

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

**Resort Mooi Bemelen
Gasthuis 3
6268 NN Bemelen
Kavel 136**



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Resort Mooi Bemelen
Gasthuis 3
6268 NN Bemelen
Kavel 136

DATUM	15 december 2023
DOCUMENTNUMMER	P16-0035-131
OPGESTELD DOOR	

BOOT organiserend ingenieursburo bv
Plesmanstraat 5
3905 KZ Veenendaal

WEBSITE www.buroboot.nl
E-MAIL info@buroboot.nl

Titelpagina

BETREFT	Ruimtelijke onderbouwing
PLANGEBIED	Resort Mooi Bemelen Gasthuis 3 6268 NN Bemelen Kavel 136
DATUM ONDERZOEK	15 december 2023

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	4
2	PLANGEBIED EN ONTWIKKELING.....	5
3	PLANOLOGISCHE JURIDISCHE SITUATIE.....	7
3.1	BESTEMMINGSPLAN	7
3.2	AFWIJKING	7
4	BELEID	8
5	MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....	9
5.1	BODEM	9
5.2	GELUID	9
5.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	10
5.4	LUCHTKWALITEIT.....	12
5.5	EXTERNE VEILIGHEID.....	12
6	OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	15
6.1	ARCHEOLOGIE	15
6.2	CULTUURHISTORIE	15
6.3	KABELS EN LEIDINGEN	16
6.4	VERKEER EN PARKEREN.....	16
6.5	WATERHUISHOUDING	16
6.6	NATUUR.....	16
6.7	LANDSCHAP	17
6.8	FLORA EN FAUNA.....	18

BIJLAGEN

Bijlage 1: Veiligheidsafstand propaan

Bijlage 2: Aeries berekening

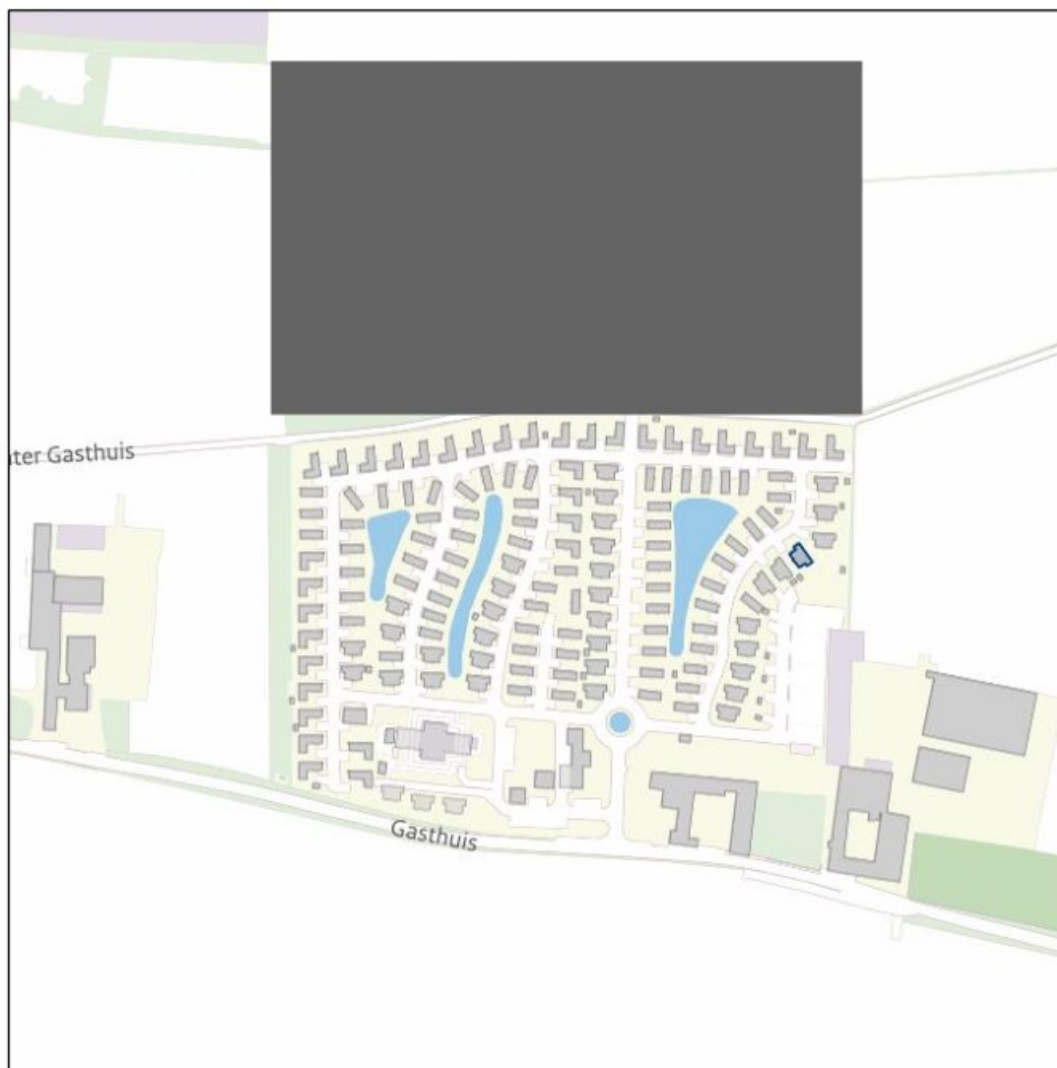
1 Inleiding

Op Resort Mooi Bemelen staan diverse recreatieverblijven. In de periode 2017 t/m 2021 zijn voor de recreatieverblijven welke gelegen zijn binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht omgevingsvergunningen aangevraagd. Voor de recreatieverblijven buiten het beschermd stads- en dorpsgezicht was dat niet nodig, omdat deze op basis van Besluit Omgevingsrecht bijlage II, artikel 3 lid 2 vergunning vrij zijn. Achteraf blijkt dat voor kavel 136 geen vergunning is aangevraagd. Tevens blijkt dat de recreatiewoning deels buiten het bouwvlak is gebouwd. Om deze reden is een vergunning aangevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan. Doel van dit document is middels een ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

2 Plangebied en ontwikkeling

Het plangebied is gelegen op verblijfsrecreatiepark Resort Mooi Bemelen, aan de Gasthuis 3 te Bemelen. Het betreft kavel 136, kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie E 618.

Figuur 1: Locatie (bron: BAG viewer), (kavel 136 gemarkeerd)



De recreatiewoning op kavel 136 is deels gebouwd buiten het bouwvlak.

Oprichting

Uit luchtfoto's van Cyclomedia blijkt dat kavel 136 in de periode tussen 19-04-2019 en 08-08-2020 geplaatst is.

Figuur 2: Luchtfoto 08-08-2020 (bron: Cyclomedia)



3 Planologische juridische situatie

3.1 Bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan Resort Mooi Bemelen, vastgesteld op 12-12-2017 (NL.IMRO.1903.BPRECR1050-VG01).

Figuur 3: Bestemmingsplan



Het plangebied heeft de bestemming Recreatie – verblijfsrecreatie en een functieaanduiding Specifieke vorm van recreatie – 7. Binnen deze zone zijn 145 recreatiewoningen toegestaan, met een totaal maximum bebouwd oppervlakte van 15.512 m². De recreatiewoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

3.2 Afwijking

De recreatiewoning op kavel 136 is deels buiten het bouwvlak gebouwd. Wel wordt voldaan aan de overige planregels, zoals het aantal recreatiewoningen, de maximale afmeting en het maximaal bebouwd oppervlakte.

4 Beleid

In de toelichting bij het vigerend bestemmingsplan (vastgesteld 12-12-2017) is getoetst op het op dat moment vigerend beleid.

De afwijking die gevraagd wordt heeft enkel betrekking op het bouwvlak. De bestemming (recreatie – verblijfsrecreatie), het aantal recreatiewoningen, maximale bebouwing en verharding blijven gelijk. Vanuit beleid gelden voor de wijziging geen specifieke aanvullende richtlijnen.

5 Milieutechnische aspecten

5.1 Bodem

In het kader van het bestemmingsplan is in 2017 door Geonius Milieu BV een vooronderzoek bodem verricht. Uit de rapportage volgt dat voor het grootste deel van het terrein, waar ook kavel 136 onder valt, geldt dat deze onverdacht is voor bodemverontreiniging. Gelet hierop vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor afwijken van het bouwvlak.

5.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder moeten woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen worden aangemerkt als geluidgevoelige bebouwing. Als geluidgevoelige terreinen zijn terreinen behorende bij gezondheidszorggebouwen (exclusief ziekenhuizen), terreinen behorende bij verpleeghuizen en woonwagendplaatsen aangewezen. Recreatieverblijven zijn op basis van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, industrielawaai of spoorweglawaai is derhalve niet aan de orde.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is in 2017 ten behoeve van het bestemmingsplan wel een onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai. Uit dit onderzoek volgt dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de recreatiewoningen (waaronder kavel 136) in een worst-case situatie de grenswaarde van 53 dB niet overschrijdt. Door toepassing van standaard bouwmaterialen is het binnenniveau in de woningen van 33 dB gewaarborgd. Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

Figuur 4 : Geluidscontour (bron rapport M170123.001.001, 25-04-2017)



5.3 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2017 is het totale park hierop getoetst. Conclusies daaruit zijn:

- Het plangebied ligt in een gemengd gebied
- Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' geldt een richtafstand van 30m tot aan gevoelde objecten. Hieraan wordt voldaan.
- In verband met het aangrenzend agrarisch bedrijf op Gasthuis 51 is rekening gehouden met een geurcontour.

Geurcontour Gasthuis 51

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

Kavel 136 ligt nabij het agrarisch bedrijf aan de Gasthuis 51. Dit betreft een gemengd bedrijf met vaste afstandsdieren (koeien) en dieren met oudeer units (Ou). Er dient rekening te worden gehouden met de dieren aantallen die vergund zijn volgens de Natuurbeschermingswet-vergunning. Met de vergunde situatie dient een berekening te worden uitgevoerd. Naast de koeien zijn als Ou-dieren vergund 4 vleesstieren en 12 vleeskalveren. Op 25 meter van het bouwvlak blijft de geuremissie ver onder de norm van 8 ou-units. Dit betekent dat de vaste afstandsdieren maatgevend zijn in deze situatie.

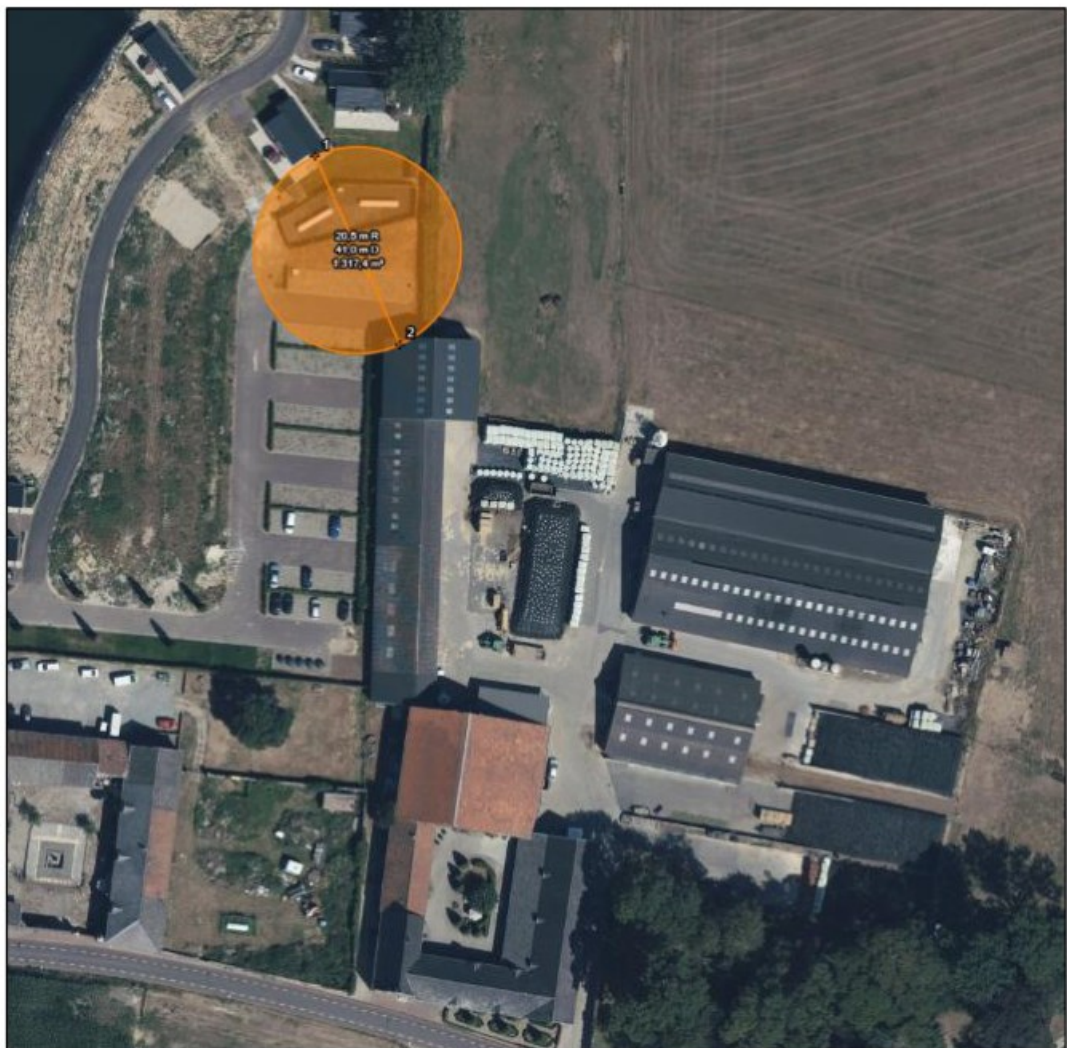
Bij eventuele verandering van de veestapel waarbij meer Ou-dieren worden gehouden zal de contour groter worden. Deze kan groeien totdat de norm bij de bestaande woningen niet wordt overschreden. Om toekomstige ontwikkelingen van het agrarisch bedrijf niet te beperken, wordt de afstand tussen het agrarisch bedrijf en de woningen in Hoeve Drogenberg als maatgevende afstand genomen. De afstand van het bouwvlak tot deze woningen bedraagt 41 meter. Op basis hiervan is in het bestemmingsplan een milieucirkel van 41 meter aangehouden vanaf het perceel Gasthuis 3. Het bouwvlak is hierop gebaseerd.

De woning op kavel 136 is deels buiten het bouwvlak geplaatst, op 37.7 m van de bestemmingsgrens.

Figuur 5: Situatie kavel 136



Figuur 6: Situatie kavel 136 (luchtfoto 2020)



De situatie ter plaatse van Gasthuis 51 is nader beschouwd. Het gebouw aan de westzijde (welke de 41m contour deels kruist) is in gebruik als machineberging. De lichte overschrijding van de 41m contour heeft derhalve geen impact.

5.4 Luchtkwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden beoordeeld op luchtkwaliteit. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

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

In het kader van het bestemmingsplan is in 2017 dit aspect beoordeeld. Hieruit volgt dat luchtkwaliteit geen beperking vormt voor het plangebied. De afwijking die gevraagd wordt heeft enkel betrekking op een lichte overschrijding van het bouwvlak. De aantallen en het gebruik wijzigen niet. Dit heeft geen impact op de luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen.

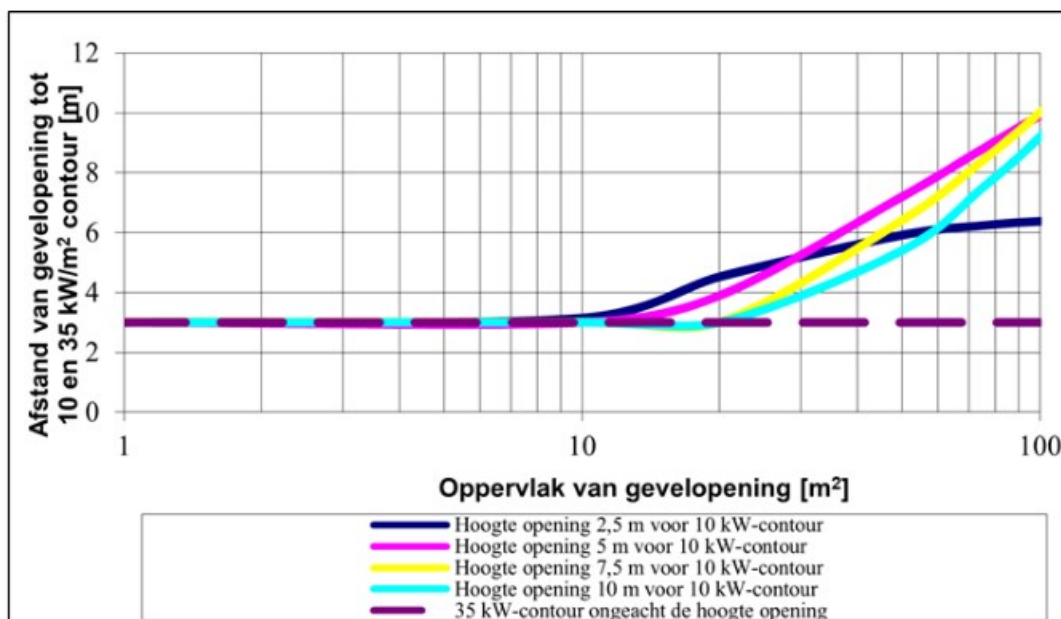
Propaantank

Nabij kavel 136 staan twee propaantanks van 8 m³. Deze behoren tot het park. In PGS 19 (richtlijn voor de veilige opslag van propaan, propeen en butaan) zijn richtlijnen opgenomen ten aanzien van interne veiligheidsafstanden.

Voor gevallen waarbij een opslagtank voor propaan is gelegen op een terrein in de omgeving van brandbare gebouwen (met een brandwerendheid die van minder dan 30 min), behoort de opslagtank te worden beschermd tegen de stralingswarmte van het eventueel in brand raken van deze objecten. Hierbij zijn van belang de afstand van de opslagtank tot een brandbaar object en de grootte van het warmte uitstralende oppervlak van het brandende object dat vanaf de opslagtank zichtbaar is. Het warmte uitstralende oppervlak wordt gevormd door de oppervlakken die een brandwerendheid hebben van minder dan 30 min volgens NEN 6069. Dit zijn bijvoorbeeld ramen of houten deuren, schotten en wanden die bij brand kunnen leiden tot potentiële openingen in de gevel van het object en die vanaf de opslagtank zichtbaar zijn. Verder is als maximaal toelaatbare warmte-instraling voor de opslagtank een waarde van 10 kW/m² aangehouden.

In het volgende figuur is een grafiek opgenomen van de minimale afstand tot gevelopening in relatie tot oppervlakte van een gevelopening.

Figuur 7: Interne veiligheidsafstand propaantank (bron PGS 19)



De recreatiewoning op kavel 136 staat op ca. 10.5m van de propaantank. Op basis van voorgaande grafiek wordt geconcludeerd dat deze afstand voldoet. In bijlage 1 is ter verificatie een berekening opgenomen op basis van het model wat op kavel 136 staat. Hierbij zijn alle ramen in de achtergevel als 1 raam beschouwd. Hieruit volgt dat de minimale veiligheidsafstand 3m dient te zijn.

Figuur 8: Afstand tot propaantank (ca. 10.5 m)



Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. De in de omgeving van het plangebied gelegen N590 bevindt zich op een afstand van ca. 1.500 meter, dus op een ruimschoots grotere afstand dan de gestelde 200 meter. Het vorenstaande betekent dat de N590 geen belemmering vormt.

Transportleidingen

Op een afstand van 370 meter van het plangebied bevindt zich een aardgasleiding, namelijk de Z- 500-07, met een diameter van 12 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. De PR 10-6-risicocontour bedraagt 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Voor het groepsrisico geldt dat de 1% letaliteitsgrens op 70 meter ligt en de 100% letaliteitsgrens op 140 meter. Dit is ruimschoots buiten het park.

Conclusie externe veiligheid

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

6 Overige ruimtelijke aspecten

6.1 Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan is in 2017 een onderzoek gedaan naar archeologie. Uit het onderzoek volgt dat geen aanwijzingen zijn voor archeologische waarden. Op basis daarvan is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7' opgenomen. Aan deze archeologische dubbelbestemming zijn geen criteria of regels verbonden.

6.2 Cultuurhistorie

Kavel 136 ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'. De ligging van de dubbelbestemming is met rode kleur inzichtelijk gemaakt in onderstaande afbeelding.

Figuur 9: Dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht



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

Resort Mooi Bemelen maakt zowel bij de entree als bij de recreatiewoningen gebruik van kunradersteen, een lokaal gewonnen kalksedimentgesteente. Dit geldt ook voor de recreatiewoning op kavel 136. Kunradersteen lijkt op mergel, maar is veel harder en heeft een grovere structuur. Door het toepassen van kunradersteen wordt op passende wijze aangesloten bij de mergelstenen tuinmuren. Het beschermd dorpsgezicht wordt gerespecteerd.

6.3 Kabels en leidingen

Ter plaatse van kavel 136 lopen geen boven- en/of ondergrondse planologisch relevante leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

6.4 Verkeer en parkeren

In het kader van het vigerend bestemmingsplan is een onderzoek gedaan naar de verkeersaantrekkende werking en benodigde parkeervoorzieningen. Op kavel 136 is één parkeerplaats aanwezig. Eventueel extra auto's kunnen worden geparkeerd op de centrale parkeerplaats. De afwijking die nu gevraagd wordt heeft enkel te maken met het deels bouwen buiten het bouwvlak. Het aantal recreatieverblijven wijzigt daarbij niet. Dit heeft derhalve geen invloed op verkeersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen.

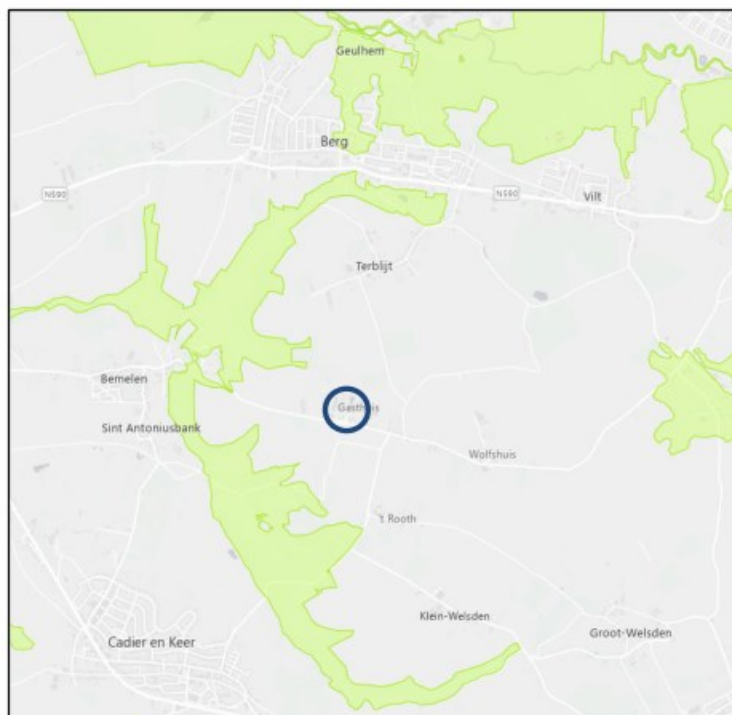
6.5 Waterhuishouding

In het kader van het vigerend bestemmingsplan is een waterhuishoudingsplan opgesteld. Hemelwater wat vrijkomt van bebouwing en verhardingen wordt afgevoerd naar de vijvers en wadi's. Het aantal kavels, het verhard oppervlakte en wijze van omgang met water wijzigt niet.

6.6 Natuur

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

Figuur 10: Natura 2000 gebieden



Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het gebied 'Bemelerberg en Schiepersberg'. De uitlopers van dit Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 150 meter van het plangebied.

De afwijking heeft betrekking op het deels overschrijden van het bouwvlak. Het aantal recreatiewoningen en recreanten neemt niet toe. Op basis hiervan is een negatief effect van de afwijking op het Natura 2000 gebied uitgesloten. Wel is voor de volledigheid een Aerius berekening opgesteld voor een drietal objecten (waaronder kavel 136) waarvoor geldt dat deze in eerste instantie zonder omgevingsvergunning geplaatst zijn. Uit de berekening volgt dat het gebruik daarvan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie > 0.00 mol/ha/jr. De berekening is opgenomen in bijlage 2.

6.7 Landschap

In het vigerend bestemmingsplan is in de regels een landschapsplan opgenomen. In onderstaande figuur is een uitsnede van de landschapstekening toegevoegd.

Figuur 11: Uitsnede landschapsplan bestemmingsplan



De volgende elementen zijn van toepassing:

- Een lage groenwal als tussengrens.
- Een boom per kavel.

De kavel is conform deze richtlijnen ingediend. Dat blijkt uit het volgende figuur.

Figuur 12: Kavel 136 (bron Cyclomedia 19-05-2023)



6.8 Flora en fauna

In april 2017 is ten behoeve van de voorbereiding van de herinrichting van het recreatiepark en de bestemmingsplanprocedure door Taken Landschapsarchitectuur en Ecologie onderzoek gedaan naar de aanwezige natuurwaarden binnen en in de directe omgeving van het projectgebied. Op basis van dat onderzoek werden geen effecten verwacht.

Het park is vervolgens ingericht. De recreatiewoning op kavel 136 is in 2020 geplaatst en sindsdien in gebruik voor verblijfsrecreatie. De afwijking waarvoor nu vergunning wordt gevraagd (afwijken bouwvlak) betreft het feitelijk gebruik dat al plaatsvindt, binnen de contouren van het recreatiepark. Omdat in de praktijk geen wijzigingen plaatsvinden is een effect op beschermde soorten uitgesloten.

BOOT: INGENIEURS MET EEN VERHAAL

Een toekomstbestendige leefomgeving. Dat is het verhaal van BOOT. De ingenieurs van BOOT zijn actief binnen alle facetten van onze leefomgeving en leveren integrale advies- en managementdiensten. Jij kunt ons dan ook inzetten om projecten van A tot Z te regelen. Wij onderscheiden ons door onze risicogerichte aanpak, effectieve toepassing van data, circulaire denkkraft. En vooral: door onze mensen. Mensen vormen de kern van elk bedrijf, maar bij BOOT nog meer. Hoe verschillend ook, ze werken pragmatisch, nieuwsgierig en vooral sámen. Elke medewerker werkt met de kracht én ambitie van een compleet team achter zich.

De ingenieurs van BOOT: daar zit een verhaal achter.



Plesmanstraat 5
Veenendaal
0318 - 527 600

Postbus 509
3900 AM
Veenendaal

info@buroboot.nl
www.buroboot.nl