



BESTEMMINGSPLAN

- onderdeel Toelichting -

Kloosterstraat 53

Gemeente Landgraaf

Bestemmingsplan

Kloosterstraat 53

Gemeente Landgraaf

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0882.BPKLOOSTER5301001-VG01
Rapportnummer:	13/04984/V/M/PO
Dossiernummer:	M10209.03
Opdrachtgever:	dhr. H.M.M. Dortants
Opsteller:	mr. P.H.J. Soogele
Status:	vastgesteld
Datum:	23 september 2014

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Bestaande situatie / nieuwe situatie	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	7
2.3	Ruimtelijke effecten	8
3	Beleidskaders / planologische situatie	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	12
3.2.2	Perspectieven	13
3.2.3	Provinciale waarden	14
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	16
3.3	Regionaal beleid.....	17
3.3.1	Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg ‘Ruimte voor park en stad’	17
3.3.2	Identiteit Parkstad Limburg	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.4.1	Structuurvisie Landgraaf 2030 (Slank en Groen)	19
3.4.2	Vigerend bestemmingsplan	19
3.4.3	Mobiliteitsplan Landgraaf.....	20
3.4.4	Parkeernota 2008	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	23
4.3	Milieuzonering	24
4.4	Luchtkwaliteit.....	25
4.5	Externe veiligheid.....	26
4.6	Archeologie	29
4.6.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	29
4.6.2	Verricht archeologisch onderzoek	29
4.7	Kabels en leidingen	30
4.8	Verkeer en parkeren	30
4.8.1	Verkeersstructuur.....	30
4.8.2	Parkeren	31

4.9	Waterhuishouding	31
4.9.1	Vierde Nota Waterhuishouding	31
4.9.2	Provinciaal beleid	31
4.9.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	32
4.10	Natuur en landschap	34
4.10.1	POL-herziening op onderdelen EHS	34
4.10.2	Landschapsplan	34
4.11	Flora en fauna	35
4.11.1	Algemeen.....	35
4.11.2	Natuurbeschermingswet en gebiedsbescherming	35
4.11.3	Verricht onderzoek	36
4.11.4	Conclusie flora en fauna	36
4.12	Duurzaamheid	37
5	Juridisch plan	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Toelichting, regels en verbeelding	39
5.2.1	Toelichting	40
5.2.2	Regels	40
5.2.3	Verbeelding	41
6	Haalbaarheid	43
6.1	Grondexploitatie	43
6.1.1	Algemeen.....	43
6.1.2	Exploitatieplan.....	43
6.2	Planschade	44
7	Vooroverleg en inspraak	45
7.1	Inleiding.....	45
7.2	Vooroverleg.....	45
7.3	Inspraak.....	45
8	Procedure	47
8.1.1	Algemeen.....	47
8.1.2	Zienswijzen	47
9	Bijlagen.....	49

1 Inleiding

De heer H.M.M. Dortants (hierna: initiatiefnemer) is eigenaar van een gemengd agrarisch bedrijf met een melkvee- en akkerbouwtak gelegen aan de Groenstraat 126 te Waubach. Omdat een toekomstbestendige bedrijfsvoering ter plekke niet mogelijk is, heeft de initiatiefnemer de locatie Kloosterstraat 53 aangekocht.

Het voornemen bestaat om dit bedrijf aan de Kloosterstraat 53 om te vormen naar een gespecialiseerd grondgebonden melkrundveebedrijf. Tevens wordt beoogd een neventak te starten, gericht op verzuivering van melk en op het exploiteren van een boerderijcamping.

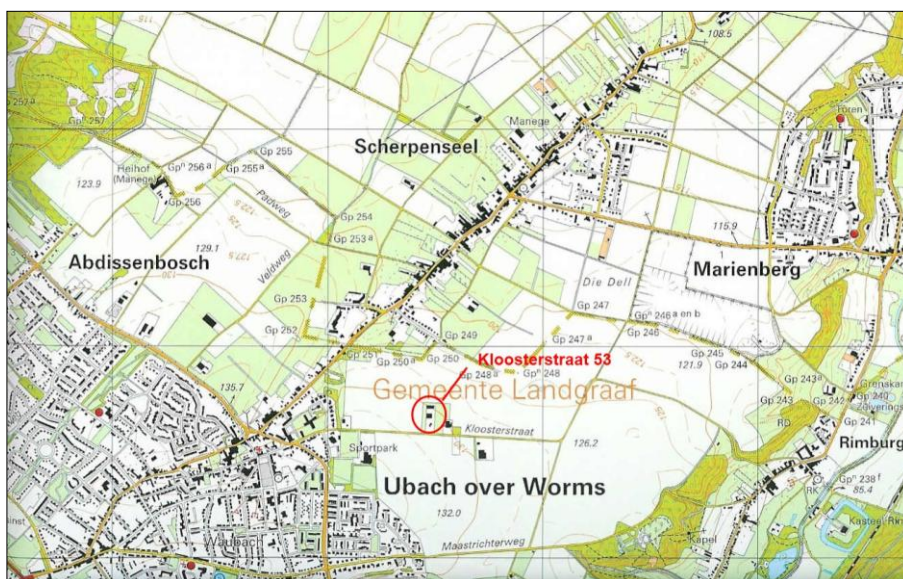
De op de locatie aanwezige varkenshouderij wordt daartoe omgevormd naar een melkveehouderij met boerderijcamping. De akkerbouwgronden rondom de bedrijfslocatie worden omgezet naar weiland en deels gebruikt voor de teelt van snijmais voor het eigen vee.

De op de locatie Kloosterstraat 53 aanwezige bedrijfsbebouwing ten behoeve van de varkenshouderij en akkerbouwtak blijft behouden. Het gebruik van deze bebouwing wordt echter gewijzigd. De varkensstal worden in gebruik genomen voor de huisvesting van jongvee en deels gebruikt als onderkomen voor de sanitaire voorzieningen ten behoeve van de camping. De loods wordt in de toekomst gebruikt als machineberging en onderhoudswerkplaats voor eigen materieel.

Ten behoeve van de melkrundveehouderij worden in de toekomstige situatie een nieuwe melkrundveestal en drie sleufsilo's opgericht. Tevens wordt het verhard erf vergroot.

Door de bouw van de nieuwe veestal en de aanleg van sleufsilo's zal de bouwkaavel moeten worden vergroot. Voor deze ontwikkelingen dient in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) advies te worden aangevraagd bij de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg.

Het plangebied wordt in navolgende figuur weergegeven.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Het college van burgemeester en wethouders van Landgraaf heeft middels schrijven d.d. 24 september 2013 (zie **bijlage 1**) kenbaar gemaakt in beginsel positief te staan ten aanzien van het vergroten van het bouwvlak op Kloosterstraat 53 ten behoeve van de vestiging van een melkrundveehouderij met verbrede agrarische activiteiten. Hiertoe dient een separaat bestemmingsplan te worden opgesteld.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging.

2 Bestaande situatie / nieuwe situatie

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Voorliggend bestemmingsplan richt zich op de locatie Kloosterstraat 53. Deze locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Landgraaf ten oosten van Ubach over Worms en ten westen van Rimburch.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

2.2 Beoogde planontwikkeling

Het onderhavige voornemen impliceert het omvormen (van intensieve veehouderij naar een grondgebonden bedrijf) van het bestaande bedrijf. De huidige bouwkael is qua omvang niet voldoende groot om de benodigde rundveestallen en sleufsilos te realiseren.

Er is momenteel reeds bebouwing aanwezig op deze locatie ten behoeve van de aldaar gevestigde varkenshouderij. Deze intensieve veehouderijtak wordt, zoals hierboven reeds aangegeven, beëindigd en hiervoor in de plaats komt een gespecialiseerd melkrundveebedrijf. Met deze wijziging van de bedrijfsvoering komt aldus een intensieve veehouderij te vervallen en ontstaat een grondgebonden veehouderijbedrijf.

Ten behoeve van dit bedrijf worden in de toekomstige situatie twee nieuwe rundveestallen en een aantal sleufsilos opgericht. De te bouwen melkrundveestal biedt plaats aan 100 stuks rundvee. Bij de bouw van de stal wordt rekening gehouden met toekomstige uitbreidingen, zodat een verdere groei in dieraantallen

mogelijk is. Vanuit oogpunt van milieuregelgeving mogen op de locatie Kloosterstraat 53 immers maximaal 200 stuks melkvee en 100 stuks (vrouwelijk) jongvee worden gehouden.

De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en wordt in gebruik genomen als machineberging, opslagloods en opfokstal voor het jongvee. Een beperkt deel van de voormalige varkensstal wordt gebruikt om de sanitaire voorzieningen ten behoeve van de boerderijcamping onder te brengen.

Het voornemen van initiatiefnemer om een gespecialiseerd melkrundveebedrijf met neventak te realiseren op de locatie aan de Kloosterstraat, is allereerst ingegeven door economische overwegingen. De marktomstandigheden op dit moment dwingen namelijk tot specialisatie en schaalvergroting. Door het realiseren van een op de toekomst gericht bedrijf, ontstaan dan ook een economische eenheid en structurele werkgelegenheid voor één gezin (familiebedrijf).

Daarnaast biedt het beëindigen van de varkenshouderij op deze locatie voordelen. Met die beëindiging wordt een intensieve veehouderijtak gesaneerd. De milieucirkel (50 meter) die van een rundveehouderij uitgaat, is aanzienlijk kleiner dan van de varkenshouderij. Voor de omgeving betekent dit derhalve een positief effect.

Met betrekking tot de plaats en omvang van het beoogde planvoornemen zijn (schets)tekeningen uitgewerkt door een landschapsarchitect.

Voor wat betreft de situering van de nieuwe gebouwen en bouwwerken is overeenstemming bereikt met de gemeente Landgraaf. Bij het nader uitwerken van de aanvraag omgevingsvergunning zal uiteindelijk de Welstandscommissie worden geraadpleegd omtrent de welstandsaspecten en het materiaalgebruik.

2.3 Ruimtelijke effecten

Het realiseren van nieuwe bedrijfsruimten/stallen is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Om diverse redenen worden deze ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

Allereerst wordt de nieuwe melkveestal en de sleufsilo's aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd op Kloosterstraat 53. Er is daarmee géén sprake van een solitaire ontwikkeling in het buitengebied.

Eén van de vereisten in het kader van het Limburgs Kwaliteitsmenu voor de vergroting van een bouwlocatie is een adequaat landschappelijk inpassingsplan voor de bouwlocatie. Ook voorliggend bouwplan voorziet in de vereiste landschappelijke inpassing. Hierop wordt in onderdeel 4.10.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

Bij de projectie van de vergrote bouwlocatie richt het bedrijf zich op de instandhouding van het omliggende landschap en erfbeplanting, waarmee een voor de omgeving gewenste en noodzakelijke gebiedskwaliteit in stand wordt gehouden. De projectie van de bouwlocatie wordt in landschappelijk opzicht volledig gecompenseerd en geheel ingepast in het landschap.

Voor wat betreft het landschap biedt de vestiging van een melkveebedrijf ook voordelen. Door het laten grazen van rundvee in de weilanden, wordt een positief element aan het landschap toegevoegd en dit wordt dan ook aantrekkelijker voor bijvoorbeeld recreanten.

Gesteld kan worden dat de ruimtelijke effecten, die optreden als gevolg van onderhavige planontwikkeling, aanvaardbaar zijn. Daarbij wordt nog opgemerkt, dat de bouw van de bedrijfsruimte qua architectuur en materiaalgebruik de goedkeuring dient te verkrijgen van de Welstandscommissie.

3 Beleidskaders / planologische situatie

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Rimburg Buitengebied Noord – Oost'.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteen gezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen, indien zij belanghebbenden zijn, wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleidsoeinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland.

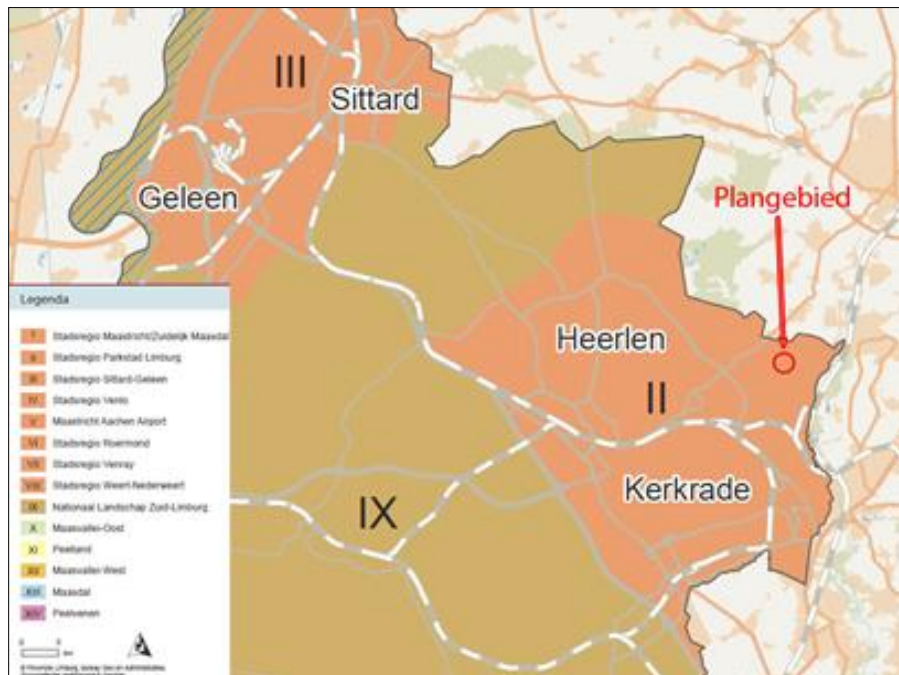
Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling past binnen het voorgestane Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, een verkeers- en vervoersplan alsook een grondstoffenplan is. Op 22 december 2006 is een integrale herziening van het POL in werking getreden. Het POL2006 is in 2008, 2009 en 2010 op onderdelen geactualiseerd.

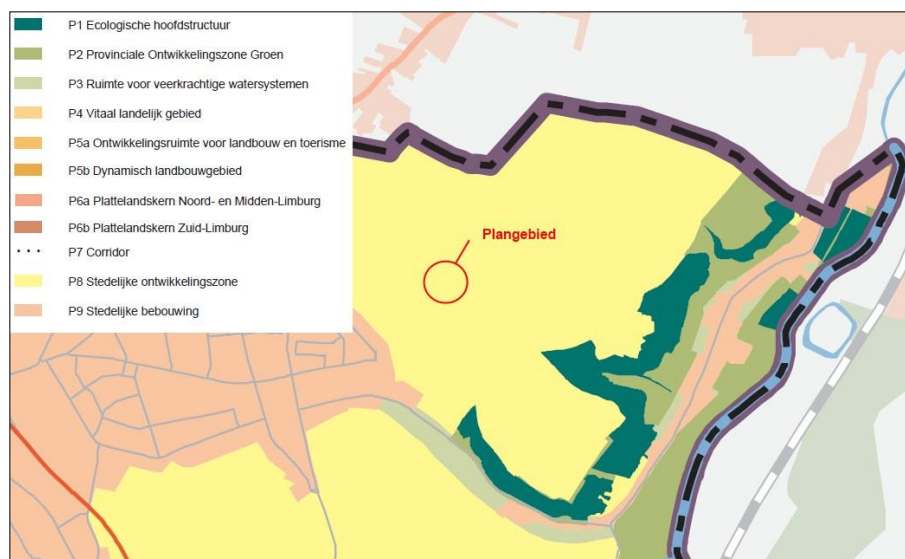
Voorliggende planontwikkeling dient te worden getoetst aan het provinciale beleid zoals dit is opgenomen in het geactualiseerde POL2006.



POL-kaart 'Limburg in regio's' met aanduiding plangebied.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven.



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het perspectief P8: Stedelijke ontwikkelingszone. Ten aanzien van het perspectief P8 geeft de provincie het navolgende aan.

Het perspectief Stedelijke ontwikkelingszone (P8) omvat landbouwgebieden tussen het bestaand stedelijk gebied en de grens stedelijke dynamiek rondom iedere stadsregio. Deze zones bieden allereerst plaats aan mensgerichte natuur zoals stadsparken, multifunctioneel bos, openluchtrecreatie en sportcomplexen. Deze functies zijn belangrijk voor het welzijn van de bewoners en vangen een deel van de stedelijke recreatiedruk op.

Deze gebieden kunnen ook ruimte bieden aan stadsuitbreiding in de vorm van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, kantoorlocaties en winkelgebieden. Dergelijke uitbreidingen zijn pas aan de orde als onderbouwd kan worden dat herstructurering van het bestaande gebied, inbreiding of revitalisering geen oplossing kan bieden (het principe van de SER-ladder). Als er nieuwe rode ontwikkelingen in stedelijke ontwikkelingszones nodig zijn, dan dienen deze bij voorkeur aansluitend aan de bestaande stedelijke bebouwing gerealiseerd te worden. Met het oog op de bereikbaarheid komen daar voor werklocaties en winkelgebieden vooral plekken nabij stadsentrees, verkeers- en openbaar vervoerknooppunten en aansluitingen op transportassen in aanmerking. Ontwikkeling van nieuwe woongebieden, werklocaties of andere rode ontwikkelingen in de stedelijke ontwikkelingszones dient bij te dragen aan de revitalisering of herstructurering van bestaande stedelijk gebieden. Dat is van provinciaal belang. De provincie roept gemeenten nadrukkelijk op om van de mogelijkheden op grond van de GREX-wet gebruik te maken. Bij ontwikkelingen vanuit de landbouw is het Limburgs Kwaliteitsmenu aan de orde.

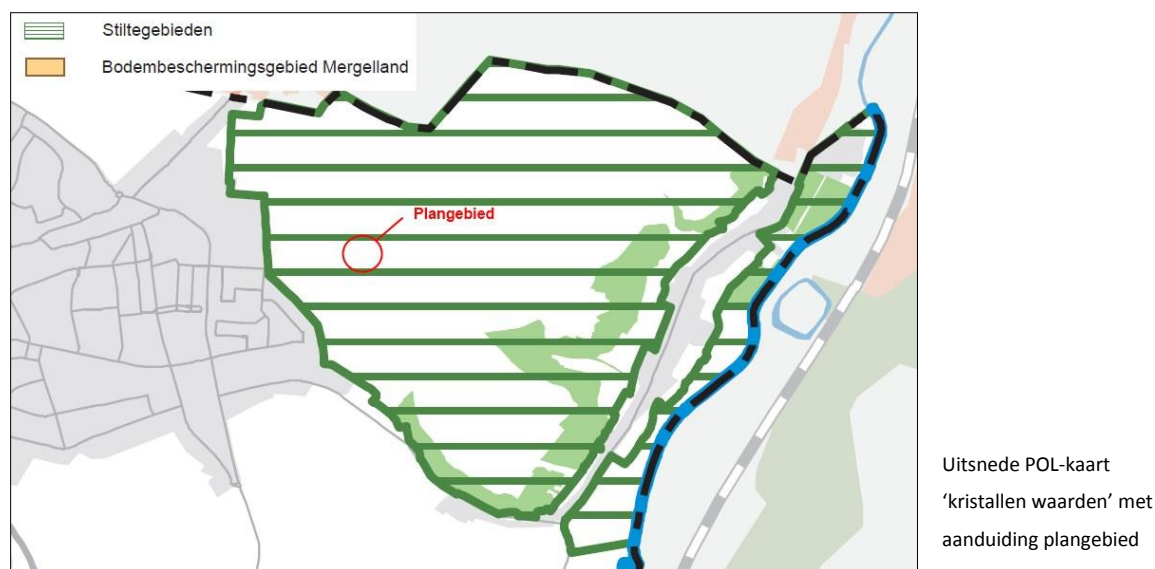
De provincie verwacht van gemeenten dat deze initiatieven voor nieuwe werklocaties en woongebieden om advies aan hen zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

3.2.3 Provinciale waarden

Naast de indeling in perspectieven is tevens sprake van diverse provinciale waarden binnen de provincie Limburg. Hierna wordt ingegaan op de kristallen, groene en blauwe waarden.

Kristallen waarden

Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' (4a) is onderhavig plangebied binnen dergelijke waarden gelegen.



Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' is het plangebied gelegen in een stiltegebied.

Voor stiltegebieden staat in het POL het volgende vermeld: 'stiltegebieden zijn van belang voor de rustzoekende mens en hebben dan ook een duidelijke functie ten behoeve van extensieve recreatie. Ook zijn stiltegebieden een noodzakelijke voorwaarde voor de instandhouding van bepaalde fauna, die weinig

verstoring kunnen verdragen. De provincie hecht groot belang aan het behouden, beschermen en ontwikkelen van stiltegebieden’.

Het woord ‘stille’ betekent hierbij niet dat geen geluid in het gebied waarneembaar is, maar staat voor de afwezigheid van storende, voor de omgeving vreemde geluiden. Er wonen, werken en leven mensen die hun dagelijkse activiteiten moeten kunnen verrichten. Werkzaamheden ten behoeve van de landbouw, bosonderhoud of technisch onderhoud, waarbij lawaaiige toestellen gebruikt moeten worden, staat de Provinciale Omgevingsverordening altijd toe zonder toestemming van enige overheid te vragen. Er wordt dan gesproken van ‘gebiedseigen geluiden’. Ditzelfde geldt voor brandweer, politie en ziekenwagens.

Gebiedsvreemde geluiden dienen daarentegen zoveel mogelijk voorkomen of beperkt te worden. Wat gebiedsvreemd is, bepaalt de overheid die de ontheffing dient te verlenen. Bij gebiedsvreemde geluiden kan gedacht worden aan het opsporen of ontginnen van in de bodem aanwezige stoffen, het omzagen en kappen van bomen anders dan voor bosbouwkundig onderhoud of productiebos, of het aanleggen van buisleidingen voor het transport van stoffen, dwars door een stiltegebied heen.

Het begrip ‘stiltegebied’ vindt zijn oorsprong in de Wet geluidhinder (Staatsblad, 1979). Stiltegebieden waren daarin gedefinieerd als gebieden waarin de geluidbelasting door toedoen van menselijke activiteiten zo laag is, dat de in dat gebied heersende natuurlijke geluiden niet of nauwelijks worden verstoord.

Het realiseren van de beoogde boerderijcamping wordt als volgt gezien in het licht van het van kracht zijnde ‘stiltegebied’:

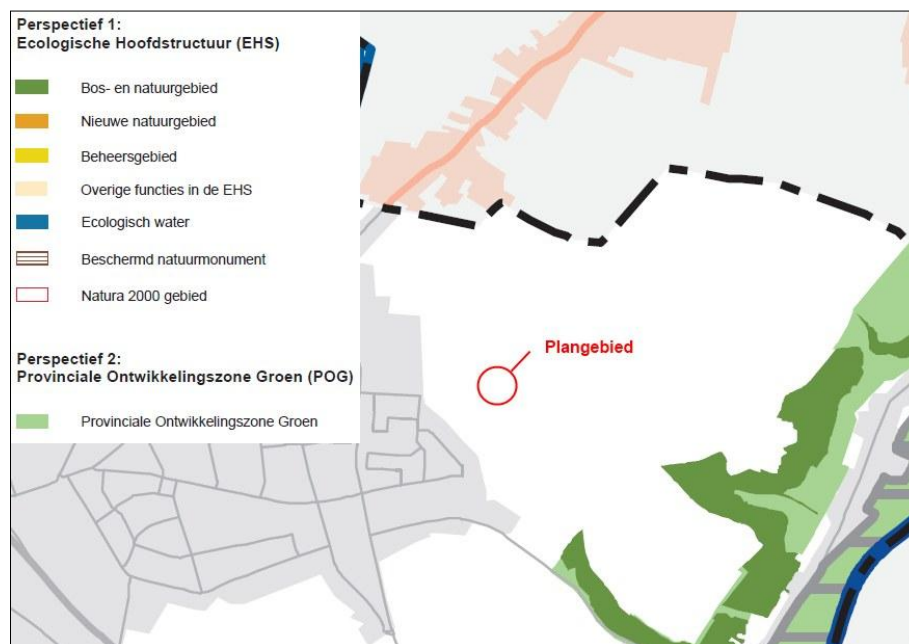
Momenteel wordt binnen het plangebied een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Geluiden afkomstig van deze bedrijfsvoering worden door de Provinciale Omgevingsverordening toegestaan. Deze geluiden zijn luider dan de eventuele marginale geluidstoename als gevolg van aanwezige gasten op de boerderijcamping. Hierbij speelt mee dat het aantal campingplaatsen beperkt is tot 15 en de boerderijcamping zich richt op rustzoekende verblijfsrecreanten. Tevens kunnen de geluiden van de campinggasten worden geschaard onder de geluiden die voortgebracht worden door extensieve recreanten in het gebied.

Op basis van vorenstaande wordt het effect van het realiseren van de boerderijcamping niet strijdig geacht met het aanwezige ‘stiltegebied’.

Groene waarden

Gelet op de POL-kaart ‘groene waarden’ (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.

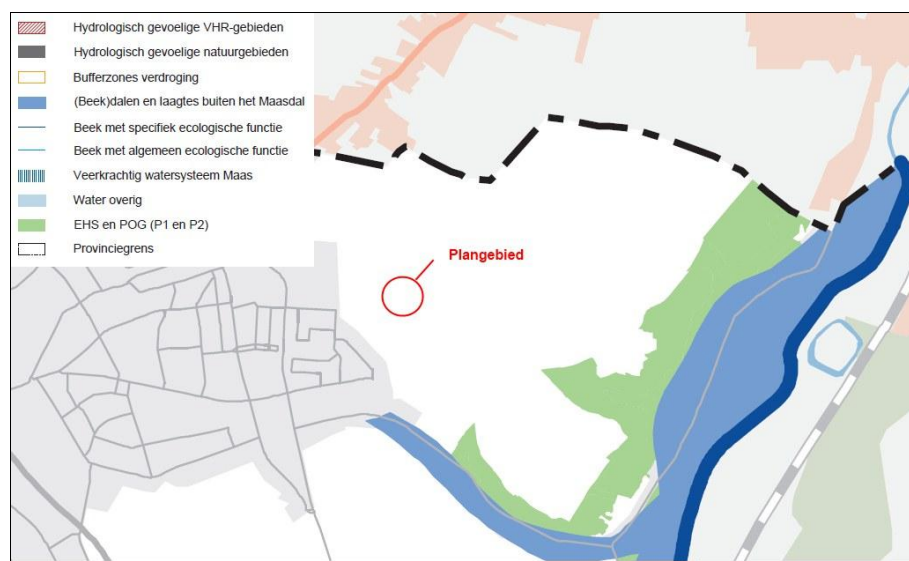
Groene waarden vormen dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.



Uitsnede POL-kaart
'groene waarden' met
aanduiding plangebied

Blauwe waarden

Gelet op de POL-kaart 'blauwe waarden' (4c) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart
'blauwe waarden' met
aanduiding plangebied

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde 'rode contouren' (waarvan in casu sprake is) 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 wijze 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.

Voorliggende ontwikkeling is behandeld tijdens de vergadering van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg van 3 december 2013. De commissie heeft positief geadviseerd over de ontwikkeling. Het advies van de Kwaliteitscommissie is bijgevoegd als **bijlage 2**. De commissie heeft wel verzocht de beoogde boerderijcamping beter in te passen. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen de boerderijcamping en infiltratiepoel als één geheel in te passen. Deze beperkte wijziging van het plan is op 4 februari 2014 voor een definitief advies voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. Ten aanzien van de gewijzigde inpassing van de boerderijcamping en infiltratiepoel is positief geadviseerd.

Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het vorenstaande vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Parkstad Limburg 'Ruimte voor park en stad'

Deze Structuurvisie schetst ambities en kansen en nodigt uit om mee te denken, mee te doen en te ontwikkelen op het niveau van de regio Parkstad. Het biedt een aanzet om met alle partijen -markt, overheden en bewoners - samen te werken, ideeën te genereren en kansrijke initiatieven met veel draagvlak op te starten. De structuurvisie kent 6 pijlers die samen het fundament vormen van de inhoudelijke keuzes en zullen steeds als toetssteen gebruikt worden bij ontwikkelingen en initiatieven van de 4 grote opgaven: Ruimte, Mobiliteit, Economie en Wonen. Deze 6 pijlers zijn:

1. Landschap leidt.
2. Eén hoofdcentrum.
3. Energie als fundament.
4. Netwerk van Park en Stad.
5. Buitenring = Parkstading.
6. Economische slagader N281.

De structuurvisie is opgemaakt in een ontwikkelingskaart en een beheer- en sturingskaart. De beheer- en sturingskaart is een optelling van de thematische kaarten en spelregels. Het biedt een planologisch kader voor het beheer van de bestaande gebiedskwaliteiten en sturing voor gebiedsontwikkelingen. Voor elke plek in de regio zijn spelregels voor de verschillende thema's beschreven. Daarbij is een matrix te vinden waarin per thema de eenheden XL-L-M-S worden gehanteerd. Bij XL- en L-gebieden is sprake van hoge regionale relevantie. Bij M-gebied is dit al minder en bij een S-gebied is de noodzaak om vanuit een regionaal perspectief te werken, aan te sturen minder of niet aanwezig. Aan deze eenheden is een kleur gekoppeld. Deze refereert aan de verschillende thema's. Deze indeling is gebaseerd op de vastgestelde

regionale plannen en visies zoals de Retail- en Woonvisie, en hier wordt in principe niet van afgeweken. Wanneer het echter gaat om de daadwerkelijke invulling van gebieden en aan te geven wat wel en wat niet kan, is het noodzakelijk de ontstaansgeschiedenis, morfologie, strategische ligging, grootte, woningmarkt, economie, demografische problematiek enzovoort in een gebiedsgerichte afweging te betrekken. Kortom, het gaat daarbij om planologisch/ruimtelijk maatwerk.

Uit bestudering van de beheer- en sturingskaart blijkt dat ter plekke van de projectlocatie sprake is van mindere regionale relevantie voor wat betreft ruimtelijke identiteit. Omdat het bouwplan niet strijdig is met regionale afspraken, is het niet noodzakelijk af te stemmen met de Regio Parkstad Limburg.

3.3.2 Identiteit Parkstad Limburg

De gemeente Landgraaf is onderdeel van de Regio Parkstad Limburg. Door de provincie en de regio Parkstad Limburg is in 2003 in samenwerking met de werkgroep TAB een onderzoek verricht naar de identiteit van Parkstad Limburg. Op hoofdzaken is langs twee onderzoekslijnen onderzoek verricht, namelijk de lijn 'Gebieden' en de lijn 'Stadsranden'.

De regio Parkstad is een stedelijk gebied met ongeveer 300.000 inwoners verspreid over een groot aantal stedelijke dorpskernen, gescheiden door een netwerk van groene zones, parken en groene voegen met een kenmerkend en uniek reliëf. Kern van de kwaliteit van de Parkstadregio is de zeer waardevolle afwisseling tussen stedelijke en landelijke kwaliteiten. Dit is tevens de grootste bedreiging voor de regio.

Bij zowel de Provincie als bij de regio Parkstad Limburg bestond de behoefte aan een duidelijk geobjectiveerd beeld van de omvang, kwaliteit, waarde en potentie van met name de stadsranden en de groene voegen van Parkstad Limburg. Deze behoefte is vertaald in het rapport "Identiteit Parkstad Limburg", waarin criteria worden geformuleerd en verzamelde gegevens worden geordend, zodanig dat het als hulpmiddel kan dienen bij het op een verantwoorde wijze om gaan met de mogelijke ontwikkelingen in Parkstad in het algemeen en de gemeente Landgraaf in het bijzonder.

Het zwaartepunt ligt daarbij op een geïntegreerde beschouwing van kwaliteiten, kansen en samenhangen van zowel randen van de stad, benaderd vanuit de stad (de rode randen) en vanuit het park/landschap (de groene randen), als de aansluitende gebieden (de groene voegen en het landelijk gebied).

De identiteit belicht met betrekking tot Rimburch en buitengebied noord-oost

Rimburch met in westelijke richting aansluitend het buitengebied noord-oost, waarbinnen dit bestemmingsplan valt, zijn geheel in het landelijke gebied gelegen. Ook de kern zelf maakt onderdeel uit van het landelijk gebied.

Op basis van de studie vallen de volgende bevindingen te noteren die betrekking hebben op het plangebied Kloosterstraat 53: het westelijk deel van het plangebied bevindt zich in hoofdentiteit O7, Waubach. De kernkwaliteit van dit gebied is begrensde openheid. Dit gebied is aan de zuidkant begrensd door de wijk Ubach over Worm. De belangrijkste ontwikkelingspotenties zijn verbetering en landbouw. Wonen en dagrecreatie mag in beperkte mate ontwikkeld worden. De beoogde ontwikkeling, waarbij een intensieve veehouderij wordt beëindigd en een melkveebedrijf met recreatieve tak wordt ontwikkeld, past dan ook binnen het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Landgraaf 2030 (Slank en Groen)

De raad van de gemeente Landgraaf heeft op 15 december 2011 de Structuurvisie Landgraaf 2030 vastgesteld.

Met betrekking tot het landelijk gebied ten oosten van Waubach streeft de gemeente ernaar op het grootschalige open plateaugebied de landbouw vitaal te houden door de omstandigheden daar optimaal te houden voor de instandhouding en ontwikkeling van enkele volwaardige landbouwbedrijven met toekomstperspectief.

Op de plankaart voor de gebiedsontwikkeling Ubach over Worms is behoud van dit open landbouwgebied duidelijk aangegeven. De voornaamste groen verbinding van het Rimburgerbos naar de Brunssummerheide zal met zorg ingepast moeten worden; rekening houdend met de landbouw en met de openheid. De landbouw op de overige plekken zal meer extensief en kleinschalig van aard zijn met een sterkere inzet op nevenactiviteiten en met een lokaal gerichte afzetmarkt. De nevenactiviteiten richten zich op meerdere vlakken; op de recreatie, op de voorlichting, op verkoop aan huis en op natuur- en landschapsbeheer. Met name in het Wormdal speelt agrarisch natuurbeheer een belangrijke rol omdat dit aangewezen is als ecologische ontwikkelzone.

Onderhavig planvoornemen, waarbij een bestaande agrarische bedrijfslocatie verder wordt ontwikkeld tot een toekomstbestendige melkveehouderij, past binnen het beleid als opgenomen in de structuurvisie.

3.4.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Rimburg Buitengebied Noord Oost' van de gemeente Landgraaf. Op grond van dit bestemmingsplan vigeren voor het plangebied twee bestemmingen, te weten:

- agrarisch bedrijf (A-B);
- agrarisch gebied met landschappelijke en of natuurlijke waarden (A-LN).

Daarnaast gelden de volgende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen:

- dubbelbestemming 'Erosie', ter plekke van de huidige bestemming A-LN;
- dubbelbestemming 'Ecologische structuur', ter plaatse van een kleine hoek in het zuidwesten van het plangebied;
- gebiedsaanduiding stiltegebied, ter plekke van het gehele plangebied;

De uitbreiding van de boerderijlocatie is voorzien op gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en of natuurlijke waarden (A-LN)'. Ingevolge de planregels mag op gronden met deze bestemming niet worden gebouwd. In de planregels is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, teneinde de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch bedrijf'.

De geldende bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en of natuurlijke waarden (A-LN)' is ter plekke van de boerderijcamping en de infiltratievoorziening overgenomen. De ter plekke eveneens geldende dubbelbestemming 'Erosie' is niet in de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan

overgenomen, omdat de inrichting met kleinschalige landschapelementen en een poel al voldoende waarborgen tegen het ontstaan van erosie biedt.

Omdat de initiatiefnemer tevens een recreatieve tak wenst te starten en een neventak gericht op het verzuivelen van melk, worden al deze aspecten planologisch geregeld in een partiële herziening van het bestemmingsplan.



Uitsnede
bestemmingsplankaart
met aanduiding
plangebied

3.4.3 Mobiliteitsplan Landgraaf

In het Mobiliteitsplan wordt het verkeers- en vervoersbeleid voor de komende jaren vastgelegd. Het doel is te komen tot een eenduidige aanpak van de knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer, om op deze wijze een bijdrage te leveren aan het bevorderen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en (verkeers)leefbaarheid in de gemeente Landgraaf. Specifieke aandacht gaat hierbij uit naar de thema's bereikbaarheid, verkeersveiligheid en –circulatie, langzaam verkeer en openbaar vervoer. Het Mobiliteitsplan fungeert enerzijds als een toetsingskader voor toekomstige plannen, anderzijds zal het een uitvoeringsprogramma bevatten met concrete maatregelen voor de komende jaren.

Het Mobiliteitsplan heeft geen directe gevolgen voor de beoogde ontwikkeling aan de Kloosterstraat 53.

3.4.4 Parkeernota 2008

In de Parkeernota 2008 wordt ingegaan op de integrale parkeerproblematiek, zowel in de winkelgebieden als in de woonbuurten. Om te kunnen bepalen hoe groot de parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal zijn, en dus het aantal te realiseren parkeerplaatsen, zijn in de Parkeernota parkeernormen opgenomen. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de richtlijnen van het CROW zoals verwoord in publicatienummer 182 of de ASVV 2004.

In de parkeernormen van de parkeernota wordt niet ingegaan op een camping. Vandaar dat de meest recente parkeernormen van de ASVV 2012 zijn gehanteerd. De parkeernorm van een camping bedraagt op basis van de ASVV 2012 1,3 parkeerplaats per standplaats. Aan deze parkeernorm wordt voldaan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Vanwege de beoogde aankoop van de boerderijlocatie hebben achtereenvolgens een historisch, verkennend en aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden.

Uit het Historisch onderzoek (Tauw, rapportnummer R001-4829019IJOHgm-V03-NL) van 10 januari 2013 volgt dat de agrarische gronden ter plekke van de beoogde uitbreiding voldoen aan de noodzakelijke bodemkwaliteit.

Uit het Verkennend bodemonderzoek (Tauw, rapportnummer R001-1205213IJOHgm-V05-NL) van 8 juni 2012 volgt dat ter plekke van de bestaande bedrijfsgebouwen twee deellocaties met verontreiniging van PAK en minerale olie zijn aangetroffen. In een Nader bodemonderzoek (Tauw, rapportnummer R001-1209697IJOHgm-V03) van 27 november 2012 is de omvang van de verontreiniging met minerale olie ingeperkt.

De verontreiniging met PAK is ontstaan vóór 1987, waardoor Gedeputeerde Staten bevoegd gezag is. Gedeputeerde Staten van de Provincie Limburg hebben bij besluit van 27 mei 2013 bepaald dat de verontreiniging dient te worden gesaneerd, maar dat deze sanering geen spoedeisend karakter heeft. Dit besluit is bijgevoegd als **bijlage 3**.

De initiatiefnemer zorgt dat de bodemverontreinigingen worden gesaneerd, alvorens de locatie in gebruik wordt genomen als melkveebedrijf.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

De bedrijfsruimten zijn in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidgevoelige functie. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet nodig voor onderhavige ontwikkeling.

Met betrekking tot de geluidbelasting van onderhavige ontwikkeling op geluidgevoelige objecten in de omgeving dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van de geluidbelasting op gevoelige objecten met zich meebrengt.

In het kader van de Wet milieubeheer is op 1 juni 1995 door de gemeente Landgraaf een milieuvergunning verleend voor het varkensbedrijf aan de Kloosterstraat 53. Hierin is ook het aspect geluid opgenomen. Er dient voldaan te worden aan de geluidsvoorschriften zoals die in deze milieuvergunning zijn opgenomen.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat de afstand tot het dichtstbijzijnde gevoelige object (woning locatie Kloosterstraat 55) circa 50 meter bedraagt.

Verder zal de nieuwe bedrijfsvoering een toename van verkeersbewegingen tot gevolg hebben, als gevolg van de boerderijcamping. Uitgaande van 15 kampeerplekken, is het aannemelijk dat bij volle bezetting maximaal 2 auto's per kampeerplek de camping bezoeken. Dat zijn dus maximaal 60 extra verkeersbewegingen per dag. Gelet op de ligging van het perceel, de ruime verspreiding van de bebouwing en de afstand tot omliggende woningen is er vanuit oogpunt van verkeersgeluid geen sprake van een noemenswaardig ruimtelijk effect.

Vanuit oogpunt van geluid is tevens van belang dat het plangebied is gelegen in een stiltegebied. Zoals reeds overwogen in paragraaf 3.2.3, vormt de ligging in een stiltegebied geen belemmering voor het planvoornemen. Geluiden afkomstig van de agrarische bedrijfsvoering zijn op basis van de Provinciale Omgevingsverordening toegestaan. Deze geluiden zijn luider dan de eventuele marginale geluidstoename als gevolg van aanwezige gasten op de boerderijcamping. Hierbij speelt mee dat het aantal campingplaatsen beperkt is tot 15 en de boerderijcamping zich richt op rustzoekende verblijfsrecreanten. Tevens kunnen de geluiden van de campinggasten worden geschaard onder de geluiden die voortgebracht worden door extensieve recreanten in het gebied.

Gezien de activiteiten die plaats zullen vinden in de nieuwe situatie als ook de grote afstand tot geluidgevoelige objecten kan worden geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare toename van de geluidbelasting optreedt ten aanzien van geluidgevoelige objecten in de omgeving.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

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

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

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Voor wat betreft de milieuzonering geldt voor het houden van rundvee een vaste afstand van 50 meter ten opzicht van woningen van derden in het buitengebied en 100 meter ten opzichte van woningen in de bebouwde kom. Omdat de locatie Kloosterstraat 53 in het buitengebied is gelegen, moet worden uitgegaan van een vaste afstand van 50 meter.

De meest nabij gelegen woning van derden in het buitengebied (Kloosterstraat 55) ligt op een afstand van circa 90 meter van de te realiseren melkveestal. De bebouwde kom ligt op een afstand van meer dan 400 meter.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

Met behulp van het rekenprogramma ISL3a versie 2010 van Infomil wordt onderhavig voornemen in de omgevingsvergunningprocedure getoetst. Op basis van de huidige gegevens wordt aangenomen dat onderhavig voornemen NIBM is.

Voor de bestemmingsplanprocedure is van belang dat de beoogde ontwikkeling tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat leidt. Dit is, ook voor wat betreft luchtkwaliteit, het geval. In de bestaande situatie mogen immers 660 vleesvarkens worden gehouden. Vleesvarkens hebben een referentie emissiefactor van 153 gram fijnstof per dier per jaar. In de beoogde situatie worden maximaal 200 melkrunderen gehouden. Melkvee dat beweid wordt heeft een referentie emissiefactor van 118 gram fijnstof per dier per jaar. De fijnstofemissie zal dan ook aanzienlijk afnemen ten opzichte van de vergunde situatie, wat een gunstige invloed heeft op het woon- en leefklimaat.

NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.135 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Indien een zogenaamd 'kwetsbaar object' wordt gerealiseerd, dient een afweging te worden gemaakt of de ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid. Een kampeerterrein bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen, worden beoordeeld als 'kwetsbaar object'.

Omdat de boerderijcamping bestaat uit 15 standplaatsen, is het aannemelijk dat bij volle bezetting meer dan 50 personen verblijven. Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de beoogde ontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10-6-contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen, waarbij de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt toegestaan. Voorbeelden van dergelijke objecten zijn woningen, ziekenhuizen, scholen, hotels en restaurants.

Situatie plangebied

Op een afstand van circa 100 meter van het plangebied ligt de propaantank van de locatie Kloosterstraat 56. De PR 10-6-risicocontour van de propaantank bedraagt 10 meter. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

De locatie Kloosterstraat 53 beschikt over een eigen propaantank. Deze is niet ingetekend op de Risicokaart. Omdat dit een soortgelijke tank betreft, bedraagt de PR 10-6-risicocontour van deze propaantank ook 10 meter. De beoogde boerderijcamping ligt op circa 100 meter van de tank, waardoor deze geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, paragraaf 5.2.3 hoeven er (in principe) geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Uit bestudering van de Risicokaart volgt dat zich geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten:

- wordt een waarde in acht genomen van 10-6 per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten ofwel binnen de PR-contour is realisatie van een kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedsgebied van de buisleiding verantwoord (invloedsgebied: het gebied waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico van de buisleiding tot de grens waarbinnen de letaliteit van die personen 1% is).

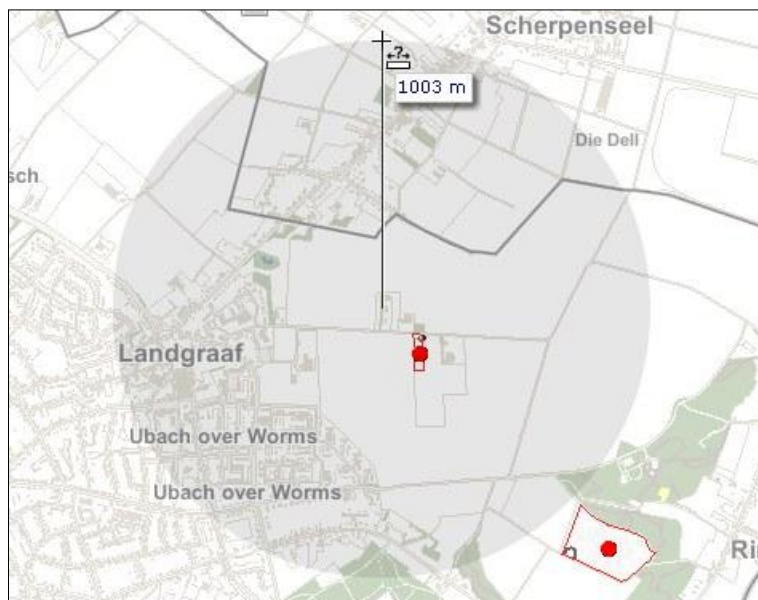
Situatie plangebied inzake transportleidingen

Uit bestudering van de Risicokaart volgt dat zich geen transportleidingen voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied bevinden.

Conclusie externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is. Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Limburg met een straal van 1000 meter rondom het plangebied

4.6 Archeologie

4.6.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen.

In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemverstorende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten. Er kan een uitzondering worden gemaakt, indien het plangebied kleiner is dan 2.500 m² en er binnen een straal van 50 meter geen vondsten zijn gedaan in het verleden;
- De initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart. De gemeente Landgraaf beschikt over een dergelijke archeologische verwachtingenkaart. Op basis van de verwachtingswaarde ter plekke van het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door archeologisch onderzoeksbureau RAAP.

4.6.2 Verricht archeologisch onderzoek

De rapportage van dit archeologisch onderzoek is bijgevoegd als **bijlage 4**. De conclusies en aanbevelingen uit deze onderzoeken zijn als volgt:

Uit het verkennend booronderzoek volgt dat de bodem ter plekke van het plangebied aanzienlijk is verstoord. Tijdens de oppervlakteartering zijn bovendien geen vondsten aangetroffen. De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat geen archeologische waarden in het geding zijn. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 juli 2013 een selectiebesluit genomen, inhoudende archeologische vrijgave van het plangebied.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.7 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

4.8 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

4.8.1 Verkeersstructuur

De Kloosterstraat is een rustige weg in het buitengebied tussen Ubach over Worms, Rimburch en de grens met Duitsland. De maximale snelheid bedraagt 30 kilometer per uur. Vanwege de lage verkeersintensiteit zal het extra verkeer als gevolg van de recreatieve neventak niet op verkeerskundige bezwaren stuiten.

In de huidige situatie van de varkenshouderij doen maximaal 3 vrachtwagens per dag de inrichting aan. In de toekomstige bedrijfssituatie blijft dit aantal gelijk. Wel verandert de lading van de transporten. Dit is het gevolg van het feit dat bij de varkenshouderij alle voer met vrachtwagens wordt aangevoerd. In de situatie van de melkveehouderij wordt slechts een klein deel van het voer aangevoerd met vrachtwagens. Het grootste deel van het voer voor het rundvee bestaat immers uit ruwvoer dat op eigen land wordt geteeld. Hier staat tegenover dat één keer per twee dagen de melk dient te worden vervoerd naar de zuivelfabriek. Het aantal veetransporten neemt echter bij een melkveebedrijf aanzienlijk af.

Het soort en de capaciteit van het vrachtverkeer (voer- en melkwagens en/of opleggers met gestuurde assen) dat het bedrijf aandoet, wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie. De draaicirkels van de vrachtwagens blijven daarmee hetzelfde alsook de omvang van het vrachtverkeer. Dit vrachtverkeer heeft dezelfde omvang als het bestaande landbouwverkeer in de Kloosterstaat, waaraan al een aantal bestaande agrarische bedrijven ligt.

Ook het realiseren van de tweede inrit aan de Kloosterstraat zal uit verkeerstechnisch oogpunt niet op bezwaren stuiten. De nieuwe inritconstructie is noodzakelijk vanwege de herinrichting van de bedrijfslocatie en dient tevens om de bedrijfslocatie te voorzien van een 'schone weg' en een 'vuile weg', zodat de aanvoer van voer en de afvoer van melk gescheiden van de afvoer van mest kan plaatsvinden. Op deze wijze wordt de kans op verspreiding van dierziekten verkleind.

Ten aanzien van de ligging van de bedrijfslocatie in een stiltegebied dient de beperkte toename van verkeer als gevolg van de beoogde boerderijcamping te worden beschouwd. Zoals reeds overwogen in paragraaf 3.2.3 (provinciale waarden), kunnen de geluiden van campinggasten worden geschaard onder de geluiden die voortgebracht worden door extensieve recreanten in het gebied. Hieronder valt ook de beperkte toename van geluid als gevolg van verkeer van en naar de boerderijcamping.

Op basis van vorenstaande wordt het planvoornemen, ook voor wat betreft verkeersaspecten, niet strijdig geacht met het aanwezige 'stiltegebied'.

4.8.2 Parkeren

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling ontstaat extra behoefte aan parkeerplaatsen. Dit als gevolg van de boerderijcamping en de verkoop van zuivelproducten. Voor beide ontwikkelingen is op eigen terrein parkeergelegenheid gerealiseerd. Voor de 15 kampeerplaatsen van de boerderijcamping worden, op basis van het parkeerkencijfer van 1,3 parkeerplaats per standplaats, 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn gesitueerd in de directe nabijheid van de te realiseren boerderijcamping. Door de landschappelijke inpassing zijn de parkeerplaatsen vanuit de omgeving niet zichtbaar.

Ten behoeve van de verkoop van zuivelproducten (ijs, yoghurt) wordt parkeerruimte gerealiseerd aan de voorzijde van de beoogde melkveestal. Ondanks dat de meeste mensen die ter plekke zuivelproducten zullen nuttigen te voet of per fiets zullen reizen, kunnen ter plekke circa 15 auto's worden geparkeerd. Ook deze parkeerplekken zijn aan het zicht onttrokken door de aanplant van een beukenhaag langs de Kloosterstraat.

4.9 Waterhuishouding

4.9.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

4.9.2 Provinciaal beleid

De provincie Limburg kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is. Verder sluit de provincie aan bij het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding om infiltratie van water in de bodem te bevorderen en water meer terug te brengen in stedelijk gebied.

Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (daar waar dat mogelijk is) verhoogd moeten worden door peilbeheer. Ook dient het rioleringsbeheer door gemeenten op en aan de aan watergangen en -plassen toegekende functies, afgestemd te worden. Naast die ecologische functie dienen er ook mensgerichte hoofdfuncties ten

behoefte van industrie of drinkwater ingepast te worden. Tevens dient er plaats te zijn voor mensgerichte nevenfuncties.

4.9.3 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. Dat zorgde voor veel onduidelijkheid en papieren rompslomp. 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. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld 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.

Onderhavige planontwikkeling is gelegen binnen het werkgebied van het Waterschap Roer en Overmaas.

Om te bepalen of een plan aan het watertoetsloket moet worden voorgelegd, is de 'digitale watertoets' ontwikkeld. Door middel van het intekenen van het plangebied en het beantwoorden van vragen wordt bepaald welke procedure van toepassing is.

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is op 8 november 2013 aangemeld via de digitale watertoets. Uit het doorlopen van de toets is gebleken dat de ontwikkeling naar verwachting invloed heeft op de waterhuishouding. Vandaar dat op deze ontwikkeling de reguliere watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat het Waterschap Roer en Overmaas betrokken wordt bij de voorbereiding van het plan.

Waterschap Roer en Overmaas heeft op 2 januari 2014 een préwateradvies gegeven met betrekking tot het planvoornemen. Dit préwateradvies is opgenomen in **bijlage 5**. Naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap is voorliggende waterparagraaf aangevuld.

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Landgraaf. 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 plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en oppervlakkig worden afgevoerd, hetzij via aanwezige paden hetzij via goten, naar een te realiseren hemelwatervoorziening. De hemelwatervoorziening is voorzien aan de noordzijde van de boerderijlocatie, grenzend aan de boerderijcamping. In de afbeelding op pagina 32 (uitsnede landschapsplan) is dit inzichtelijk gemaakt.

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient minimaal 80% van het verharde oppervlak afgekoppeld te worden.

Om te beoordelen hoeveel hemelwater, afkomstig van de nieuwe verhardingen, moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien eens in de 25 jaar ($t = 25$), met een neerslaghoeveelheid van 35 millimeter, en eens in de 100 jaar ($t = 100$), met een neerslaghoeveelheid van 45 millimeter.

Ter plekke van het nieuwe bouwvlak zal circa 5000 m² aan nieuwe (dak)verharding worden gerealiseerd. Voor een bui $t=25$ impliceert dit (5.000×35) 175 m³ af te voeren hemelwater. Bij een bui van $t=100$ dient (5.000×45) 225 m³ hemelwater te worden afgevoerd.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t = 25$ nogmaals een bui van $t = 25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van (2×175) 350 m³.

Dit betekent dat de te realiseren hemelwatervoorziening 350 m³ hemelwater dient te kunnen borgen. Overigens is het niet de bedoeling dat het water in de poel volledig infiltreert in de bodem. Vanwege de eveneens ecologische functie van de poel dient deze minimaal in het voorjaar permanent water te voeren. Mocht de poel bij extreme buien alsnog onvoldoende waterberging bieden, dan kan deze overlopen in het aangrenzende weiland. Het terreinverloop is dusdanig, dat wateroverlast voor de gebouwen en boerderijcamping niet aan de orde is.

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.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn, gelet op de ruime afstand tot buurpercelen.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.10 Natuur en landschap

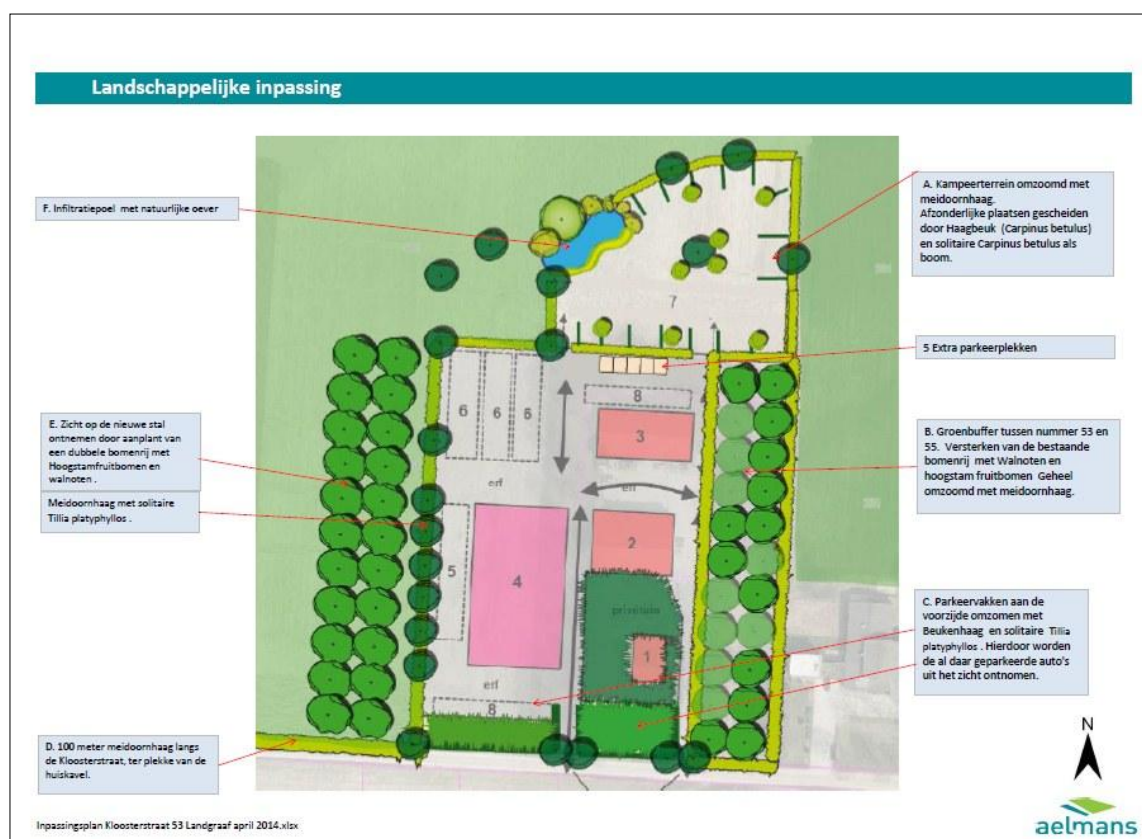
4.10.1 POL-herziening op onderdelen EHS

Gelet op de kaart van de POL-herziening op onderdelen EHS blijkt onderhavig plangebied niet te zijn gelegen in één van de door de provincie te beschermen natuur- en landschapswaarden.

Gesteld kan worden dat het aspect natuur en landschap geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

4.10.2 Landschapsplan

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is een landschapsplan opgesteld. Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van het Limburgs Kwaliteitsmenu.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Het landschapsplan voorziet in verschillende elementen, die samen zorgen voor een robuuste landschappelijke inpassing. Zo wordt de volledige boerderijlocatie omzoomd met hagen. Langs de Kloosterstraat betreffen dit beukenhagen. De overige zijden van de boerderijkavel worden voorzien van meidoornhagen, omdat deze ook functioneel kunnen worden gebruikt als veekerende omheining.

Ook langs de te realiseren huiskavel aan de Kloosterstraat wordt een meidoornhaag aangeplant, waardoor een eenheid ontstaat tussen de huiskavel en de boerderijlocatie. Ter hoogte van de beoogde melkveestal worden opgekroonde linden in de haag geplant. Deze bomen breken het dakvlak van de melkveestal. Tevens wordt westelijk van de bedrijfslocatie een nieuwe hoogstamboomgaard aangelegd.

De bestaande aanplant van kastanjabomen aan de oostzijde van de projectlocatie wordt versterkt met 15 hoogstam fruitbomen.

De boerderijcamping wordt eveneens voorzien van meidoornhagen en enkele solitaire bomen. De afzonderlijke kampeerplaatsen worden van elkaar gescheiden door hagen van haagbeuken.

4.11 Flora en fauna

4.11.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

4.11.2 Natuurbeschermingswet en gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet (1998). De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden die in het kader van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn beschermd moeten worden.

Nb-vergunning

Eén van de doelstellingen van de Natuurbeschermingswet is dat de ammoniakdepositie op voor verzuring en vermisting gevoelige Natura 2000-gebieden niet mag toenemen. Naarmate een agrarisch bedrijf dichterbij zo'n Natura 2000-gebied is gevestigd, is het effect van groei van de veestapel op de ammoniakdepositie groter.

Teneinde aan te tonen of de wijziging van de intensieve veehouderij naar een grondgebonden melkveehouderij tot een toename aan ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurgebieden leidt, is onderzoek gedaan naar de bestaande en toekomstige ammoniakuitstoot. Hieruit is gebleken dat de

ammoniakuitstoot bij maximale veebezetting (200 melkkoeien en 100 stuks vrouwelijk jongvee) een vergelijkbare ammoniakdepositie heeft dan de ter plekke vergunde vleesvarkenshouderij.

Op basis van de onderzoeksresultaten is op 29 november 2013 een zogenaamde 'Nb-vergunningaanvraag' ingediend bij de provincie Limburg. Deze vergunningaanvraag ex artikel 19d / artikel 16 Natuurbeschermingswet wordt momenteel door ambtenaren van de provincie getoetst.

Tevens is de initiatiefnemer verplicht een emissiearm stalsysteem toe te passen in de te realiseren melkveestal. Deze stalsystemen hebben een verdere reductie van de ammoniakuitstoot tot gevolg.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het 'Wurmtal', op Duits grondgebied. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 2 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Op circa 3 kilometer afstand liggen tevens de Natura 2000-gebieden 'Brunssummerheide' en de 'Tevenerhede' (ook gelegen in Duitsland).

Gezien de beoogde ontwikkelingen en de grote afstand heeft het voorgenomen planvoornemen geen invloed op de aanwezigheid van flora en fauna in de Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurmonument betreft de 'Brunssummerheide', op ruim 3 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

4.11.3 Verricht onderzoek

Gelet op de beschikbare gegevens is door onderzoeksbureau Econsultancy een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als **bijlage 6**.

In de rapportage wordt geconcludeerd dat het plangebied een geschikt leefgebied vormt voor broedvogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en beperkt voor amfibieën. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag wordt echter niet noodzakelijk geacht. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

4.11.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens en het uitgevoerde onderzoek is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.). De bouw van de stal zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, een schadelijk effect hebben daarop. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor de activiteit hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

4.12 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevings(bouw)vergunning.

Inmiddels is een convenant Duurzaam Bouwen door diverse partijen ondertekend, waarbij partijen zich verplichten de duurzaamheidsmaatregelen uit de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen, uit te voeren. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

5 Juridisch plan

Het 'Bestemmingsplan Kloosterstraat 53' van de gemeente Landgraaf bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

5.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

5.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

5.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

5.2.2 Regels

Conform de SVBP2008 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

5.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

6 Haalbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

De gemeente Landgraaf brengt leges in rekening voor het voeren van de procedure voor de bestemmingsplanwijziging. Omdat de plankosten via de legesverordening in rekening brengt, zal de gemeente Landgraaf geen exploitatieovereenkomst sluiten.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

De initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling zal een planschadeovereenkomst met de gemeente Landgraaf sluiten vóór het opstarten van de formele procedure.

7 Vooroverleg en inspraak

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties.

Alleen Waterschap Roer en Overmaas heeft een vooroverlegreactie ingediend. In deze reactie geeft het waterschap aan akkoord te zijn met het concept bestemmingsplan. Het hemelwaterbeheer binnen het plangebied is voldoende concreet verwerkt. Overige waterbelangen zijn binnen het plangebied niet aan de orde.

7.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente Landgraaf heeft kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen maar meteen over zullen gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie zullen leggen. Het voorontwerpplan wordt gebruikt in het kader van het vooroverleg met de betrokken wettelijke adviseurs.

8 Procedure

8.1.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.1.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 22 mei tot en met 2 juli 2014 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Principestandpunt college van burgemeester en wethouders gemeente Landgraaf;
2. Advies Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 11 december 2013;
3. Besluit Gedeputeerde Staten inzake bodemverontreiniging Kloosterstraat 53;
4. Archeologisch bureauonderzoek, verkennend booronderzoek en oppervlaktekartering (Raap, 2 mei 2013);
5. Préwateradvies Kloosterstraat 53 te Landgraaf (Waterschap Roer en Overmaas);
6. Quicksan flora en fauna Kloosterstraat 53 te Landgraaf (Econsultancy, rapportnr. 13113832);

Aelmans Adviesgroep

Kerkstraat 4, Ubachsberg
6367 JE Voerendaal
(045) 575 32 55
(045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
(0475) 45 92 60
(0475) 45 92 82

www.aelmans.com
info@aelmans.com

Agrarisch advies
Milieuadvies & -onderzoek
Ruimtelijke ontwikkeling & milieu
interactieve media
Rentmeesters & makelaars
Glastuinbouw advies
Vastgoedmanagement

