

PLANOPOINT



PLANOPOINT
RUIMTELIJK ADVIES

SECRETARIS
WIJNANDSTRAAT 39
6226 GA MAASTRICHT
TELEFOON 043 852 20 32

INFO@PLANOPOINT.NL
WWW.PLANOPOINT.NL



**Ruimtelijke onderbouwing
Meschermolen 1**

Kenmerk:
EM01.Mm1.vl

Projectstatus:
Vastgesteld

Datum:
5 augustus 2015



INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging projectgebied	8
1.3 Vigerende bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
2. GEBIEDSVISIE	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Actuele situatie	9
2.2.1 Bestaande en nieuwe functies	9
2.2.2 Ruimtelijke inpassing	10
2.2.3 Duurzaamheid	10
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.2.1 Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
3.2.2 Nota Belvedere	12
3.2.3 Waterbeleid	12
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006	13
3.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Toerisch-recreatief beleid	16
3.4.2 Bestemmingsplan	16
3.4.3 Spuitzone	18
4. SECTORALE ASPECTEN	19
4.1 Bodem	19
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven en milieuhinder	21
4.5 Externe veiligheid	21
4.5.1 Transportassen	21
4.5.2 Buisleidingen	22
4.5.3 Inrichtingen	22
4.6 Verkeer en Parkeren	24
4.7 Water	24
4.8 Ecologie	27
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.9.1 Archeologie	28
4.9.2 Cultuurhistorie	29
5. UITVOERBAARHEID	30
5.1 Economische uitvoerbaarheid	30
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

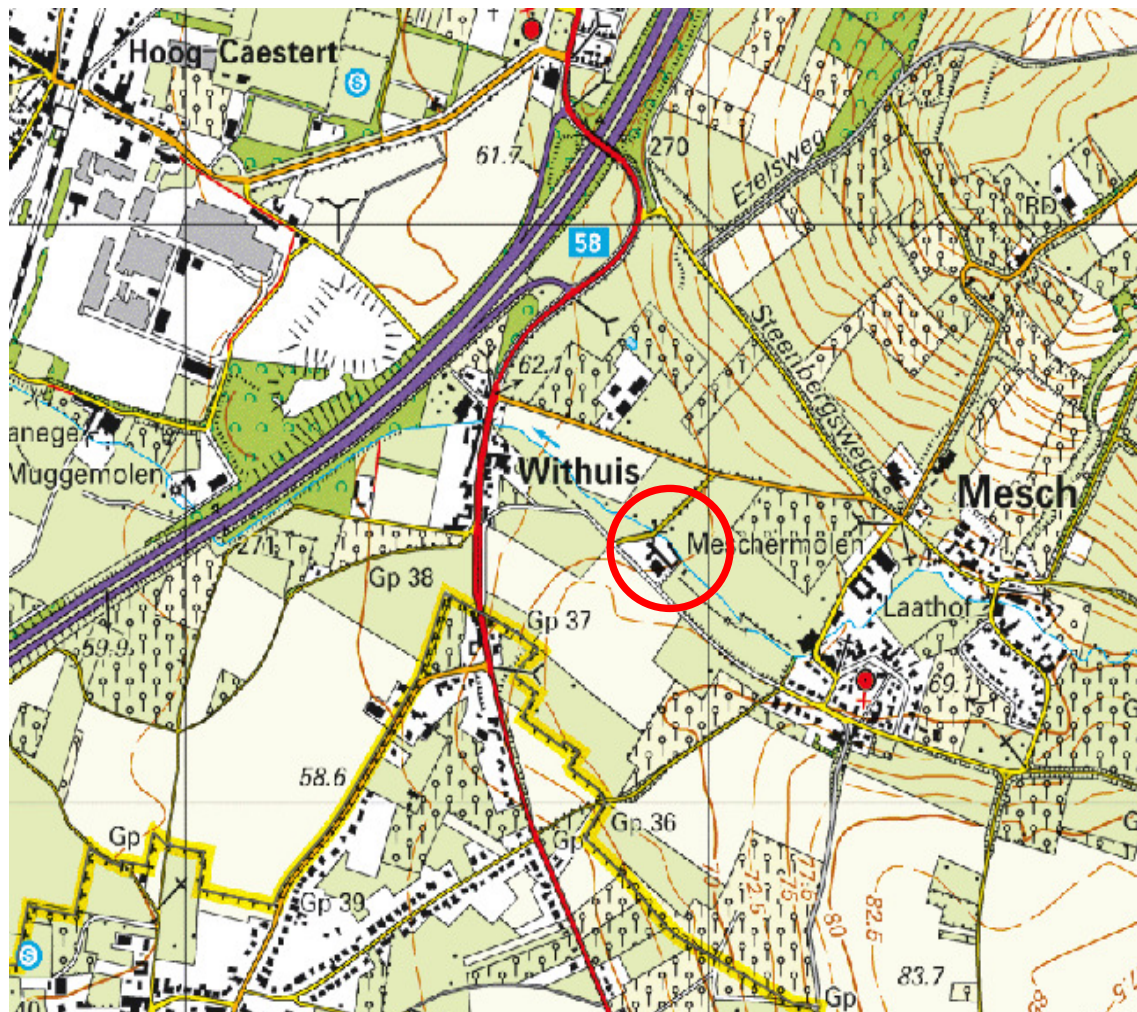


fig. 1 Topografie



fig. 2 Luchtfoto

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Ter plaatse van de Rijksmonumentale watermolen “Meschermolen” is door de familie Lippertz een initiatief opgesteld ter uitbreiding van de reeds aanwezige verblijfsrecreatieve functies. Naast een installatieruimte, wasgelegenheid en wellnessruimte in de centraal gelegen bestaande stal, worden zes bestaande ruimten bestemd ten behoeve van vakantieappartementen. Het College van Burgemeester en Wethouders van Eijsden-Margraten heeft inmiddels per brief van 30 oktober 2012 aangeduidt in principe mee te werken aan dit project middels toepassing van een projectbesluit in het kader van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht; een vereiste daarbij is het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De Rijksmonumentale bebouwing is gelegen ten westen van de kern Withuis en ten oosten van de kern Mesch. aan de Meschermolenweg 1. Uit bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de huidige hoeve een opvolger van een Karolingische villa is; op deze locatie staat reeds bebouwing sinds 1699. In dat jaar werd met een grote verbouwing het hout en vakwerk waar de gebouwen uit opgetrokken waren, vervangen door baksteen. De zijvleugels, de economiegebouwen zijn van jongere datum. De geschreven berichten inzake gebruik en verbouwing beginnen eind negentiende eeuw.



fig. 3 Zicht op Meschermolen

De Meschermolen is de eerste Watermolen op de voer op Nederland grondgebied. Vanouds leverde de Voer de drijfkracht voor een goort aantal watermolens, waaronder kopermolens. Vanaf 1839 lagen zes watermolens op het trajet met een lengte van ongeveer 3,5 km op Nederlands grondgebied.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft een gedeelte van de bebouwde- en onbebouwde gronden van het perceel plaatselijk bekend Meschermolen 1 te Eijsden, zoals weergegeven op de situatieschets (figuur 4). Het projectgebied ligt deels in de bestaande bebouwing (stal en schuur) en deels in de reeds nieuw gerealiseerde bebouwing, gelegen direct aan de Meschermolenweg en de bestaande binnenplaats. Het projectgebied wordt ontsloten via de Meschermolenweg, die de kernen Withuis en Mesch verbind. Het projectgebied kent een landelijke ligging, waarbij de situering nabij de rivier “de Voer” kenmerkend is.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

De betreffende bebouwing en percelen zijn gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Eijsden”, door de gemeenteraad vastgesteld per 27 april 2010. In het bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming “Agrarisch Bedrijf” en “Wonen – Wellness”.

De realisatie van de voorzieningen zijn strijdig met de regels van het bestemmingsplan vanwege het gebruiks- en bouwregels. De vakantieappartementen zijn geprojecteerd binnen de bestemming “Agrarisch Bedrijf” maar buiten het bouwvlak. Om het beoogde planvoornemen in de vorm van realisatie van vakantieappartementen, wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte mogelijk te maken is in overleg met de gemeente Eijsden-Margraten er voor gekozen om het traject van de omgevingsvergunning (afwijking bestemmingsplan, activiteit gebruik & bouwen) te doorlopen. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt daarvoor de nadere verantwoording.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de bestaande situatie opgenomen en van de voorgenomen ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het relevante beleid van Rijk, provincie en de gemeente beschreven en de relevante wet- en regelgeving. In hoofdstuk 4 worden de sectorale aspecten, zoals bodem, geluid, milieu en water beschreven. Tenslotte komt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan bod.

2. GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie

De projectlocatie, onderdeel van de percelen kadastraal bekend gemeente Eijsden sectie K nummers 29, 30 en 31, is plaatselijk gelegen aan de Meschermolenweg 1 te Eijsden. De 16^e eeuwse Rijksmonumentale bebouwing (monumentnummer: 15518) stamt deels uit dezelfde periode als zes andere watermolens aan de Voer. Met respect voor de ter plaatse aanwezige monumentale waarden heeft de huidige eigenaar middels verblijfsrecreatieve invulling een passende herbestemming bewerkstelligd. De ligging in het Heuvelland vlakbij de de Belgische Voerstreek en Ardennen trekt veel toeristen. Inmiddels zijn dertien vakantie appartementen gerealiseerd met ondersteunende voorzieningen in de bestaande carré bebouwing ten zuidoosten van de Voer. Daarnaast is de authenticiteit van de bestaande bebouwing zo veel als mogelijk gehandhaafd en is de watermolen voor toeristen te bezoeken.

2.2. Actuele situatie

2.2.1 Bestaande en nieuwe functies

Zoals weergegeven in figuur 4 is in de actuele situatie een toevoeging op de reeds bestaande activiteiten ter plaatse van de Meschermolen voorzien. Deze toevoeging bestaat uit de realisatie van zes vakantieappartementen (1) ter plaatse van de nieuw gerealiseerde bebouwing, gelegen haaks op de carré bebouwing, grenzend aan de Meschermolenweg. Daarnaast wordt in een gedeelte van de bestaande stal een wasvoorziening, wellnessruimte en technische installatieruimte gesitueerd (2). Middels deze ruimtelijke onderbouw wordt een grondslag gevormd om deze functies in te passen binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente Eijsden-Margraten.

In de bestaande carré bebouwing zijn vakantieappartementen gesitueerd (3) en is een ondersteunende horeca voorziening (4), in de vorm van een eetzaal en keuken ondergebracht. Ten noordwesten van de bestaande bebouwing is een parkeerplaats gesitueerd.

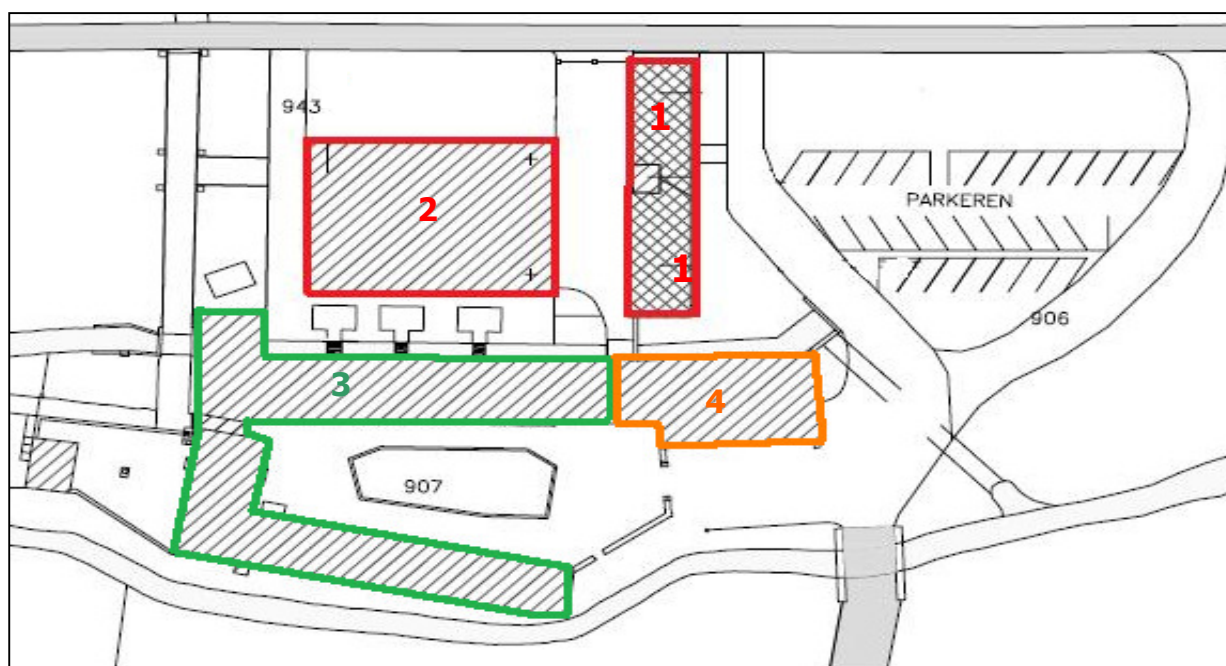


fig. 4 Begrenzing projectgebied & situering bebouwing

2.2.2 Ruimtelijke inpassing

Uitgaande van het voorschreven nieuwe situatie, zijn de volgende overwegingen van toepassing bij de vestiging van vakantieappartementen in de nieuw gerealiseerde en bestaande bebouwing ter plaatse van de Meschermolen:

- de omvang/opzet/indeling/constructie van het pand/perceel maakt de locatie uitermate geschikt voor het beoogde gebruik;
- de versterking en inpassing bij de monumentale, statige uitstraling die de locatie reeds biedt;
- de centrale, herkenbare ligging naast de reeds aanwezige recreatieve functies;
- de aanwezigheid, beleving en tastbaarheid van de rijke cultuurhistorie.

2.2.3 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Eijsden-Margraten heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en deze doorvertaald in de beleidsnota 'Klimaat- en Duurzaamheidsbeleid in Eijsden- Margraten' (vastgesteld juni 2012). De gemeente wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.



fig. 6 Zicht op voorziene uitbreiding vakantieappartementen

De nieuw gerealiseerde bebouwing voldoet in het kader van duurzaam bouwen aan de EPC-waarde van 1.2, zoals deze is vastgelegd in het Bouwbesluit. De EPC ter plaatse bedraagt 1.0. Ten aanzien van het duurzaam waterbeheer wordt verwezen naar de waterparagraaf (hoofdstuk 4).

3. BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (2008) gaat uit van scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies, normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De inhoud van het bestemmingsplan of andere ruimtelijke ingrepen moet echter nog steeds in overeenstemming zijn met het Rijks- en het provinciale ruimtelijke beleid. De provincie Limburg heeft in 2006 het Provinciaal Omgevingsplan opgesteld. Het Rijk heeft daarnaast het beleid vertaald in algemene regels: de AMvB Ruimte. Hiermee wordt in deze ruimtelijke onderbouwing rekening gehouden. De provincie Limburg heeft tevens de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering als richtinggevend beleid vastgesteld. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Leefbaarheid en veiligheid

Met het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid wordt ingespeeld op de toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland. De snelle bevolkingsgroei zoals we die gewend zijn, is voorbij. Weliswaar komen er de komende 25 jaar nog ruim één miljoen Nederlanders bij in de steden, voornamelijk in het westen van Nederland.

Toch ondervindt ruim de helft van de gemeenten binnenkort al de gevolgen van een krimpende bevolking. De veranderende behoefte aan wonen en werken legt daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon- en werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de (kwalitatieve) vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. Een gezonde en veilige leefomgeving is een basisvoorwaarde voor burgers en ondernemers. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

Voor een goede milieukwaliteit moet de kwaliteit van bodem, water en lucht minimaal voldoen aan de (internationaal) geldende norm(en). De gezondheid van burgers moet beschermd worden tegen negatieve milieueffecten zoals geluidsoverlast. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen.

Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

3.2.2 Nota Belvedere

De nota Belvedere is een Rijksnota waarin is vastgelegd hoe cultuurhistorie ruimtelijke ontwikkelingen kan inspireren, met als uitgangspunt "behoud door ontwikkeling". De beleidsnota beoogt de aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Cultuurhistorie moet een inspiratiebron zijn en een kwaliteitsimpuls vormen voor de ruimtelijke inrichting van Nederland. Bescherming van cultuurhistorische waarden geeft het landschap en de dorpskom of wijk diepgang. Ze vertellen iets over het verleden en over hoe de mensen met het landschap omgingen. De mensen hebben tegenwoordig behoefte aan verhalen en een landschap met verleden is daar uitermate geschikt voor. De cultuurhistorie in het landschap kan daarbij toeristen en recreanten trekken. De invulling ter plaatse van de Meschermolen komt tegemoet aan invulling van een nieuwe functie binnen een bestaande inrichting in het landelijk gebied van Eijsden en zorgt voor een bescherming van de genoemde waarden in de Nota Belvedere. Er vindt slechts een marigale toename plaats van bezoekers en verkeersstromen binnen het omliggende landschap.

3.2.3 Waterbeleid

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels, uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten, zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning. De Waterwet voegt de volgende acht bestaande waterbeheerwetten samen:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Grondwaterwet;
- Wet droogmakerijen en indijkingen;
- Wet op de waterkering;
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken;
- Waterstaatswet 1900.

Daarnaast wordt vanuit de Wet bodembescherming de regeling voor waterbodems ondergebracht bij de Waterwet.

Waterbeheersplan

Het waterbeheersplan is hierop gebaseerd en bevat concrete zaken die het waterschap in een periode van vier jaar gaat aanpakken. Hiertoe behoren investeringen, de visie van het waterschap op het waterbeheer in Zuid- en Midden-Limburg en beslissingen over de uitvoering van nieuwe projecten.

Keur oppervlaktewater

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering die in beheer van het waterschap is. Onderscheid wordt gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeur vormt een aanvulling op provinciale regeling.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006, Actualisatie 2011)

Op 22 september 2006 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg vastgesteld. Het POL2006 is een streekplan, het provinciaal waterhuisvestingsplan, het provinciaal milieubeleidsplan en bevat de hoofdlijnen van het provinciaal verkeer- en vervoersplan. Tevens vormt het POL2006 een economisch beleidskader op hoofdlijnen, voor zover het de fysieke aspecten van zorg, cultuur en sociale ontwikkeling betreft.

Het POL2006 zelf kan eveneens beschouwd worden als de structuurvisie die op grond van de nieuwe ruimtelijke wet (en mogelijk ook op grond van milieu- en waterwetgeving) door provincies opgesteld moet worden. Hiertoe is de POL aanvulling Nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgesteld. De POL aanvulling heeft de juridische status van structuurvisie en vormt tevens de uitvoeringsparagraaf van het POL2006, zoals bedoeld in de Wro. Inmiddels is het POL2006 in 2008 en 2011 door provinciale staten geactualiseerd. Met betrekking tot verstedelijking van en economische activiteiten in de landelijke gebieden wordt aangegeven in het POL2006 dat woningbouw en bedrijvigheid kan plaatsvinden binnen de contouren rondom de plattelandskernen.

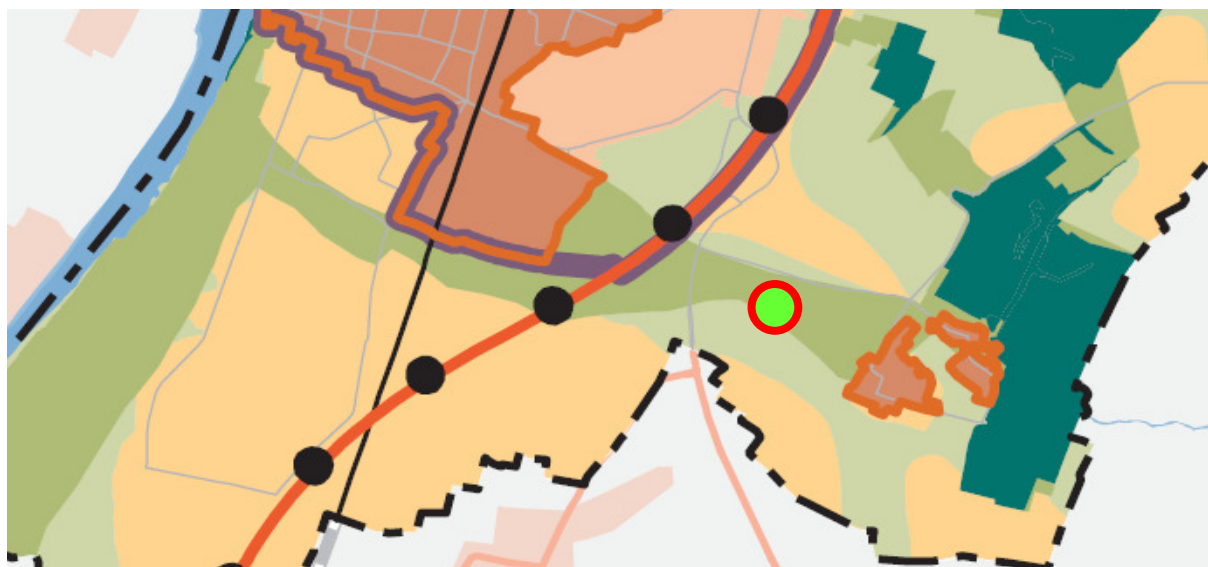


fig. 6 Perspectieven POL2006

Het betreffende projectgebied is gelegen buiten deze contouren, zoals weergegeven in de provinciale contourenatlas Zuid-Limburg. In het POL2006 is sprake van een gebiedsgerichte aanpak op meerdere niveaus. Naast een onderscheid tussen stedelijke en landelijke gebieden wordt een onderscheid gemaakt in 14 beleidsregio's. Voor elke regio is op basis van de gebiedskenmerken- en waarden een ontwikkelingsvisie gegeven. Het plangebied is gelegen binnen de beleidsregio Nationaal Landschap Zuid Limburg. In de gebiedsgerichte aanpak uit het POL2006 worden voor het Limburgs grondgebied negen perspectieven, met uiteenlopende visies op ontwikkelingsmogelijkheden onderscheiden. Op de perspectievenkaart uit het POL2006 wordt het plangebied aangeduid als 'P3: Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'.

Het perspectief Veerkrachtige watersystemen (P3) heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voorzover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Locaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor. Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristisch voorzieningen aanwezig. De ontwikkeling van deze functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en "compensatie" van verloren gaande omgevingskwaliteiten (Limburgs Kwaliteitsmenu, zie 3.3.2).

De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueelruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goed houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling in aanvulling op de perspectieven 1 en 2. De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn. Binnen de grenzen stedelijk dynamiek zijn de onbebouwde delen van het rivierbed van de Maas, de beekdalen en laagtes als P3 aangegeven. Hier wordt, binnen de eerder genoemde randvoorwaarden, ook een versterking van het groene karakter voorgestaan, waarbij extra bebouwing aan de orde kan zijn. Het kan hier ondermeer gaan om (nieuwe) buitenplaatsen en landgoederen.

3.3.2 POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering

De POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering vormt onder andere het kader voor een nieuwe beleidsregel: het Limburgs Kwaliteitsmenu. Deze beleidsregel is binnen de begrenzing van de stedelijke dynamiek van toepassing in de perspectieven P2 en P3., zoals genoemd in het POL2006 e.v.

Het kwaliteitsmenu is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de, rond de plattelandskernen getrokken, contour die middels een bestemmingsplanwijziging mogelijk worden gemaakt. Het kenmerkende voor de bedoelde ontwikkelingen is dat het (nieuwe) functies zijn die een nieuw ruimtebeslag leggen op het "maagdelijke" buitengebied en/of met nieuwe versterking en verglazing gepaard gaan. We hebben het dan over nieuwe woningen, nieuwe woongebieden, uitbreidingen van agrarische bedrijven, nieuwe agrarische bedrijven, glastuinbouw, R&T functies, niet-agrarische bedrijven en bedrijventerreinen. De contouren blijven, ook met de introductie van het Limburgs Kwaliteitsmenu, van kracht.

Het Limburgs Kwaliteitsmenu is gebaseerd op het idee dat bebouwingsontwikkelingen in het buitengebied leiden tot verlies van omgevingskwaliteit en dat dit verlies op een kwalitatieve manier gecompenseerd dient te worden. Daarbij is de vraag hoe die kwaliteit kan worden benaderd en welke wettelijke basis er is om een kwaliteitsbijdrage te vragen.

Het kwaliteitsmenu draait om ruimtelijke kwaliteit. Daarbij kan de vraag gesteld worden: Wat is dan precies die ruimtelijke kwaliteit? Dit is in het kwaliteitsmenu niet gedefiniëerd. Kwaliteit is een begrip dat vooral op lokaal niveau invulling moet krijgen. Belangrijk daarin is de visie op een gebied; het gewenste streefbeeld voor dat buitengebied. Dit vormt de basis voor de vraag of een ontwikkeling kwalitatief past of niet. Bouwstenen voor het streefbeeld zijn onder andere de landschapsvisie of landschapsonwikkelingsplan (op basis van het provinciaal landschapskader of landschapsvisie), de recreatief toeristische visie, de landbouwvisie, het beeldkwaliteitplan en structuurplannen van de gemeente, het reconstructieplan, het plan vitaal platteland en het POL. De gemeentelijke structuurvisie heeft in de nieuwe Wro een belangrijke rol gekregen. Hierin worden de visie, de beleidskeuzen en hoofdlijnen van het gemeentelijke ruimtelijke beleid aangegeven.

De toeristische sector is voor Limburg een belangrijke sector. Voor de sector is de landschappelijke kwaliteit van groot belang. Het landschap vormt een trekker voor vele toeristen en vormt het aantrekkelijke decor waarin ook Limburgers graag recreëren. Het behoud en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten is dan ook van belang voor de sector zelf. De sector heeft er dus mede belang bij om, ten behoeve van de kwalitatieve verbetering van het recreatief toeristisch product, bij nieuwvestiging en uitbreiding van recreatieve en toeristische functies te zorgen dat de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit verbeterd wordt.

Limburgs Kwaliteitsmenu: BOM+

De BOM+ regeling (zoals die tot maart 2012 in werking was) had tot doel om, aanvullend aan de huidige algemene regels en bestemmingsplannen, bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken, mits dat een positief effect had op de kwaliteit van de omgeving. In het huidige beleid worden uitsluitend restrictieve voorwaarden gesteld aan bedrijfsontwikkeling. In de nieuwe regeling die ter vervanging dient van ondermeer de provinciale regelingen BOM+, VORM, 'Rood voor Groen' en 'Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg' is nu ondergebracht binnen het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM); hierin wordt per bedrijf in de gegeven situatie bezien in hoeverre een ontwikkeling mogelijk is die per saldo een positief effect oplevert voor de gebiedskwaliteit. Dit kan onder meer het geval zijn als de bedrijfsontwikkeling, naast mogelijke negatieve effecten, voorziet in maatregelen ter verbetering van de gebiedskwaliteit. Op grond van vooraf vast te stellen criteria zal beoordeeld worden of aan de ontwikkeling kan worden meegewerkt. Ter borging van de afspraken hierover dienen deze vastgelegd te worden door middel van het regulier hiertoe beschikbaar instrumentarium, zoals het bestemmingsplan, maar ook eventueel via privaatrechtelijke overeenkomsten. BOM+ is derhalve een afwegingsinstrument voor toepassing binnen de reguliere wettelijke instrumenten.

Reeds op 15 januari 2010 is door mevrouw Lippertz met de gemeente Eijsden een BOM+ overeenkomst getekend, waarvan de realisatie van hotelkamers onderdeel uitmaakte. Het huidige verzoek betreft realisatie van zes vakantieappartementen en het inpassen van lichte, ondersteunende horeca. Er kan derhalve gesteld worden dat er geen bezwaren bestaan tegen het verlenen van een omgevingsvergunning op basis van deze BOM+ overeenkomst.

3.4 Gemeentelijk Beleid

3.4.1 Toerisch-recreatief beleid

De voormalige gemeente Eijsden en de voormalige gemeente Margraten hebben in 2007 de toeristisch recreatieve kadernota Eijsden-Margraten vastgesteld. Deze visie is in 2008 opgevolgd door de 1^e toeristisch-recreatieve nota Eijsden-Margraten 2008-2015 'Van Maas tot Mergel, grenzeloos genieten!'. De gemeente streeft naar een ambitie op het gebied van recreatie en toerisme. Het inzetten op en het stimuleren van recreatie en toerisme biedt kansen, aangezien vakantie vieren in Limburg populair is. Het overnachten in appartementen in de gemeente Eijsden-Margraten laat een stijgende tendens zien. Het kamperen is altijd al een tak van recreatie geweest waarin veel overnachtingen worden gegenereerd. Een speerpunt voor de sector is het beter benutten en verder uitbouwen van het bestaande toeristisch-recreatieve aanbod en potentieel alsmede het beter toegankelijk maken ervan. Verder staat in de 1^e Toeristisch-Recreatieve nota beschreven dat beeldbepalende gebouwen dragers zijn van de identiteit van het dorp. De gemeente geeft aan dat het initiatieven die passen bij de gewenste schaal van het gebied, wil ondersteunen door daarbij een faciliterende rol te spelen. Onderhavige ontwikkeling is in lijn met het beleid dat de gemeente Eijsden-Margraten heeft geformuleerd. De ontwikkeling zorgt voor een kwalitatief hoogstaande recreatieve ontwikkeling nabij de beeldbepalende Meschermolen.

3.4.2 Bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert thans het bestemmingsplan "Buitengebied" zoals gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Eijsden per 27 april 2010. In dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden bestemd ten behoeve van "Agrarisch Bedrijf" (AB) en "Wonen-Wellness" (W-WEL). Onderstaand een weergave van de planologische situatie betreffende de Meschermolen.

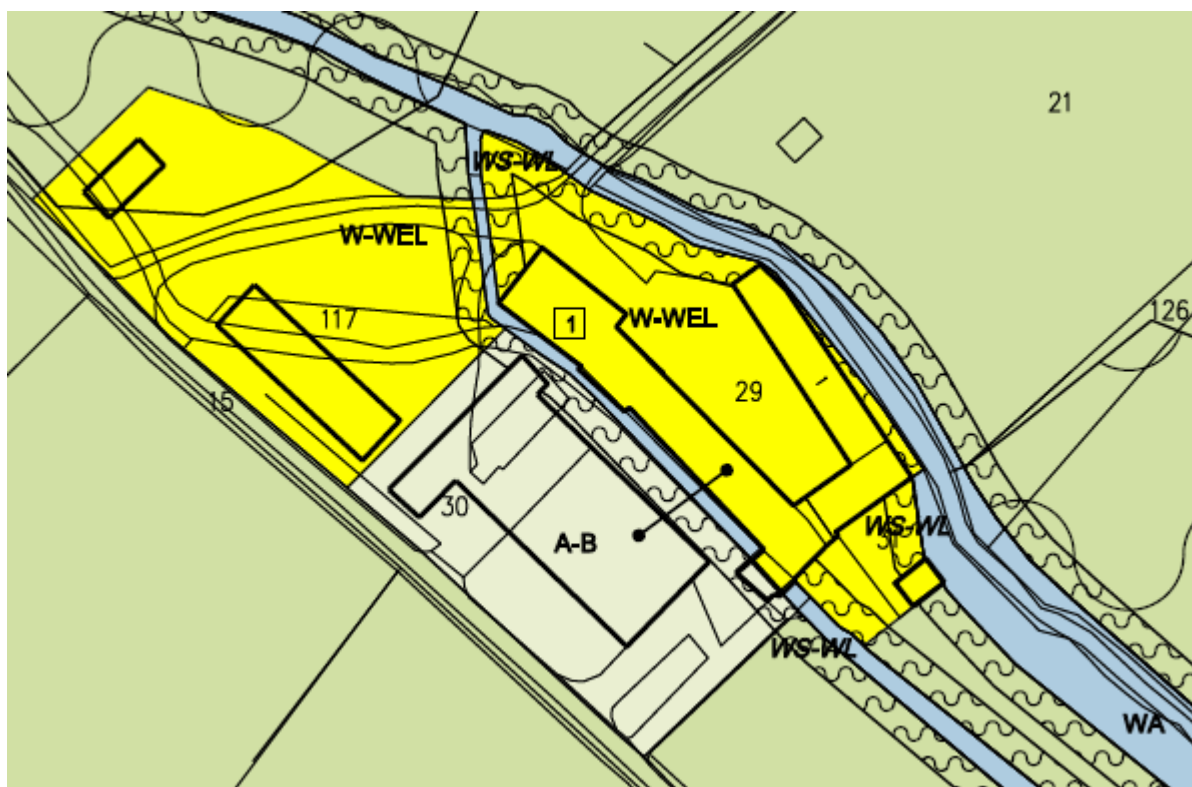


fig. 7 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Vakantieappartementen

Ter plaatse van de reeds aanwezige bebouwing ter plaatse van de binnenplaats, nabij de Meschermolenweg, geldt de bestemming "Agrarisch Bedrijf". Binnen deze bestemming zijn vakantieappartementen niet opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Wel is binnen de regels van dit artikel een ontheffingsmogelijkheid opgenomen (artikel 4.6.4 Ontheffing voor bed&breakfast); het voorliggende initiatief kan echter niet voldoen aan de voorwaarden die daarvoor (in het verlengde van de beleidsnotitie 'Bed & Breakfast') gesteld worden omdat de aanvraag omgevingsvergunning uit gaat van zes appartementen en het betreft geen ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit. Daarnaast is het bouwplan deels geprojecteerd buiten het daarvoor aangegeven bouwvlak.

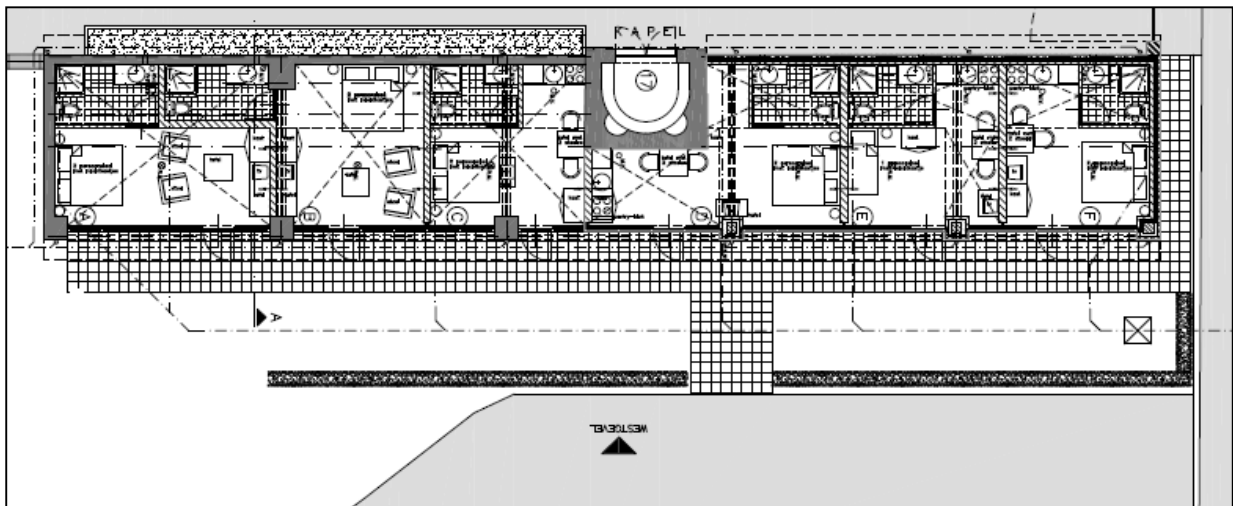


fig. 8 Detail nieuwe vakantieappartementen

Wasgelegenheid, Wellnessruimte en Installatieruimte

De toevoeging van een wasgelegenheid, wellnessruimte en technische- installatieruimte in de bestaande paardenstal wordt gerealiseerd binnen de bestemming "Agrarisch-Bedrijf". Het gebruik als zodanig is strijdig met de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied". De omvang van deze functies is echter dermate beperkt dat de reeds aanwezige agrarische hoofdactiviteit in overwegende mate aanwezig blijft.

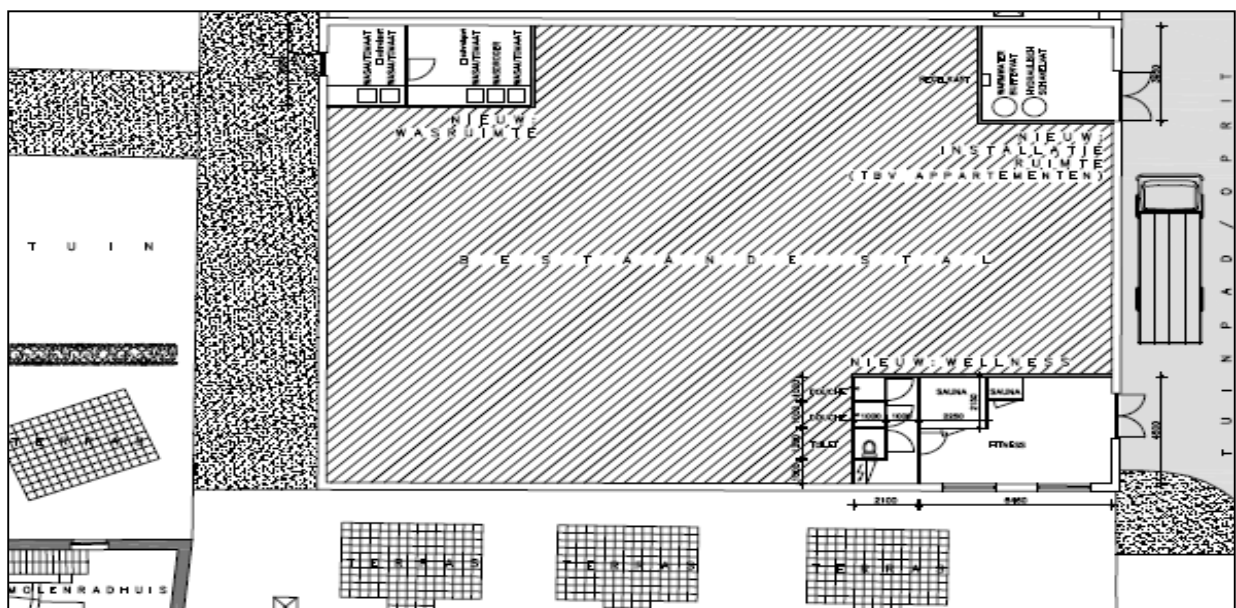


fig. 9 Detail stal met wasgelegenheid, wellnessruimte en installatieruimte

Aangezien de genoemde activiteiten gerelateerd zijn aan de reeds aanwezige bedrijfsvoering in de vorm van wellness en verblijfsrecreatie en een faciliteit vormen voor de vakantieappartementen, kan met het verlenen van een omgevingsvergunning alsnog inpassing plaatsvinden.

3.4.3 Spuitzone

Spuitzones worden opgenomen om gevoelige objecten, zoals woningen e.d. te beschermen tegen gevaar aspecten welke samenhangen met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. De huidige wet- en regelgeving bevat geen eisen, normen en / of criteria voor het beschermen van mensen of omwonenden die zich in de buurt van toepassingslocaties bevinden. Door deze leemte in regelgeving is het gebruikelijk geworden middels bestemmingsplannen, of bij lokale ingrepen ruimtelijke onderbouwingen, een regeling op te nemen vergelijkbaar aan de wijze hoe heden ten dage in de ruimtelijke ordening omgegaan wordt met aspecten als externe veiligheid en electromagnetische straling (EMC).

Normaliter dient in de thans voorliggende aanvraag omgevingsvergunning een 50 meter contour te worden opgenomen, waarin het planologisch niet is toegestaan om driftveroorzakende handelingen te (laten) verrichten in de fruitteelt. Omdat de gronden rondom de panden ter plaatse van de Meschermolen 1 eigendom zijn van de initiatiefnemer, dient het projectgebied zodanig te zijn dat in een spuitzone is voorzien, waarbij het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken voor:

- boomgaarden en boomkwekerijen waarbij gebruik gemaakt wordt van niet natuurlijke bestrijdingsmiddelen;
- het aanleggen en het in exploitatie nemen van nieuwe boomgaarden en boomkwekerijen, behoudens voorzover het betreft hoogstamfruitbomen indien geen gebruik wordt gemaakt van niet natuurlijke bestrijdingsmiddelen.

Op de verbeelding / besluitvak behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing / aanvraag omgevingsvergunning, vormt de projectbegrenzing tevens de spuitzone waarbinnen bovenstaande maatregelen t.a.v. driftveroorzakende maatregelen als gevolg van gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen, niet zijn toegestaan.

4. SECTORALE ASPECTEN

4.1 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Aangezien er is voorzien in reeds beperkte gerealiseerde nieuwe bebouwing, kan worden volstaan worden met een historisch vooronderzoek; immers, de voorgestelde bebouwing is grotendeels binnen het bestaande bouwvlak, zoals weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied" *Door eigenaar en initiatiefnemer is gekozen voor een uitgebreid verkennend bodemonderzoek, waardoor een duidelijk, actueel beeld zal ontstaan van de milieuhygiënische situatie van de bodem ter plaatse.*

Een verkennend bodemonderzoek heeft tot doel de gemiddelde bodemkwaliteit op de bovenvermelde onderzoekslocatie vast te stellen en een milieukundige beoordeling van een eventuele bodemverontreiniging te geven. Daarbij zal met name gelet worden op risico's voor de volksgezondheid en het milieu in het algemeen en of er beperkingen, dan wel anderszins belemmeringen aanwezig zijn voor de functiewijziging.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaai, industrielawaai en spoorweglawaaai.

Langs alle wegen bevinden zich ingevolge de Wet geluidhinder geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-gebieden. Rondom het plangebied zijn 30 km/h-wegen aanwezig die op basis van hun snelheidsregime zijn gedezoneerd. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van een geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk).

De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de kant van de weg. Onder stedelijk gebied wordt verstaan: 'het gebied binnen de bebouwde kom, doch met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend binnen zone van een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens' (artikel 1 Wgh):

- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid).

Een recreatieve verblijfsfunctie is een specifiek object. Vakantiewoningen (of gelijk te stellen functie) die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder maar voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken (ABRvS 17 maart 2004, nr. 200300807/1).

4.3 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling/wijziging van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a)
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Met het plan wordt het gebruik van ontmoeting en (verblijfs)recreatie met ondergeschikte horeca mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling valt onder één van de categorieën waarvoor in het Besluit NIBM waarvoor is bepaald dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate is (beperkt aantal gebruikers). Toetsing aan de grenswaarden kan derhalve achterwege blijven, omdat de eventuele toename van de bruto vloeroppervlakte minder dan 100.000 m² bedraagt (voornamelijk binnen bestaande bebouwing).

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de Wlk de realisatie van het project niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is er sprake van een goed leefmilieu ter plaatse van de beoogde aanpassingen.

4.4. Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

Bij realisering van hindergevoelige functies dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van verblijfsruimten sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (editie 2009). Bij deze richtafstanden wordt rekening gehouden met milieuaspecten als geur-, stof- en geluidshinder. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Uit jurisprudentie en de genoemde VNG-publicatie blijkt dat in het geval van een gemengd gebied verkleinde richtafstanden gelden. Het planvoornemen betreft geen ontwikkeling die hinder zou kunnen ondervinden van bedrijven die in de omgeving aanwezig zijn. Evenmin legt het planvoornemen beperkingen op aan de mogelijk in de omgeving aanwezige bedrijven (binnen een afstand van 100 meter van de projectlocatie is geen (bedrijfs)bebouwing gelegen). Derhalve vormt de aanwezigheid van bedrijven geen belemmeringen voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken²) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek en conclusie

Op 27 oktober 2004 trad het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het BEVI is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Dit besluit wordt uitgevoerd middels wettelijke normen en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Naast het BEVI is de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) op 8 september 2004 en bij wijziging van 3 april 2007 ingevoerd. In de REVI zijn de regels voor afstanden en de berekeningen van het plaatsgebonden- en groepsrisico opgesteld.

4.5.1 Transportassen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zijn uitsluitend de transportassen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. In beginsel zijn dit A- en N-wegen en spoorlijnen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Waterwegen zijn niet in de nabijheid van het plan aanwezig en daarmee ook niet relevant.

Aanvullend kunnen door gemeenten lokale wegen worden aangewezen als route voor het transport van gevaarlijke stoffen. Nabij het projectgebied is geen weg aangewezen als route voor gevaarlijk transport. In de Circulaire is onder 5.2.3 aangegeven dat geen beperkingen gelden ten aanzien van het ruimtelijk gebruik van percelen die op meer dan 200 meter afstand van de weg of het tracé zijn gelegen. De

Resumé

Ten aanzien van de ontwikkeling van de recreatieve functie zijn de transporten van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor niet relevant gebleken. De meest nabij gelegen transportas is de A2, die op meer dan 200 meter afstand van het projectgebied is gelegen. Het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.5.2 Externe veiligheid buisleidingen

Bij de realisatie van een nieuwe initiatieven dient rekening te worden gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen waarvoor bepaalde aan te houden risicoafstanden gelden. Deze afstanden zijn onder andere afhankelijk van de aard van de stof, de druk waaronder deze wordt getransporteerd, de diepteligging en de diameter en wanddikte van de buisleiding. Ten aanzien van de externe veiligheid gaat het met name om de risico's in het geval er iets fout gaat met een hogedruk gastransportleiding.

In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen hoge druk transportleiding gelegen voor aardgas of ethyleenleiding (ARG) gelegen. Bepaald dient te worden of eventueel aanwezige buisleidingen consequenties kunnen hebben voor de bouwplannen.

Wettelijk kader

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Resumé

Het project valt ruim buiten de invloedsgebieden van buisleidingen. Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen initiatief.

4.5.3 Inrichtingen

Naast het vervoer van gevaarlijke stoffen, dient bij de realisatie ook rekening te worden gehouden met de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen waarvoor ook aan te houden risicoafstanden gelden. Bepaald dient te worden of eventueel aanwezige risicovolle inrichtingen belemmeringen kunnen vormen voor het initiatief.

Wettelijk kader

Voor risicovolle activiteiten en/of risicovolle installaties bij inrichtingen worden ten aanzien van het milieuhygiënische aspect externe veiligheid regels gesteld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim), beter bekend als het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit wordt aangesloten op de van toepassing zijnde publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen (PGS). Daarnaast zijn een aantal rechtstreeks geldende besluiten van belang waarin te respecteren veiligheidsafstanden en/of risicocontouren zijn opgenomen. Hierbi kan gedacht worden aan het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO), het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en het Vuurwerkbesluit.

Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. In het Bevi zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Deze zijn vertaald in de risiconormen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan. Het Bevi verplicht het bevoegd gezag om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voor zover het Bevi, BRZO en de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik niet van toepassing is, vallen activiteiten met gevaarlijke stoffen onder het Activiteitenbesluit. Indien de drempelwaarden uit bijlage 1 van het Activiteitenbesluit niet wordt overschreden, vallen activiteiten met de opslag van ontplofbare stoffen zoals genoemd in het Vuurwerkbesluit eveneens onder het Activiteitenbesluit. In specifieke gevallen kunnen aanvullende voorschriften zijn opgenomen in een individuele milieuvergunning. De effecten met betrekking tot externe veiligheid worden uitgedrukt in te respecteren veiligheidsafstanden, plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Inventarisatie relevante inrichtingen

Met behulp van de Risicokaart Limburg is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. Op onderstaande figuur is een uitsnede weergegeven van de eventueel relevante inrichtingen ten opzichte van het plangebied.

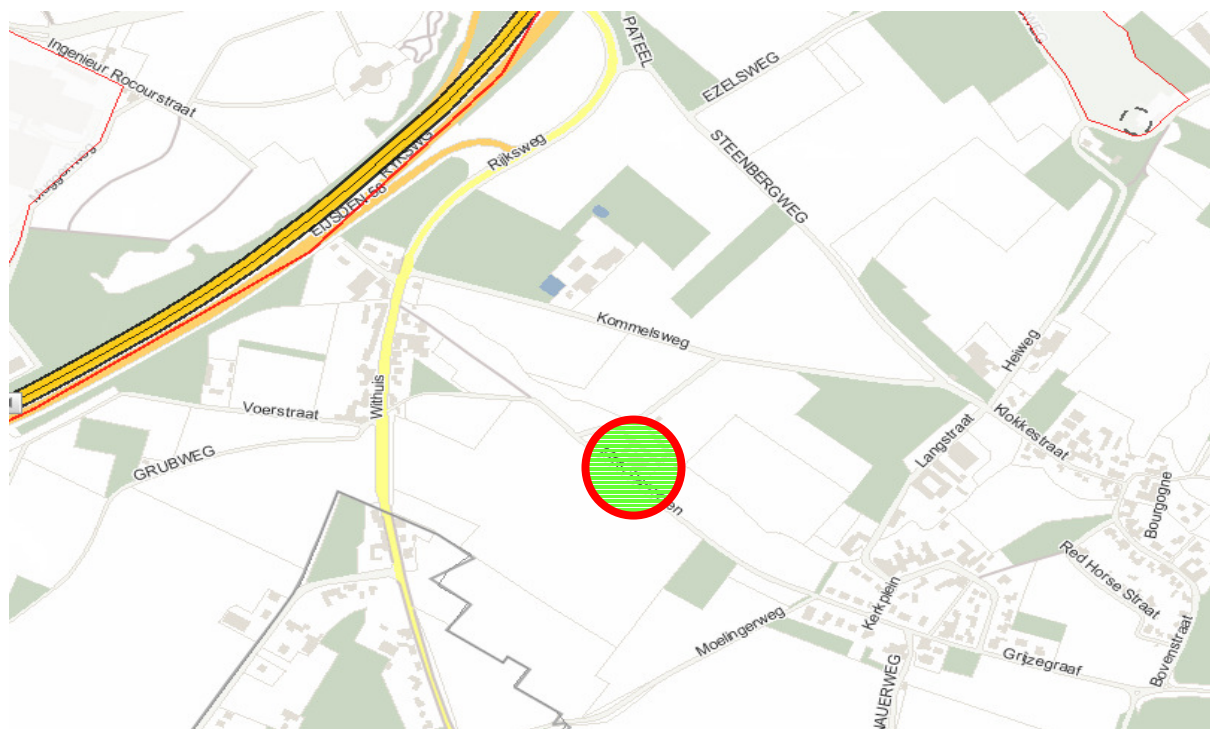


fig. 10 Uitsnede Risicokaart Limburg: relevante thema's / inrichtingen

Resumé

Risicobronnen vanuit inrichtingen vormen geen belemmering voor de realisatie van de beoogde functies.

4.6 Verkeer & Parkeren

Verkeer

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het initiatief slechts in beperkte mate zal leiden tot een toename van (extra) bezoekers ten opzichte van de bestaande situatie (toevoering van zes vakantieappartementen). Het planvoornemen heeft daarmee nauwelijks tot geen invloed op de lokale verkeersstructuur van de Meschermolenweg.

Parkeerbehoefte

Op basis van de in het projectgebied te vestigen functie is aan de hand van de bouwverordening van de gemeente Eijsden-Margraten de landelijke parkeerkencijfers, zoals deze zijn opgenomen in de CROW publicatie 182 "parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering". Uitgaande van een restgebied buiten de bebouwde kom geldt voor hotels/pensions een parkeernorm van 0,5 – 1,5 per appartement/kamer; dan ontstaat een parkeerbehoefte van minimaal 3 tot maximaal 9 parkeerplaatsen. Ten aanzien van parkeren kan worden gesteld dat bezoekers tengevolge van toevoering van de nieuwe vakantie appartementen moeten parkeren op eigen terrein. De projectlocatie van initiatiefnemer is van zodanige omvang dat dit geen probleem zal vormen. Er is op het terrein ruim voldoende parkeerruimte beschikbaar; het aspect parkeren vormt daarmee geen belemmering voor toevoeging van de omschreven functies.

4.7 Water

Nationaal Waterplan 2009-2015

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet water bepalender dan voorheen zijn bij de besluitvorming over grote opgaven op het terrein van verstedelijking, bedrijvigheid en industrie, landbouw, natuur, landschap en recreatie. De mate waarin water bepalend is bij ruimtelijke ontwikkelingen hangt af van de aard, omvang en urgentie van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied. Speerpunten zijn de duurzame zoetwatervoorziening, schonere water met een natuurlijke inrichting en de waterveiligheid. Belangrijk hierbij is het anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten door toepassing van de drietrapsstrategie eerst vasthouden, dan bergen en dan pas aan- en/of afvoeren van water. Bij het creëren van meer ruimte voor water is combineren met andere functies gewenst en moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Kabinetstandpunt Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

Dit kabinetsstandpunt, grotendeels gebaseerd op het Advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw (WB21), beschrijft de nieuwe aanpak van het waterbeheer, met name in thema's als veiligheid en wateroverlast. Belangrijk is het anticiperen op klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten door toepassing van de drietrapsstrategie eerst vasthouden, dan bergen en dan pas aan- en/of afvoeren van water.

Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (2008)

Het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel is een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Eén en ander is een logisch vervolg en nadere uitwerking van het vigerende beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding (1998).

Keur 2009

De Keur van het Waterschap (Roer en Overmaas) is een vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. In dit kader is het van belang te weten dat langs hoofd- en overige watergangen een zone ligt van respectievelijk 5 m en 2 m ter bescherming van het profiel en onderhoud. Ook langs waterkeringen ligt een (variabele) zone voor bescherming en onderhoud van de waterkeringen, voor het realiseren van bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze zone dient ontheffing van de Keur te worden aangevraagd. Met het Waterschap Roer en Overmaas is vooroverleg gevoerd inzake voorliggend initiatief, waarbij uitgegaan wordt van een functiewijziging hoofdzakelijk binnen de bestaande bebouwingscontouren van de Meschermolen.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

PM

Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

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

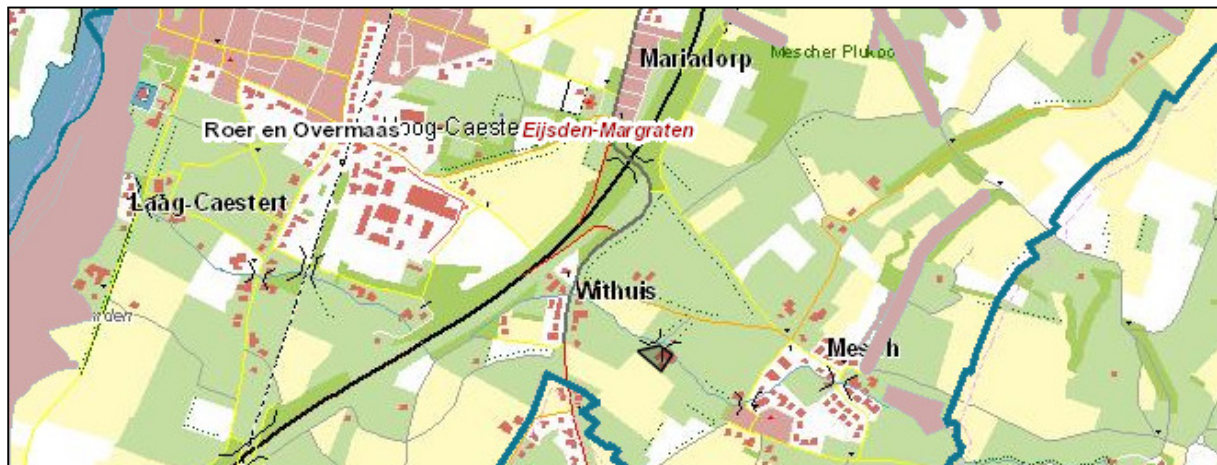


fig. 11 Uitsnede kaart watertoetsloket

Voor het betreffende initiatief worden bij de aanpassing van de bestaande bebouwing hoofdzakelijk in pandige verbouwingen uitgevoerd. Aan de buitenzijde worden enkele kleinschalige aanpassingen uitgevoerd binnen de bestaande bebouwingscontouren. Een watertoets is dan ook niet noodzakelijk aangezien er geen uitbreiding van de bebouwing buiten het daarvoor aangewezen bouwvlak gaat plaats vinden. Daarnaast is de nabij gelegen watergang van de "Voer" van een beschermingszone voorzien (waterstaat-waterloop), die niet wordt beïnvloedt als gevolg van dit initiatief. Vanuit het waterschap gelden er verder geen beperkingen t.a.v. de zogenaamde signaallagen

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater bij de realisatie van het initiatief wordt hierna toegelicht:

- Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van ingrepene binnen het projectgebied zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Eijsden-Margraten. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

- Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

- Opvang schoon hemelwater

In de hemelwatervoorziening wordt alleen schoon hemelwater opgevangen, waaraan geen verontreinigende stoffen zijn toegevoegd. Uitloging bij infiltratie wordt voorkomen door alleen schoon hemelwater te infiltreren in de bodem. Door het gebruik van niet-uitlogende materialen in de bouw wordt verontreiniging van het hemelwater voorkomen.

Resumé

Bij het project vindt deels uitbreiding van bebouwing plaats buiten het daarvoor aangewezen bouwvlak. Aangezien voorliggende onderbouwing echter enkel opgesteld is ten behoeve van realisatie van een nieuw initiatief, grotendeels binnen het bestaande agrarische bouwvlak, heeft het project géén invloed op grond- en oppervlaktewater. Tevens levert de afvoer van afval- en regenwater geen problemen op. Er bestaan geen knelpunten tussen voorgenomen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot het waterbeheer.

4.8 Ecologie

In de ecologieparagraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen - wat ecologie betreft - moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen of andere ruimtelijke ingrepen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. In de omgeving van het projectgebied liggen geen Natura-2000 gebieden (Savelsbos en Noorbeemden & Hoogbos liggen op voldoende afstand).

Toetsing van de Natuurgegevens van de provincie Limburg leert dat de meest actuele gegevens uit de periode tot 2011 gelden; voor de locatie ter plaatse van de Meschermolen in samenhang tot voorliggend initiatief zijn geen beperkingen t.a.v. flora en fauna (broedvogels, vegetatie ofwel andere relevante soorten). Daar er grotendeels binnen het bestaande bouwvlak wordt gebouwd, is de invloed op eventueel aanwezige flora & fauna minimaal.

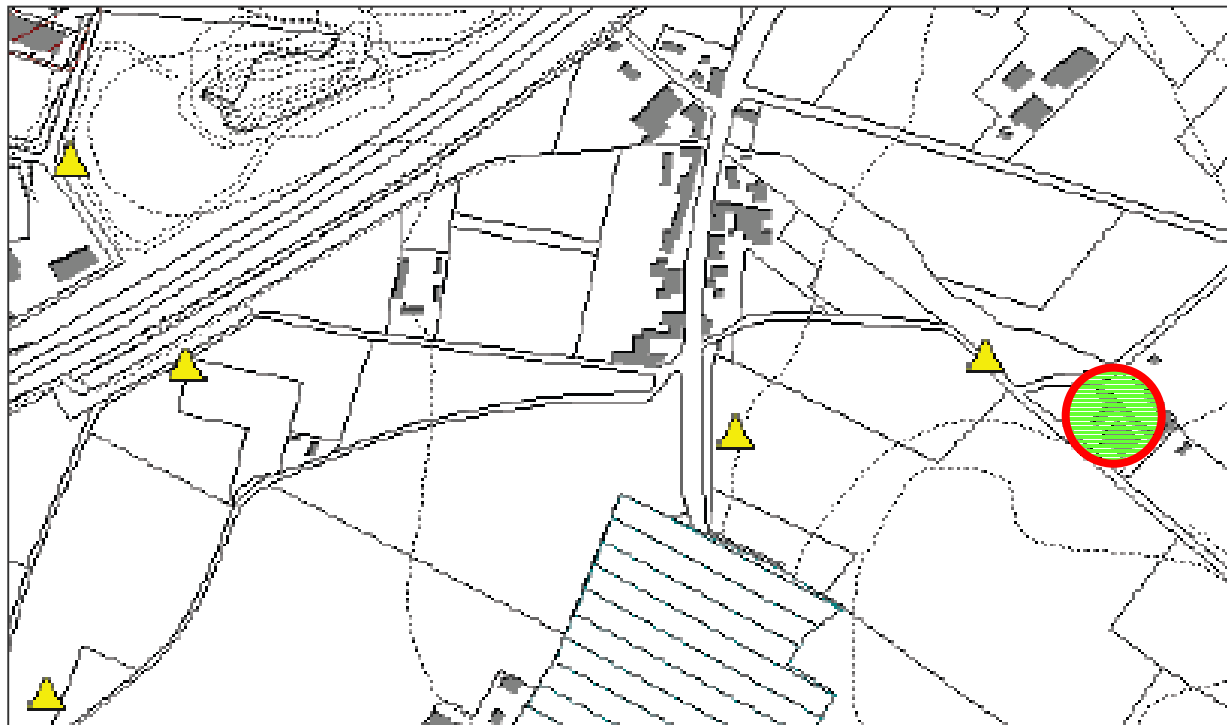


fig. 12 Uitsnede 'Natuurgegevens provincie Limburg'

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)

Als gevolg van het Verdrag van Valetta, dat in 1998 door het Nederlandse parlement is goedgekeurd en in 2006 zijn beslag heeft gekregen in de nieuwe Monumentenwet, stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, de Vijfde Nota Ruimtelijke ordening 2000/2002, het Structuurschema Groene Ruimte 2, een brief van de Staatssecretaris van OC&W aan de Tweede Kamer van 17 april 2000, de herziene Monumentenwet 2006 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

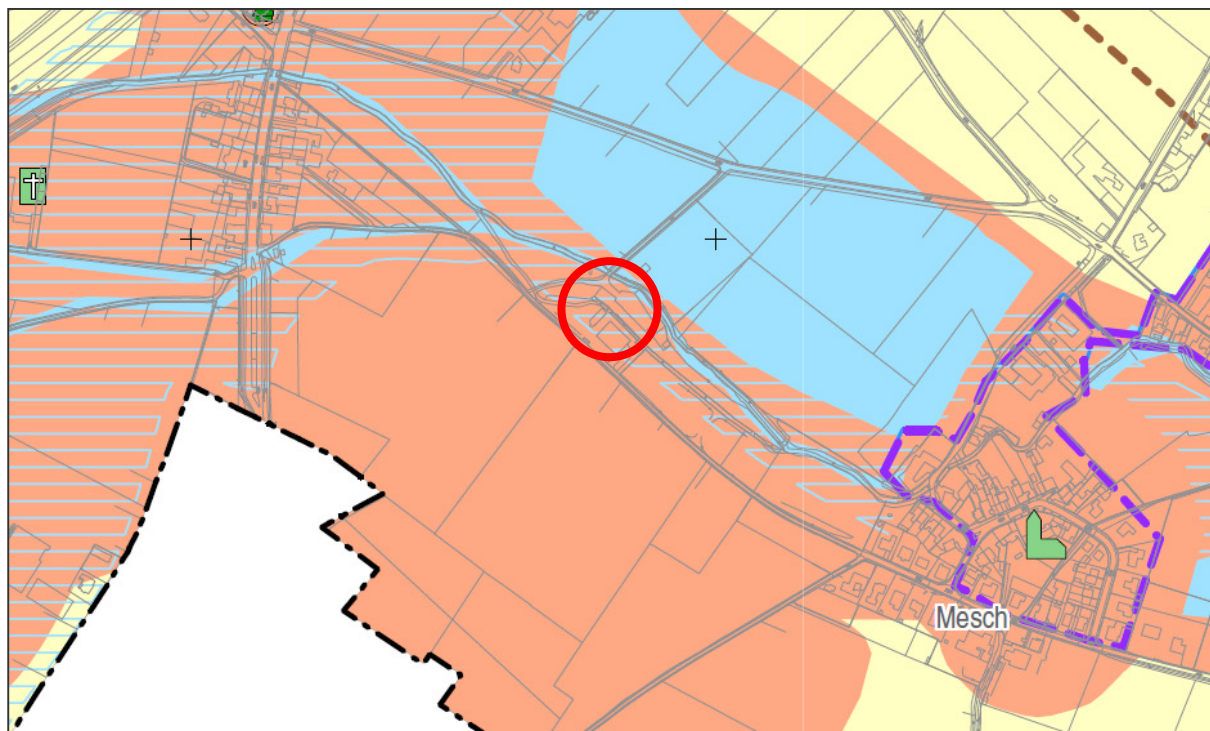


fig. 13 Gemeentelijke Verwachtingenkaart Erfgoedverordening 2013 (RAAP)

Toetsing van de Indicatieve kaart archeologische waarden levert als resultaat dat ter plaatse van de Meschermolen een middelhoge verwachtingswaarde van toepassing is; daarnaast is in de nabijheid van het projectgebied een bijzondere dataset aangetroffen. Aangezien in deze ruimtelijke onderbouwing uitgegaan wordt van reeds gerealiseerde bebouwing en er geen bodemingrepen plaatsvinden blijft verdergaande toetsing achterwege. De aanwezige activiteiten leveren geen inbreuk op eventueel aanwezige archeologische waarden en zijn in de regel passend bij de reeds aanwezige bestemming.

4.9.2 Cultuurhistorie

Om inzicht te krijgen in de bouwhistorie van de Rijksmonumentale Meschermolen plaatse is via de "Molendatabase" voldoende bouwhistorische informatie traceerbaar.

De Meschermolen is de eerste watermolen op de Voer op Nederlands grondgebied. De Voer is een driftig stromende beek met een groot verhang. De beek ontspringt ten zuiden van St. Pieters Voeren in België, komt aan de oostzijde van Mesch Nederland binnen, stroomt vervolgens door het dorp Mesch, passeert boven de Meschermolen een waterval en mondt even ten zuiden van Eijsden in de Maas uit. Vanouds leverde de Voer de drijfkracht voor een groot aantal watermolens, waaronder kopermolens. Vanaf 1839 lagen zes watermolens op een traject met een lengte van ongeveer 3,5 km op Nederlands grondgebied. In het stroomgebied van de Voer liggen een aantal fraaie grote Limburgse hoeven. Bij enige daarvan maakt een watermolen deel uit van het boerenbedrijf.

In het zuidwestelijk deel van Zuid-Limburg nam vroeger de teelt van tarwe een belangrijke plaats in. Elke watermolen op de Voer had tenminste één koppel speciale tarwestenen, zogenaamde Franse stenen, die voor het malen van tarwe en het maken van tarwebloem bijzonder goede maaleigenschappen hebben. Ook de Meschermolen, zoals hij vroeger werd genoemd, maakt deel uit van een grote Limburgse hoeve. Vroeger schijnt de hoeve van het gesloten type te zijn geweest. De Voer stroomt langs de voorgevel. Voor de linkervleugel, waarin de watermolen ligt, splitste de molentak zich af en stroomde via een stenen brugje naar de ijzeren kanjel van het bovenslagrad. De molentak ligt nu droog. Uiterlijk verraden weinig kenmerken de watermolen in de boerderij. Het brugje met het houten gebint van de maalsluis en de bediening zijn voor kenners de enige aanwijzingen.

In het midden van de 19e eeuw was de molen met een middenslagrad uitgerust. De middellijn bedroeg 5,66 m. en de breedte 0,64 m. Het waterrad was van hout en had eenvoudige rechte schoepen, die 33 cm. hoog waren. Ook het gangwerk was toen nog van hout. Vóór het waterrad bevond zich de maalsluis en ernaast een smalle lossluis. Op de splitsing van de molen- en de afslagtak bevond zich een verdeelwerk met twee lossluizen. Op het einde van de 19e eeuw werd de molen omgebouwd voor het gebruik van een plaatijzeren bovenslagrad. In het begin van de jaren vijftig werd de watermolen stilgelegd. Een maalderij in het dorp voorzien van een elektrische hamermolen en een mengerij voor het malen en samenstellen van veevoer nam het gemaal van de Meschermolen over. Incidenteel wordt er met molen nog gemalen.

In de huidige vorm wordt de Meschermolen vooral agrarisch en verblijfsrecreatief geëxploiteerd; de centrale ligging nabij diverse bezienswaardigheden in het Heuvelland en nabij de Voerstreek maakt een verblijf zeer geliefd. Met een aantal spaarzame ingrepen, waarbij respect wordt getoond voor de aanwezige monumentale waarden, zijn voldoende verblijfsruimten gecreëerd waarbij de van oorsprong bestaande functies nog steeds aanwezig zijn.

Gedurende de periode 1999-2000 heeft onder leiding van architect Arno Meijs een grondige restauratie van de bestaande bebouwing plaatsgevonden, waarbij met respect voor het behoudenswaardige een nieuwe invulling is gecreëerd middels realisatie van vakantieappartementen.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de mogelijkheid gecreeërd tot uitbreiding van het gebruik van de percelen en panden ter plaatse van Meschermolen 1 te Eijsden ten behoeve van vakantieappartementen met ondersteunende voorzieningen. De kosten voor de invulling, aansluiting op de riolering en dergelijke, zijn voor de eigenaar en initiatiefnemer.

Met betrekking tot de relatie met de grondexploitatieregeling in de Wro, wordt opgemerkt dat er geen sprake is van een ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er zijn geen kosten voor de gemeente met als gevolg van de realisatie. Er heeft derhalve geen exploitatieplan danwel exploitatieovereenkomst opgesteld te worden.

In verband met mogelijke planschade wordt met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van deze overeenkomst heeft de gemeente Eijsden-Margraten de mogelijkheid om een eventuele planschadeclaim te verhalen op de initiatiefnemer.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor deze afwijking van het bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend, daar in deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, kan een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht verleend worden.

5.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het voorgaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De mogelijkheid tot het inpassen van zes bestaande ruimten ten behoeve van vakantieappartementen en een installatieruimte, wasgelegenheid en wellnessruimte in de centraal gelegen bestaande stal, vormen na een afweging van de verschillende belangen een aanvaardbare invulling ter plaatse van het projectgebied.

PLANOPPOINT

BIJLAGEN