 mm in 2 uur kunnen worden verwerkt. Indien infiltreren aantoonbaar niet of nauwelijks mogelijk is (wanneer niet aan de ledigingstijd van 24 uur conform richtlijnen RIONED kan worden voldaan), kan middels een leegloopvoorziening van maximaal 10 l/s/ha vertraagd worden afgevoerd.

Ten aanzien van de het totaal afwaterende oppervlak, de overwegend goede doorlatendheid van de ondiepe ondergrond (tot ca. 1,0 m- maaiveld), de beschikbare ruimte op het terrein en de ligging in sterk hellend gebied adviseren wij het toepassen van een wadi/greppel. Deze moeten worden voorzien van een noodoverloop en een leegloopvoorziening (vertraagde afvoer). Vanwege de



afwezigheid van oppervlaktewater in de directe omgeving raden wij aan deze aan te sluiten op de bestaande riolering (bij voorkeur hemelwaterriool).

Het deel van het perceel waar de beoogde liftschacht/ trappenhuis en balustrade/ overdekte galerij zijn geprojecteerd is in de bestaande situatie reeds verhard. Ditzelfde geldt voor de overstek en pergola. Dit wordt derhalve niet als toename in verhard oppervlak beschouwd. De toename in verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie beperkt zich op aangeven van de opdrachtgever tot de kelder aan de oostkant. Dit resulteert in een toename in verhard oppervlak van 89 m².

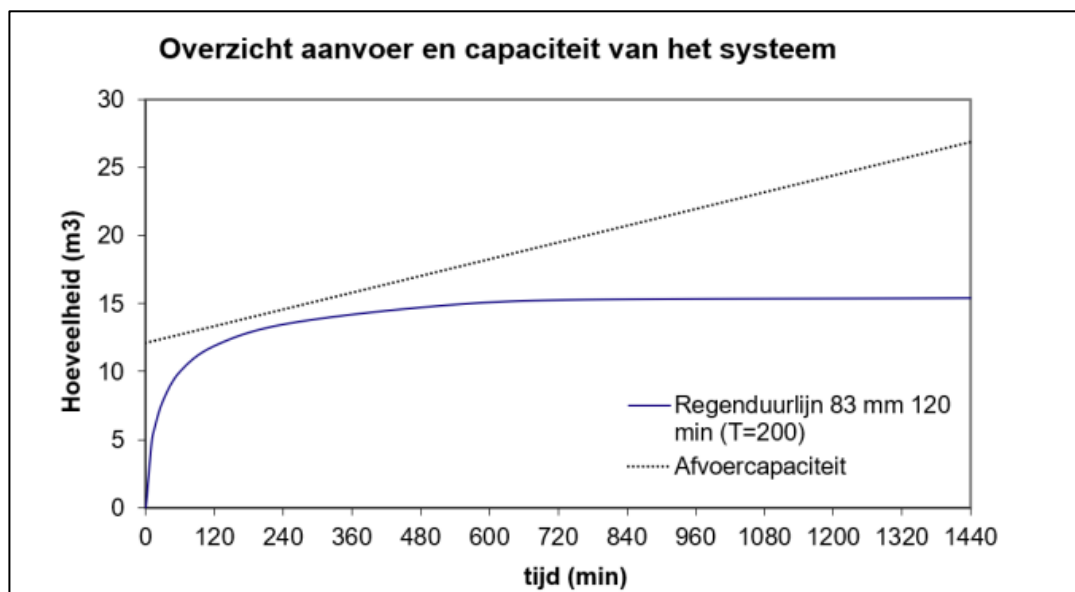
Bij het dimensioneren van de voorziening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voor de wadi/greppel is uitgegaan van een talud van 1:3 of flauwer zodat deze nog machinaal gemaaid kan worden;
- voor de wadi wordt ervan uitgegaan dat deze ontstaat door ontgraving van het terrein en begroeid zal zijn met gras. De 'expert judgment' doorlatendheid op basis van de doorlatendheidsmetingen bedraagt 1,0 m/dag. De doorlatendheid van gras conform de Leidraad Riolering bedraagt 0,5 m/dag. Voor de berekening van de wadi is conform de leidraad uitgegaan van 0,5 m/dag. Eventueel kan de bodem van de infiltratiegreppel voorzien worden van drains en drainagezand;
- voor de berekening is uitgegaan van een infiltratiegreppel met een diepte van 0,5 en een waakhogte van 0,1 m. De maximale waterdiepte komt hiermee op 0,4 m;
- conform de Leidraad Riolering 40% van de hoogte van de wanden meegenomen en 100% van het bodemoppervlak;
- conform gegevens verstrekt door de opdrachtgever bedraagt de toename in afwaterend oppervlak als gevolg van de ontwikkeling ca. 89 m²;
- conform de beleidsregels van de Keur van Waterschap Limburg, specifiek voor het gebied Zuid-Limburg, dient de voorziening gedimensioneerd te worden op een bui T=200 (80 mm in 2 uur). Als infiltreren aantoonbaar niet of nauwelijks mogelijk is kan middels een leegloopvoorziening van maximaal 10 l/s/ha vertraagd worden afgevoerd
- de hoeveelheid toestromend water is berekend op basis van het afwaterend oppervlak en de gehanteerde bui. De uitkomst van deze berekeningen bedraagt ca. 7,1 m³ ;
- conform de richtlijnen van RIONED wordt een ledigingstijd van maximaal 24 uur gehanteerd. Indien vanwege de doorlatendheid niet aan de ledigingstijd van 24 uur kan worden voldaan kan een leegloopvoorziening worden toegepast;
- bij de dimensionering van de voorziening wordt uitgegaan van infiltratie tijdens de bui;
- conform ISSO-publicatie 70.1 is de afvloeiingscoëfficiënt aangehouden op 1; dat wil zeggen dat alle neerslag op het beschouwde oppervlak, in het infiltratiesysteem terecht komt.

Ontwerpadvies

Aan de hand van Google Maps wordt de beschikbare ruimte aan maaiveld ingeschat op ca. 30 x 20 m. Het hoogteverschil wordt op basis van AHN ingeschat op ca. 3 à 4 m. In navolgende tabel is berekend welke dimensionering de voorzieningen minimaal moet hebben om aan de eisen te voldoen en of de voorziening daarmee aan de ledigingstijd voldoet.





Op basis van bovenstaand ruimtebeslag en de beschikbare ruimte aan maaiveld is voldoende ruimte beschikbaar voor de wadi als berekend in navolgende tabel.

Ruimtebeslag [m ²]	Bodem- lengte [m]	Bodem- breedte [m]	Diepte [m]	Waak- hoogte [m]	Talud	Berging [m ³]	Vertraagde afvoer [l/s/ha]	Leeglooptijd [uur]
9 x 6	6	3	0,5	0,1	1:3	12,1	0	20

Afhankelijk van de beschikbare ruimte kunnen afwijkende afmetingen worden toegepast. Een wadi met ruimtebeslag 11 x 5 m behoort ook tot de mogelijkheden. Wel dient rekening te worden gehouden met de taludstabiliteit gezien de ligging in een sterk hellend gebied. Geadviseerd wordt om de wadi aan te leggen parallel aan de hoogtelijn (van west naar oost) zodat de af te graven grond zoveel mogelijk wordt beperkt en het hoogte verschil beperkt blijft. Op grond van het berekende ruimtebeslag is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar in het terrein. Eventueel kan worden gekozen om de wadi in een trapvorm (cascade) aan te leggen. Zodoende kan het hoogteverschil beperkt blijven en zijn er geen of minder ingrijpende grondkeringen nodig.

Geadviseerd wordt om de wadi uit te voeren met een noodoverstort ter verwerking van extreme neerslag. Vanwege de afwezigheid van oppervlaktewater in de directe omgeving raden wij aan de noodoverstort aan te sluiten op de bestaande riolering (bij voorkeur hemelwaterriool). Voor de overige technische uitwerking wordt verwezen naar de rapportage in bijlage 1.

5.3 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.



Projectlocatie

Ter voorbereiding op de realisering van het onderhavige bouwplan is door Geonius Milieu B.V. een verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn in het onderstaande beschreven.

Geonius Milieu B.V., Verkennend bodem- en asbestonderzoek Mheerelindje 8 te Noorbeek, rapportnummer MA220915.R01.V1.0, d.d. 06.02.2023.

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De bovengrond (0,15-0,58 m-mv) ter plaatse van boringen 003G is sterk verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met cadmium, lood, zink, PCB en minerale olie. Deze verontreiniging wordt mogelijk veroorzaakt door bodemvreemde bijmengingen;
- De bovengrond (0,25-0,58 m-mv) ter plaatse van de boringen 002 is sterk verontreinigd met koper en zink en licht verontreinigd met cadmium en PAK.
- De bovengrond (0,0-0,5 m-mv) ter plaatse van boringen 004 is licht verontreinigd met cadmium, zink en PAK.
- De ondergrond (1,25-2,0 m-mv) ter plaatse van boringen 001 is niet verontreinigd aan de getoetste parameters.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse Achtergrondwaarde.
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief "achtergrondwaarde" tot "niet toepasbaar" wegens de overschrijding van meerdere interventiewaarden.
- Op basis van de vastgestelde bodemkwaliteit dient de hypothese "onverdacht" te worden verworpen. Dit heeft geen consequenties voor de gevolgde onderzoeksstrategie.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat op de locatie geen asbest in de bodem aanwezig is. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn voor asbest niet noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor het huidige en geplande gebruik van de locatie.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is tevens een nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Geonius Milieu B.V., Aanvullend bodemonderzoek Mheerelindje 8 te Noorbeek, MB220915.R01.V1.0, d.d. 15.05.2023 (separate bijlage 3).

Na uitvoering van het aanvullend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- Enkel ter plaatse van boring 002A is in de bovengrond (0,20-0,70 m-mv) is de sterke verontreiniging met zink en koper aangetroffen. Hiermee is de sterke verontreiniging binnen het graafgebied bepaald.
- De bovengrond ter plaatse van het aanvullende infiltratieonderzoek (boringen 101 en 102) is maximaal licht verontreinigd met cadmium. De ondergrond is niet verontreinigd.
- Indien de resultaten van de bovengrond indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief "industrie" tot "niet toepasbaar" (boring 002A).
- Indien de resultaten van de ondergrond indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit voldoet de kwaliteit indicatief aan "achtergrondwaarde".

De sterke verontreiniging ter plaatse van boring 002 is bepaald binnen de locatiegrens (ter plaatse van de geplande graafwerkzaamheden/bouwvlak). Het betreft hier een volume van ca. 14 m³ (opp ca. 28 m² x diepte 0,5 m = 14m³) met een diepte van 0,5 m (0,20 tot 0,70 m-mv).



Ter plaatse van boring 002: sterke verontreiniging zink en koper

Indien blijkt dat de interventiewaarde in meer dan 25 m³ grond wordt overschreden, is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en indien het geval is veroorzaakt vóór 1987 (of 1993 indien het asbest betreft) dient de saneringsnoodzaak worden vastgesteld.

De verontreiniging is verticaal afgeperkt. Horizontaal is de verontreiniging niet volledig afgeperkt, enkel binnen het graafgebied (binnen de locatiegrens). Het betreft hier een volume van ca. 14 m³. Omdat de exacte locatie van de graafwerkzaamheden gekend is en aangehouden zal worden, is het niet noodzakelijk om de verontreiniging verder en volledig af te perken.

Een BUS-procedure dient uitgevoerd te worden voor de start van de werkzaamheden. De doorlooptermijn van indienen BUS-melding tot start graafwerkzaamheden bedraagt 5 weken na indienen BUS-melding.

Bij graafwerkzaamheden buiten het graafgebied, is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van boring 003G

sterke verontreiniging met PAK In samenspraak met de opdrachtgever is ter plaatse van deze verontreiniging geen aanvullend onderzoek uitgevoerd. Indien hier in de toekomst werkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd, is een aanvullend onderzoek noodzakelijk om de omvang van deze verontreiniging in kaart te brengen.

5.4 Ecologie en stikstof

Conform de Wet natuurbescherming (Wn) bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur en zorgen zij voor vergunningen en ontheffingen. In de Wn wordt onderscheid gemaakt in soortenbescherming (flora en fauna) en gebiedsbescherming (natuurgebieden). In het kader van de planologische afwegingen ten aanzien van deze omgevingsvergunning is een quickscan natuurwaarden uitgevoerd om te bepalen of de beoogde ontwikkelingen invloed hebben op omliggende natuurgebieden en/of beschermde flora en faunasoorten in het geding kunnen zijn bij de uitvoering van de op basis van het voorliggende bouwplan.

Soortenbescherming

Het bestaande vakantieappartementencomplex is op dit moment in gebruik. Daarnaast is het gedeelte van het perceel waar de beoogde liftschacht/trappenhuis en balustrade zijn geprojecteerd reeds verhard. Gelet op het huidige gebruik en ligging van het gebouw is de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten uitgesloten. Derhalve is het niet noodzakelijk om een quickscan flora- en fauna uit te voeren en vormt het aspect soortenbescherming geen belemmering voor de realisering van het onderhavige bouwplan.

Stikstofdepositie Natura2000-gebieden

Daarnaast is de stikstofdepositie als gevolg van dit plan berekend in de bouwfase. Het doel van het stikstofdepositie-onderzoek is het beoordelen of de tijdelijke bouwactiviteiten significante gevolgen hebben op kwalificerende natuurwaarden in nabij gelegen Natura 2000-gebieden én of het op basis van de stikstofdepositie noodzakelijk is een passende beoordeling op te stellen.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van de projectlocatie ligt het Natura2000-gebied Noorbeemden & Hoogbos. Dit Natura2000-gebied ligt gedeeltelijk ten zuiden en gedeeltelijk ten noordoosten van de projectlocatie op een afstand van resp. circa 10 meter en 800 meter. Verder ten oosten ligt het Natura2000-gebied Geuldal op circa 3,6 kilometer. Ten noordwesten van het projectgebied ligt het Natura2000-gebied Savelsbos op een afstand van circa 2,5 kilometer.





Natura2000-gebieden

In het kader van de gebiedsbescherming is door Vandewall Planologisch Advies (VPA) een AERIUS-stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De resultaten van de berekeningen zijn in het onderstaande beschreven.

Uit de rekenresultaten van AERIUS-Calculator blijkt dat ten gevolge van de beoogde planontwikkeling de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden in de bouwfase niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op de beschermde natuurgebieden als gevolg van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

De realisatie van het onderhavige plan leidt niet tot significante negatieve effecten op de omliggende Natura2000-gebieden. Daarnaast voorziet het plan enkel in de uitbreiding van het vakantieappartementencomplex ten behoeve van de toegankelijkheid van het gebouw en niet in een toename van het aantal vakantieappartementen of het aantal slaapplekken. Derhalve heeft het plan geen effect op de verkeersgeneratie van het vakantieappartementencomplex en is het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening voor de gebruiksfase niet noodzakelijk.

5.5 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is titel 2 luchtkwaliteitseisen opgenomen (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht: het besluit 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Niet in betekende mate' (NIBM), de regeling 'Beoordeling luchtkwaliteit 2007' en de regeling 'Projectaldering luchtkwaliteit 2007'. Deze wet- en regelgeving omvat maatregelen om zowel de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die ertoe leiden dat het aantal blootgestelden



met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend. Het voorliggende plan behoort niet tot deze gevoelige bestemmingen, waardoor het Besluit gevoelige bestemmingen op dit bouwplan niet van toepassing is.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Ook voor andere ruimtelijke initiatieven is aangegeven wanneer deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan het geschetste luchtkwaliteitskader.

Projectlocatie

Het onderhavige bouwplan voorziet in de uitbreiding en verduurzaming van een vakantieappartementencomplex waarbij er geen toename plaatsvindt van het aantal vakantieappartementen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het bouwplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

5.6 Externe veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10⁻⁶/jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de



verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.

Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 april 2015 de Wijzigingswet Wet vervoer gevaarlijke stoffen, enz. (Wet basisnet) in werking getreden. Deze bestaat uit drie onderdelen: spoor, weg en water. Het doel van het Basisnet is een duurzaam evenwicht tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, het gebruik van de ruimte langs het Basisnet en een maatschappelijk aanvaardbaar veiligheidsniveau in de nabijheid van het Basisnet. Daarnaast is de Regeling basisnet van kracht geworden, waarin risicoplafonds voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten nu voldoen aan het Besluit externe veiligheid transport (Bevt). Tevens zijn bouwkundige voorschriften ingevoerd voor nieuwbouw in zogeheten PlasbrandAandachtsgebieden (PAG).

Externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen zijn in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Projectlocatie

Het onderhavige bouwplan voorziet in de uitbreiding en verduurzaming van het bestaande vakantieappartementencomplex. Recreatiewoningen zijn conform artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kwetsbare objecten. Omdat sprake is van de verbouwing van een bestaand vakantieappartementencomplex waarbij het aantal appartementen afneemt, is een uiteenzetting van de omliggende risicobronnen in het kader van externe veiligheid in principe niet aan de orde. Ter volledigheid zijn de risicobronnen in het navolgende toch kort uiteengezet.

Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van het plaatsgevonden risico kan voor deze projectlocatie het volgende worden geconcludeerd.

Risicovolle bedrijven

Uit raadpleging van de Atlas Leefomgeving (d.d. 02.12.2022) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven zijn gevestigd.

Buisleidingen

Op circa 105 meter afstand (dichtstbij gemeten punt ten noorden van de projectlocatie) ligt een DPO brandstofleiding van Defensie (K1, diameter 10 inch, druk 80 bar). Deze buisleiding heeft een plaatsgebonden risicocontour van 13 meter. Gezien de ruime afstand tussen de projectlocatie en deze buisleiding, vormt de aanwezigheid van deze buisleiding geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige bouwplan. De buisleiding heeft een invloedsgebied van 25 meter. Ook hier is de projectlocatie buiten gesitueerd.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen wegen, spoorwegen of vaarwegen gesitueerd waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Groepsrisico

Omdat de projectlocatie niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron en het aantal verblijvende personen niet toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

Onderhavig plan

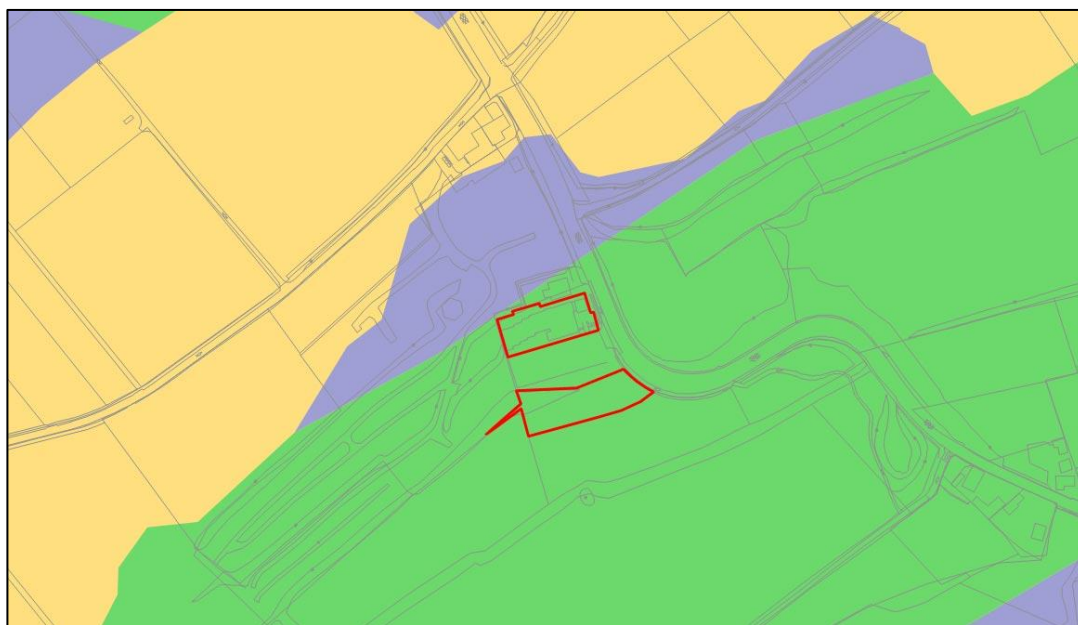
Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.



5.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Eijsden-Margraten heeft op 15 december 2012 de Erfgoedverordening Eijsden-Margraten vastgesteld. Deze verordening is voor wat betreft het aspect archeologie gebaseerd op de 'Archeologische monumenten- en verwachtingskaart en archeologische beleidskaart voor de gemeente Eijsden-Margraten', die hiervan deel uitmaakt. Op basis van deze verwachtingskaart is de projectlocatie aangewezen als 'categorie waarde 5' ('gebieden met een middelhogewachting en specifieke archeologische verwachting').



Uitsnede archeologische verwachtingskaart (projectlocatie met rode omlijning) met legenda (navolgend)

legenda		inhoud
categorie		
	1	Monumenten van zeer hoge waarde, beschermd volgens de Monumentenwet en terreinen waarvan de gemeente de behoudenswaardigheid heeft vastgesteld
	2	Monumenten van zeer hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet
	3	Monumenten van hoge waarde, niet beschermd volgens de Monumentenwet
	4	Gebieden met een hoge verwachting (trefkans)
	5	Gebieden met een middelhogewachting en specifieke verwachting (trefkans)
	6	Gebieden met een lage verwachting (trefkans)
	7	Gebieden zonder verwachting (trefkans)

Ter plaatse van de gronden welke zijn aangeduid als 'categorie waarde 5' geldt een archeologische onderzoeksplicht wanneer de gronden worden verstoord tot een diepte van 0,40 meter of meer beneden maaiveld, over een oppervlakte van 1.000 m² of meer.

Onderhavig plan

Onderhavig plan voorziet in een bodemingreep met een verstoringsoppervlakte kleiner dan 1.000 m². Derhalve is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet aan de orde.

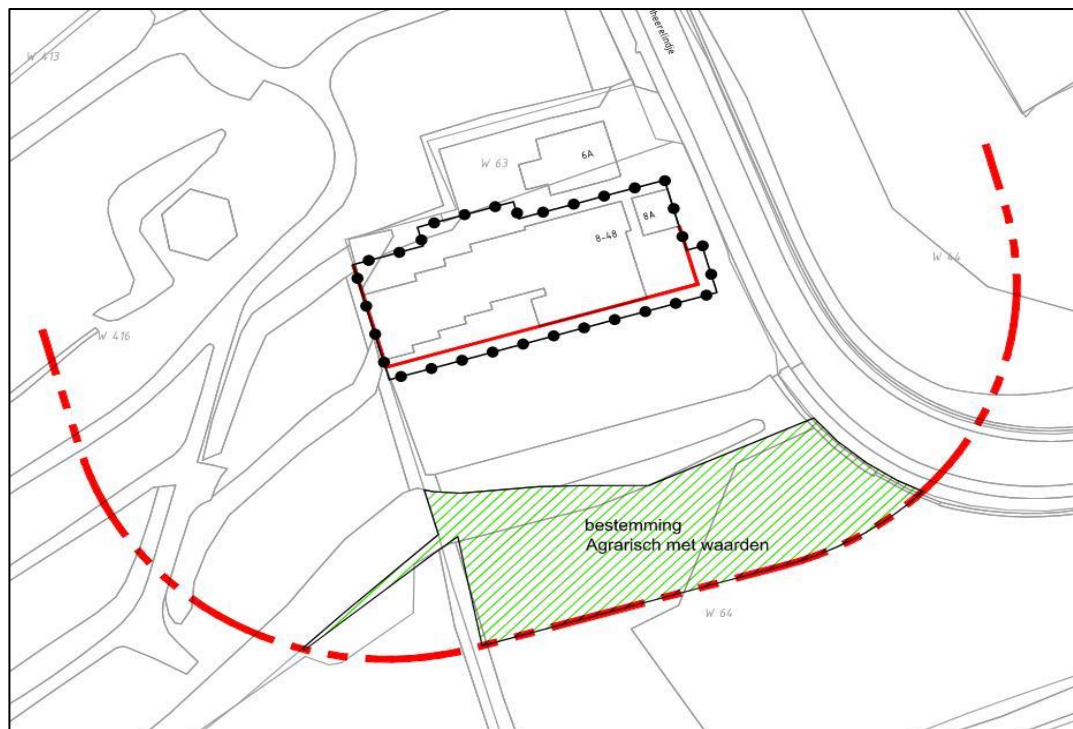


5.8 Spuitzones

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet ter beoordeling van een goede ruimtelijke ordening ook rekening gehouden worden met eventuele spuitzones ten behoeve van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Teneinde te voorkomen dat contact kan plaatsvinden tussen (chemische) bestrijdingsmiddelen en de mens is het - zoals aangegeven - wenselijk een afstand van 50 meter in acht te nemen tussen plaats waar (chemische) bestrijdingsmiddelen worden toegepast (agrarische percelen) en plaats waar mensen gedurende langere tijd kunnen verblijven (zoals woning of tuin van woning, camping, zwembad). Het contact vindt veelal plaats door afwaaiende nevel, die vrijkomt bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien het in acht nemen van een afstand van 50 meter niet mogelijk is kan door middel van specifiek onderzoek worden bepaald op welke wijze een veilige borging van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de gevoelige functie kan plaatsvinden.

Onderhavig plan

De gronden ten zuiden van de projectlocatie zijn in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Margraten 2009 inclusief eerste herziening 2010' bestemd tot 'Agrarisch met waarden'. Hier zouden in theorie chemische gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden. De betreffende gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst die wordt gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Eijsden-Margraten wordt het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen hier uitgesloten in een straal van 50 meter vanaf de projectlocatie. Daarnaast zijn agrarische gronden gelegen binnen 50 meter vanaf de projectlocatie aangegeven in de begrenzing behorende bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing en zal de gemeente Eijsden-Margraten een spuitbeperking als voorschrift in de omgevingsvergunning opnemen.



Kaart 50-meter zone



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meerdere woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan.

Het voorliggende plan is een bouwplan in de zin van 6.12 Wro. Tussen de initiatiefnemer van het plan en de gemeente Eijsden-Margraten zal een planschadeovereenkomst worden gesloten waarin tevens het planschaderisico is afgedekt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins geregeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 sub c / 2.12 eerste lid 1, onderdeel a, sub 3° Wabo is, conform het bepaalde in de Wabo (paragraaf 3.3) de uitgebreide procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage ligt. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft belanghebbenden in kennis gesteld van het voornemen tot de beoogde planontwikkeling middels individuele gesprekken. Tijdens deze gesprekken zijn geen bezwaren vanuit de omgeving naar voren gekomen naar aanleiding van het onderhavige plan.



Bijlage verbeelding

