

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN 'Kloosterstraat 60'

Status : Vastgesteld

Datum : 11 februari 2014

Naam opdrachtgever : P.J.M. Eijssen

Opdracht is verstrekt aan : Aelmans ROM
Adres opdrachtnemer : Kerkstraat 2
6095 BE Baexem

De opdracht is uitgevoerd door : M.P.H. Pouls MSc
ing. H.N.J.M. Steins

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
2. BESTAANDE SITUATIE / NIEUWE SITUATIE	6
2.1 Ligging plangebied	6
2.2 Beoogde planontwikkeling	7
2.3 Ruimtelijke effecten	7
3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	10
3.2.2 Perspectieven	11
3.2.3 Provinciale waarden.....	12
3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu	14
3.2.5 Conclusie provinciaal beleid	15
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid.....	16
3.4.1 Structuurvisie Landgraaf 2030 (Slank en Groen)	16
3.4.2 Bestemmingsplan.....	16
3.4.3 Parkeernota.....	18
3.4.4 Mobiliteitsplan	18
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 Bodem.....	19
4.2 Geluid.....	19
4.3 Milieuzonering	20
4.4 Luchtkwaliteit	20
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Archeologie	24
4.7 Kabels en leidingen	25
4.8 Verkeer en parkeren.....	25
4.8.1 Verkeersstructuur	25
4.8.2 Parkeren	26
4.9 Waterhuishouding	26
4.9.1 Vierde Nota Waterhuishouding	26
4.9.2 Provinciaal beleid	26
4.9.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	27
4.10 Natuur en landschap.....	31
4.10.1 POL-herziening op onderdelen EHS	31
4.10.2 Landschapsplan.....	31
4.11 Flora en fauna	32
4.11.1 Gegevens natuurloket	33

4.11.2 Natuurgegevens provincie Limburg	33
4.11.4 Gebiedsbescherming	34
4.11.5 Conclusie flora en fauna	34
4.12 Duurzaamheid	34
5. JURIDISCH PLAN	35
5.1 Algemeen.....	35
5.2 Toelichting, regels en verbeelding	35
5.2.1 Toelichting	35
5.2.2 Regels	36
5.2.3 Verbeelding	36
6. HAALBAARHEID.....	38
6.1 Grondexploitatie	38
6.1.1 Algemeen.....	38
6.1.2 Exploitatieplan	38
6.2 Planschade	39
7. OVERLEG EN INSPRAAK	40
7.1 Inleiding	40
7.2 Vooroverleg.....	40
7.3 Inspraak	40
8. PROCEDURE	42
8.1 Algemeen.....	42
8.2 Zienswijzen	42
9. BIJLAGEN	43

1. INLEIDING

De heer P.J.M. Eijssen is eigenaar van een gemengd agrarisch bedrijf (varkenshouderij en akkerbouw) gelegen aan de Kloosterstraat 60 te Ubach over Worms.

Het voornemen bestaat om dit bedrijf om te vormen naar een gespecialiseerd grondgebonden melkrundveebedrijf. De op de locatie aanwezige varkenshouderij wordt daartoe beëindigd en de akkerbouwgrond wordt omgezet naar weiland en deels gebruikt voor de teelt van snijmaïs voor het eigen vee.

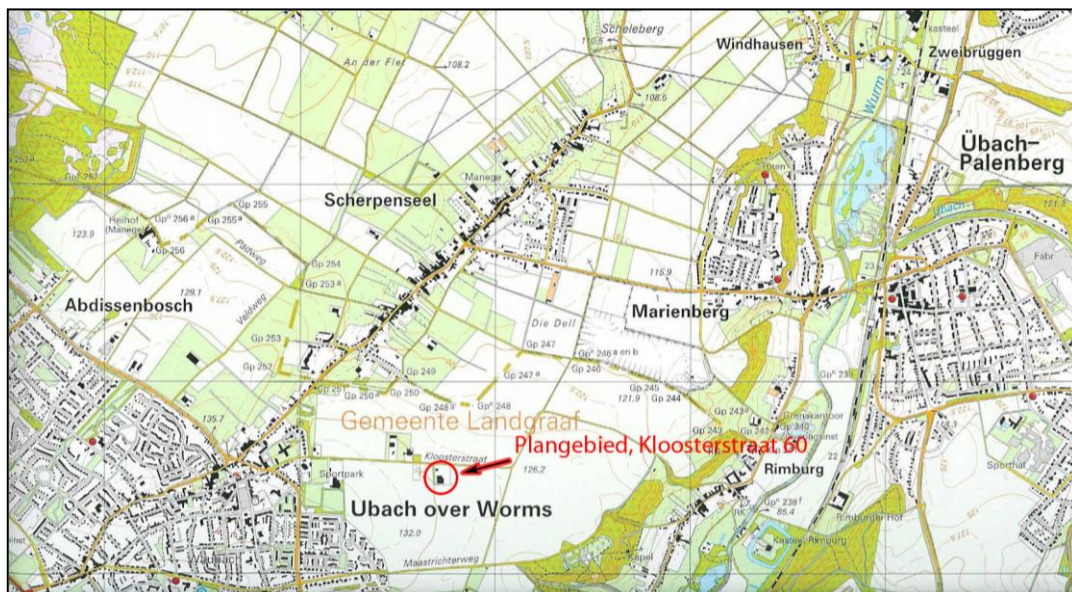
Voor de omvorming van dit bedrijf van een intensieve veehouderij naar een melkrundveehouderij is op 19 augustus 2009 reeds een milieuv vergunning verleend.

De op de locatie Kloosterstraat 60 aanwezige bedrijfsbebouwing ten behoeve van de varkenshouderij en akkerbouw blijft behouden. Het gebruik van deze bebouwing wordt echter gewijzigd. De varkensstallen worden in gebruik genomen voor de huisvesting van jongvee en kalfkoeien. De schuur 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, een nieuwe jongveestal en een zestal sleufsilos opgericht. Deze ontwikkeling vindt plaats naast en achter de bestaande bedrijfsgebouwen aan de Kloosterstraat 60. Tevens wordt het verhard erf vergroot.

Door de bouw van de nieuwe veestallen en de aanleg van een zestal sleufsilos zal de bouwkvakel moeten worden vergroot. Hiervoor is de daarvoor noodzakelijke provinciale BOM+ procedure doorlopen.

Het plangebied wordt in navolgende figuur weergegeven.



Figuur 1: uitsnede topografische atlas met aanduiding plangebied

Het college van burgemeester en wethouders van Landgraaf heeft middels schrijven d.d. 12 februari 2010 (zie **bijlage 1**) kenbaar gemaakt in beginsel positief te staan ten aanzien van het vergroten van het bouwvlak op Kloosterstraat 60 ten behoeve van de vestiging van een melkrundveehouderij.

Daarbij heeft het college tevens besloten om de aanvraag voor te leggen aan de BOM+ commissie van de provincie Limburg. Die BOM+ commissie heeft op 3 augustus 2010 (zie **bijlage 2**) een positief BOM+ advies afgegeven ten aanzien van onderhavig planvoornemen.

Voorliggend bestemmingsplan 'Kloosterstraat 60' voorziet in casu in het navolgende:

- het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch: landschappelijke en natuurlijke waarden: A-LN' in de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' ter plekke van de nieuwe stallen, sleufsilos, waterberging, landschappelijke inpassing en de aan te leggen erfverharding.

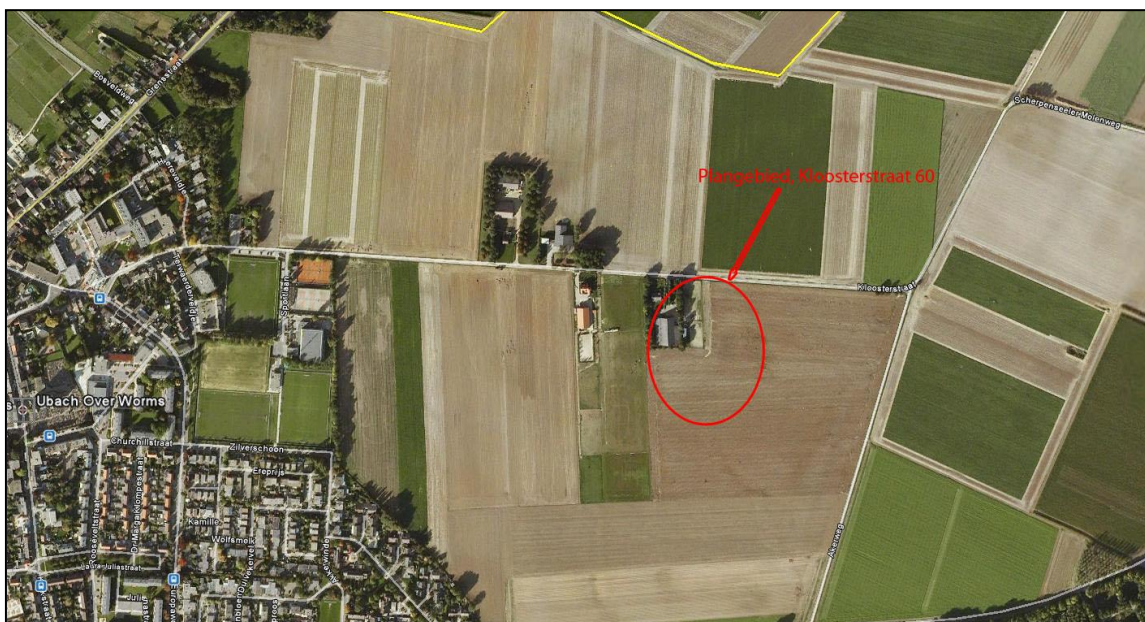
Voorliggend document voorziet in een toelichting op de bijbehorende regels en de verbeelding welke de bestemmingsplanwijziging in juridisch opzicht vastleggen.

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.

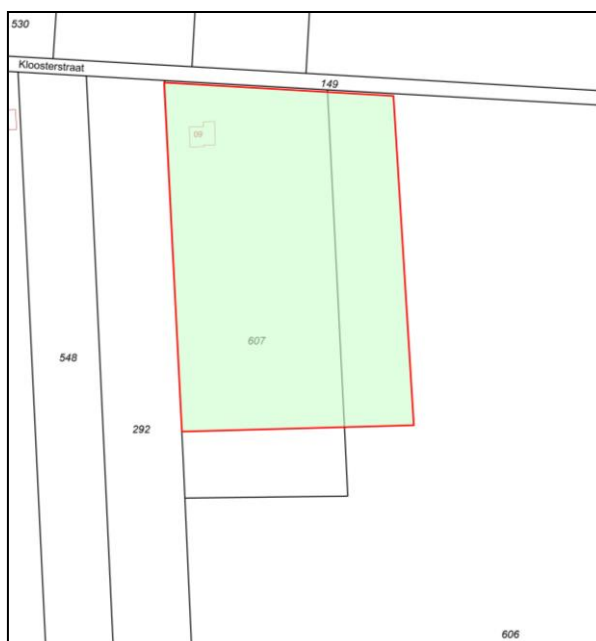
2.1 Ligging plangebied

Voorliggend bestemmingsplan richt zich op de locatie Kloosterstraat 60. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Landgraaf ten oosten van Ubach over Worms en ten westen van Rimburch.



Figuur 2: luchtfoto locatie met aanduiding plangebied

Het plangebied Kloosterstraat 60 is kadastraal bekend als gemeente Ubach over Worms, sectie D, nummers: 606 (ged.) en 607



Figuur 3: uittreksel kadastrale kaart met in groene kleur aanduiding plangebied Kloosterstraat 60.

2.2 Beoogde planontwikkeling

Het onderhavige voornemen impliceert het omvormen (van intensieve veehouderij naar een grondgebonden bedrijf) van het bestaande bedrijf.

De huidige bouwkvael 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 ruim 260 stuks rundvee en de te bouwen jongveestal kan 138 stuks jongvee huisvesten.

De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en wordt in gebruik genomen als machineberging, afkalfstal en opfokstal voor 45 stuks jongvee.

Het voornemen van dhr. Eijssen om een gespecialiseerd melkrundveebedrijf van een dergelijke omvang 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 om bouwvergunning 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 worden de gebouwen aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd op Kloosterstraat 60. Er is daarmee géén sprake van een solitaire ontwikkeling in het buitengebied.

Eén van de vereisten in het kader van de BOM+methodiek voor de vergroting van een bouwkvael is een adequaat landschappelijk inpassingsplan voor de bouwlocatie.

Ook voorliggend bouwplan voorziet in de vereiste landschappelijke inpassing. Hierop wordt in onderdeel 5.5.2 van voorliggende toelichting nader ingegaan.

Bij de projectie van de vergrote bouwkavel 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 bouwkavel 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 en Buitengebied Noordoost' van de gemeente Landgraaf.

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 als direct belanghebbenden 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 rijksbeleiddoeleinden 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.

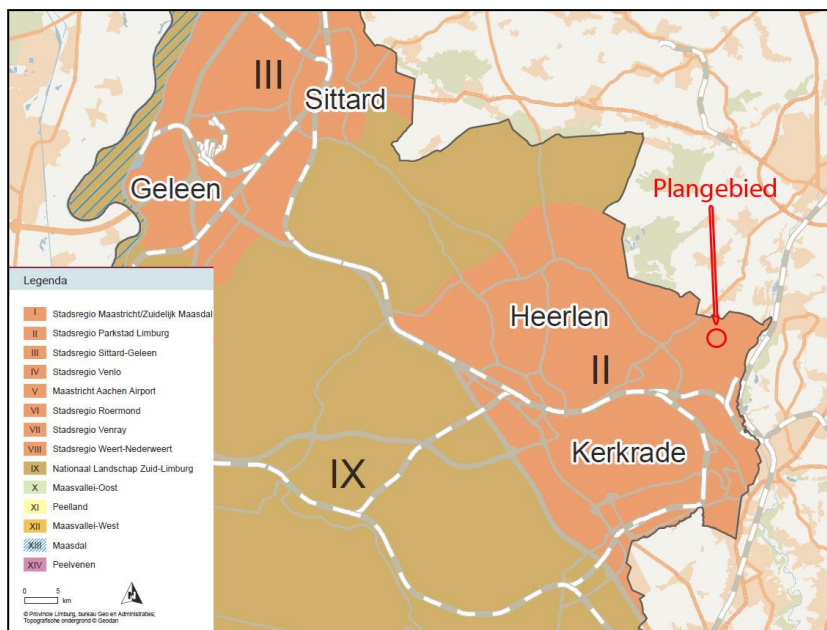
Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavig planontwikkeling past binnen het voorgestane Rijksbeleid.

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, 2010 en 2011 op onderdelen geactualiseerd.

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

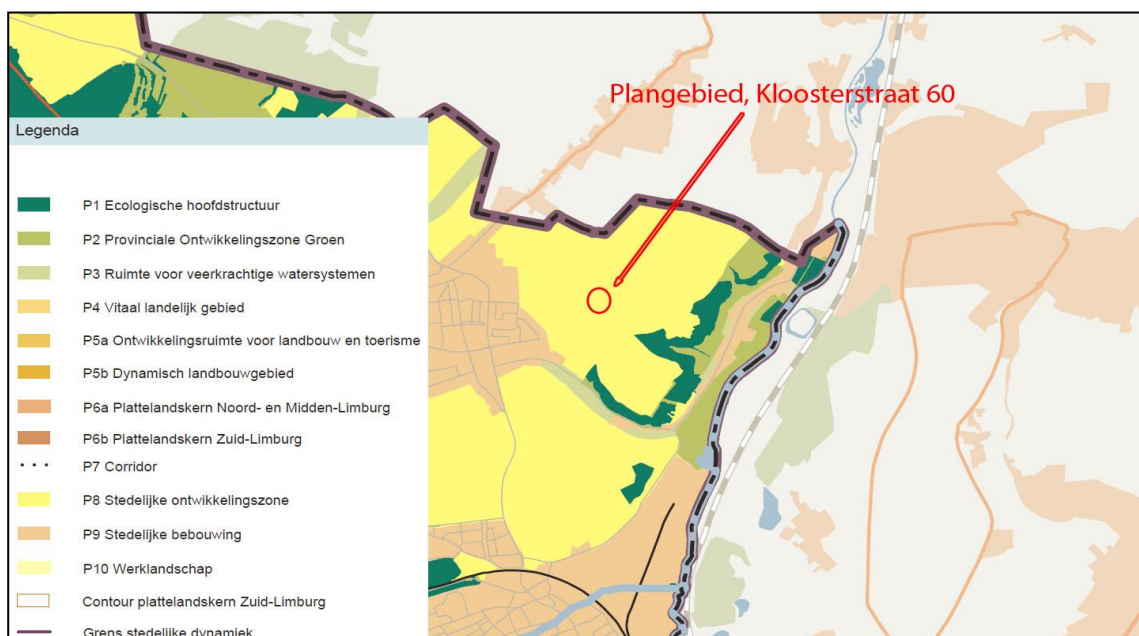


Figuur 4: POL-kaart 'Limburg in regio's' met aanduiding plangebied.

Zoals hierboven op figuur 4 is te zien is onderhavig plangebied gelegen in de stadsregio Parkstad-Limburg. In paragraaf 3.3 zal hier verder op worden ingegaan.

3.2.2 Perspectieven

Afhankelijk van de aanwezige kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden is het grondgebied van de provincie Limburg opgedeeld in verschillende perspectieven. Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P8 (Stedelijke ontwikkelingszone).



Figuur 5: uitsnede POL-perspectieven-kaart met aanduiding plangebied

Ten aanzien van het perspectief P8 geeft de provincie het navolgende aan.

- P8

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, openlucht recreatie 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.

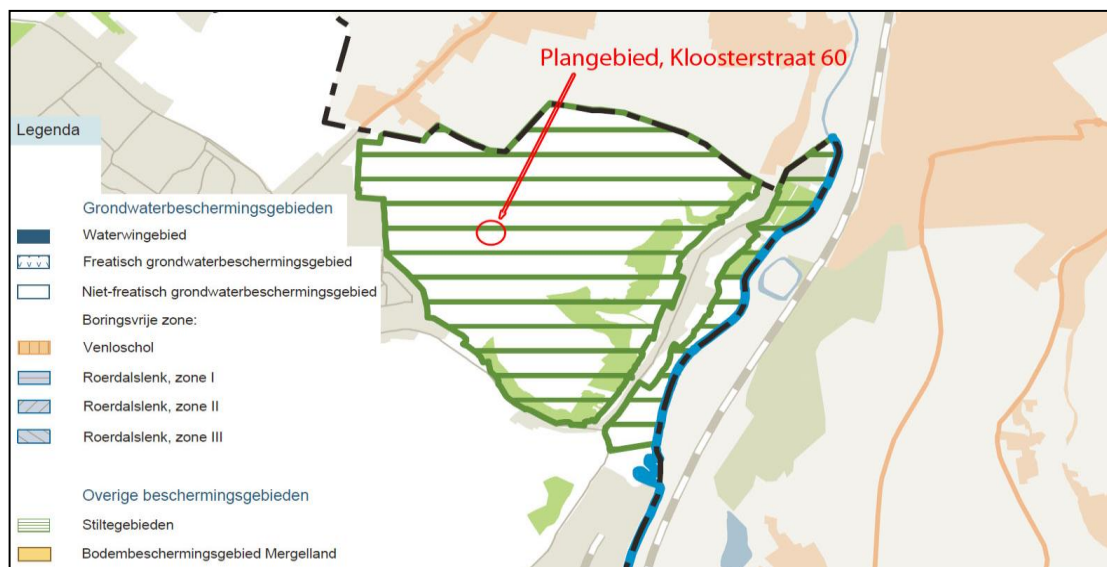
De provincie verwacht van gemeenten dat deze initiatieven voor nieuwe werklocaties en woongebieden om advies aan hen zullen voorleggen, omdat deze ontwikkelingen kunnen conflicteren met de provinciale belangen.

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 wel binnen dergelijke waarden gelegen.



Figuur 6: uitsnede kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

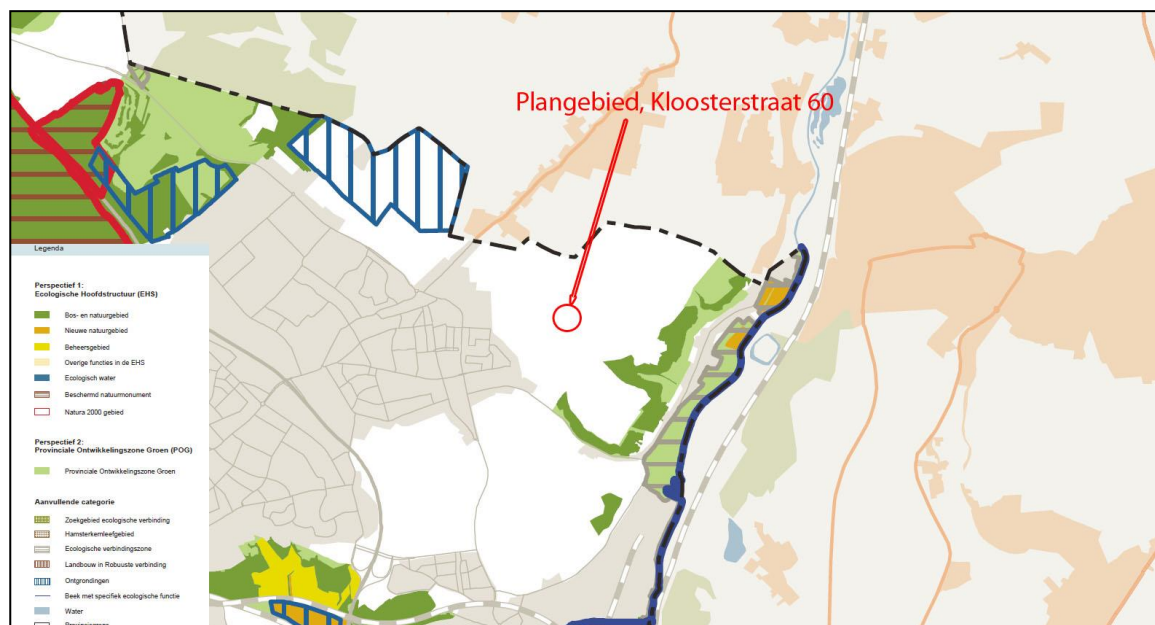
Gelet op de POL-kaart 'kristallen waarden' is het plangebied gelegen in een stiltegebied.

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'.

Door de landschappelijke inpassing van de locatie past het onderhavig plan binnen dit gebied. Daarnaast is grond ter plekke van de nieuwe bebouwing al jaren in gebruik als akkerbouwgrond waardoor er geen beschermde flora en fauna is te verwachten.

- Groene waarden

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

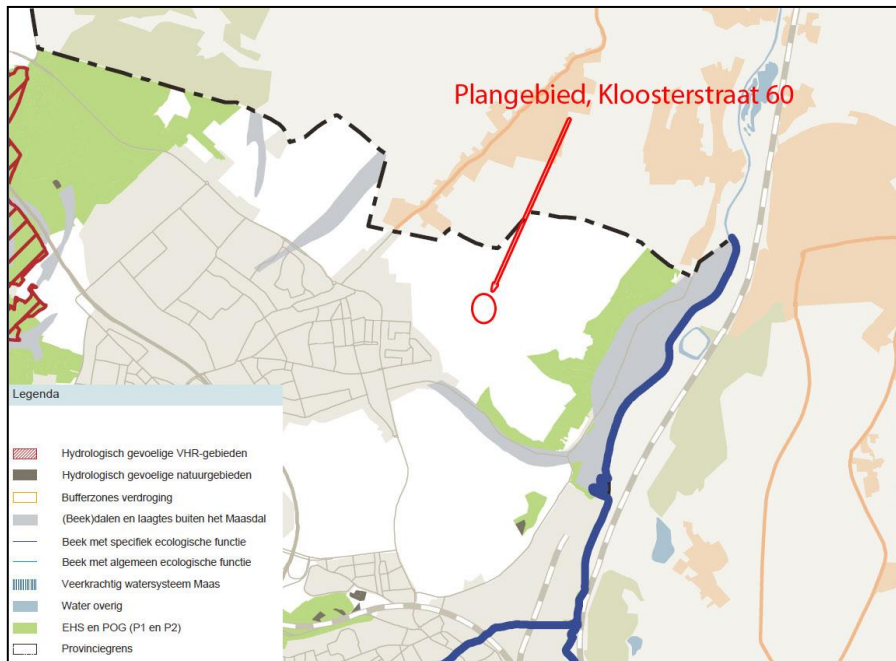


Figuur 7: uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

Zoals in figuur 7 is te zien, ligt het plangebied niet in een gebied met 'groene waarden'. Aanwezige groene waarden vormen daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

- Blauwe waarden

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



Figuur 8: uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

Zoals in figuur 8 is te zien ligt het plangebied niet in een gebied met 'blauwe waarden'. Aanwezige blauwe waarden vormen daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

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 wijzen tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van (extra) 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 planvoornemen wordt op basis van het Limburgs Kwaliteitsmenu uitgevoerd met gebruikmaking van de voor de landbouw voorgeschreven BOM+ regeling. Deze BOM+ regeling is de bestaande regeling uit 2003. Onderhavig planvoornemen valt daarmee onder de overgangsregel zoals die is beschreven in paragraaf 2.3 van het Limburgs Kwaliteitsmenu.

- Advies BOM+commissie

De BOM+commissie heeft een positief advies gegeven over onderhavig plan (zie bijlage 2). De belangrijkste conclusie van dit advies luidt als volgt:

‘De aanvraag past binnen de kaders en randvoorwaarden welke in zijn algemeenheid aan een dergelijke aanvraag kunnen worden gesteld in het kader van POL2006, de POL-uitwerking BOM+ en de Handreiking Ruimtelijke Ontwikkeling Limburg.’

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande kan worden gesteld dat onderhavige planontwikkeling geen strijdigheid oplevert met het provinciale beleid.

De ontwikkeling wordt ontwikkeld op een bestaande locatie (in P8-perspectief) die niet is gelegen in of in de nabije omgeving van gebieden met groene en/of blauwe waarden.

Daarmee is de ontwikkeling in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

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 60:

- het westelijk deel van het plangebied bevindt zich in hoofdidentiteit 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.

- Regionaal verkeers- en vervoersplan Parkstad Limburg

Op 18 juni 2007 is het regionaal verkeers- en vervoersplan Parkstad Limburg vastgesteld. De bereikbaarheid van de economische centra, woongebieden en de ontsluiting van de recreatief toeristische gebieden staat daarbij centraal. Maatregelen op het gebied van mobiliteit hebben tevens positieve effecten op de leefbaarheid.

Het doel van het verbeteren van de mobiliteit en de bereikbaarheid is derhalve het verbeteren van internationale verbindingen, het stimuleren en faciliteren van economische structuurversterking, het bevorderen van werkgelegenheid en het verbeteren van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de regio. Dit geldt voor heel Parkstad Limburg; zowel het stedelijk als het landelijk gebied.

Het landelijk gebied is van grote waarde voor Parkstad Limburg, want het biedt kansen voor ruimtelijke structuurversterking en recreatie.

De regio Parkstad Limburg (PSL) beschikt op lokaal niveau over een redelijk werkend mobiliteitsnetwerk. De lokale netwerken maken overwegend gebruik van historisch gegroeide routes. De naderhand aangebrachte schakels tussen de lokale netwerken hebben echter niet geleid tot een adequaat dekkend regionaal netwerk, waardoor men zich moeilijk kan oriënteren in Parkstad Limburg. Daarnaast verdienen de interregionale en Euregionale verbindingen extra aandacht en impulsen.

Onderhavig planvoornemen past binnen de regionale verkeersstructuur.

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 bestaand bedrijf met toekomstperspectief verder wordt ontwikkeld past binnen het beleid als opgenomen in de structuurvisie.

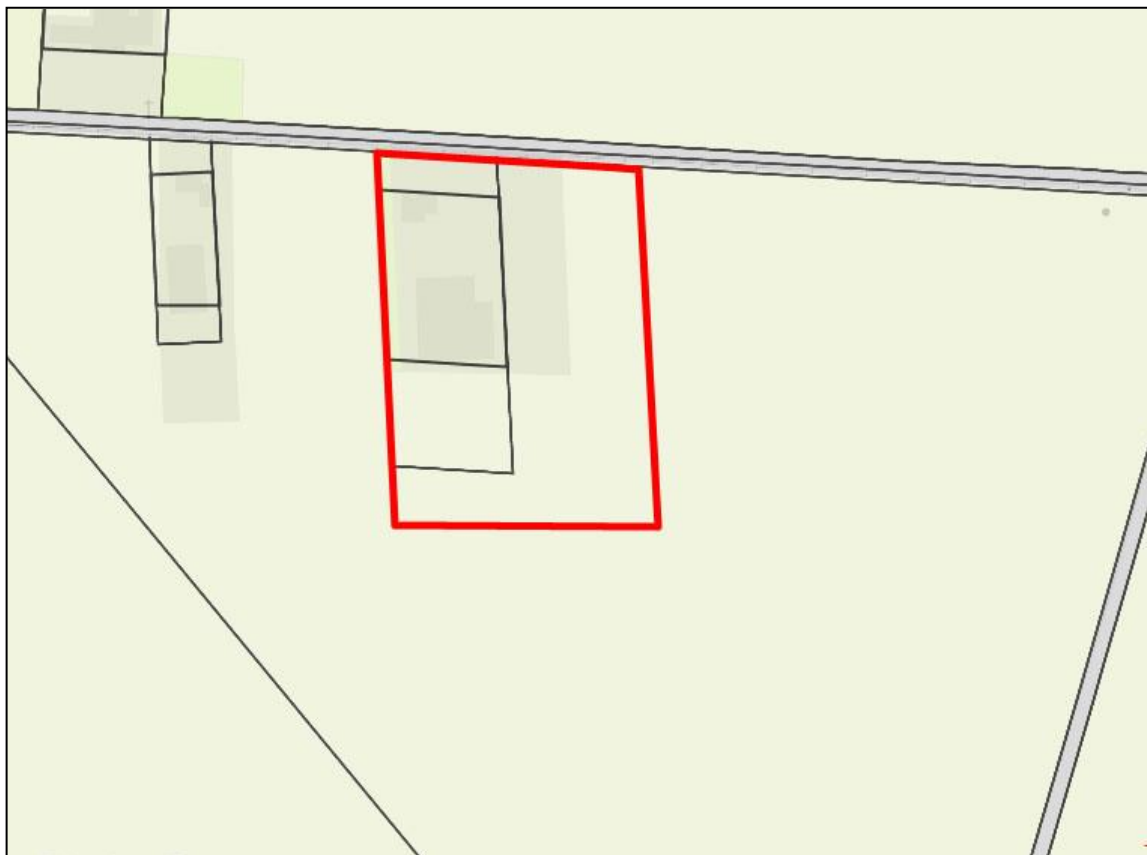
3.4.2 Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen één bestemmingsplan, namelijk het bestemmingsplan 'Rimburg en Buitengebied Noordoost' 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 leidingenzone, ter plekke van het noordelijk deel van het plangebied (een strook van 2,5 meter parallel aan de weg Kloosterstraat);
- gebiedsaanduiding stiltegebied, ter plekke van het gehele plangebied.



Figuur 9: uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding plangebied

Het bouwen van veestallen en sleufsilo's en het aanleggen van erf is op basis van het vigerende bestemmingsplan, buiten de bestaande bouwkaavel, niet mogelijk.

Op basis van artikel 15, lid G, onder a zijn B&W bevoegd om de bestemming A-LN te wijzigen in de bestemming 'agrarisch bedrijf'. Het planvoornemen dient wel aan een aantal voorwaarden te voldoen. Het planvoornemen voldoet echter niet aan alle voorwaarden (de bouwhoogte is namelijk hoger dan 8 meter). Daarom kan het planvoornemen enkel planologisch worden vastgelegd middels een herziening van het vigerende bestemmingsplan.

Zoals hierboven is beschreven is de dubbelbestemming 'stiltegebied' op het gehele plangebied van toepassing. Deze stiltegebieden zijn door de provincie aangewezen milieubeschermingsgebieden met het oog op behoud van het stillen rustige karakter van het gebied. Onderhavig planvoornemen betreft de uitbreiding en omvorming van een bestaand agrarisch bedrijf, waarvoor ook de bouwkaavel vergroot dient te worden. De aanwezigheid van de dubbelbestemming op de omliggende gronden heeft geen invloed voor onderhavig planvoornemen aangezien deze provinciale aanduiding niet van toepassing is voor inrichtingen (waarvan in onderhavig geval sprake is).

Voor wat betreft het aan het bedrijf toe te rekenen verkeer is sprake van gebiedseigen verkeer dat gebruik maakt van het bestaande wegennet.

Gelet op vorenstaande dient voorliggend bestemmingsplan 'Kloosterstraat 60' te worden opgesteld, waarbij het navolgende planologisch-juridisch wordt vastgelegd:

- Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch gebied, landschappelijke en of natuurlijke waarden' in de bestemming 'Agrarisch bedrijf' ter plekke van het plangebied;
- dubbelbestemming leidingenzone, ter plekke van het noordelijk deel van het plangebied (een strook van 2,5 meter parallel aan de weg Kloosterstraat);
- Het vestigen van de functieaanduiding 'waterberging' ter plekke van de aan te leggen infiltratiegreppels welke nodig zijn voor de opvang van regenwater;
- Het opnemen van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' ter plekke van de bedrijfswoning.

3.4.3 Parkeernota

De gemeente Landgraaf heeft op 4 december 2007 de Parkeernota vastgesteld.

Tot dat moment golden er in Landgraaf nog geen officieel vastgestelde parkeernormen.

Door het ontbreken van vastgestelde parkeernormen werd per project een parkeernorm vastgelegd waarbij als richtlijn de landelijke parkeergetallen van het CROW werden gehanteerd. Het kan hierdoor voorkomen dat in huidige bestaande projecten een andere parkeernorm wordt toegepast dan wat in deze parkeernota staat aangegeven.

Bij het bepalen van het te realiseren aantal parkeerplaatsen van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, dient rekening te worden gehouden met bestaande situaties. Als alle bestaande gebruiksfuncties gehandhaafd blijven, kunnen reeds bestaande parkeerplaatsen niet als parkeeraanbod van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling worden gebruikt.

Bij een enkel bouwplan, bijvoorbeeld een woning met eigen oprit, dient rekening worden gehouden met het feit dat voor een oprit niet mag worden geparkeerd. Als in de bestaande situatie ter plaatse van de nieuwe inrit wel geparkeerd mocht worden, is er dus sprake van een afname van de parkeermogelijkheid.

Met onderhavig plan kan aan de parkeernormen worden voldaan aangezien er meer dan voldoende ruimte is om op eigen terrein (omvangrijk erf) te parkeren. Onderhavig plan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor het parkeren in de openbare ruimte.

3.4.4 Mobiliteitsplan

De gemeente Landgraaf heeft in oktober 2009 een Mobiliteitsplan vastgesteld.

In dit Mobiliteitsplan is 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 bevat het een uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen voor de komende jaren.

Onderhavig planvoornemen past binnen de bestaande infrastructuur op het gebied van verkeer en vervoer. Onderhavig plan heeft dan ook geen negatieve effecten op de mobiliteit. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 4.8 (Verkeer en parkeren) van onderhavige toelichting.

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. Dit verkennend bodemonderzoek is voor de locatie Kloosterstraat 60 verricht door Aelmans ECO B.V. (**bijlage 3**).

Uit de analyseresultaten van zowel de grondbemonsters voor de boven- als de ondergrond blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW-2000) overschrijden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er aldus geen beperkingen en/of belemmeringen verbonden aan de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

De geldigheidstermijn van het bodemonderzoek is inmiddels verstreken. In formele zin dient in dat geval de geldigheidsduur te worden opgerekt d.m.v. een rapportage van een veldinspectie. Feitelijk hebben zich echter geen wijzigingen voorgedaan in de situatie in het veld. Het terrein waar het bodemonderzoek betrekking op heeft is nog steeds in gebruik als landbouwgrond (weiland/akkerbouwgrond). Op dit terrein hebben zich de afgelopen periode geen bodembedreigende activiteiten voorgedaan.

Bij de toekomstige aanvraag van de omgevingsvergunning bouw dient op grond van een rapportage van een veldinspectie te worden vastgelegd dat er zich op dat moment ook nog geen wijzigingen van de feitelijke terreinsituatie hebben voorgedaan en dat de geldigheidsduur van het onderzoek op grond van die rapportage kan worden opgerekt.

4.2 Geluid

De bedrijfsruimten zijn in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidgevoelige functie. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï 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 19 augustus 2009 door de gemeente Landgraaf een milieuvergunning verleend voor onderhavig planvoornemen. 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 56) circa 110 meter bedraagt.

Verder zal de nieuwe bedrijfsvoering geen grote toename van verkeersbewegingen tot gevolg hebben.

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.

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. Aan beide afstanden wordt ruimschoots voldaan. De meest nabij gelegen woning van derden in het buitengebied (Kloosterstraat 56) ligt op een afstand van meer dan 100 meter en 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 betekende mate' 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 betekende 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.

Niet gecorrigeerd voor zeezout; mogelijke aftrek is per rekenpunt vermeld							
kolomno:		periode:		2009		2009	
1	2	3	4	5	6	7	8
X	Y	Totaal	bron	GCN	N50-tot	N50-GCN	zeezout (ug/m3)
202603.0	325547.0	24.22	0.02	24.20	13.97	13.97	3
202539.0	325624.0	24.21	0.01	24.20	13.97	13.97	3
202478.0	325623.0	24.21	0.01	24.20	13.97	13.97	3

PM10 - Toelichting op de getallen:
 kolom 1: x-coördinaat receptorpunt
 kolom 2: y-coördinaat receptorpunt
 kolom 3: Jaargemiddelde concentratie (bron + GCN)
 kolom 4: Jaargemiddelde concentratie (alleen bron)
 kolom 5: Jaargemiddelde concentratie (alleen GCN)
 kolom 6: Aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde (bron + GCN)
 kolom 7: Aantal overschrijdingsdagen van de 24-uurgemiddelde grenswaarde (alleen GCN)
 kolom 8: Mogelijke zeezout correctie op jaargemiddelde concentratie (ug/m3)

Figuur 10: Berekening aantal overschrijdingsdagen voor stof

Met behulp van de ISL3a versie 2010 van Infomil is onderhavig voornemen getoetst. Hieruit blijkt dat onderhavig voornemen NIBM is. De betreffende berekening is als **bijlage 4** toegevoegd.

- Conclusie luchtkwaliteit

Het project leidt derhalve niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.5 Externe veiligheid

Het plan voorziet niet in het realiseren van een nieuw kwetsbaar object. Volledigheidshalve is ten behoeve van de externe veiligheid een quick-scan uitgevoerd.

- 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

In de omgeving (binnen 1.000 meter) van het bouwplan bevinden zich géén inrichtingen waarop het Bevi van toepassing is.

- 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.

In de nabijheid van het plangebied (binnen 1.000 meter) is geen route voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Daarnaast is er geen sprake van de bouw van een gevoelig object (bijv. een woning). De ligging nabij de N597 heeft geen consequenties omdat deze provinciale weg geen veiligheidscontour heeft buiten de begrenzing van de weg.

- Transportleidingen

Op 28 augustus 2009 is het ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen gepubliceerd. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen, zoals aardgas. Tot het in werking treden van het nieuwe Besluit externe veiligheid buisleidingen geldt *formeel* de oude circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (uit 1984). Het is bekend dat de inhoud van deze circulaire sterk verouderd is. VROM adviseert dan ook om nu

al bij het vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen met de nieuwe inzichten rekening te houden.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan, op grond waarvan de bouw van een kwetsbaar object (woonhuis) 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 (artikel 11, lid , van het ontwerpbesluit) ofwel binnen de PR-contour is de bouw van een woning/kwetsbaar object niet toegestaan;
- wordt tevens het groepsrisico in het invloedgebied van de buisleiding verantwoord (artikel 12, lid 1, van het ontwerp-besluit) (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

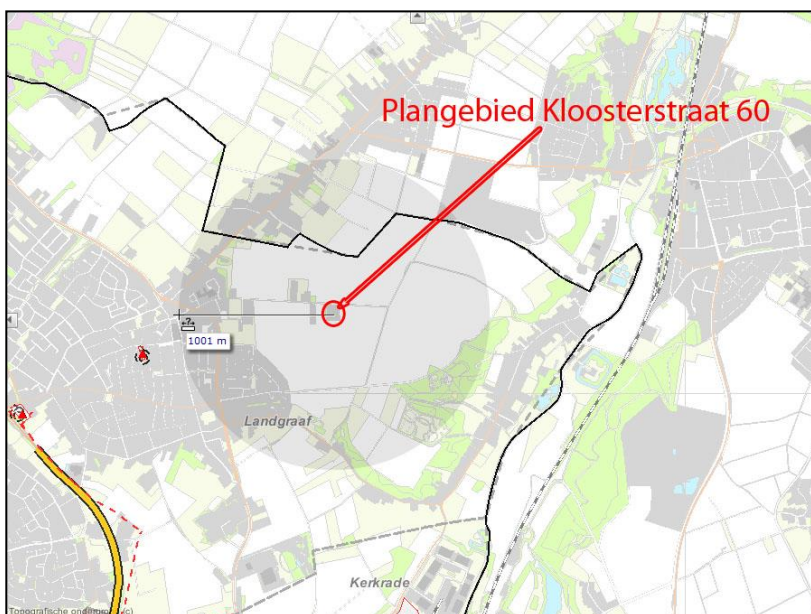
In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aardgasleidingen. Daarnaast is geen sprake van de bouw van een gevoelig object. Zowel het plaatsgebonden als het groepsrisico vormen derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

- Conclusie externe veiligheid

Uit het bovenstaande blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig zijn, die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van onderhavig plangebied. Derhalve behoeven de risico's hiervan niet nader te worden beschouwd en is er geen verantwoordingsplicht van het groepsrisico nodig.

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid van medewerkers op de bedrijfslocatie 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.

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



Figuur 11: uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding locatie

4.6 Archeologie

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 is een archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plekke van de Kloosterstraat 60, uitgevoerd door Archeopro en SOB research (**bijlage 5 en 6**).

De conclusies en aanbevelingen uit deze onderzoeken zijn als volgt:

Uit eerder uitgevoerd bureau- en booronderzoek uitgevoerd door ArcheoPro bleek dat binnen het plangebied nog grotendeels intacte radebrikgronden aanwezig waren. Alleen ter plaatse van de laagte langs de oostelijke rand van het plangebied bleek de oorspronkelijke bodem volledig te zijn afgegraven. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek en het verkennend/karterend booronderzoek is door ArcheoPro geconcludeerd dat in het gebied archeologische resten kunnen aangetroffen worden uit alle perioden vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Archeologische resten van jagers-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum worden niet verwacht. De vindplaatsen kunnen bestaan uit resten van nederzettingen (Neolithicum tot Romeinse tijd) of resten van landgebruik (Middeleeuwen tot Nieuwe tijd).

ArcheoPro adviseerde om het plangebied vrij te geven. ArchAeO, archeologisch adviseur van de bevoegde overheid in 2010, adviseerde het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek. Dit

advies werd door de regioarcheoloog van Parkstad, deskundige namens de bevoegde overheid, in 2012 onderschreven.

Het veldwerk heeft bestaan uit het trekken van zes proefsleuven met een gezamenlijke oppervlakte van 1.02 hectare of ca. 10% van het onderzoeksgebied. Er zijn in totaal twee grondsporen opgegraven, die op basis van de scherpe aftekening in het profiel doen vermoeden dat het (sub-)recente kuilen betreft. Tevens zijn tijdens het veldwerk twee vondsten verzameld: een scherf uit de Late Middeleeuwen en een scherf uit de IJzertijd. Beide scherven zijn niet in situ aangetroffen. Tijdens dit onderzoek is geen behoudenswaardige vindplaats aangetroffen. Geadviseerd is geen verder onderzoek in te stellen.

Het rapport van SOB research (proefsleuvenonderzoek) is door het bevoegd gezag (gemeente Landgraaf) goedgekeurd (zie **bijlage 7**). Het college heeft op 2 juli 2013 een negatief selectiebesluit genomen inhoudende archeologische vrijgave van het archeologisch onderzochte deel van het plangebied Kloosterstraat 60, op voorwaarde dat ingrepen ten behoeve van VOF Zuivelboerderij Eijssen-Schoonbroodt uitgevoerd worden conform afspraak (zes sleufsilo's niet dieper dan 0,4 meter beneden maaiveld).

Het rapport *Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven 'Plangebied Kloosterstraat 60', Ubach over Worms, gemeente Landgraaf* (Mientjes, mei 2013) is op 2 juli 2013 goedgekeurd.

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 omdat er sprake is van een uitbreiding van de bestaande locatie. 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

Om de nieuw te realiseren agrarische bedrijfsruimten aan de Kloosterstraat te ontsluiten dient, naast de bestaande inritconstructie een nieuwe inritconstructie te worden gerealiseerd. Het realiseren van een nieuwe inrit op de Kloosterstraat is niet bezwaarlijk vanwege de beperkte intensiteit van het aantal verkeersbewegingen op de Kloosterstraat. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het aanleggen van een ruime inritconstructie, zodat vrachtverkeer en overig verkeer op een veilige wijze het erf kan op- en afrijden. De nieuwe inritconstructie is noodzakelijk vanwege de herinrichting van de bedrijfslocatie. Met de extra inrit worden de bedrijfsgebouwen apart ontsloten van het woongedeelte en kan het interne verkeer beter worden afgehandeld.

Ook zal de toename van het aantal verkeersbewegingen, als gevolg van het werkverkeer van en naar de bedrijfsruimten niet leiden tot significante overlast op de omgeving aangezien de toename van het aantal verkeersbewegingen beperkt zal zijn.

In de huidige situatie van de varkenshouderij doen maximaal 3 vrachtwagens per dag de inrichting aan. In de toekomstige bedrijfssituatie neemt dit aantal toe met één naar maximaal 4 vrachtwagens per dag. Deze beperkte toename is een 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 met het voer aangevoerd met vrachtwagens. Het grootste deel van het voer voor het rundvee bestaat uit ruwvoer dat op eigen land wordt geteeld.

Het soort en de capaciteit van het vrachtverkeer (voorwagens 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.

4.8.2 Parkeren

Parkeren is voor onderhavig planvoornemen geen belangrijk aandachtspunt. Er wordt in het plangebied erf aangelegd waarop voldoende ruimte is om te parkeren. Al het parkeren wordt dan ook op eigen erf opgevangen. Dit parkeren geldt voor zowel auto's, vrachtauto's als landbouwvoertuigen. Voor het parkeren van bezoekers behoeft er derhalve geen gebruik te worden gemaakt van de openbare weg.

4.9 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

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

4.9.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

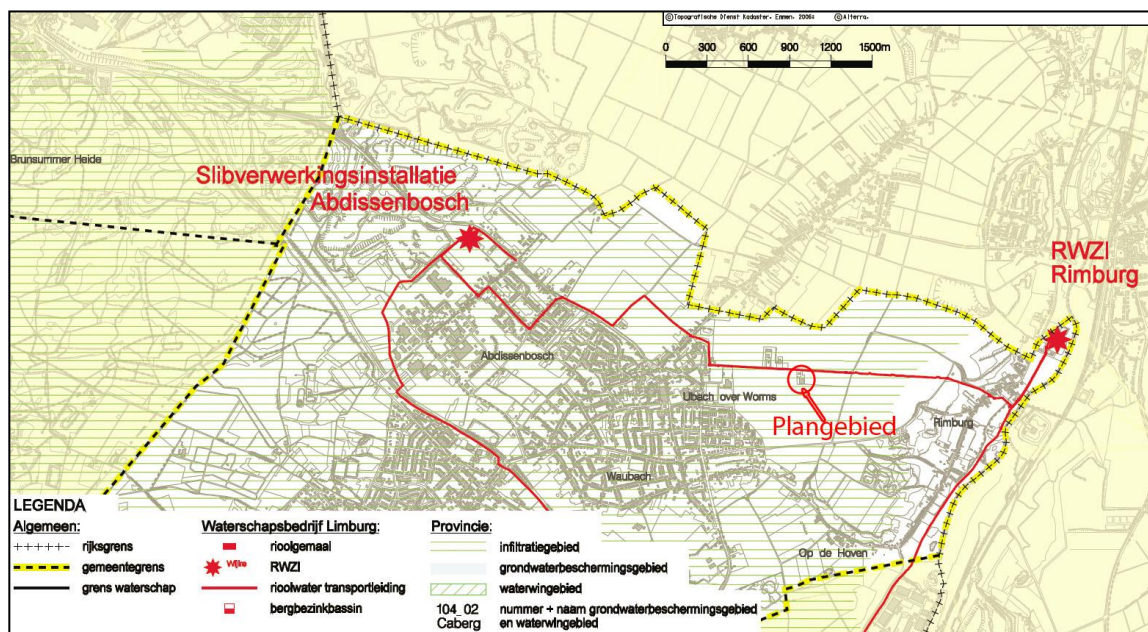
Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie 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 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.

Op de kaarten van de gemeente Landgraaf van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een infiltratiegebied en aangrenzend aan een rioolwatertransportleiding. Vanwege de aard en omvang van het planvoornemen heeft onderhavig plan geen gevolgen voor deze waarden. Hieronder zal worden beschreven hoe er met afvalwater en hemelwater wordt omgegaan zodanig dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor het infiltratiegebied.



Figuur 12: kaart waterketen van de gemeente Landgraaf met aanduiding plangebied

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

Met betrekking tot de afvoer/verwerking van de vrijkomende afval- en hemelwaterstromen kan het volgende worden gesteld:

- Bestaande situatie hemelwater

Het terrein is momenteel deels voorzien van bebouwing, bestaande uit onder meer de bedrijfswoning en de bestaande varkensstal en schuur. Daarnaast is erfverharding aanwezig ten behoeve van de bereikbaarheid van de gebouwen.

Hemelwater bestaande bebouwing

Momenteel zijn er op de locatie geen aparte voorzieningen ten behoeve van de opvang en infiltratie van het hemelwater aanwezig. Het hemelwater dat afkomstig is van het bestaande verharde (dak)oppervlak wordt oppervlakkig afgevoerd via de onverharde terreindelen en, voor zover niet geïnfiltreerd, afgevoerd naar de gemeentelijke riolering.

Totaal verhard oppervlak

Het totaal verhard en semi-verhard oppervlak bedraagt in de huidige situatie circa 6.000 m².

In de huidige situatie zijn er geen problemen op het gebied van hemelwateropvang en hemelwaterafvoer binnen de bouwkvael of naar aangrenzend gelegen percelen.

Afvalwater

Het afvalwater dat afkomstig is van de bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing, wordt afgevoerd via de gemeentelijke riolering.

- Vergroten bebouwd oppervlak

De realisatie van de nieuwe bebouwing in de vorm van een melkrundveestal en jongveestal en de realisatie van een zestal sleufsilos en de daarbij behorende oppervlakte- c.q. erfverharding, leidt ertoe dat het verhard oppervlak op de locatie aan de Kloosterstraat 60 wordt vergroot.

De oppervlakte van nieuwe melkrundveestal bedraagt circa 2.800 m².

De oppervlakte van de nieuwe jongveestal bedraagt circa 950 m².

De oppervlakte van de zes sleufsilos bedraagt samen circa (6x 405 m²) = 2.430 m².

Het totaal verhard oppervlak dat wordt toegevoegd als gevolg van de realisatie van de nieuwe bebouwing zal in de toekomstige situatie circa (2800 + 950 + 2430) = 6.180 m² bedragen.

Daarnaast wordt de erfverharding uitgebreid met een oppervlakte van circa 3.500 m².

Voor wat betreft de gehele toekomstige bouwkvael (inclusief de bestaande bebouwing en verharding) zal het totaal verhard oppervlak uitkomen op circa (6.000 + 6.180 + 3.500) = circa 15.700 m².

- Toekomstige situatie afvoer afvalwater en hemelwater

Huishoudelijk afvalwater

In het kader van de afvoer van het afvalwater dat afkomstig is van de bedrijfswoning, zal in de toekomstige situatie geen verandering optreden. In zowel de huidige als de toekomstige situatie wordt het afvalwater dat afkomstig is van de bedrijfswoning afgevoerd via de gemeentelijke riolering. Het afvoeren van afvalwater via de riolering is vanuit milieuhygiënisch opzicht vereist en wordt derhalve gezien als de beste optie. In deze situatie zal zoals gezegd, dan ook geen verandering worden aangebracht.

Afvalwater veestallen

Het afvalwater dat vrij komt in de veestallen zal worden afgevoerd naar de gierkelders en deels richting het gemeentelijk riool (afvalwater van huishoudelijke aard en spoelwater melkinstallatie). Het afvoeren van afvalwater richting de infiltratievoorziening (infiltratiegreppels) is vanuit milieuhygiënisch opzicht geen goede optie. Lozing van het afvalwater in de gierkelders/het gemeentelijk riool is vanuit milieuhygiënisch oogpunt de beste optie.

Daarnaast wordt het water afkomstig uit de sleufsilos als afvalwater beschouwd. Bij de zes sleufsilos is er sprake van perkolaatwater en perssappen. Dit afvalwater wordt afgevoerd naar de gierkelders.

Hemelwater bestaande bebouwing

Het hemelwater dat afkomstig is van de bestaande veestal (huidige varkensstal) en de erfverharding zal in de toekomstige situatie volledig worden afgekoppeld. Dit water wordt in zijn geheel opgevangen en geïnfiltreerd in aan de rand (oost- en zuidkant) geprojecteerde infiltratiegreppels.

Vanuit kostentechnische overwegingen zal geen verandering worden aangebracht in de afvoer van het hemelwater van de bedrijfswoning. Dit water wordt in de toekomst ook geloosd op de gemeentelijke riolering.

Hemelwater nieuwe bebouwing en nieuwe erfverharding

Het hemelwater dat afkomstig is van de nieuwe bebouwing, zal niet worden geloosd op de gemeentelijke riolering. Die bebouwing en de nieuwe erfverharding worden volledig (100%) afgekoppeld (m.u.v. het water afkomstig van de sleufsilos).

Dit water wordt in zijn geheel opgevangen en geïnfiltreerd in de hierboven al genoemde geprojecteerde infiltratiegreppels.

De totale oppervlakte die extra verhard zal worden als gevolg van de realisatie van de nieuwe veestallen en de nieuwe erfverharding, bedraagt circa 8.500m².

Al het hemelwater dat afkomstig is van het verharde oppervlak (twee veestallen en de erfverharding) dat wordt toegevoegd, wordt opgevangen in en geïnfiltreerd door de aan te leggen infiltratiegreppels.

In totaal (huidige bebouwing en erfverharding (m.u.v. bedrijfswoning) plus de nieuwe bebouwing en de erfverharding) bedraagt het oppervlak dat wordt afgekoppeld op de geprojecteerde infiltratiegreppels circa (5.500 + 8.500) 14.000m².

Het Waterschap Roer en Overmaas, waar de gemeente Landgraaf onder valt, stelt dat de infiltratievoorziening gedimensioneerd dient te worden op T=25, met het aanbrengen van een noodoverlaat. De gevolgen van T=100 moeten in beeld worden gebracht en bij risico dienen er maatregelen te worden getroffen.

Bij een bui van één keer per 25 jaar (T=25, dat wil zeggen dat er een neerslaghoeveelheid van 35 mm water in 45 minuten valt) dient de capaciteit voor infiltratie die aanwezig is in de infiltratiegreppels afgerond (14.000 m² x 35) = 490 m³ te bedragen.

Bij een bui van één keer per 100 jaar (T=100, oftewel een neerslaghoeveelheid van 45 mm water in 30 minuten) is een capaciteit van afgerond 630 m³ benodigd.

De infiltratiegreppels hebben een netto bergingsoppervlakte van circa (120 x 1,75 = 210 m² en 170 x 1,75 = 298 m²) 508 m². Bij een diepte van 1,75 meter, bedraagt de bergingscapaciteit van deze infiltratiegreppels circa 889 m³.

Deze capaciteit is ruim voldoende om zowel een bui van T=25 als een bui van T=100 te kunnen bufferen en te kunnen infiltreren in de bodem.

Een extra eis die door het Waterschap Roer en Overmaas wordt gesteld ten aanzien van de dimensionering van infiltratievoorzieningen is dat deze na een bui van T=25 binnen 24 uur weer beschikbaar is om nogmaals een bui van T=25 te kunnen bergen. Bij een bui van T=25 zal circa 490 m³ gebufferd moeten worden.

Geen rekening houdende met de infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse, komt dit neer op een restcapaciteit van (889 – 490) = 399 m³.

Er mag van worden uitgegaan dat 0,3 m³ (0,3 x 508 = 152 m³) water binnen 24 uur kan infiltreren in de bodem, waardoor de capaciteit van de infiltratievoorziening (408 + 152 = 560 m³) ruim voldoende is om nog een keer een bui van T=25 te kunnen bergen binnen 24 uur. Zelfs als maar 0,15 m³ water binnen 24 uur infiltreert wordt nog aan de gestelde eis voldaan. Indien de infiltratievoorziening overloopt dan vindt dat plaats op de graslanden van initiatiefnemer die grenzen aan de bouwkael. Deze gronden zijn allemaal in het bezit van initiatiefnemer, hierdoor behoeft er voor wateroverlast op omliggende percelen van derden niet te worden gevreesd.

Door het hemelwater van bestaande erverharding en bebouwing (m.u.v. de bedrijfswoning) en de uitbreiding van de bebouwing, in de vorm van twee nieuwe veestallen en erfverharding, niet te lozen op de riolering, wordt voldaan aan de norm dat bij nieuwbouw ten minste 80% van het verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld. In onderhavige situatie wordt namelijk het hemelwater van de nieuwe verhardingen 85% afgekoppeld van het gemeentelijke rioleringsstelsel. Enkel het water afkomstig van de sleufsilos wordt geloosd in de gierkelder of op de riolering.

In de infiltratievoorziening zal alleen schoon hemelwater worden opgevangen, waaraan uiteraard geen verontreinigde stoffen zijn toegevoegd.

Uitloging bij infiltratie wordt voorkómen door alleen schoon hemelwater te infiltreren. De infiltratievoorziening doet in dat opzicht tevens dienst als bodempassage, waarmee gezorgd wordt dat het hemelwater wordt ontdaan van (diffuse) verontreinigingen alvorens het infiltreert.

- Wateradvies waterschap Roer en Overmaas

Voorliggende planontwikkeling, en hoe om wordt gegaan met het afval- en hemelwater binnen het plangebied, is middels het daartoe geëigende meldingsformulier watertoets op 6 april 2010 voor advies voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterschap heeft naar aanleiding van dit meldingsformulier middels schrijven d.d. 21 mei 2010 een wateradvies uitgebracht (zie **bijlage 8**). Dit wateradvies is positief behoudens de volgende opmerkingen:

- De sleufsilos moeten worden afgekoppeld. Perkolaatwater en perssappen uit de sleufsilos dienen als afvalwater te worden beschouwd;
- Aan de zuidzijde van de openbare weg 'Kloosterstraat' is de slibpersleiding Rwzi Rimborg – SVI Rimborg gelegen. De beschermingszone van de slibpersleiding is over de noordzijde van het perceel Kloosterstraat 60 gelegen. De beschermingszone is 2 keer 2,5 meter aan weerszijde van de slibpersleiding, gemeten vanuit hart leidingen. In deze beschermingszone zijn beperkingen. In dit kader wordt verzocht de algemene regels rioolwatertransportleidingen in de regels van het bestemmingsplan op te nemen.
- In de onderbouwing van de watertoets wordt de wateropgave bepaald aan de hand van verouderde richtlijnen. Deze dienen geactualiseerd te worden.

De door het waterschap gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in voorliggende paragraaf met betrekking tot de waterhuishouding, alsook in de verbeelding en de regels van voorliggend wijzigingsplan.

Bij brief van 5 november 2013 (zie **bijlage 11**) heeft het waterschap aangegeven dat alle opmerkingen correct zijn verwerkt in het concept ontwerpbestemmingsplan. Zij hebben geen verdere opmerkingen.

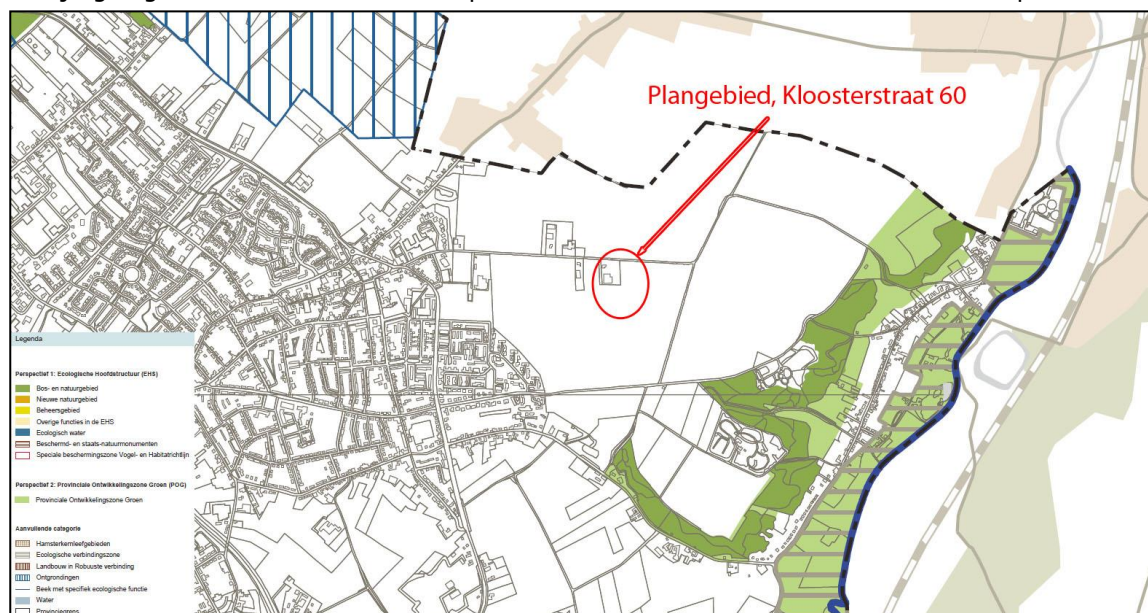
- Conclusie

Gelet op vorenstaande en het positieve wateradvies 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.



Figuur 13: uitsnede kaart POL-EHS met aanduiding plangebied

Aangezien het plangebied niet in een beschermd gebied ligt, kunnen de geplande ontwikkelingen doorgang vinden.

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.

Het volledige landschapsplan is opgenomen onder **bijlage 9**.

Het landschapsplan voorziet in een robuuste landschappelijke inpassing. De inpassing bestaat uit het planten van hagen en bomen om de te bouwen gebouwen en bouwwerken.

Deze landschappelijke inpassing is akkoord bevonden door de BOM+ commissie van de provincie Limburg (zie bijlage 2, BOM+ advies).



Figuur 14: uitsnede landschapsplan met landschappelijke inpassing

4.11 Flora en fauna

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 geldt 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 verboden 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. In onderhavig geval betreft dit het planvoornemen zoals dit is beschreven in onderhavige toelichting.

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.

Voorliggende partiële herziening voorziet in het uitbreiden van de agrarische bouwka­vel voor de bouw van nieuwe stallen en sleu­fsilo's. Op deze locatie zijn, gelet op de ligging te midden van intensief gebruikte akkerbouwgrond, op dit moment geen beschermd flora en fauna te ver­wachten.

De bouw van de stallen en sleu­fsilo's vindt plaats buiten de EHS en de POG, waardoor de migratie van planten- en diersoorten hiervan geen belemmeringen ondervindt als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.11.1 Gegevens natuurloket

Het plangebied bevindt zich in kilometervak 202-325. Er zijn waarnemingen gedaan van zoogdieren en één broedvogel. De volledigheid wordt aangeduid als slecht. De gegevens zijn afkomstig uit 2007.

Het lijkt dan aannemelijk dat de enkele aangetroffen zoogdieren zich in de weilanden bevinden ten noorden en ten zuiden van het plangebied. Binnen het plangebied is daarnaast geen oppervlaktewater aanwezig, waardoor het voorkomen van amfibieën en libellen op deze locatie al kan worden uitgesloten. De hiervoor gestelde hypothese dat er binnen het plangebied geen beschermd soorten voorkomen, wordt door deze gegevens gestaafd.

4.11.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd. In de database van de provincie Limburg wordt per locatie een overzicht gegeven van aangetroffen broedvogels en plantensoorten.

Op grond van de gegevens die afkomstig zijn uit deze database, is de dichtstbijzijnde waarneming (Veldleeuwerik, 1996) gedaan op vrij grote afstand van het plangebied. Verder komen er op grond van deze gegevens ook geen beschermd plantensoorten voor in het plangebied. Ten slotte is er geen bijzonder soort landschap aanwezig op de planlocatie.

Ook door de gegevens die afkomstig zijn uit de database van de provincie wordt de aanname, dat er geen beschermd vogels of planten voorkomen in of in de omgeving van het plangebied, gestaafd.

4.11.3 Quick-scan flora en fauna

Naast bovenstaande gegevens heeft Peeters Econsult een natuurwaardenonderzoek verricht (zie **bijlage 10**) De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

1. In het onderzoeksgebied zijn tijdens het veldbezoek geen bijzondere natuurwaarden aangetroffen. Op basis van ligging en inrichting van het onderzoeksgebied zijn deze hier ook niet te verwachten.
2. Ten aanzien van strenger beschermd diersoorten maakt het onderzoeksgebied mogelijk deel uit van het leefgebied voor één of enkele vleermuissoorten, Steenmarter en enkele algemene broedvogelsoorten (alle tabel 3: streng beschermd soorten). Ten aanzien van vleermuizen en Steenmarter valt slechts te rekenen met de mogelijkheid van een beperkte functie als foerageergebied; zomer- of winterverblijfplaatsen of rustplaatsen zijn niet aanwezig. Ten aanzien van broedvogels is het van belang dat geschikte nestplaatsen voor soorten met jaarrond beschermd nesten niet in het gebied voorkomen.
3. Wettelijk beschermd (tabel 2 en 3) soorten planten, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en 'overige ongewervelden dieren' komen in het onderzoeksgebied niet voor.

4. Door het bouwrijp maken van het terrein buiten het broedseizoen van vogels uit te voeren en de zorgplicht in acht te nemen zijn nadelige effecten voor strenger beschermde flora en fauna te voorkomen en hoeft geen ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd.

4.11.4 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde *Natura 2000-gebied* is de 'Brunssummerheide'. Dit gebied is gesitueerd op een afstand van circa 3,3 kilometer van het plangebied. Gezien de voorgestane ontwikkelingen en de grote afstand heeft het voorgenomen planvoornemen geen invloed op de aanwezigheid van flora en fauna in dit Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde *beschermde natuurmonument* is ook de 'Brunssummerheide'. Gezien de grote afstand heeft onderhavig planvoornemen geen gevolgen voor de flora en fauna in dit beschermd natuurmonument.

4.11.5 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens, het verrichtte onderzoek en het karakter van het plangebied 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 stallen en sleufsilo's zal, indien deze soorten zich in het plangebied bevinden, daarop geen aantoonbaar schadelijk effect hebben. 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 waterhuishoudingsysteem, 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.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de bouwvergunning.

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 bouwvergunningsaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

5. JURIDISCH PLAN

Het bestemmingsplan 'Kloosterstraat 60' bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

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. Voorliggende partiële herziening voldoet aan deze digitaliseringsverplichting.

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 Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - 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 voorliggende partiële herziening.

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 voorliggende partiële herziening is ingetekend op schaal 1:1.000.

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 economische 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.

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 ontheffing.

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

7. OVERLEG 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.

Het waterschap heeft bij brief van 5 november 2013 aangegeven, dat de opmerkingen uit het eerdere wateradvies van 21 mei 2010 correct zijn verwerkt in het plan. Zij hebben geen verdere opmerkingen.

De provincie Limburg heeft bij mail van 23 oktober 2013 aangegeven dat het voor dit plan niet meer noodzakelijk is een privaatrechtelijke overeenkomst te ondertekenen. In de plaats daarvan dient wel de voorwaardelijke bestemming (voorwaardelijke bepaling) in het plan te worden aangescherpt. Deze opmerking is in het ontwerpplan doorgevoerd (zie artikel 3.3. van de regels).

De ingekomen adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 11**.

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 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.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 19-12-2013 tot en met 29-1-2014 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

9. BIJLAGEN

1. Principeakkoord gemeente Landgraaf;
2. BOM+advies provincie Limburg;
3. Verkennend bodemonderzoek Aelmans ECO bv;
4. Berekening Infomill (milieuaspect stof);
5. Archeologisch onderzoek ArcheoPro;
6. Inventariserend veldonderzoek proefsleuven SOB Research;
7. Beoordeling proefsleuvenonderzoek gemeente Landgraaf;
8. Advies Waterschap;
9. Landschapsplan G. Paumen;
10. Quick-scan flora en fauna;
11. Adviezen vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

ing. H.N.J.M. Steins