

arvalis



Ruimtelijke Onderbouwing “Bovenstraat 38 te Noorbeek”





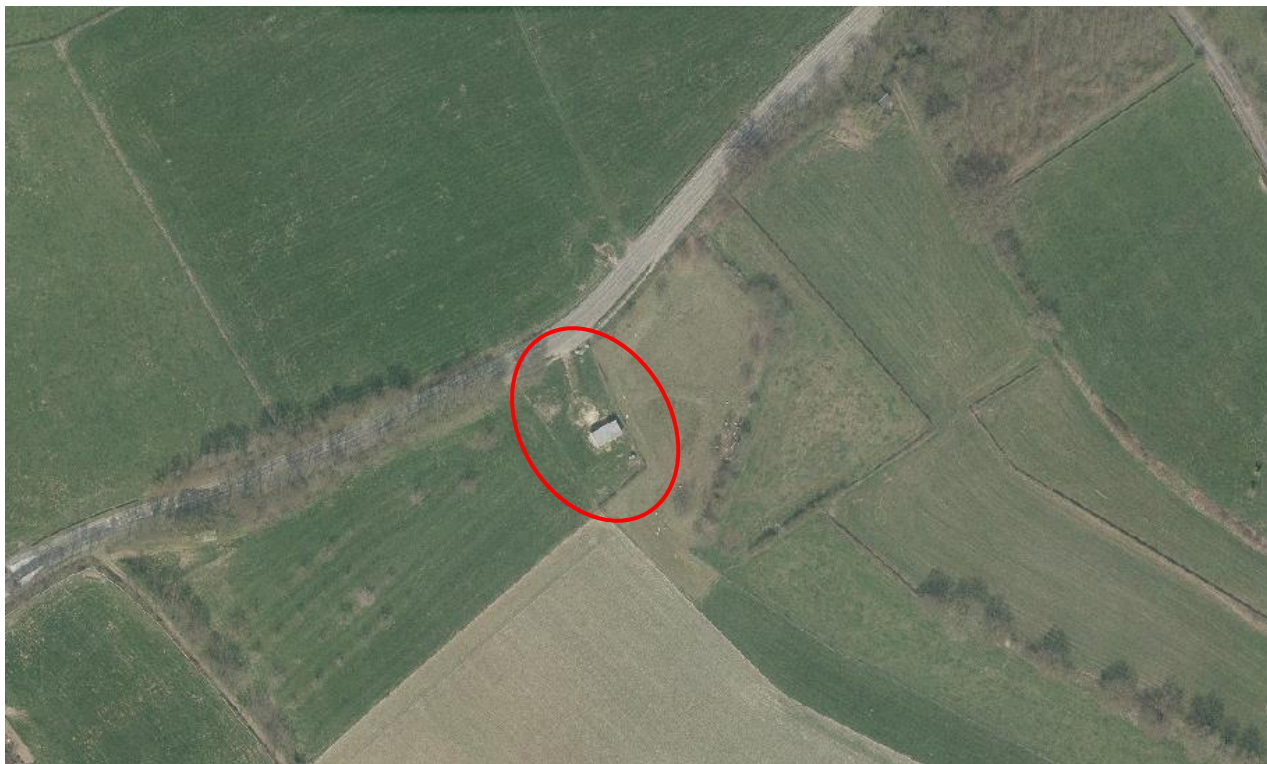
Ruimtelijke Onderbouwing

“Bovenstraat 38 te Noorbeek”

NL.IMRO.1903.OVBUI6255AV38-VG01

Ruimtelijke Onderbouwing

“Bovenstraat 38 te Noorbeek”



Opdrachtgever:

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

Opdrachtnemer / Gemachtigde

Opgesteld door	:	Arvalis Adviseurs
Naam en voorletters	:	Bergsma, T.
Adres	:	Oude Rijksweg 32
Postcode en woonplaats	:	6271 AA Gulpen
Telefoon	:	06-55720230
E-mailadres	:	tbergsma@arvalis.nl
Gulpen	:	2 juni 2021

Inhoudsopgave Ruimtelijke onderbouwing

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel aanvraag omgevingsvergunning	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plan	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan.	1
1.3.1	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3.2	Toetsing	2
1.4	Bij de aanvraag behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Projectbeschrijving	5
2.3	Locatiebeschrijving	6
3	RUIMTELIJK BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3	Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal omgevingsplan Limburg	12
3.2.2	Provinciale omgevingsverordening	13
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	17
3.2.5	Cultuur Historische Waardenkaart Limburg	18
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Strategische visie 2022 Vernieuwen door Verbinden	18
3.3.2	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden - Margraten	19
4	Randvoorwaarden / Onderzoeken	20
4.1	Beoogde ontwikkeling	20
4.2	Milieu	20
4.2.1	Activiteitenbesluit	20
4.2.2	Bodem	20
4.2.3	Luchtkwaliteit	20
4.3	Geluid	21
4.4	Milieuzonering / Bedrijvigheid	21
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Waterparagraaf	23
4.6.1	Watertoets	24
4.6.2	Afvalwater	25
4.7	Cultuurhistorie en Archeologie	25
4.8	Inpassing in het landschap	26
4.8.1	Advies kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten	28
4.9	Natuurwaarden en landschapswaarden	29
4.9.1	Ecologische Hoofdstructuur.	29
4.9.2	Natuurbeschermingswet / Natura 2000	29
4.9.3	Soortenbescherming	30
4.10	Verkeer en infrastructuur	31
4.10.1	Verkeer	31

4.10.2	Parkeren	32
5	UITVOERBAARHEID	33
5.1	Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	33

Bijlagen

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

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel aanvraag omgevingsvergunning

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

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

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

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

Op 23 april 2015 is geconstateerd dat een aantal zaken niet zijn uitgevoerd conform de verleende vergunning. Het betreft:

- Het parkeerterrein is circa 5 meter smaller aangelegd dan vergund. Het aantal parkeerplaatsen is echter gelijk;
- Er is een toiletvoorziening geplaatst tegen de linker zijgevel van de ijssalon;
- Er is een ondergrondse septic tank geplaatst;
- Er is een riolering aangebracht vanaf het toilet naar de septic tank;
- Er is een reclame-uiting geplaatst aan de rand van het perceel, nabij de openbare weg;
- Er zijn 7 picknicktafels geplaatst;
- Er is 1 overdekte picknicktafel geplaatst;
- Ten behoeve van deze picknicktafels is er bestrating aangebracht;
- Er zijn een 4-tal houten constructies geplaatst waartegen fietsen kunnen worden gestald;
- Er is een uitbreiding gerealiseerd van de parkeergelegenheid op het naastgelegen perceel;
- Niet alle natuurcompensatie behorende bij de vergunning Z-HZ-WABO-2014-000991 d.d. 23 april is uitgevoerd.

De genoemde zaken dienen meegenomen te worden in de nieuw te volgende procedure, deze ligt nu voor. Dit behoudens de reclame-uiting welke separaat is aangevraagd.

1.2 Ligging en begrenzing van het plan

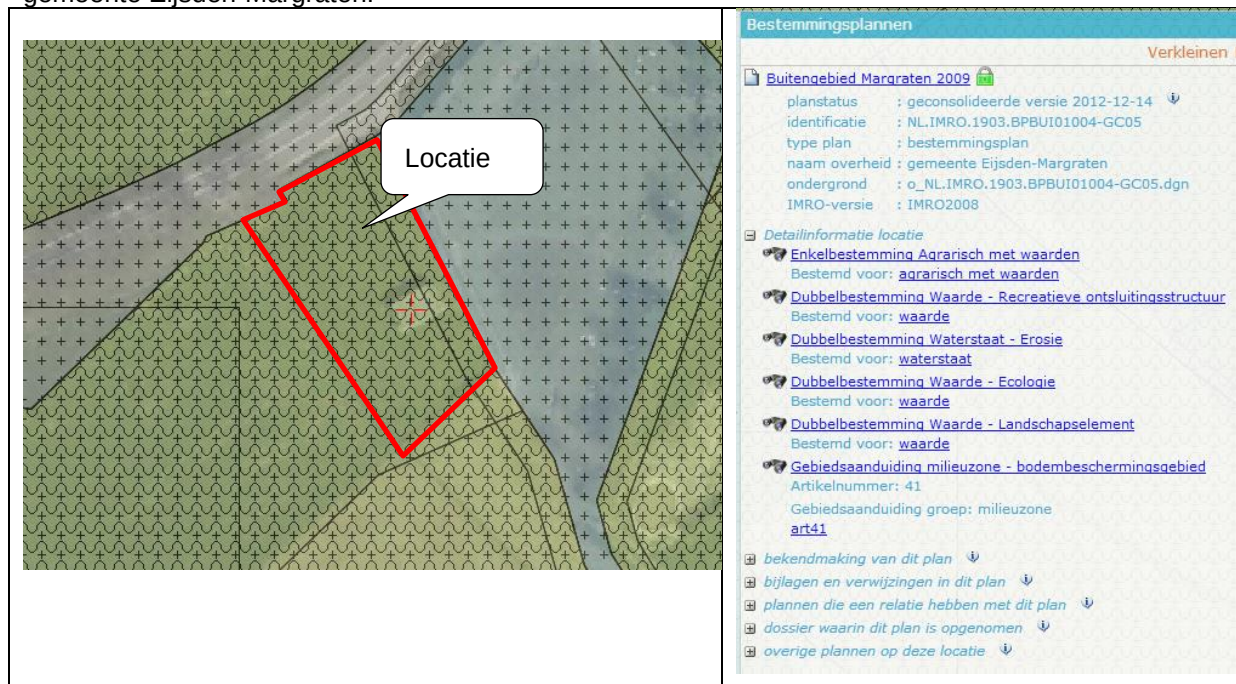
De ligging van het perceel waarop de stal staat is kadastraal bekend als gemeente Margraten sectie X nr. 187, plaatselijk bekend Bovenstraat 38 te (6255 AV) Noorbeek. Het aanliggende perceel heeft nr. 140.

1.3 Vigerend bestemmingsplan.

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende bestemmingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.3.

1.3.1 Vigerend bestemmingsplan

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



afbeelding 1, uitsnede vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie is de navolgende detailinformatie van belang;

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

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

1.3.2 Toetsing

De gemeente Eijsden-Margraten heeft in de beoordeling van het principeverzoek gesteld dat de verkoop van ijs en versnaperingen is aan te merken als detailhandel en hierdoor niet past binnen de begripsbepaling recreatief medegebruik binnen het vigerend bestemmingsplan. Tevens is de verkoop van ijs en versnaperingen niet aan te merken als een activiteit die past binnen de dubbelbestemming Waarde Recreatieve ontsluitingsstructuur. Tevens passen de aanleg van parkeerplaatsen, toiletvoorziening, en houten constructies geplaatst waartegen fietsen kunnen worden gestald, niet binnen de vigerende agrarische bestemming.

Verder schrijft de gemeente Eijsden-Margraten: "Het wijzigen van het gebruik van het perceel en het gebouw ten behoeve van toeristische activiteiten levert naar onze mening een nuttige bijdrage aan het promoten van toerisme en recreatie binnen onze gemeente. Het initiatief past ook binnen de

kaders van de strategische visie waarbij onder meer is vermeld dat landschap en ondernemen zich in balans moeten houden en dat ondernemers de ruimte krijgen voor initiatieven die passen in het landschap en uitdagend zijn”.

In de voorliggende nieuwe procedure worden een aantal zaken meegenomen welke niet conform de eerdere vergunning zijn uitgevoerd. Deze zaken zijn in paragraaf 1.1 opgesomd.

Om het gehele plan inclusief wijzigingen mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning verleend te worden voor het onderdeel “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Er wordt tevens gebouwd op gronden waar geen bebouwing is toegestaan. Het plan is van geringe impact op de omgeving.

1.4 Bij de aanvraag behorende stukken

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

1.5 Leeswijzer

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

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

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis

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

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

2.2 Projectbeschrijving

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

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



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

Op 23 april 2015 is geconstateerd dat een aantal zaken niet zijn uitgevoerd conform de verleende vergunning het betreft:

- Het parkeerterrein is circa 5 meter smaller aangelegd dat vergund. Het aantal parkeerplaatsen is echter gelijk;
- Er is een toiletvoorziening geplaatst tegen de linker zijgevel van de ijssalon;
- Er is een ondergrondse septic tank geplaatst;
- Er is een riolering aangebracht vanaf het toilet naar de septic tank;
- Er is een reclame-uiting geplaatst aan de rand van het perceel, nabij de openbare weg;
- Er zijn 7 picknicktafels geplaatst;
- Er is 1 overdekte picknicktafel geplaatst;
- Ten behoeve van deze picknicktafels is er bestrating aangebracht;
- Er zijn een 4-tal houten constructies geplaatst waartegen fietsen kunnen worden gestald;
- Er is een uitbreiding gerealiseerd van de parkeergelegenheid op het naastgelegen perceel;
- Niet alle natuurcompensatie behorende bij de vergunning Z-HZ-WABO-2014-000991 d.d. 23 april is uitgevoerd.

De genoemde zaken dienen meegenomen te worden is de nieuw te volgend procedure, deze ligt nu voor.

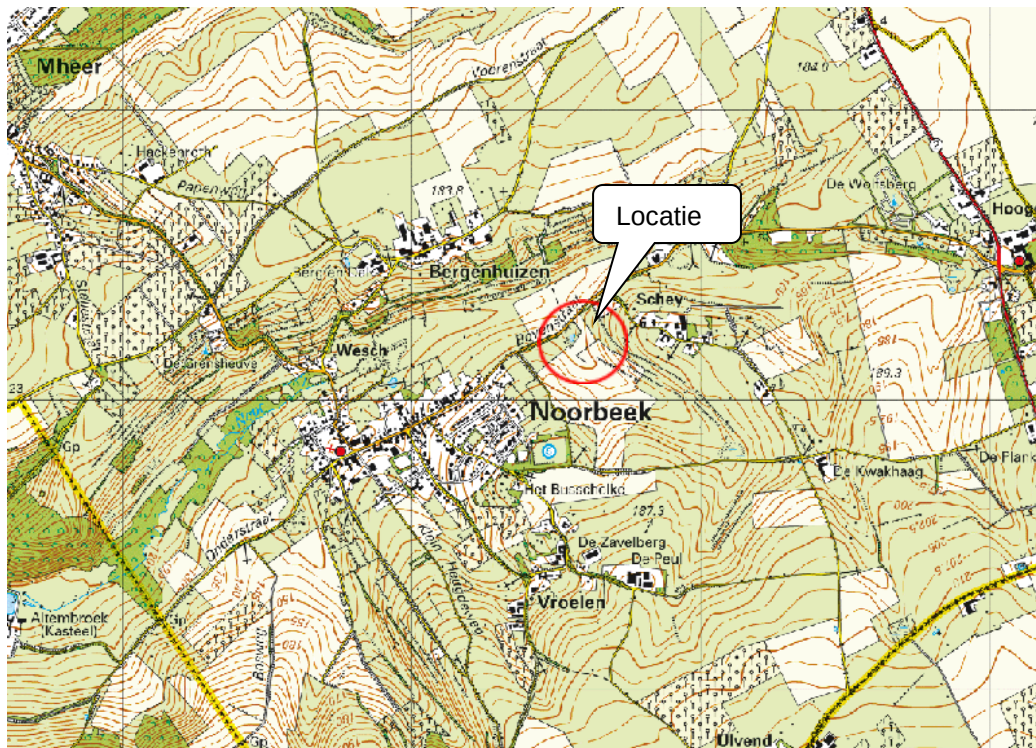
2.3 Locatiebeschrijving

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

Ruimtelijke Onderbouwing : Bovenstraat 38 te Noorbeek
Kenmerk : NL.IMRO.1903.OVBUI6255AV38-VG01
: 2 juni 2021

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door;

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



afbeelding 3, topografische kaart

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

Ruimtelijke Onderbouwing	: Bovenstraat 38 te Noorbeek
Kenmerk	NL.IMRO.1903.OVBUI6255AV38-VG01
	: 2 juni 2021

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 Rijksbeleid

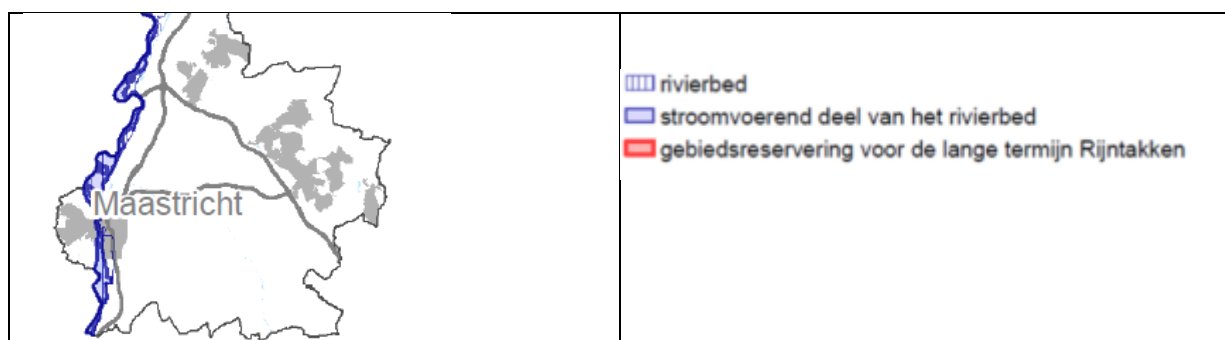
3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Op 1 oktober 2012 is de eerste aanvulling bij het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen waaraan de inhoud van bestemmingsplannen moet voldoen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

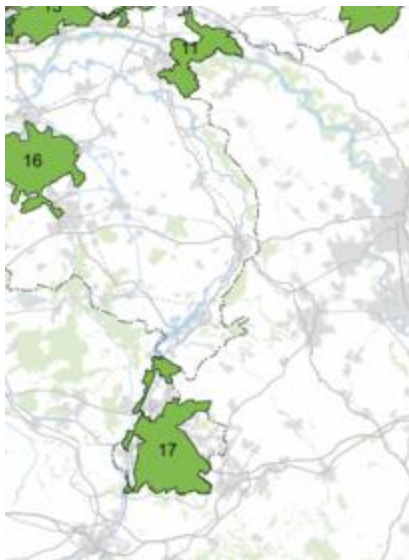


afbeelding 4, Uitsnede besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

3.1.2.1 Nationaal Landschap

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



afbeelding 5, Uitsnede kaart Nationale landschappen)

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

Voor Zuid-Limburg zijn deze bijzondere waarden;

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

De provincie heeft dit beleid vertaalt in het provinciaal omgevingsplan Limburg.

3.1.2.2 Ecologische Hoofstructuur

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

De herijkte nationale EHS (zie kaart) wordt uiterlijk in 2018 door provincies gerealiseerd. De robuuste verbindingen zijn geschrapt. Ontpoldering ten behoeve van de EHS is alleen toegestaan wanneer waterveiligheid of internationale afspraken dit vereisen. Het Planbureau voor de Leefomgeving zal de beleidsvoortgang en doelbereiking meten. Voor de langere termijn ontwikkelt het Rijk in overleg met de provincies een visie op natuur. De Natura 2000-gebieden (met natuurwaarden van Europees belang) en de twintig Nationale Parken maken deel uit van de EHS. De Noordzee en de grote wateren (Waddenzee, Eems, Dollard, IJsselmeer, randmeren, grote rivieren, en Deltawateren) behoren tot de EHS. Deze wateren vallen onder de verantwoordelijkheid van het Rijk. Bij de realisatie van de EHS zal aandacht zijn voor de toegankelijkheid, de recreatieve waarde en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Ook wordt aansluiting gezocht bij de realisatie van andere maatschappelijke opgaven zoals waterberging. Zo wordt met de EHS ook een bijdrage

geleverd aan het halen van de doelen vanuit de Kaderrichtlijn Water. De herijkte nationale EHS is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. De mogelijkheid voor soorten om zich tussen natuurgebieden te verplaatsen wordt vooral gerealiseerd via landbouwgebied en ander particulier beheerd groengebied. Het Rijk zet in op verduurzaming van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB). Daarmee kunnen grondeigenaren worden gestimuleerd een groenblauwe dooradering van het landschap te realiseren door bijvoorbeeld natuurlijke akkerranden, sloten, recreatieve routes en kavelafscheidings. Ook rondt het Rijk het Meerjarenprogramma Ontsnippering af voor het opheffen van knelpunten tussen de nationale EHS en bestaande rijksinfrastructuur. Daarnaast wordt nieuwe infrastructuur ingepast binnen de wettelijke eisen aan inpassing van infrastructuur. De natuur in de EHS blijft goed beschermd met een 'nee, tenzij'-regime. Binnen de EHS zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet toegestaan, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang en reële alternatieven ontbreken. De flexibiliteit in begrenzing en de mogelijkheden om ontwikkelingen toe te staan, die in het beleidskader Spelregels EHS zijn uitgewerkt (EHS-saldobenadering, herbegrenzen EHS, compensatie), blijven hierbij overeind. Op de EHS in de grote wateren en de Noordzee is het 'nee, tenzij'-regime niet van toepassing. Voor de Waddenzee is in de PKB Derde Nota Waddenzee een specifiek regime uitgewerkt.

3.1.3 Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

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

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico:

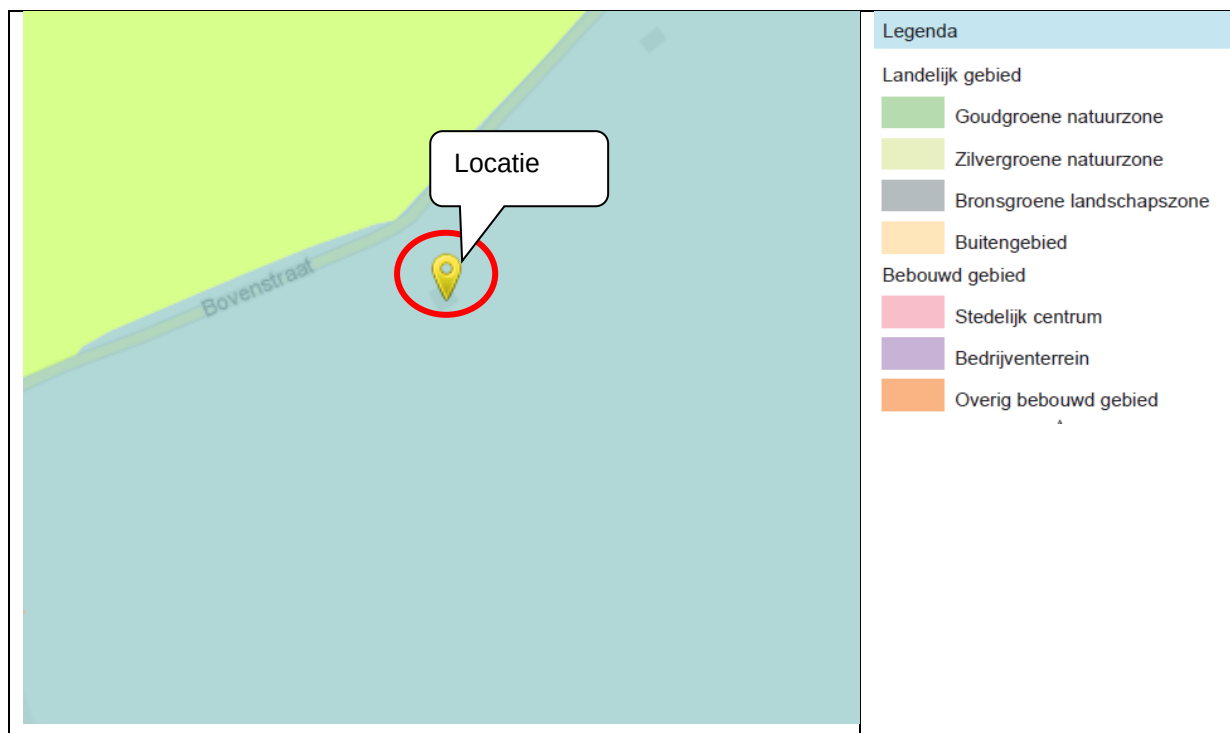
Bij het berekenen van het risico is het – in plaats van uit te gaan van een denkbeeldig persoon – ook mogelijk om te kijken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rondom een bedrijf. Bepaald wordt dan hoe groot de kans is op één, tien of meer slachtoffers tegelijk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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (het POL) is op 12 december 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Limburg en is een plan op hoofdlijnen. Het biedt een samenhangend overzicht van de provinciale visie op de ontwikkeling van de kwaliteitsregio Limburg, en de ambities, rol en werkwijze op een groot aantal beleidsterreinen. Het is zowel Structuurvisie, Streekplan, Waterhuishoudingplan, Milieubeleidsplan, als Verkeer en vervoerplan, en bevat de hoofdlijnen van de fysieke onderdelen van het economische, en sociaal-culturele beleid.



afbeelding 6, POL kaart1, zonering Limburg

Toetsing.

Het projectgebied is op grond van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aangeduid als 'bronsgroene landschapszone'.

Bronsgroene landschapszone

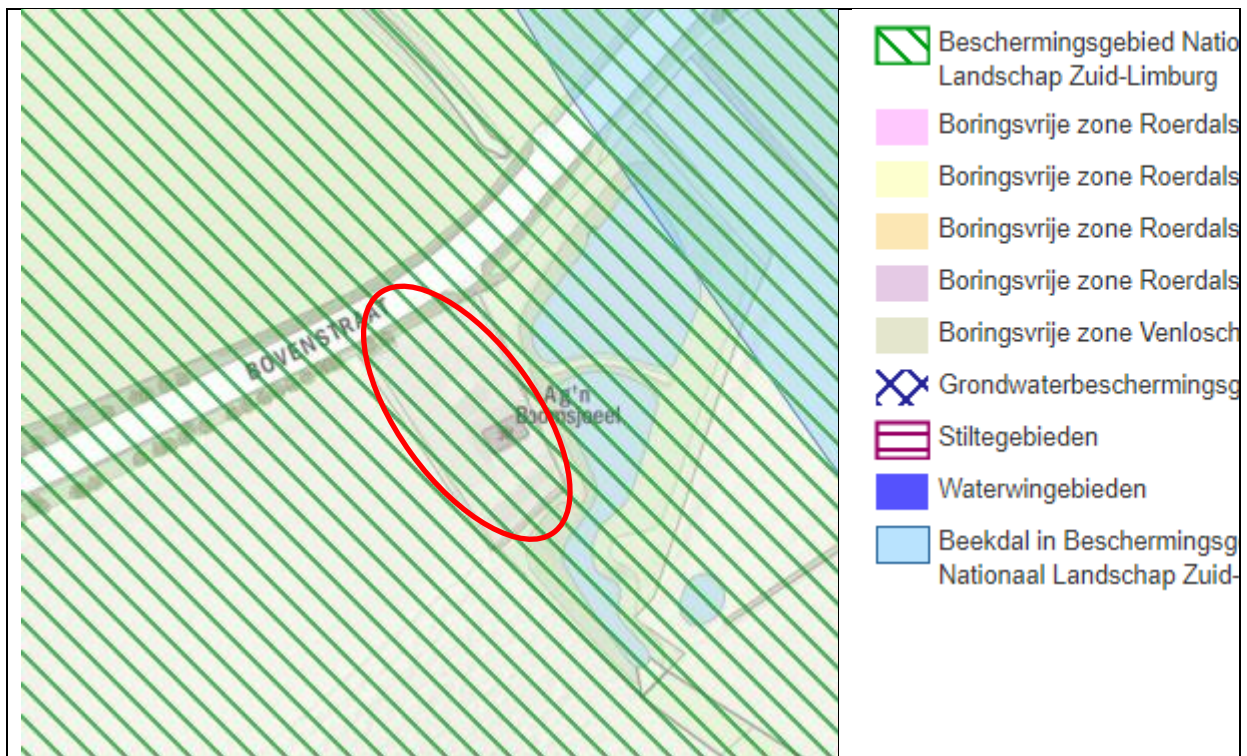
Basis voor deze zone wordt gevormd door de rivier- en beekdalen en de steilere hellingen, voor zover die niet reeds onderdeel uitmaken van de goudgroene of zilvergroene natuurzones, én de relatieve rijkdom aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Het betreft overwegend landbouwgronden maar ook andere functies als verblijfsrecreatieve terreinen, woningen en linten van bebouwing kunnen voorkomen. De zonering is indicatief op kaart gezet, gemeenten kunnen dit verder specificeren.

In de toelichting op een bestemmingsplan wordt aangegeven om welke kernkwaliteiten het gaat, aan de hand van een toelichtende kaart en een korte omschrijving van de na te streven (beeld)kwaliteit. Voorts wordt duidelijk hoe het belang van deze kernkwaliteiten in de afweging is betrokken en op welke wijze (in de voorschriften) is voorzien in behoud en zo mogelijk versterking van de kernkwaliteiten. Wanneer aantasting niet te vermijden is, wordt in de toelichting aangegeven op welke wijze deze aantasting zoveel mogelijk is beperkt. Het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg en de Landschapsvisie Zuid-Limburg vormen hiervoor goede bronnen. Ze bieden ook inspiratie voor een landschappelijk goede inpassing van ontwikkelingen en voor versterking van de kernkwaliteiten.

In de Landschapsvisie Zuid-Limburg, worden de kernkwaliteiten beschreven: Reliëf, Open-Besloten, Groene Karakter en Cultuurhistorisch erfgoed. Tevens wordt inspiratie gegeven voor een gewenste ontwikkelingsrichting. Deze kernkwaliteiten komen ook terug in het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg. De toetsing vindt plaats in deze paragraaf (3.2.2.1)

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

Op 12 december 2014 is de Omgevingsverordening Limburg in werking getreden. In deze verordening is het provinciaal beleid nader uitgewerkt in regelgeving. Het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening Limburg 2014 is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het hoofdstuk Ruimte van de Omgevingsverordening 2014 zijn voor een beperkt aantal onderdelen van het POL-beleid regels opgenomen. In het POL 2014 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes voor de onderwerpen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Daarnaast zijn regelingen opgenomen die naar de mening van het Rijk door de Provincies nader moeten, dan wel kunnen worden uitgewerkt in een provinciale ruimteverordening. De ruimteverordening richt zich tot de gemeentebesturen. De instructies die in dit hoofdstuk staan moeten door de gemeentebesturen in acht worden genomen bij het opstellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen en bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De ruimteverordening heeft dus geen rechtstreekse werking naar burgers en bedrijven, zoals dat voor de meeste andere hoofdstukken van de Omgevingsverordening 2014 wel het geval is. Omdat het hoofdstuk ruimte geen rechtstreekse doorwerking heeft is dit opgenomen onder het provinciaal beleid.



afbeelding 7, uitsnede provinciaal omgevingsplan met milieubeschermingsgebieden

Er zijn twee onderdelen van belang voor de gevraagde ontwikkeling:

- Bronsgroene landschapszone zie paragraaf 3.2.1
- Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg zie paragraaf 3.2.2.1

3.2.2.1 Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het Nationaal Landschap vormt landschappelijk een logisch onderdeel van het grensoverschrijdende Drielandenpark. Een gebied gelegen rondom de steden Hasselt, Genk, Sittard-Geleen, Heerlen, Aken, Eupen, Verviers, Luik en Maastricht. Het Drielandenpark is ook de naam van een platform voor samenwerking in de Euregio Maas-Rijn: tien publieke overheden uit België, Duitsland en Nederland, waaronder de Provincie Limburg, werken sinds 2001 samen om de open ruimte te behouden en te versterken, steeds in relatie met de omliggende stedelijke gebieden. Wij zien continuering van deze samenwerking en het in dit kader initiëren van grensoverschrijdende projecten als een waardevolle manier om de grensoverschrijdende relaties te versterken.

Om te komen tot behoud, beheer en ontwikkeling van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg en een vergroting van de belevingsmogelijkheden dienen onderstaande 10 kernwaarden van de regiovisie Zuid-Limburg en bestaande landschappelijke studies als uitgangspunt. De tien kernwaarden bestaan uit de vier landschappelijke kernkwaliteiten aangevuld met zes sociaaleconomische waarden.

Kernkwaliteiten landschap

1. Reliëf

De diversiteit van het aardoppervlak waarop mens, plant en dier zich vestigde en de hieraan gekoppelde plantaardige, dierlijke en menselijke kwaliteiten. De diversiteit is in eerste instantie ontstaan door de insnijding van talrijke waterlopen zoals Maas, Jeker, Voer, Geul, Gulp, Geleenbeek, Worm en Roode Beek. Hierdoor werd reliëf gevormd in een overwegend vlak en droog gebied, trad het grondwater uit in allerlei bronnen en kwamen grondstoffen, zoals vuursteen, kalksteen, zand en

grind bloot te liggen. Deze werden in verschillende tijden door de mens gebruikt, zoals bijvoorbeeld bij de wereldberoemde vuursteenmijnen, de onderaardse kalksteengroeven en de Romeinse wegen. Het voorkomen van talrijke zeldzame en alleen hier voorkomende soorten zijn vaak het rechtstreeks het gevolg van de vele gradiënten in dit gebied (overgangen in reliëf, microklimaat en ondergrond). Daarnaast biedt het reliëf een inkijk in de ontstaansgeschiedenis van dit gebied.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op het aanwezige reliëf, deze kwaliteit blijft op de locatie onveranderd behouden.

2. Cultuurhistorisch erfgoed

Door de diverse waterlopen, vitale grondstoffen, het reliëf, de vruchtbare bodem en de vlakkere delen is dit gebied van oudsher vrijwel onafgebroken bewoond door de mens: van (pre)Neanderthalers, de eerste Bandkeramiek boeren, de Kelten, Romeinen, Merovingers en Karolingers via de Middeleeuwen tot nu toe. Zuid-Limburg kent daarmee een oud en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed met veel archeologische en cultuurhistorische objecten en elementen. De bewaard gebleven landschapselementen zijn met name kenmerkend voor het Zuid-Limburgse kleinschalige lösslandschap en komen elders in ons land weinig voor.

De voorliggende ontwikkeling zorgt qua inpassing voor een positief effect op het cultuurhistorisch erfgoed. Niet alleen worden de bewaard gebleven landschappelijke waarden behouden, ook worden deze door aanplant versterkt en gegarandeerd door een instandhoudingsplicht. Zie voor meer informatie paragraaf 4.8 (Inpassing in het landschap).

3. Groen karakter

In samenhang met de ondergrond, reliëf, bodemgebruik en klimaat heeft Zuid-Limburg nationaal uniek voorkomende planten en diersoorten en leefgemeenschappen die bijdragen aan het groene karakter, zoals o.a. bronbossen, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden, moerassen en nat schraalgrasland in kwelzones, bronnen met kalkrijke kwel, en akkercomplexen met typisch Zuid-Limburgse akkerfauna.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op het aanwezige groen karakter, deze kwaliteit blijft op de locatie onveranderd behouden. Mogelijk heeft de voorliggende ontwikkeling een positief effect voor planten en dieren. Immers wordt op de locatie enkele landschapselementen aangeplant. Zie voor meer informatie paragraaf 4.8 (Inpassing in het landschap).

4. Open-besloten

Een karakteristieke visueel-landschappelijke waarde voor Zuid-Limburg is de openheid van de plateaus versus de beslotenheid van dorpen en dalen. Op de open plateaus liggen de woonkernen in een schil van heggen en hoogstamboomgaarden. De (droog)dalen en de daarbij horende hellingen hebben door de begroeiing, de talrijke kleine landschapselementen en het cultuurhistorisch erfgoed een sterk besloten karakter. Dit vergroot de diversiteit en aantrekkelijkheid van het gebied.

De voorliggende ontwikkeling zorgt qua inpassing voor een positief effect op de kwaliteit open-besloten. Niet alleen worden de aanwezige landschappelijke waarden behouden, ook worden deze door aanplant versterkt en gegarandeerd door een instandhoudingsplicht. Dit geeft de locatie een meer besloten karakter dan in het vigerende situatie het geval is. Zie voor meer informatie paragraaf 4.8 (Inpassing in het landschap).

Kernwaarden sociaal-economisch

5. Bereikbaarheid

De bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied via water, spoor, lucht, weg, openbaar vervoer, fietsen en wandelen (over boerenland) is uitstekend.

De verkeersaantrekkende werking van het project bestaat hoofdzakelijk uit voorbijkomend verkeer, zowel bestaande uit auto's, fietsers als wandelaars. Het project leidt tot een beperkte toename van verkeersbewegingen. Zie verder paragraaf 4.10 (verkeer en infrastructuur).

6. Grondgebonden landbouw

Karakteristiek voor de regio is de aanwezigheid van een grondgebonden land- en tuinbouwsector, met vnl. akkerbouw, melkveehouderij en fruitteelt, maar ook de productie van streekproducten, zoals wijn, stroop, kaas, fruit, bier, vlaai en vlees.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de grondgebonden landbouw.

7. Metropolitane binnentuin

De ligging van een oud niet-verstedelijkt cultuurlandschap te midden van een sterk verstedelijkte stedenring. Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is gelegen binnen de (Euregionale) metropool Luik-Eupen-Aken-Parkstad-Sittard-Genk-HasseltMaastricht en is onderdeel van het grensoverschrijdende Drielandenpark. Voor toeristen, bewoners en bezoekers is de afwisseling tussen natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten in zowel het stedelijk als het landelijk gebied erg aantrekkelijk.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de metropolitane binnentuin. De afwisseling tussen natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten blijft behouden. De ontwikkeling kan een positief effect hebben op deze kwaliteiten. Niet alleen worden de aanwezige landschappelijke waarden behouden, ook worden deze door aanplant versterkt en gegarandeerd door een instandhoudingsplicht. Zie voor meer informatie paragraaf 4.8 (Inpassing in het landschap).

8. Beleving

Bijzonder zijn de binnen korte afstanden aanwezige complementaire voorzieningen, zoals winkelen, museumbezoek, stadsbezoeken, grootschalige verblijfs- en dagrecreatie in de steden alsook rust, wandelen, fietsen, leisure, adventure, digitale beleving en kleinschalige verblijfsrecreatie en dagrecreatie op het platteland.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de beleving. De ontwikkeling kan echter een positief effect hebben op deze kwaliteit. Er ontstaat immers een nieuwe recreatieve functie op korte afstand van andere voorzieningen in het dorp Noorbeek.

9. Cultureel aanbod

In het gebied komen op korte afstand verschillende (internationale) culturen voor met in ieder gebied authentieke gebruiken en tradities.

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op het cultureel aanbod. Deze kwaliteit blijft op de locatie onveranderd behouden.

10. Leefbaarheid

De regio wordt gekenmerkt door levendige kernen met een authentiek, gastvrij en bourgondisch karakter, waar het goed vertoeven en aantrekkelijk wonen is. Voor een beschrijving van de kernkwaliteiten en een globale ruimtelijke duiding wordt verwezen naar de Omgevingsverordening. Toelichting keuze beschermingsgebied Het beschermingsgebied binnen het Nationaal Landschap is het gebied waar behoud, beheer en ontwikkeling van de kernkwaliteiten aan de orde is. Voor de begrenzing is gekozen voor die delen van Zuid-Limburg waar de kernkwaliteiten in een logische landschappelijke eenheid in de hoogste dichtheden voorkomen (Heuvelland) en de begrenzing niet te laten overlappen met andere gebieden waar specifieke gebiedsprogramma's en duidingen gelden (Grensmaas).

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de leefbaarheid. Deze kwaliteit blijft op de locatie onveranderd behouden.

Conclusie

De voorgenen ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de 10 kernwaarden van de regiovisie Zuid-Limburg. Het initiatief past goed binnen deze regiovisie.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

De ladder voor duurzame verstedelijking is door de provincie verankerd in de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) in artikel 2.2.2, lid 1. Aanvullend op deze ladder heeft de provincie opgenomen dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen dient te worden onderzocht.

Uitgangspunt voor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dat sprake dient te zijn van een stedelijke ontwikkeling. Conform artikel 2.2.1 van de OvL2014 is de definitie van een stedelijke ontwikkeling een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Van een dergelijke stedelijke ontwikkeling is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake, waardoor toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde is.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' is het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu. In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijzen tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) 'groenfonds'. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderhavig plangebied is gelegen buiten de begrenzing van de rode contour. De gemeente Eijsden-Margraten heeft het Limburgs Kwaliteitsmenu verankerd in het 'Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden-Margraten 2013'. Daarop wordt in paragraaf 3.3.2 nader ingegaan.

3.2.5 Cultuur Historische Waardenkaart Limburg

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

Archeologische waarden

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

De gegevens over de archeologie zijn onderverdeeld in:

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

Zie paragraaf 4.7 voor de toetsing.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische visie 2022 Vernieuwen door Verbinden

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

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

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

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

Onder hoofdstuk 4 (onderdeel doelen) van de Strategische Visie is daartoe opgenomen, dat de kleinschalige landbouw de ruimte krijgt, en de gemeente daarbij extra aandacht geeft aan gemengde bedrijven en de fruitsector, zeker in die gevallen dat agrarisch ondernemerschap gecombineerd wordt met toerisme. Ten aanzien van toerisme zet de gemeente in op het 'stilte-landschap' als kans met streekproducten en 'slow-food' die binnen het toerisme een belangrijke plaats krijgen.

Onderhavig planvoornemen (dat bestaat uit kleinschalige horeca bij een bestaand fruitteeltbedrijf) zet in op het uitgangspunt van 'stilte-landschap', streekproducten en 'slow- food'.

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

3.3.2 Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden - Margraten

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

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

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

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

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

Zie paragraaf 4.8 voor de inpassing in het landschap.

4 Randvoorwaarden / Onderzoeken

4.1 Beoogde ontwikkeling

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

4.2 Milieu

4.2.1 Activiteitenbesluit

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

4.2.2 Bodem

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

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

Conclusie

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

4.2.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Conclusie

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

4.3 Geluid

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

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

tabel 1, richtwaarden voor woonomgevingen

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

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

Conclusie

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

4.4 Milieuzonering / Bedrijvigheid

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

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

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

De handreiking Bedrijven en milieuzonering wordt daarnaast gebruikt voor:

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

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

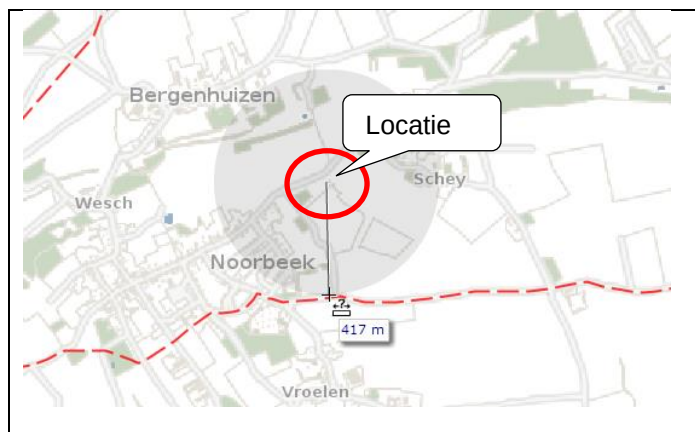
Voor de beoogde activiteit is in de handreiking een richtafstand aangeven van 10 meter. Hieraan wordt voldaan.

Conclusie:

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

4.5 Externe veiligheid

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



afbeelding 8, Bron; Risicokaart.nl

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

Ruimtelijke Onderbouwing	: Bovenstraat 38 te Noorbeek
Kenmerk	NL.IMRO.1903.OVBUI6255AV38-VG01
	: 2 juni 2021

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

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

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

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

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

Conclusie:

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

4.6 Waterparagraaf

Het voorgenomen initiatief heeft gezien de beperkte oppervlakte aan verharding (circa 600 m²), welke als open verharding zal worden uitgevoerd en de opvang van het hemelwater op de eigen grond, maar een geringe invloed op de waterhuishouding van het perceel en de directe omgeving.

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

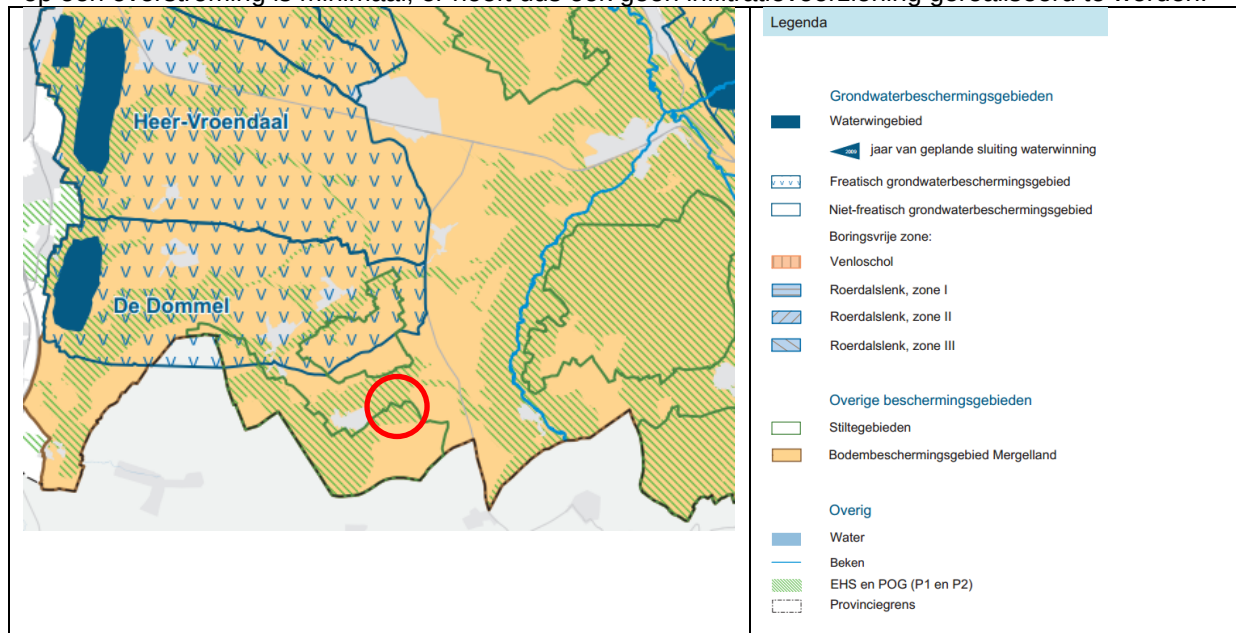
Verdere verharding bestaat uit een voetveeg en een onderhouds- en uitstapstrook. De voetveeg wordt uitgevoerd in kasseien waarbij aangesloten wordt bij de aanwezige inritten langs de Bovenstraat (halfsteensverband, molgoot van 3 lagen). Gezien de ligging van het perceel (helling) zal het water dat op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

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

Gezien het beperkte oppervlak van de onderhouds- en uitstapstrook zal geen substantiële bijdrage geleverd worden aan de hoeveelheid te infiltreren water.

Verdere verharding betreft valt op een toiletvoorziening (geplaatst tegen de linker zijgevel van de ijssalon) en op een overdekte picknicktafel. Deze verharding is dusdanig minimaal dat deze geen substantiële bijdrage zal leveren aan de hoeveelheid te infiltreren water. Dit water infiltreert in de directe omgeving van de voorziening.

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



afbeelding 9, POL kaart 3 Kristallen waarden

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

4.6.1 Watertoets

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

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

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

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

Conclusie

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

4.6.2 Afvalwater

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

Gezien het verwachte verbruik zal een vloeistofdichte put/tank met een inhoud van 11 m³ voldoende zijn. Voor de plaatsing van deze tank zal conform de correspondentie contact worden opgenomen met de gemeente (team Openbare Werken), zodat gecontroleerd kan worden of de put/tank daadwerkelijk vloeistofdicht is.

Op 23 april 2015 is geconstateerd dat een aantal zaken niet zijn uitgevoerd conform de verleende vergunning. Het betreft specifiek voor het onderdeel afvalwater:

- Er is een toiletvoorziening geplaatst tegen de linker zijgevel van de ijssalon;
- Er is een ondergrondse septic tank geplaatst;
- Er is een riolering aangebracht vanaf het toilet naar de septic tank.

Geconcludeerd is dat een andere invulling is gegeven aan het onderdeel afvalwater. Als invulling van de IBA is gekozen voor een septic tank. Deze verandering is dermate klein dat dit niet tot belemmeringen zal leiden.

Conclusie

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

4.7 Cultuurhistorie en Archeologie

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

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

Archeologie

Ruimtelijke Onderbouwing : Bovenstraat 38 te Noorbeek
 Kenmerk : NL.IMRO.1903.OVBUI6255AV38-VG01
 : 2 juni 2021

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

Volgens de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart is de stal gelegen in categorie 6, gebieden met lage verwachting. Er zijn geen beperkingen met betrekking tot het ontgraven, tenzij de ontwikkeling omvangrijker is dan 25.000 m² en dieper reikt dan 40 cm. Dat is onderhavig geval niet het geval. Alle ontwikkelingen blijven onder de 25.000 m².

Conclusie

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

4.8 Inpassing in het landschap

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

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



afbeelding 10, uitsnede landschappelijke inpassing, zie ook bijlage 3

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

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

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

Aanvullende bijdrage

De veranderingen in het plan van 2019 heeft geleid tot een aanvullende bijdrage. Door tuin- en landschapsarchitect ir. Guido Paumen is deze in een nieuw landschappelijk inpassingsplan 'bouwplan' verwerkt. Deze inpassing is als bijlage 5 aan deze onderbouwing gevoegd.



afbeelding 11, uitsnede landschappelijke inpassing 'bouwplan', zie ook bijlage 5

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

4.8.1 Advies kwaliteitscommissie Eijsden-Margraten

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

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

De nieuwe planvorming blijft binnen de bestaande planbegrenzing en leidt buiten de toiletvoorziening (kleiner dan 5 m²) en een klein stukje verharding bij de tafels niet tot extra versterking. In het aangepaste landschapsplan is hier rekening mee gehouden. Derhalve hoeft het plan met o.a. het

Ruimtelijke Onderbouwing : Bovenstraat 38 te Noorbeek
 Kenmerk : NL.IMRO.1903.OVBUI6255AV38-VG01
 : 2 juni 2021

zadeldak niet opnieuw te worden voorgelegd aan de kwaliteitscommissie. De commissie is overigens wel geïnformeerd over het aangepaste plan.

4.9 Natuurwaarden en landschapswaarden

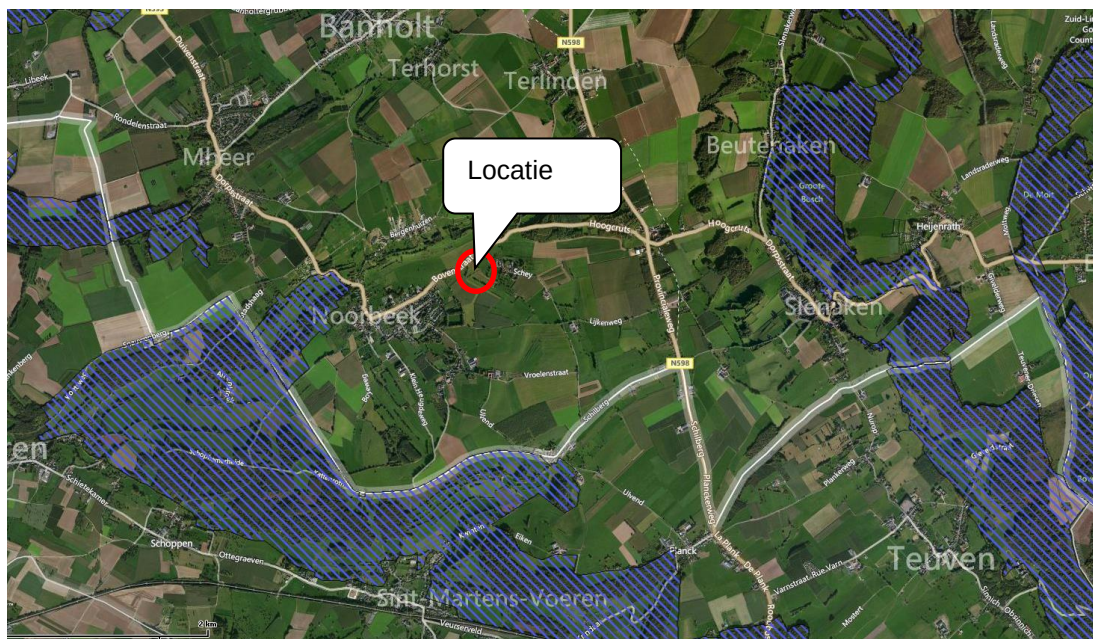
4.9.1 Ecologische Hoofdstructuur.

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

4.9.2 Natuurbeschermingswet / Natura 2000

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

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



afbeelding 12, Natura 2000 gebieden, bron: <http://natura2000.eea.europa.eu/>

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

Toetsing

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

Ruimtelijke Onderbouwing	: Bovenstraat 38 te Noorbeek
Kenmerk	: NL.IMRO.1903.OVBUI6255AV38-VG01
	: 2 juni 2021

4.9.3 Soortenbescherming

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

De beschermde soorten worden als volgt onderscheiden:

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

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



afbeelding 13, Beschermde broedvogels.

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

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

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

Conclusie

Ruimtelijke Onderbouwing : Bovenstraat 38 te Noorbeek
Kenmerk : NL.IMRO.1903.OVBUI6255AV38-VG01
: 2 juni 2021

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

4.10 Verkeer en infrastructuur

4.10.1 Verkeer

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



afbeelding 14, Foto huidige situatie

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

De verkeersaantrekkende werking van het project bestaat hoofdzakelijk uit voorbijkomend verkeer, het project leidt derhalve slechts tot een beperkte toename van verkeersbewegingen. Het project heeft geen substantiële consequenties voor de wegenstructuur, verkeersintensiteiten en

veerkeersveiligheid. Aanpassingen aan de openbare weg als gevolg van dit project zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.10.2 Parkeren

Het aantal parkeerplaatsen is berekend met behulp van de CROW (publicatie 317) normen. Zoals berekend dienen er 16 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In het plangebied zijn deze parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.

Conclusie

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

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Grondexploitatie en financiële uitvoerbaarheid

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

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

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

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

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

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

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

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

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