



BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Vliek 34 te Ulestraten

gemeente Meerssen

Bestemmingsplan

Vliek 34 te Ulestraten

gemeente Meerssen

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0938.BP05006-VG01
Rapportnummer:	13-01224-V-M-SV
Dossiernummer:	M11213.09
Opdrachtgever:	de heer G.E.J. Demacker
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	8 oktober 2015

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

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

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

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



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

Inhoud

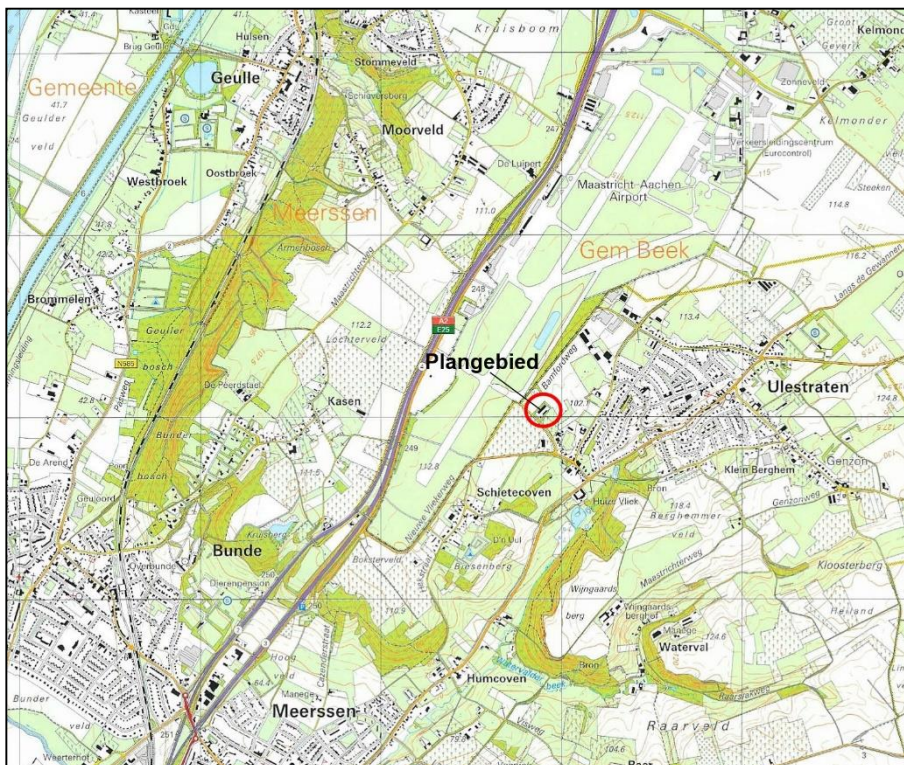
1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied	9
2.2	Bestaande situatie Vliek 34.....	10
2.3	Te slopen bebouwing	12
2.3.1	Te slopen bebouwing.....	12
2.4	Beoogde situatie Vliek 34.....	14
2.4.1	Beoogde bedrijfsvoering.....	14
2.4.2	Beoogde situatie Vliek 34	14
2.5	Ruimtelijke effecten	15
3	Beleid	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014.....	18
3.2.2	Omgevingsverordening Limburg 2014.....	19
3.2.3	Limburgs Kwaliteitsmenu	21
3.2.4	Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg	21
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	24
3.3	Gemeentelijk beleid	25
4	Milieutechnische aspecten	27
4.1	Bodem	27
4.2	Geluid	27
4.3	Milieuzonering	27
4.4	Luchtkwaliteit.....	28
4.4.1	Algemeen.....	28
4.4.2	Het besluit NIBM	29
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	29
4.4.4	Conclusie	29
4.5	Externe veiligheid.....	29

5	Overige ruimtelijke aspecten	31
5.1	Archeologie	31
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	31
5.1.2	Gemeentelijk archeologiebeleid	31
5.2	Kabels en leidingen	33
5.3	Verkeer en parkeren	33
5.3.1	Verkeersstructuur	33
5.3.2	Parkeren	33
5.4	Waterhuishouding	33
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding	33
5.4.2	Provinciaal beleid	34
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas	34
5.4.4	Afhandeling afval- en hemelwater	35
5.4.5	Conclusie	36
5.5	Natuur en landschap	36
5.5.1	Beleidskader	36
5.5.2	Beleidsinventarisatie	38
5.5.3	Natuurgegevens provincie Limburg	40
5.5.4	Landschappelijke inpassing	40
5.5.5	Conclusie	43
5.6	Duurzaamheid	43
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Grondexploitatie	45
6.1.1	Algemeen	45
6.1.2	Exploitatieplan	45
6.2	Planschade	46
7	Planstukken	47
7.1	Algemeen	47
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	47
7.2.1	Toelichting	48
7.2.2	Regels	48
7.2.3	Verbeelding	49
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	51
8.1	Inleiding	51
8.2	Vooroverleg	51
8.3	Inspraak	51

8.4	Formele procedure	52
8.4.1	Algemeen.....	52
8.4.2	Zienswijzen	52
9	Bijlagen.....	53

1 Inleiding

Ter plekke van de locatie Vliek 34 te Ulestraten is sprake van agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van een zeugenhouderij. Het voornemen bestaat om deze intensieve veehouderij definitief te beëindigen en een primair grondgebonden agrarische bedrijfsvoering ter plekke te gaan exploiteren. De beoogde hoofdtak betreft het houden van zoogkoeien, met bijbehorende akkerbouwtaak. Als neventakken zal sprake zijn van het kunnen stallen van pensionpaarden en (beperkte) fruitteelt.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De plannen om te komen tot beëindiging van de zeugenhouderij lopen reeds enkele jaren. De (voormalige) provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg biedt de mogelijkheid voor intensieve veehouderijen om de intensieve tak te beëindigen en zich te gaan richten op een primair grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Voor iedere 750 m² aan mogelijke sloop van (overtollige) agrarische bedrijfsgebouwen bestaat de mogelijkheid in het kader van deze regeling om één (compensatie)woning te kunnen realiseren.

Ter plekke van onderhavig plangebied wordt in het kader van voorliggende planontwikkeling een zeugenstal met een oppervlak van ruim circa 990 m² gesloopt. Voorts zal een voormalige pluimveestal ter plekke van de locatie Dorpstraat 31 te Ulestraten, met een oppervlak van ruim 600 m² eveneens worden gesloopt. Tezamen wordt een substantiële sloop gerealiseerd van meer dan 1.500 m², op basis waarvan – gelet op de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg – de mogelijkheid bestaat om twee (compensatie)woningen te kunnen realiseren.

Het bouwen van twee (burger)woningen ter plekke van de locatie Vliek 34 te Ulestraten is, vanwege de ligging direct nabij het vliegveld Maastricht Aachen Airport en de geluidbelasting als gevolg daarvan, niet mogelijk. Ook ter plekke van de locatie Dorpstraat 31 te Ulestraten bestaat geen mogelijkheid om op verantwoorde wijze twee woningen te realiseren.

Een geschikte terugbouwlocatie voor de twee woningen is gevonden ter plekke van een perceel aan de Pastoor Albertsstraat ong. te Puth (gemeente Schinnen). Zowel de gemeente Schinnen (bouwlocatie) als de gemeente Meerssen (slooplocatie) hebben ingestemd met toepassing van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. Het plan is tijdens de vergadering van de Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 6 oktober 2009, waarna de commissie een positief advies heeft afgegeven middels brief d.d. 21 oktober 2009 (kenmerk: ROm/KF/K09-23).

Op basis van de positieve gemeentelijke standpunten alsook het positieve advies van de Kwaliteitscommissie Limburg, is – bij beëindiging van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg – (onder andere) onderhavig plan aangewezen als ‘pijplijnplan’. Als gevolg van deze status blijft het mogelijk om de beoogde planontwikkeling af te handelen op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg.

Teneinde de beëindiging van de intensieve veehouderij en de sloop ter plekke van de locatie Vliek 34 te Ulestraten te kunnen waarborgen, dient een separate ruimtelijke procedure te worden doorlopen en een ‘postzegelbestemmingsplan’ te worden opgesteld.

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

2.2 Bestaande situatie Vliek 34

Ter plekke van de locatie Vliek 34 te Ulestraten bevinden zich een bedrijfswoning, een garage, een loods/werkuigenberging, twee zeugenstallen en twee voerplaten. Het totaal aantal dierplaatsen bedraagt ruim 1.500 stuks. Op basis van de vigerende milieuvergunning d.d. 27 oktober 1997 mogen ruim 1.100 varkens worden gehuisvest. Naast de gebezigde intensieve veehouderij is sprake van een neventak akkerbouw.



Luchtfoto met aanduidingen bestaande gebouwen en bestemmingsgrens en bouwvlak

Aan de hand van navolgende foto's wordt een beeld gegeven van de bestaande situatie ter plekke van de locatie Vliek 34 te Ulestraten.



Locatie genomen foto's (vanuit omgeving)



Foto's vanuit omgeving



A photograph of a large, green, corrugated metal building with a brick base, situated in a rural area with trees and a dirt path. The building has a steep gabled roof and a white door. A dirt path leads towards the building, flanked by grass and trees. The sky is overcast. A small white box with the number '4' is in the bottom right corner.

3.1 Te slopen bebouwing

Vliek 34

De te slopen bebouwing betreft de langgerekte zeugenstal (inclusief daaronder gelegen mestkelder) daterend uit 1975 (met verbouwingen in 1982 en 1995). Het totale oppervlak van deze zeugenstal bedraagt

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV



Te slopen gebouwen

De te handhaven bebouwing is vanaf de dorpskern Ulestraten niet zichtbaar, mede gelet op de (te behouden) huisweide en het bosplantsoen om de bedrijfsbebouwing heen. Bij de ruimtelijke beoordeling van de slooplocatie dient de ligging van het bedrijf, naast MAA, op afstand van het bedrijventerrein en de kern Ulestraten meegenomen te worden.

Dorpstraat 31

Naast de te slopen agrarische bebouwing ter plekke van de locatie Vliek 34 te Ulestraten, wordt middels voorliggend Ruimte voor Ruimte plan tevens voorzien in sloop van een (voormalige) pluimveestal gelegen achter de woonbebouwing aan de Dorpstraat 31 te Ulestraten.



Luchtfoto ligging Dorpstraat 31



'Birdview' Dorpstraat 31
met aanduiding te
slopen stal

Onderhavig
gebouw betreft een
uit de jaren '60
daterende
(voormalige)
pluimveeststal met
een oppervlak van
600 m² welke reeds
lange tijd niet meer
als zodanig in
gebruik is. In
overleg met zowel

de gemeente Meerssen als de provincie is overeengekomen dat, vanwege het sterk landschapsontsierende karakter van dit gebouw aan de rand van de dorpskern Ulestraten, deze stal – ondanks het feit dat ter plekke geen agrarische bedrijfsbestemming (meer) vigeert – betrokken kan worden bij onderhavig Ruimte voor Ruimte plan.

Na sloop van de bebouwing is ter plekke sprake van agrarische gronden.

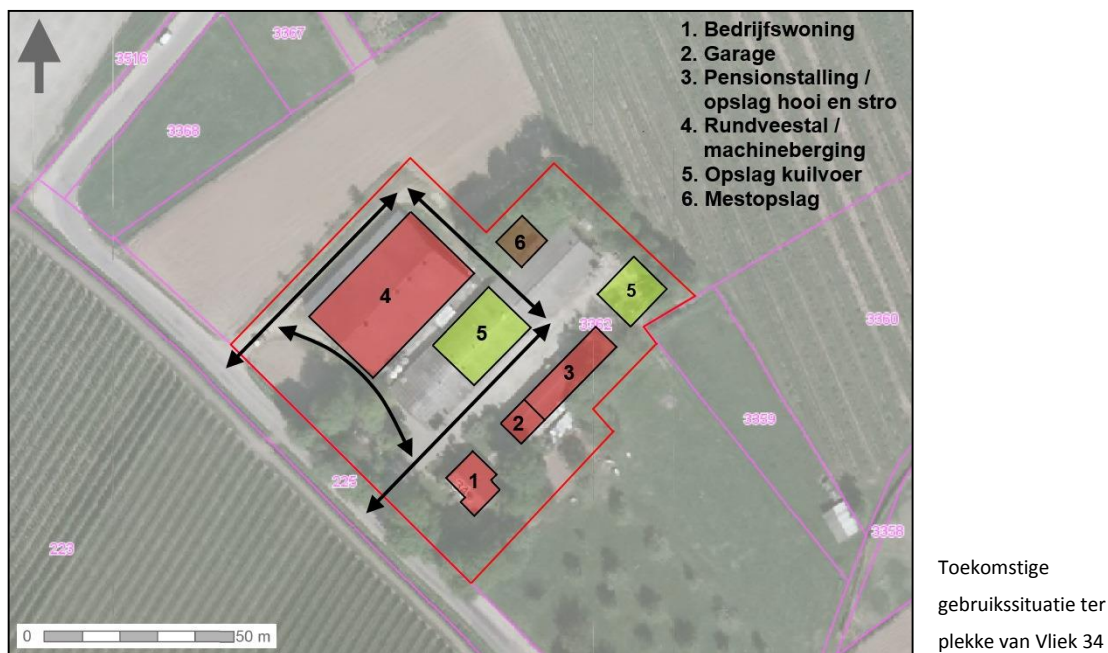
2.4 Beoogde situatie Vliek 34

2.4.1 Beoogde bedrijfsvoering

In de beoogde situatie zal de bedrijfsvoering ter plekke van onderhavig plangebied zich – na sloop – gaan toespitsen op het houden van zoogkoeien (circa 50-60 stuks) en daarbij behorend areaal akkerbouw (voedervoorziening). Naast de zoogkoeien wordt beoogd een neventak op te richten in de vorm van pensionstalling (voor circa 10 pensionpaarden). Voorts zal in beperkte mate sprake zijn van fruitteelt. In de toekomstige situatie zal enkel een primair grondgebonden agrarische bedrijfsvoering ter plekke van de slooplocatie Vliek 34 te Ulestraten worden gebezigd.

2.4.2 Beoogde situatie Vliek 34

In de toekomstige situatie (na sloop) zal ter plekke van de locatie Vliek 34 de te handhaven bedrijfsbebouwing worden ingezet voor de primair grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. De nieuwe situatie is schetsmatig weergegeven in navolgende figuur.



De te handhaven zeugenstal zal zodanig (inpandig) worden verbouwd dat deze dienst kan doen als rundveestal alsmede machineberging. De huidige werktuigenberging (gelegen achter de te handhaven bedrijfswoning en privégarage) zal worden verbouwd ten behoeve van de beoogde pensionstalling. Ter plekke van de te slopen bebouwing ontstaat in de nieuwe situatie ruimte voor de opslag van kuilvoer, mestopslag en overige erf- en manoeuvreerruimte.

De agrarische bedrijfsbestemming en daarbinnen op te nemen bouwvlak worden middels voorliggend bestemmingsplan verkleind respectievelijk beperkt tot rondom de te handhaven bebouwing.

2.5 Ruimtelijke effecten

Voorliggende planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Immers, ter plekke van de locatie Vliek 34 wordt 990 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet voorts niet in de mogelijkheid om ter plekke nieuwe gebouwen op te richten. Tevens wordt ter plekke van de Dorpstraat 31 sterk landschapsontsierende bebouwing gesloopt direct aan de rand van de dorpskern, te weten een voormalige pluimveestal met een oppervlak van ruim 600 m².

Met de sloop wordt één van de doelen van de (voormalige) regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg behaald, te weten een 'ontsteningswinst' van ruim 1.500 m².

Voorts zal de vigerende milieuvergunning ter plekke van de locatie Vliek 34, voor wat betreft het deel dat betrekking heeft op de intensieve agrarische bedrijfsvoering (zeugen), worden ingetrokken. De toekomstige grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit en is – met name voor wat betreft geur – minder belastend voor de directe

(woon)omgeving). Voorliggende planontwikkeling voorziet derhalve in een aanzienlijke ‘milieuwinst’ (een tweede doel van de Ruimte voor Ruimte regeling).

Een laatste doel van de (voormalige) regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg betreft het behalen van ‘beleidswinst’. Het (overheids)beleid is erop gericht om intensieve veehouderijen in het buitengebied van Zuid-Limburg te weren. Middels voorliggende planontwikkeling wordt een definitief einde gemaakt aan de intensieve veehouderijactiviteiten ter plekke van Vliek 34.

De ruimtelijke uitstraling van de agrarische bedrijfslocatie te Vliek 34 zal voorts een ‘vriendelijker’ karakter krijgen. Sprake is van een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf (zie tevens paragraaf 5.5.2). Voorts is de toekomstige bedrijfsvoering gericht op het houden van zoogkoeien, die rondom de bedrijfslocatie in de wei zullen grazen.

Op basis van vorenstaande mag worden geconcludeerd dat de ruimtelijke effecten, die optreden ten gevolge van voorliggende planontwikkeling, aanvaardbaar (en positief) mogen worden bevonden.

3 **Beleid**

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 'Buitengebied'.

3.1 **Rijksbeleid**

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een 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 rijksbeleidsoeinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Het Rijk streeft met het opstellen van de structuurvisie een goed werkende woningmarkt in Nederland na. Dit wil zeggen dat er qua omvang, kwaliteit en differentiatie een goede balans dient te zijn. Bovendien dient er ruimte te zijn voor het instandhouden van de bereikbaarheid van Nederland en dient er rekening gehouden te worden met het behoud van de natuur.

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. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

Op basis van vorenstaande uiteenzetting wordt geconcludeerd dat bij onderhavig planvoornemen geen sprake is van een rijksverantwoordelijkheid en zodoende geen strijdigheden oplevert met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provinciale Staten van Limburg hebben op 12 december 2014 het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) vastgesteld. Dit betreft een integrale herziening van het (voorafgaande) POL2006. In het POL2014 is de provincie opgedeeld in zoneringen.

Onderhavig plangebied is in z'n geheel gelegen binnen de zonering 'Overig bebouwd gebied'.

Buitengebied

De gronden die gelegen zijn in de zone 'Buitengebied' betreffen alle gronden in het landelijk gebied die niet zijn gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en/of 'Bronsgroene landschapszone'. Het betreffen met name gronden met een agrarisch karakter, waarbij (o.a.) ruimte wordt gegeven voor doorontwikkeling van agrarische bedrijven. De provinciale beleidsaccenten in de zone 'Buitengebied' zijn gericht op ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwe (landbouw)bedrijfslocaties, het terugdringen van de milieubelasting vanuit de landbouw en de kwaliteit en het functioneren van de ondergrond.



Uitsnede kaart
'zoneringen' POL2014
met ligging Vliek 34

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

In de Omgevingsverordening Limburg 2014 (OvL2014) heeft de provincie divers beleid een juridische vertaling gegeven. Hoofdstuk 2 'Ruimte' van de OvL2014 is voor voorliggende planontwikkeling relevant.

Duurzame verstedelijking

In paragraaf 2.2 van de OvL2014 is de 'ladder voor duurzame verstedelijking', voortvloeiende uit artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening verwerkt (specifiek artikel 2.2.2, lid 1). Aanvullend op deze ladder heeft de provincie in de bepaald dat tevens de mogelijkheden van herbenutting van leegstaande monumentale en beeldbepalende gebouwen worden onderzocht (artikel 2.2.2, lid 2).

De 'ladder' conform artikel 3.1.6, tweede lid, Bro luidt als volgt:

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

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die

behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ten aanzien van de toepassing van deze ladder op voorliggende planontwikkeling wordt opgemerkt dat geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Mede gelet op het feit dat bij voorliggende planontwikkeling primair sprake is van het inperken van een vigerende agrarische bedrijfslocatie, zowel qua bestemmings- als bouwvlak, is in casu de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde.

Milieubeschermingsgebieden

Naast de indeling in zoneringen is tevens sprake van diverse provinciale beschermingsgebieden, waartoe op grond van de Omgevingsverordening Limburg 2014 specifieke regelgeving geldt.

Blijkens de kaart 'milieubeschermingsgebieden' is onderhavig plangebied gelegen in het 'Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg'.



Uitsnede kaart
'milieubeschermings-
gebieden'
Omgevingsverordening
Limburg 2014 met
ligging plangebied
(zwart omcirkeld)

In Nederland zijn in totaal 20 zogenaamde nationale landschappen aangewezen. Dit zijn landschappen met elk een unieke combinatie van cultuurhistorische en natuurlijke elementen. De Nationale Landschappen kenmerken zich door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing.

De kernkwaliteiten zijn voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg betreffen: 'schaalcontrast van zeer open naar besloten', 'het groene karakter', 'reliëf en ondergrond' en 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Bij (ruimtelijke) ontwikkelingen binnen een nationaal landschap dienen de geformuleerde kernkwaliteiten in acht te worden genomen.

3.2.3 Limburgs Kwaliteitsmenu

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen buiten de zogenaamde ‘rode contouren’ (waarvan in casu sprake is) is sinds januari 2010 het Limburgs Kwaliteitsmenu van kracht. In dit Kwaliteitsmenu geeft de provincie de Limburgse gemeenten een handreiking op welke wijze deze om moeten gaan met ontwikkelingen in het buitengebied. Gemeenten dienen in een structuurvisie dit provinciale beleidskader te verwerken en aan te geven op welke wijze zij toepassing geven aan het Limburgs Kwaliteitsmenu.

In z’n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van ‘kwaliteitswinst’. Deze kwaliteitswinst kan op diverse wijze tot stand komen, zoals bijvoorbeeld het realiseren van een landschappelijke inpassing, het slopen van bedrijfsbebouwing of glasopstanden, het realiseren van natuur of het leveren van een financiële bijdrage in een (gemeentelijk) ‘groenfonds’. De provincie geeft in het Limburgs Kwaliteitsmenu richtlijnen en drempelwaarden voor het bepalen van de hoogte van de tegenprestatie bij verschillende soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Met inwerkingtreding van het Limburgs Kwaliteitsmenu is feitelijk de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg komen te vervallen. Voorliggende planontwikkeling is echter reeds voor beëindiging van deze regeling opgestart en was in een dusdanig stadium belandt, dat het de status als ‘pijplijnplan’ heeft verkregen. Zulks betekent dat onderhavig plan kan worden afgehandeld onder de voormalige regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. Daarop wordt hierna ingegaan.

3.2.4 Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg

In de POL-aanvulling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (2004) wordt aangegeven in welke situaties en onder welke randvoorwaarden gemeenten in Zuid-Limburg medewerking kunnen verlenen aan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. Deze randvoorwaarden zijn erop gericht Ruimte voor Ruimte probleemgericht, gebiedsspecifiek en ‘op maat’ in te zetten, teneinde de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zo concreet en in zo breed mogelijke zin te realiseren.

Hoofddoel van Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg blijft het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Limburg door de sloop van (agrarische) bedrijfsgebouwen welke niet in het landschap passen en dit ontsieren, en daarmee een aantasting van het ‘basiskapitaal’ vormen. Om dit doel te bereiken mag (mogen) in ruil voor het duurzaam en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op passende locaties één of meerdere compensatiewoningen worden gebouwd. Ontstening staat in het Ruimte voor Ruimte beleid voor Zuid-Limburg centraal.

De Ruimte voor Ruimte regeling hanteert een aantal algemene randvoorwaarden:

A. Het gebied waarbinnen de Ruimte voor Ruimte regeling kan worden toegepast

Op regionaal niveau gezien kan Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg worden toegepast in het gebied buiten de grens stedelijke dynamiek van Zuid-Limburg. Ook binnen het gebied van de stedelijke dynamiek van Zuid-Limburg is het mogelijk Ruimte voor Ruimte toe te passen, zij het enkel in de stedelijke groenzones en de stedelijke groenzones met rode accenten.

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is eveneens van toepassing binnen de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG). De terugbouw van compensatiewoningen op de kavel waar gesloopt wordt is in de POG

echter niet toegestaan, voor zover deze kavels gelegen zijn buiten linten en clusters (dat wil zeggen in het open veld). Dit geldt zowel voor het gebied binnen als buiten de grens stedelijke dynamiek.

Onderhavig plangebied is gelegen buiten de grens stedelijke dynamiek in de perspectieven P3 en P4. Ook de nieuw te realiseren (compensatie)woningen in Puth (gemeente Schinnen) zijn gelegen buiten de grens stedelijke dynamiek.

B. In beginsel kunnen agrarische en niet-agrarische bedrijven (al dan niet gestopt) deelnemen aan de Ruimte voor Ruimte regeling

Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is van toepassing op locaties waar agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven (niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bedrijven) hun bedrijfsactiviteiten geheel beëindigen of reeds hebben beëindigd (leegstaande bedrijfsgebouwen).

De ten behoeve van voorliggende planontwikkeling in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg te slopen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen ter plekke van onderhavig plangebied maken onderdeel uit van een intensieve varkenshouderij. Deze activiteiten worden definitief beëindigd, waarna ter plekke een primair grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zal worden geëxploiteerd.

Verder schrijft de Ruimte voor Ruimte regeling voor dat, indien in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen, geen planologische medewerking wordt verleend aan de toepassing van de regeling. Op die wijze kan worden voorkomen dat op de regeling een beroep wordt gedaan in gevallen waarbij de bedrijfsgebouwen toch al zouden moeten wijken voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van bedrijventerreinen, dan wel het bijvoorbeeld vervallen bebouwing betreft waarvoor een titel voor herbouw ontbreekt. De sloopkosten zijn in het voorbeeld van de ontwikkeling van het bedrijventerrein immers reeds op andere wijze gecompenseerd.

Sanering van de agrarische opstallen ter plekke van onderhavig plangebied is enkel aantrekkelijk (vanuit financieel en bedrijfstechnisch oogpunt) indien toepassing wordt gegeven aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Er spelen aldaar géén ontwikkelingen die toch al tot sloop van de stal zouden leiden.

De (aanvullende) sloop ter plekke van het adres Dorpstraat 31 te Ulestraten betreft een voormalige pluimveestal, welke geen onderdeel meer uitmaakt van een (actief) agrarische bedrijfsvoering. Zowel de gemeente Meerssen als de provincie Limburg hebben kenbaar gemaakt, vanwege de gevoelige ligging aan de rand van Ulestraten, in te kunnen stemmen met het betrekken van de stal bij voorliggend Ruimte voor Ruimteplan.

C. Bij Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg wordt onderscheid gemaakt tussen (voormalige) grondgebonden agrarische bedrijven enerzijds en (voormalige) intensieve veehouderijbedrijven en niet-agrarische bedrijven anderzijds

Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt dat Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg uitsluitend mogelijk is in linten en clusters. Buiten de linten en clusters (dat wil zeggen in het 'open veld') kunnen deze bedrijven immers een nuttige functie vervullen bij het beheer van het gebied, het in stand houden van grasland en landschapselementen, en is het provinciale beleid derhalve ook gericht op het zoveel mogelijk in stand houden van deze grondgebonden bedrijven. Omzetting van een agrarische bedrijfskavel naar een woonkavel is in het open veld derhalve ongewenst.

Bovendien kan in zijn algemeenheid niet gesteld worden dat de grondgebonden bedrijven in het open veld sterk landschapsontsierend zijn. De provincie is van mening dat toelaten van een compensatiewoning in de plaats van grondgebonden agrarische bedrijven in zijn algemeenheid een grotere afbreuk doet aan het karakter van het buitengebied dan de voormalige bedrijfsgebouwen zelf. Om deze redenen is de regeling voor de grondgebonden agrarische bedrijven uitsluitend mogelijk in de linten en clusters.

Een ruimere regeling geldt voor intensieve veehouderijen en niet-agrarische bedrijven. Voor deze typen van bedrijven is Ruimte voor Ruimte ook van toepassing buiten de linten en clusters. Deze bedrijven zijn namelijk vanuit provinciaal en Rijksbeleid niet gewenst in het buitengebied van Zuid-Limburg. Deze bedrijven kenmerken zich door een intensieve, grootschalige en veelal landschapsontsierende bebouwing.

Bij de sloop hiervan is sprake van een meervoudige winst (ontsteningswinst, milieuwinst, beleidswinst). Deze bedrijven hebben voor het beheer van het buitengebied van Zuid-Limburg nauwelijks toegevoegde waarde, of doen hier zelfs afbreuk aan. De provincie heeft het standpunt dat voor deze typen van bedrijven de kwaliteitswinst van sloop in voldoende mate opweegt tegen de afbreuk die gedaan wordt door de bouw van een compensatiewoning, zodat de regeling voor deze bedrijven ook van toepassing verklaard is op de gebieden buiten de linten en clusters.

De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen ter plekke van onderhavig plangebied maken onderdeel uit van een (voormalige) varkenshouderij, die wordt aangemerkt als een intensieve veehouderij. Deze bedrijfslocatie ligt solitair in het buitengebied, ingeklemd tussen de dorpskern van Ulestraten en het vliegveld Maastricht Aachen Airport.

De te slopen agrarische bedrijfsgebouwen aan de Dorpstraat 31 te Ulestraten betreft een voormalige pluimveestal, eveneens aan te merken als een (voormalige) intensieve veehouderij. Deze locatie is gelegen in een bebouwingslint.

Voor het onderhavige Ruimte voor Ruimte plan is de ruimere regeling van toepassing.

D. Compensatiewoningen dienen binnen de rode contour dan wel indien dit niet haalbaar blijkt op de kavel dan wel in een lint/cluster te worden gebouwd

Bij het bouwen van de compensatiewoning hanteert de provincie ten aanzien van de locatiekeuze de onderstaande prioritering:

Voor (voormalige) bedrijven gelegen in linten/clusters

1. Compensatiewoningen dienen, met het oog op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied van Zuid-Limburg, bij voorkeur binnen de rode contouren zoals deze zijn aangewezen in de Partiële streekplanherziening openruimte- en bufferzonebeleid Zuid-Limburg gebouwd te worden. De initiatiefnemer dient in overleg met de gemeente de mogelijkheden van woningbouw binnen de rode contour zorgvuldig te onderzoeken en het resultaat hiervan inzichtelijk te maken.
2. Indien terugbouw binnen de rode contour niet mogelijk is, komt de kavel waar gesloopt wordt in aanmerking voor een compensatiewoning. Indien het een reeds beëindigd bedrijf betreft, waarvan de bouwgrond niet meer is opgenomen in een vigerend bestemmingsplan, dan dient de (agrarische) bedrijfsgrond te worden genomen zoals deze was vastgesteld vóór de bedrijfsbeëindiging.

3. Voorzover de compensatiewoning niet op planologisch verantwoorde wijze op de sloopkavel kan worden gerealiseerd, kan gezocht worden naar een andere locatie binnen hetzelfde lint/cluster. Hierbij komen alleen inbreidingslocaties binnen linten/clusters in aanmerking. De bouw van een compensatiewoning mag niet leiden tot uitbreiding van een lint/cluster.
4. Tenslotte kan voor compensatiewoningen gezocht worden naar verantwoorde woningbouwlocaties in andere linten of clusters binnen het gebied waar Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg van toepassing is.

Voor (voormalige) bedrijven gelegen buiten linten/clusters

1. Ook voor deze bedrijven geldt dat in eerste instantie naar de mogelijkheid van een woning binnen de rode contour dient te worden gekeken. De initiatiefnemer dient in overleg met de gemeente de mogelijkheden van woningbouw binnen de rode contour zorgvuldig te onderzoeken en het resultaat hiervan inzichtelijk te maken.
2. Indien terugbouw van een woning binnen de rode contour niet mogelijk is, komt in tweede instantie een nabijgelegen lint/cluster in aanmerking voor een compensatiewoning.
3. Als dit niet mogelijk is, komen andere linten of clusters in aanmerking.
4. Tenslotte komt de kavel waar gesloopt wordt in aanmerking voor een compensatiewoning. Deze vierde mogelijkheid geldt niet voor bedrijven die in de POG gelegen zijn buiten linten/clusters. In deze situatie kan op de sloopkavel in het open veld maximaal 1 woning worden.

In casu is in hoofdzaak sprake van het slopen van agrarische bedrijfsgebouwen gelegen buiten een bebouwingslint/-cluster. Derhalve dient de prioritering in ogenschouw genomen te worden die geldt voor (voormalige) bedrijven gelegen buiten linten/clusters.

Binnen de rode contouren van Meerssen is niet de beschikking over eigendom, danwel bestaat niet de mogelijkheid eigendom te verwerven, om ter plekke de (compensatie)woningen te realiseren. Ditzelfde geldt voor een mogelijke locatie in een nabijgelegen lint/cluster. Wel is de mogelijkheid gevonden aansluitend aan de rode contour te Puth (gemeente Schinnen).

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Voorliggende planontwikkeling is niet strijdig met de provinciale beleidsaccenten binnen de zonering 'buitengebied'. Tevens is geen sprake van (extra) aantasting van de kernwaarden van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, aangezien er geen sprake is van extra ruimtebeslag doch feitelijke inperking. Ook is de ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavige planontwikkeling niet aan de orde.

Op grond van de algemene voorwaarden voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is het mogelijk om de agrarische bedrijfsbebouwing ter plekke van onderhavig plangebied deels te slopen en op het perceel Pastoor Albertsstraat ong. te Puth (gemeente Schinnen) twee (compensatie)woningen te realiseren. Naast de algemene voorwaarden geldt tevens een aantal specifieke voorwaarden. Een Ruimte voor Ruimte plan dient voor advies door de gemeente te worden voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg. Deze commissie toetst het plan aan de betreffende regeling, alsmede de daarbij behorende specifieke voorwaarden.

Voorliggende planontwikkeling reeds voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg en behandeld tijdens de vergadering van 6 oktober 2009. In het uitgebrachte advies d.d. 21 oktober 2009 (kenmerk: ROm/KF/K09-23) geeft de commissie aan dat positief wordt geadviseerd over het plan, waarbij handhaving van het momenteel aanwezige groen is bepleit en de locatie gevrijwaard dient te blijven van tunnelkassen. Voornoemd advies is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Op basis van vorenstaande uiteenzetting, alsmede het positieve advies van de Kwaliteitscommissie Limburg, wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet in strijd is met het gevoerde provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

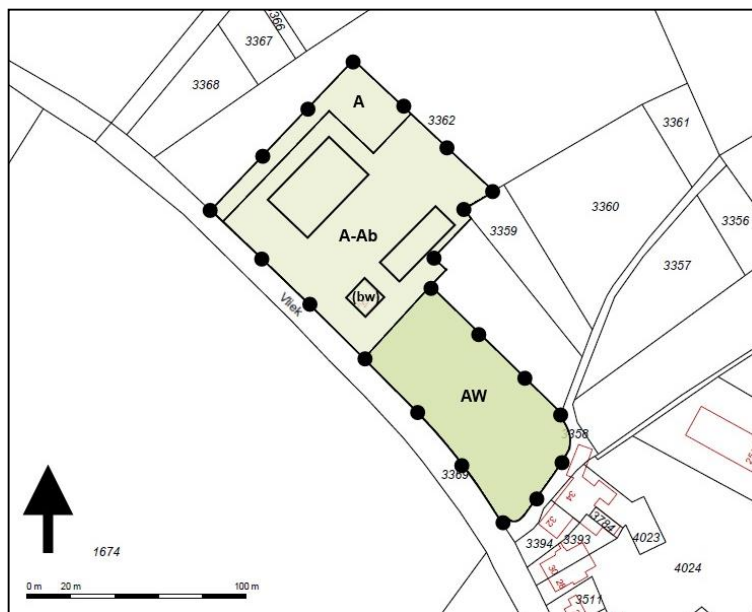
Ter plekke van onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld d.d. 25 april 2013, van kracht. Op basis van dit bestemmingsplan vigeert ter plekke van onderhavig plangebied de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en bijbehorend bouwvlak en aanduiding 'bedrijfswoning', alsook een specifieke aanduiding 'intensieve veehouderij'. In het zuidoostelijke deel van het plangebied – alwaar sprake is van de hoogstamboomgaard – vigeert de bestemming 'Agrarisch met Waarden'. Voorts is een tweetal dubbelbestemmingen van toepassing: 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Landschapselementen'. Ten laatste is een aantal gebiedsaanduidingen ter plekke van onderhavig plangebied vastgelegd: 'geluidzone – kleine luchtvaart', 'geluidzone – grote luchtvaart', 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone – luchtvaart' (met daartoe vastgelegde maximale bouwhoogtes van 20, 30 en 40 meter).



Uitsnede verbeelding
bestemmingsplan
'Buitengebied' met
aanduiding plangebied

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling dient de aanduiding 'intensieve veehouderij' planologisch-juridisch te worden gewijzigd, alsook de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' voor een deel te worden verkleind, waarbij deze gronden bestemd worden tot 'Agrarisch'. Ten laatste dient het bouwvlak te worden gewijzigd (ingeperkt) tot de voor de toekomstige primair grondgebonden agrarische bedrijfsvoering benodigde bedrijfsgebouwen.

De in het zuidoostelijk deel van onderhavig plangebied (hoogstamboomgaard) vigerende bestemming 'Agrarisch met Waarden' wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen, echter aangevuld met een aanduiding (welke voor het gehele plangebied wordt vastgelegd) ter publiekrechtelijke verankering van de te realiseren landschappelijke inpassing (zie tevens paragraaf 5.5.4).



Schets beoogde bestemmingswijze

Gelet op de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' is onderhavige planontwikkeling enkel mogelijk middels het doorlopen van een separate ruimtelijke procedure. Daartoe is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

4 Milieutechnische aspecten

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 als gevolg waarvan sprake is van een gevoeliger bestemming, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Middels voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van het realiseren van een functiewijziging ten behoeve van een gevoeliger bestemming. Een deel van de vigerende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zal worden omgezet in (primair) 'Agrarisch'. Er hoeft geen bodemonderzoek te worden verricht in het kader van voorliggende planontwikkeling.

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

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï. Ter plekke van onderhavig plangebied is sprake van geluidbelasting ten gevolge van de weg Vlieg (wegverkeerslawaaï) en het vliegveld Maastricht Aachen Airport (luchtverkeerslawaaï).

Voorliggende planontwikkeling voorziet echter niet in het realiseren van (nieuwe) geluidgevoelige objecten. Er hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

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

4.3 Milieuzonering

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

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

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

Middels voorliggende planontwikkeling wordt de definitieve beëindiging van een vergunde intensieve veehouderij planologisch-juridisch vastgelegd. Als gevolg van de vigerende milieuvergunning voor de zeughouderij is sprake van aanzienlijke milieubelasting op de omgeving. Één van de voorwaarden bij toepassing van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg is dat de milieuvergunning, voor het deel dat betreft de intensieve veehouderij, dient te worden ingetrokken.

In casu zal sprake gaan zijn van een primair grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Binnen de inrichting zullen zoogkoeien en pensionpaarden gehuisvest worden. In tegenstelling tot varkens, zijn zoogkoeien en pensionpaarden zogenaamde 'vaste afstandsdieren'. In het buitengebied dient een minimale afstand van 50 meter te worden aangehouden tot aan geurige objecten.

Onderhavige agrarische bedrijfslocatie is gelegen op een afstand van minimaal 100 meter ten opzichte van de (woon)bebouwing aan de dorpsrand van Ulestraten. Gelet hierop vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

4.4.2 Het besluit NIBM

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

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Middels voorliggende planontwikkeling wordt een intensieve veehouderij definitief beëindigd, waarvoor in de plaats een primair grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zal worden gevoerd. Er is geen sprake van intensivering van de agrarische bedrijfsactiviteiten, waardoor gevolgen voor de luchtkwaliteit zodanig zijn dat de 3% grens wordt overschreden.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.756 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer.

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

4.4.4 Conclusie

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is geen sprake van het realiseren van een nieuw zogenaamd kwetsbaar object. Voorts zullen zich binnen onderhavige inrichting niet meer personen bevinden dan in de huidige situatie het geval is. Voorliggende planontwikkeling heeft geen gevolgen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vanwege van risicovolle bronnen in de omgeving.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor voorliggende planontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

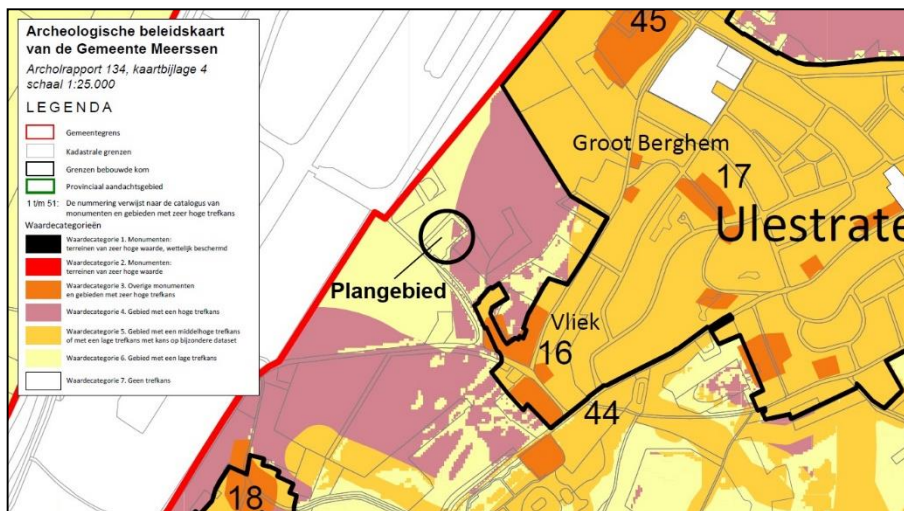
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

- de gemeenteraad dient bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en monumenten;
- in een bestemmingsplan kan in het belang van de archeologie een vergunningstelsel worden opgenomen. Zowel de aanvrager van een vergunning, waarbij bodemverstoring plaats vindt, kunnen langs de weg van het bestemmingsplan de verplichting krijgen tot het laten uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek. Zo nodig kunnen aan dergelijke vergunningen regels worden verbonden ter bescherming van de archeologische waarden en monumenten.

5.1.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

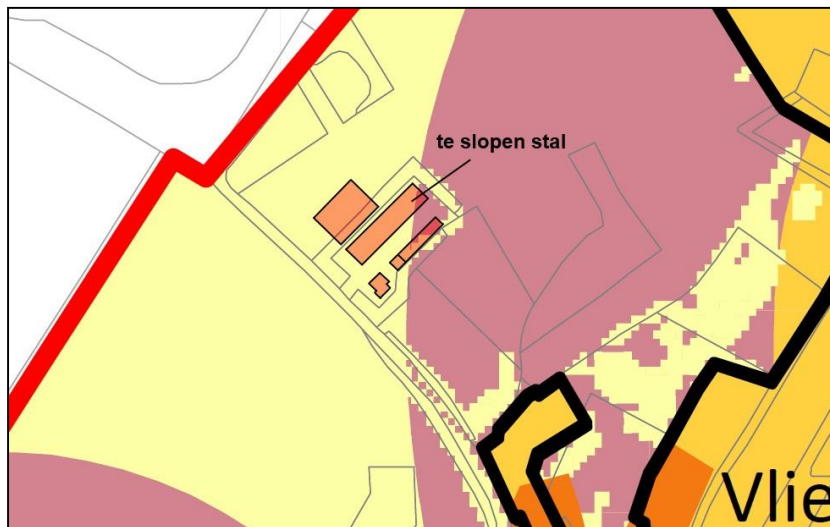
De gemeente Meerssen beschikt over een archeologische beleidskaart. Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie deze beleidskaart geraadpleegd.



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart met aanduiding plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de gebieden op de archeologische beleidskaart aangeduid met een hoge trefkans (categorie 4) en een lage trefkans (categorie 6). Conform het gemeentelijke archeologiebeleid dient ter plekke van gebieden met een hoge trefkans (categorie 4) gelegen in het buitengebied een archeologisch onderzoek te worden verricht indien sprake is van bodemverstoring dieper dan 30 centimeter én het oppervlak daarvan (indien deze bekend is) meer dan 500 m² bedraagt. Voor gebieden met een lage trefkans (categorie 6) is archeologisch onderzoek aan de orde bij een bodemverstoring dieper dan 40 centimeter en een oppervlak groter dan 25.000 m².

Blijkens navolgende figuur is slechts een zeer beperkt deel van het te slopen agrarische bedrijfsgebouw gelegen binnen een gebied met een hoge trefkans (categorie 4) en is het overgrote deel van deze bebouwing gelegen in een gebied met een lage trefkans (categorie 6).



Bestaande bebouwing op
archeologische beleidskaart met
aanduiding te slopen stal

Desalniettemin dient uitgegaan te worden van de hoogste categorie (4). Hoewel het oppervlak van de te slopen stal (zijnde circa 1.000 m²) het maximum te verstoren oppervlak binnen de categorie 4 (zijnde 500 m²) overschrijdt én dieper dan 30 centimeter reikt, dient geconstateerd te worden dat de te slopen stal nagenoeg volledig onderkelderd is (mestkelders). De diepten hiervan variëren tussen de 110 en 200 cm.

Door de te verrichten sloopwerkzaamheden zal de bodem niet extra worden verstoord ten opzichte van de bodemverstoring zoals heeft plaatsgevonden ten behoeve van de bouw van de stal. Dit geldt zowel voor het oppervlak als de diepte.

Op grond van vorenstaande mag worden geconcludeerd dat een archeologisch onderzoek in het kader van voorliggende planontwikkeling niet aan de orde is.

Hoewel er geen noodzaak is voor archeologisch onderzoek, is de initiatiefnemer verplicht graafwerkzaamheden te staken indien eventuele archeologische vondsten aan het licht komen. Eventuele archeologische vondsten dienen gemeld te worden bij de provincie of de Rijksdienstbij en de gemeente.

Met inachtneming van het vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling. Weliswaar wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' middels voorliggend bestemmingsplan overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan vastgelegd.

5.2 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, vanwege het feit dat sprake is van een bestaande agrarische bedrijfslocatie aangesloten op deze voorzieningen. Bij het eventueel nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling vinden geen veranderingen plaats ten aanzien van de bestaande verkeersstructuur. Momenteel is sprake van een tweetal inritconstructies op de weg Vliek vanaf de bedrijfslocatie. Deze in-/uitritten blijven gehandhaafd. Voorts is geen sprake van een eventuele onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de agrarische bedrijfslocatie in de toekomstige opzet.

5.3.2 Parkeren

Ten gevolge van voorliggende planontwikkeling bestaat mogelijk meer behoefte aan parkeervoorzieningen, vanwege de beoogde pensionstalling. Gelet echter op de beschikbare ruimte binnen de te handhaven agrarische bedrijfsbestemming mag worden geconcludeerd dat voldoende ruimte beschikbaar is binnen de eigen perceelsgrenzen om te kunnen voorzien in de benodigde parkeer ruimte, zodat de parkeerbalans in de directe (openbare) omgeving niet nadelig wordt beïnvloed.

5.4 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.

5.4.1 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.

5.4.2 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.

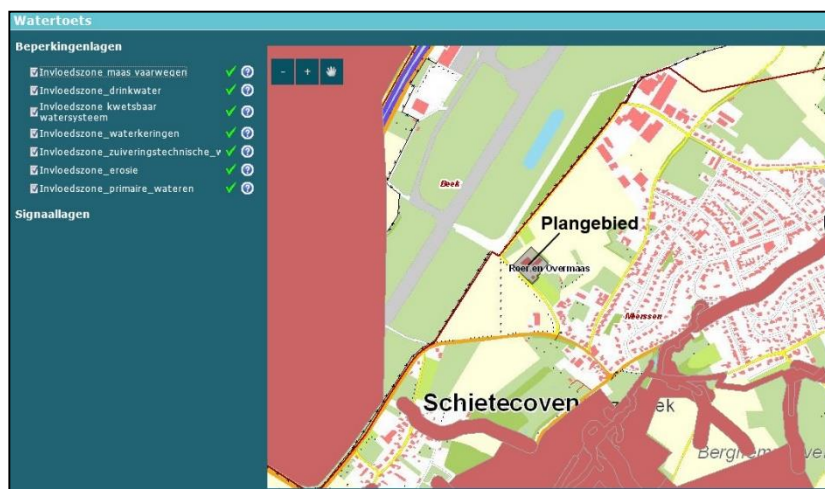
Binnen de waterbeheersplannen van Limburg is integraal waterbeheer een belangrijk begrip. Ook hier speelt verdroging en waterkwaliteit een belangrijke rol in het beleidsproces. Ter invulling van (specifiek) ecologische functies stelt het Waterschap onder andere dat, ter voorkoming van verdroging, grondwaterstanden (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.

5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Aan de hand van de 'digitale 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. Blijkens raadpleging van de digitale watertoets is onderhavig plangebied niet gelegen binnen waterschapsbelangen.



Waterkaart Waterschap Roer en Overmaas met aanduiding plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet primair in de sloop van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing met een oppervlak van circa 1.000 m², alsmede het verkleinen van de vigerende agrarische bedrijfsbestemming. In het kader van de watertoets kan volstaan worden met het indienen van een melding bij het watertoetsloket.

5.4.4 Afhandeling afval- en hemelwater

Hoewel een advies van het waterschap in casu niet is vereist, dient wel inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied. Daarop wordt hiernavolgend ingegaan.

Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van onderhavige agrarische bedrijfslocatie zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Meerssen, conform huidige situatie. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de (dak)verharding watert momenteel deels af richting sloten aan de straatzijde. Voorts is in het kader van de bouw van de nieuwe (en te handhaven) stal in 2002 ten behoeve van het hemelwater een sloot/greppel ten noordwesten van dit gebouw gerealiseerd, alsmede een infiltratiepoel ten noordoosten. Vorenstaande wordt in navolgende figuur schetsmatig gevisualiseerd.



Bestaande bebouwing met de te handhaven huidige hemelwatervoorzieningen

Voorliggende planontwikkeling voorziet primair in de sloop van aanwezige bebouwing. De bestaande hemelwatervoorzieningen, waarin uitsluitend schoon hemelwater wordt opgevangen, blijven daarbij gehandhaafd. Er behoeven geen extra hemelwatervoorziening te worden gerealiseerd in het kader van onderhavige planontwikkeling. Er is geen sprake van wateroverlast voor derden.

5.4.5 Conclusie

Voorliggende planontwikkeling voorziet niet in het realiseren van extra (dak)verharding. Hoe om wordt gegaan met het afval- en hemelwater binnen het plangebied, is middels de digitale watertoets d.d. 11 juli 2013 gemeld bij het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas. Deze melding en daaromtrent ontvangen gegevens zijn bijgevoegd als **bijlage 2**.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect waterhuishouding geen belemmeringen oplevert voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Beleidskader

Vooraleerst wordt hierna een korte toelichting gegeven op het vigerende natuurbeleid in Nederland.

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn (onder andere) 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.

De Flora- en faunawet richt zich op bescherming van circa 500 plant- en diersoorten. Het betreft alle inheemse zoogdieren (uitgezonderd de bruine rat, de zwarte rat en de huismuis), alle inheemse vogelsoorten, alle amfibieën en reptielen, een aantal vissoorten en enkel bij algemene maatregel van bestuur speciaal aangewezen plant- en diersoorten.

Uitgangspunt van de Flora- en faunawet is het 'nee, tenzij'-beginsel. Enkel voor een beperkt aantal handelingen kan op basis van artikel 75 van de Flora- en faunawet ontheffing worden verleend van de verboden uit artikel 8 t/m 11 van de wet. Voorwaarde is dat met de voorgenomen activiteit geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Beschermde plant- en diersoorten worden, gelet op de Flora- en faunawet, in drie categorieën opgedeeld, met ieder eigen regels voor ontheffingen:

Algemene soorten

Deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag;

Overige soorten

Ook deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits wordt gehandeld volgens een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) goedgekeurde gedragscode. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten in deze categorie een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde 'lichte toetsing';

Streng beschermde soorten

Deze categorie betreft soorten die worden genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bijlage 1 van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Voor deze categorie wordt slechts in een beperkt aantal situaties een vrijstelling verleend. Voor bijlage 1 soorten wordt getoetst aan de volgende drie criteria, die tezamen de zogenaamde 'uitgebreide toets' vormen:

1. er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort;
2. er is geen goed alternatief;
3. de activiteit past binnen één van navolgende belangen: onderzoek en onderwijs, repopulatie en herintroductie, bescherming van flora en fauna, veiligheid van luchtverkeer, volksgezondheid of openbare veiligheid, dwingende redenen van openbaar belang, voorkomen van ernstige schade aan vormen van eigendom, belangrijke overlast veroorzaakt door dieren, uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud in de land- en bosbouw, bestendig gebruik, uitvoering in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.

Als sprake is van een ontheffingsaanvraag in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling, met betrekking tot streng beschermde soorten en/of vogels, dan geldt een vierde toetsingscriterium:

4. De werkzaamheden moeten zodanig worden uitgevoerd dat sprake is van 'zorgvuldig handelen'.

Ontheffing voor streng beschermde soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn kan worden verkregen op grond van de bepalingen in die richtlijn:

- a. bescherming van flora en fauna;
- b. volksgezondheid of openbare veiligheid;
- c. dwingende redenen van openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Ontheffing voor vogels kan worden verkregen op grond van de belangen die zijn opgenomen in de Vogelrichtlijn:

- a. bescherming van flora en fauna;
- b. veiligheid van het luchtverkeer;
- c. volksgezondheid of openbare veiligheid.

Natuurbeschermingswet 1998

De eerste Natuurbeschermingswet in Nederland dateert al van 1967. In 1998 is deze wet vervangen en sindsdien richt deze zich uitsluitend op de bescherming van gebieden. De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn (samen 'Natura2000') zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet, waarmee Europees natuurbeleid in de Nederlandse wetgeving is verankerd.

De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van:

- a. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden (Natura2000-gebieden);
- b. Beschermde natuurmonumenten;
- c. Wetlands.

5.5.2 Beleidsinventarisatie

Hiernavolgend wordt aan de hand van divers beschikbaar kaartmateriaal een beleidsinventarisatie verricht.

Natuurnetwerk

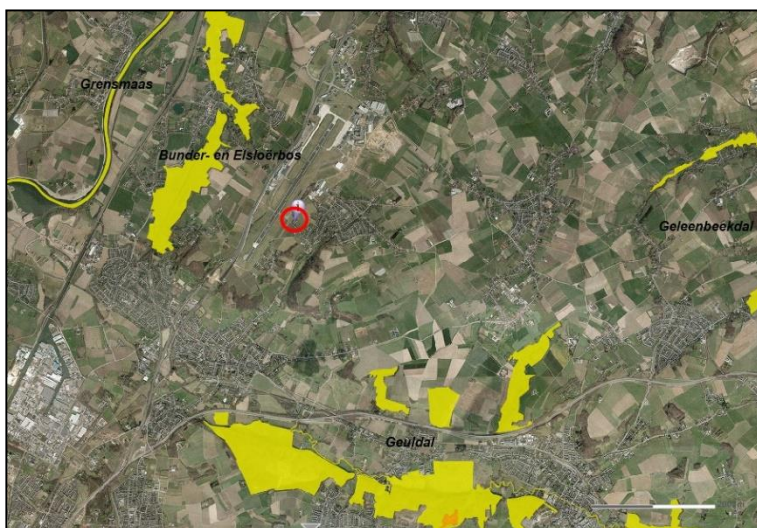
Blijkens de kaart 'Natuur' van het POL2014 is onderhavige plangebied niet gelegen in de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' danwel 'Bronsgroene landschapszone'.



POL2014 kaart 'Natuur' met aanduiding plangebied

Natura2000-gebieden

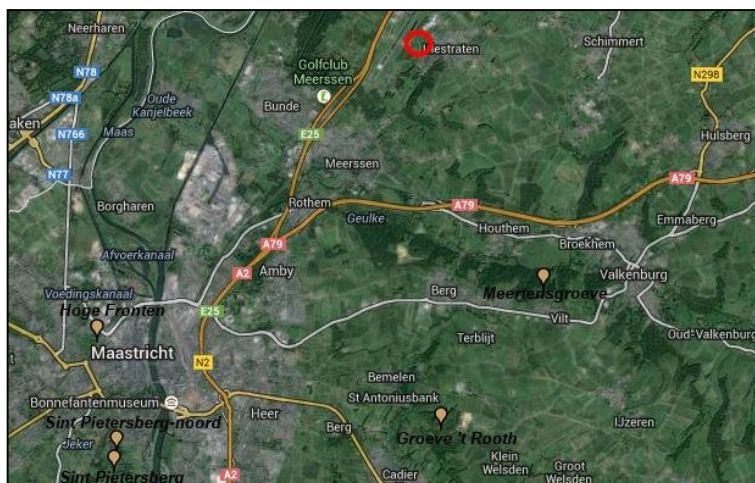
Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is het (westelijk) gelegen 'Bunder- en Elsloërbos', gelegen op circa 1,5 kilometer van onderhavig plangebied. Het 'Geuldal' is gelegen op circa 2,7 kilometer (zuidoostelijk), 'Grensmaas' op circa 3,1 kilometer (westelijk) en het 'Geleenbeekdal' op 5,7 kilometer.



Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura2000-gebieden

Beschermde natuurmonumenten

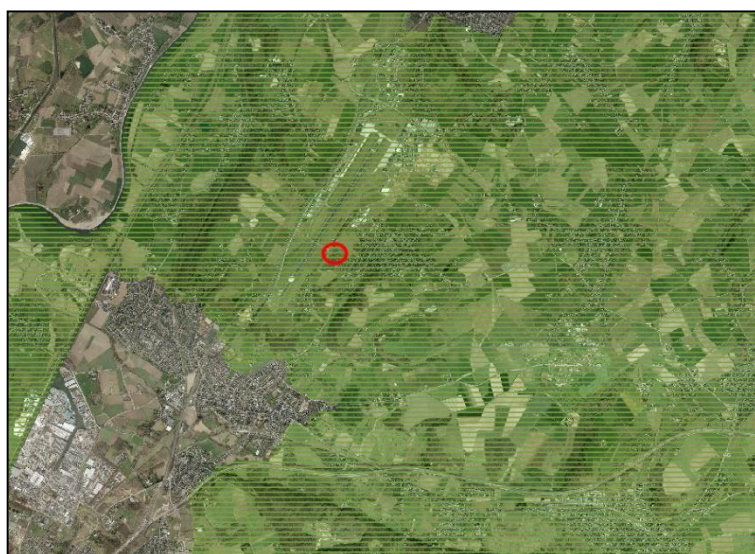
Het meest nabij gelegen beschermde natuurmonument betreft de Meertensgroeve, op ruim 5,7 kilometer zuidoostelijk van het plangebied.



Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van beschermde natuurmonumenten

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Onderhavig plangebied is gelegen in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Voor een nationaal landschap gelden geen wettelijke voorwaarden, echter wel een extra kwaliteitsbeleid. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk zolang de kernkwaliteiten van het betreffende landschap worden behouden of versterkt.



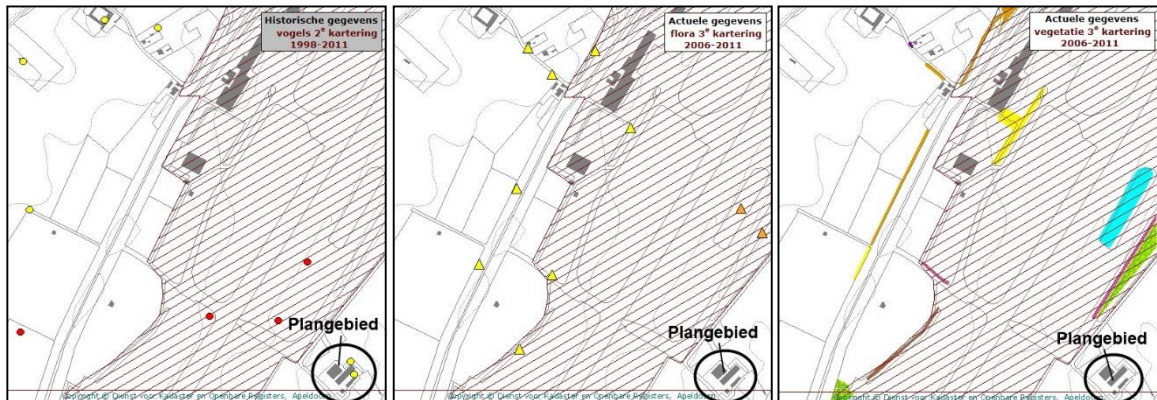
Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Conclusie beleidsinventarisatie

Vanwege de aard van voorliggende planontwikkeling, alsmede de ligging buiten de 'Goudgroene natuurzone', 'Zilvergroene natuurzone' en 'Bronsgroene landschapszone', Natura2000-gebied en beschermde natuurmonumenten, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet strijdig is met het natuurbeleid. Voorts worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg niet aangetast ten gevolge van voorliggende planontwikkeling.

5.5.3 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg beschikt over diverse in kaart gebrachte natuurgegevens per kilometerhok.



Provinciale natuurgegevens provincie met aanduiding plangebied (v.l.n.r.: broedvogels, flora en vegetatie)

Zwarte kraai en zwarte roodstaart (beide 2009)

Blijkens raadpleging van de provinciale natuurgegevens is ter plekke van onderhavig plangebied enkel in 2009 een tweetal broedvogels waargenomen, te weten de zwarte kraai en de zwarte roodstaart. Beide soorten zijn aangeduid als 'schaarse soort'. Dit zijn broedvogelsoorten die niet op de Rode Lijst of de aandachtsoortenlijst staan. Scaarse soorten indiceren redelijke tot hoge natuurwaarden, maar wegen bij natuurcompensatie minder zwaar dan de Rode Lijst-soorten en aandachtsoorten.

Zwarte kraaien komen overal voor in West Europa, met uitzondering van Ierland en Schotland. De zwarte kraaien weet zich – dankzij zijn grote aanpassingsvermogen – overal in leven te houden en komt dan ook voor in allerlei landschapstypen: akkers, bos, park en tuin, stedelijk gebied en (kleinschalige) weiden. De broedperiode van deze soort is van maart tot juni.

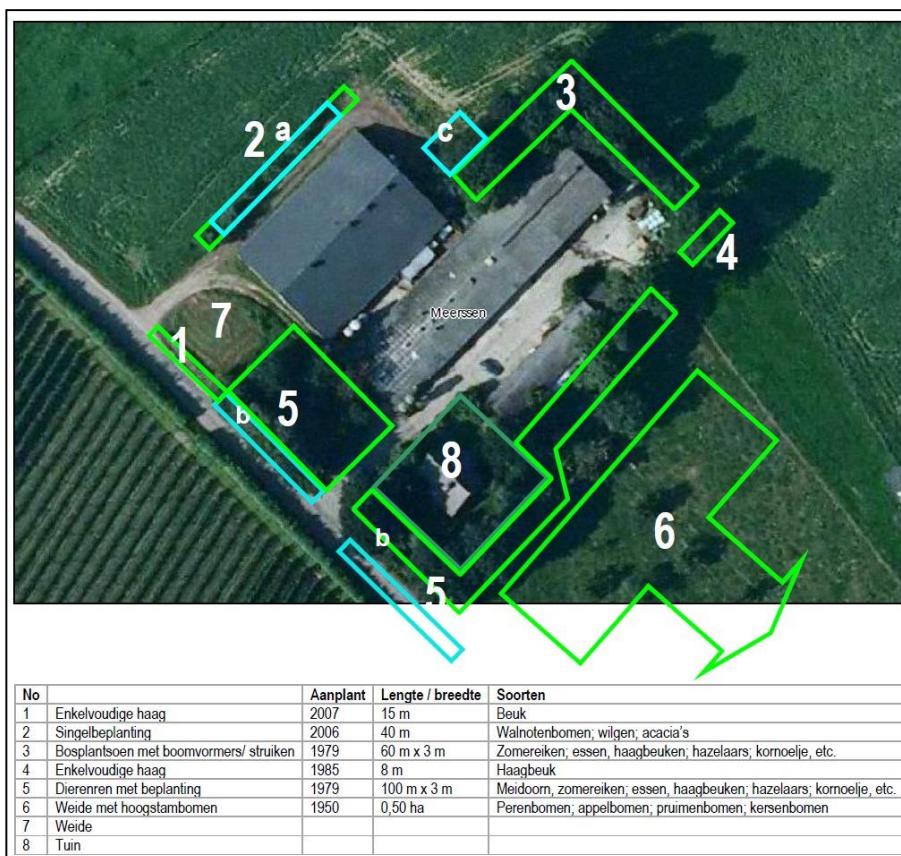
Zwarte roodstaarten broeden in allerlei holten in stenige substraten: van rotsen tot ontluuchtingsgaten in spouwmuren. Deze vogels hebben een sterke voorkeur voor warme en droge plaatsen. In stedelijke gebieden vormen alle gebouwen, schuttingen en tuinen een prima alternatief voor het natuurlijke habitat. In de ogen van een zwarte roodstaart is een huis precies een rots en een ventilatiekanaal is een uitstekende kloof om in te broeden. De broedperiode van deze soort is vanaf midden april.

Ter plekke in het plangebied zijn verder geen beschermde soorten vegetatie en/of flora waargenomen, gelet op de provinciale natuurgegevens.

5.5.4 Landschappelijke inpassing

In het kader van voorliggende planontwikkeling dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de toekomstige agrarische bedrijfslocatie. Zulks met inachtneming van het advies van de Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 21 oktober 2009.

Onderhavige agrarische bedrijfslocatie is reeds in de bestaande situatie goed ingepast in de omgeving, zie schetsmatige weergave in navolgende figuur.



Schetsmatige weergave
bestaand groen

In de bestaande situatie is sprake van een goed onderhouden en dikke houtsingel met boomvormers. Het bestaand groen bestaat uit streekeigen beplanting met een zodanige hoogte en dikte dat de bestaande bebouwing niet tot nauwelijks zichtbaar is vanaf de straatzijde. Daarbij wordt de omliggende weide met hoogstamfruit jaarrond begraasd door zoogkoeien, jongvee en paarden.

Na doorvoering van voorliggende planontwikkeling zal sprake zijn van een kleinschaligere grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. De landschappelijke inpassing van de locatie wordt daarop aangepast c.q. aangevuld, daarbij rekening houdend met de ambities zoals gesteld in het Stimuleringsplan Natuur, Bos en Landschap.

Daarbij zal de bestaande beplanting aan de zuidzijde van het bedrijf (de hoogstamweide en de erfbeplanting) worden behouden en beheerd. De hoogstamweide zal jaarrond worden begraasd door zoogkoeien, het jongvee en/of de paarden. In de hoogstamweide is een aantal nestkasten aanwezig voor onder andere uilen.

Tussen de bestaande bedrijfsgebouwen en de straat, verscholen in het groen, is momenteel een fazantenren aanwezig. Deze zal worden verwijderd. Ter plekke worden fruitbomen voorzien, welke tezamen met de (meidoorn)haag aldaar een net geheel gaan vormen aan de voorzijde van het bedrijf.



Schetsmatige weergave voorgestelde landschappelijke inpassing

Plantlijst			
Bestaande beplanting		Nieuwe beplanting	
Struiken	Percentage	Hoogstamvruchtbomen	Stuks
Veldesdoorn	2	Peer – Triomp de Vienne	2
Haagbeuk	5	Appel – Notarisappel	2
Kornoelje, gele	2	Kers – Hedelfinger	1
Kornoelje, rode	10	Pruim – Ontario	1
Hazelaar	10	Pruim – Reine claud de oullins	1
Vogelkers	2		
Sleeddoorn	2		
Vlier	5		
Gelderse roos	3		
Tweestijlige meidoorn	2		
Bomen	Percentage		
Esdoorn	2		
Tamme kastanje	3		
Haagbeuk	7		
Gewone beuk	5		
Es	7		
Okkermoot	3		
Bomen	Percentage	Hoogstamvruchtbomen	Stuks
Zoete kers	2	Appel – Schone van boskoop	5
Zomereik	25	Peer – Clapp's favourite	5
Lijsterbes	2	Peer – Triomphe de Vienne	5
Winterlinde	1	Peer – Saint Remy	10
		Kers – Bigareau Napoleon	2
		Kers – Early rivers	2
		Kers – Koningskers	2
		Kers – Puther Dikke	2
		Kers-Sch Spathe knorpelkirsche	2
		Pruim – Reine Claude Verte	8

Plantlijst

Het navolgende beheer wordt voorgesteld:

1. De bomen in de singels zullen, behoudens enkele kleine ingrepen (zoals het verwijderen van gevaarlijk dood hout) ongemoeid worden gelaten.
2. Periodiek zullen in de singels struiken worden afgezet (de stammen tot circa 20 à 30 centimeter boven de grond). Door dit gefaseerd te doen, blijft een gevarieerde begroeiing in stand.
3. Het groen rondom de bedrijfswoning zal opener worden gehouden vanwege gewenste lichtinval in de woning.
4. De fruitgaard zal jaarlijks worden gesnoeid waarbij dode takken worden verwijderd en bomen worden opgekroond. Indien noodzakelijk zullen oudere bomen worden vervangen voor jongere aanplant.
5. Hagen zullen tweemaal per jaar worden gesnoeid.
6. De huiskavel zal jaarrond worden begraasd.

Vorenstaande landschappelijke inpassing van onderhavige locatie is verwoord in het 'Herinrichtingsplan Vliek 34', bijgevoegd als **bijlage 3**.

5.5.5 Conclusie

Op basis van de beschikbare gegevens zijn geen belemmeringen vanuit het aspect natuur en landschap geconstateerd welke voorliggende planontwikkeling zouden belemmeren. Er heeft voornog geen veldinspectie plaatsgevonden, specifiek ten aanzien van de te slopen stal. In het kader van de te doorlopen procedure voor voorliggend bestemmingsplan is dit (nog) niet aan de orde.

Voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient een veldinspectie plaats te vinden om te kunnen bepalen of en, zo ja, welke eventuele beschermde soorten flora en fauna zich ter plekke bevinden.

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 eventuele voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

5.6 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).

Het aspect duurzaamheid speelt ook bij voorliggende planontwikkeling een rol. Zo wordt de fysieke ruimte van de agrarische bedrijfsbestemming verkleind (zuinig ruimtegebruik), zullen de van de sloop afkomstige materialen op een milieuvriendelijke wijze worden afgevoerd en verwerkt, wordt middels de landschappelijke inpassing een positieve bijdrage geleverd aan het landschap ter plekke en blijft de afkoppeling van hemelwater gehandhaafd.

6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden.

Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

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

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan om welke bouwplannen het gaat. Onder artikel 6.2.1, sub a, zijn vervolgens gevallen opgenomen waarvoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

In casu is sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1a Bro wordt, waardoor geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld. De gemeente zal met initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling een (anterieure) exploitatieovereenkomst sluiten.

6.2 Planschade

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

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

De gemeente Meerssen zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afsluiten.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Vliek 34 te Ulestraten' van de gemeente Meerssen bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de 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 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 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

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

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

7.2 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 bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 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.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

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

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Voorts is qua regels bij voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij de regels conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Meerssen.

7.2.3 Verbeelding

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

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

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

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

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 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.

8.2 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. Er zijn vervolgens geen reacties ingekomen.

8.3 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 Meerssen heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen.

8.4 Formele procedure

8.4.1 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.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 2 oktober 2014 tot en met 12 november 2014 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Advies Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 21 oktober 2009 (kenmerk: ROm/KF/K09-23);
2. Stukken melding digitale watertoets d.d. 11 juli 2013;
3. Herinrichtingsplan Vliek 34, 6235 NR Ulestraten – Ruimte voor Ruimte regeling.

Aelmans Adviesgroep

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

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

www.aelmans.com
info@aelmans.com

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

