

TOELICHTING

**PARTIËLE HERZIENING
BESTEMMINGSPLAN
'1e partiële herziening
bestemmingsplan Kleine Kernen,
Grijze grubben 2'**

Ex artikel 3.1 Wro

Grijze grubben 2 te Nuth

Status	: Vastgesteld
Datum	: 18 september 2012
Naam opdrachtgever	: Schils B.V.
Contactpersoon	: de heer H. Gillesen
Opdracht is verstrekt aan	: Aelmans ROM
Adres opdrachtnemer	: Kerkstraat 2 6095 BE Baexem
De opdracht is uitgevoerd door	: M.P.H. Pouls MSc en ing. H.N.J.M. Steins

INHOUDSOPGAVE

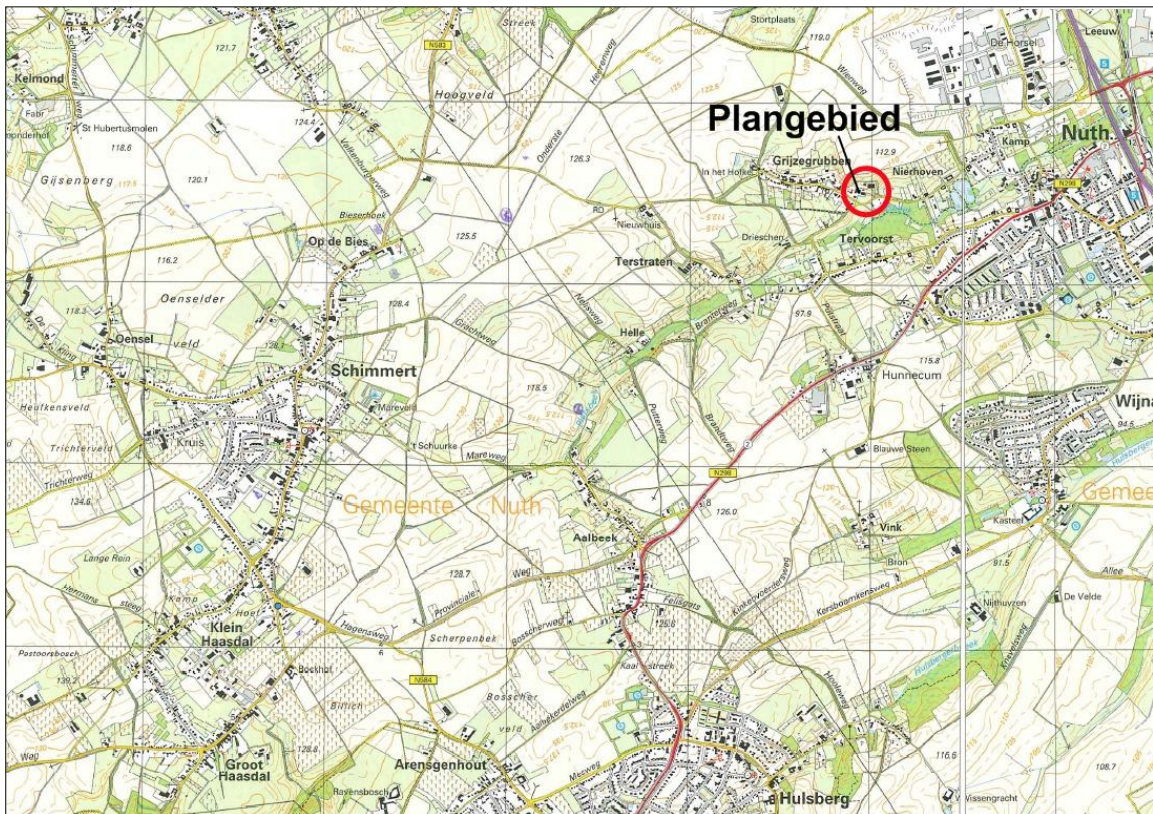
1. INLEIDING	4
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING.....	7
2.1 Ligging plangebied	7
2.2 Beoogde planontwikkeling	11
2.3 Ruimtelijke effecten	14
3. BELEIDSKADERS/PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	17
3.2.2 Perspectieven	17
3.2.3 Provinciale waarden.....	18
3.2.4 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg	20
3.2.5 Contourenbeleid.....	22
3.2.6 Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg.....	22
3.2.7 Limburgs Kwaliteitsmenu	26
3.2.8 Conclusie provinciaal beleid	27
3.3 Gemeentelijk beleid.....	27
3.3.1 Bestemmingsplan.....	27
3.3.2 Woningbouwprogrammering	28
4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN.....	29
4.1 Bodem.....	29
4.2 Geluid.....	32
4.3 Milieuzonering	33
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Externe veiligheid	35
5. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN	38
5.1 Archeologie	38
5.1.1 Algemeen.....	38
5.1.2 Gemeentelijk archeologiebeleid.....	38
5.2 Kabels en leidingen	39
5.3 Verkeer en parkeren.....	40
5.3.1 Verkeersstructuur	40
5.3.2 Parkeren	40
5.4 Waterhuishouding	41
5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding.....	41
5.4.2 Provinciaal beleid	41
5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	41
5.5 Natuur en landschap	45

5.5.1 POL-herziening op onderdelen EHS.....	45
5.5.2 Landschapsplan/landschappelijke inpassing	45
5.6 Flora en fauna	47
5.6.1 Algemeen.....	47
5.6.2 Resultaten natuurwaardenonderzoek	47
5.7 Duurzaamheid	49
6. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
6.1 Grondexploitatie	50
6.1.1 Algemeen.....	50
6.1.2 Exploitatieplan	50
6.2 Planschade	51
7. PLANSTUKKEN.....	52
7.1 Algemeen.....	52
7.2 Toelichting, regels en verbeelding	52
7.2.1 Toelichting	53
7.2.2 Regels	53
7.2.3 Verbeelding	54
8. VOOROVERLEG, INSPRAAK EN FORMELE PROCEDURE	55
8.1 Inleiding	55
8.2 Vooroverleg.....	55
8.3 Inspraak	56
8.4 Formele procedure	57
8.4.1 Algemeen.....	57
8.4.2 Zienswijzen	57
9. BIJLAGEN	58

1. INLEIDING

Het bedrijf Schils B.V. exploiteerde tot een aantal jaar geleden een intensieve veehouderij op het adres Grijzegrubben 2 te Nuth, gelegen op de kruising Grijzegrubben – Nierhoven – Berger Verbindingsweg in het buurtschap Grijzegrubben.

Het betrof een grootschalige intensieve veehouderij in de vorm van een kalvermesterij.



*Figuur 1:
uitsneden
topografische
kaart met
aanduiding
plangebied*

In het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg bestaat de mogelijkheid om over te gaan tot definitieve beëindiging van deze intensieve veehouderij, waarna voor de sloop van de veestallen één of meerdere compensatiewoningen mogen worden teruggebouwd. Schils B.V. heeft besloten deze regeling op de bedrijfslocatie te Grijzegrubben toe te passen.

Met betrekking tot dit voornemen tot toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte heeft Schils B.V. op 9 oktober 2003 een eerste principeverzoek ingediend bij de gemeente Nuth. Het college van burgemeester en wethouders van Nuth heeft daarop op 26 november 2003 een positief principebesluit genomen, onder de voorwaarde dat er een aangepast plan wordt uitgewerkt (zie **bijlage 1A**).

In maart 2004 werd Schils B.V. door de gemeente in kennis gesteld van het feit dat het college op zoek was naar een verzamellocatie (projectlocatie) voor Ruimte voor Ruimte woningen. Ruim anderhalf jaar daarna (najaar 2005) werd eerst duidelijk dat dit de locatie aan de Beekerbaan te Schimmert zou worden. Met de voorgenomen planontwikkeling te Grijzegrubben is op verzoek van de gemeente Nuth gewacht tot er duidelijkheid bestond omtrent de projectlocatie.

In de raadsvergadering van 27 juni 2006 is door de raad vervolgens besloten dat in het geval Schils, mede vanwege het eerdere principebesluit van het college, afgeweken wordt van de herbouwlocatie (projectlocatie) aan de Beekerbaan te Schimmert, mits er voldaan wordt aan de randvoorwaarden van de eerdere principetoezegging van 26 november 2003.

Op grond hiervan is de locatie Grijzegrubben 2 verder uitgewerkt voor de terugbouw van de Ruimte voor Ruimte woningen. Op de bedrijfslocatie te Grijzegrubben 2 te Nuth wordt daartoe de bebouwing gesloopt en ter plaatse van de te slopen bebouwing wordt overgegaan tot herbouw van de woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg. Zoals hiervoor aangegeven heeft de gemeenteraad van Nuth daartoe in haar vergadering van 27 juni 2006 het college opgedragen uitvoering te geven aan het eerder ingenomen principebesluit van 26 november 2003 (brief d.d. 27 november 2003, zie **bijlage 1B**).

Na verdere uitwerking van de plannen heeft de gemeente Nuth bij brief van 29 november 2007 (kenmerk: VROM/2007/9400, zie **bijlage 1C**) nogmaals aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het realiseren van de Ruimte voor Ruimte woningen op onderhavige locatie te Grijzegrubben.

Bij brief van 2 maart 2010 (kenmerk: VROM/2010/2690, zie **bijlage 1D**) bericht het college initiatiefnemer dat zij instemmen met het advies van de Kwaliteitscommissie van de provincie en dat het plan mogelijk kan worden gemaakt door toepassing van een bestemmingsplan-procedure. Het college geeft in die brief ook aan, dat de raad daarvoor geen principe- of voorbereidingsbesluit behoeft te nemen, omdat dit besluit al in de raadsvergadering van 27 juni 2006 is genomen.

Op basis hiervan zijn de plannen in samenspraak met de gemeente verder uitgewerkt in een concept-ontwerp bestemmingsplan dat tevens is voorgelegd aan de provincie, de VROM-inspectie en het Waterschap.

Daaropvolgend heeft de raad van de gemeente Nuth in haar raadsvergadering van 15 maart 2011 besloten in te stemmen met het concept-ontwerp bestemmingsplan (zie **bijlage 1E**). Tevens heeft de raad in die vergadering besloten in te stemmen met het opstarten van de formele bestemmingsplanprocedure.

Tenslotte is in dit kader van belang te vermelden dat de locatie aan de Beekerbaan te Schimmert (het bestemmingsplan 'Beekerpark') ook is gelegen buiten de rode contour.

Die locatie wordt gebruikt voor contingenten die elders (op eigen locatie of in linten of clusters) niet kunnen of mogen worden aangewend. De contingenten van Schils kunnen echter vanwege de eerdere besluitvorming van het college en de gemeenteraad en de ligging in een lint/cluster, worden ingezet op de eigen locatie te Grijzegrubben. Inzet van die contingenten in het bestemmingsplan 'Beekerpark' is daarmee niet aan de orde.

Bouw 3 nieuwe woningen

Het voornemen is om in de plaats van de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen, middels toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, drie nieuwe woningen op te richten.

Herbouw 1 bestaande woning (huidige bedrijfswoning)

Ook wordt de bestaande bedrijfswoning (bungalow) gesloopt, omdat deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt veel afbreuk doet aan het straatbeeld ter plaatse.

In totaal wordt aldus voorzien in de bouw van drie nieuwe woningen en de herbouw van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning op de locatie aan de Grijzegrubben 2.

Kwaliteitsverbetering

Met toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling komt de vigerende milieuvergunning voor deze kalvermesterij te vervallen. Dit betekent tevens dat er in de toekomst op deze locatie geen intensieve veehouderij meer kan worden geëxploiteerd/gevestigd. De bestaande milieuhygiënisch overbelaste situatie te Grijzegrubben wordt daarmee opgeheven en er wordt voldaan aan de provinciale doelstelling om intensieve veehouderijbedrijven in Zuid-Limburg te weren dan wel, zoals in onderhavige situatie, te beëindigen.

De door de gemeente Nuth in haar brief van 29 november 2007 (zie bijlage 1C) genoemde randvoorwaarden zijn verwerkt in een massastudie.

Met die massastudie heeft de gemeente Nuth bij brief d.d. 3 juni 2009 (kenmerk: VROM/2009/8321, zie **bijlage 1F**), ingestemd en aangegeven dat de aanvraag met massastudie voorgelegd dient te worden aan de Kwaliteitscommissie Limburg. Overigens werden de plannen in augustus 2006 al informeel voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg, waarna de plannen verder zijn uitgewerkt in samenspraak met de gemeente Nuth en de provincie Limburg.

Tijdens de vergadering van 6 oktober 2009 zijn de plannen formeel voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie, op basis waarvan per 21 oktober 2009 (kenmerk: ROm/KF/K09-22) door die Kwaliteitscommissie een positief schriftelijk advies is uitgebracht (zie **bijlage 3**).

Met het uitbrengen van het positieve advies door de Kwaliteitscommissie, is het mogelijk om de ruimtelijke procedure op te starten om daadwerkelijk tot realisatie van de 4 woningen over te kunnen gaan.

Bij toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg wordt voorgeschreven dat een partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro dient te worden opgesteld.

Een dergelijke partiële herziening bestaat uit een toelichting ('onderbouwing'), regels ('voorschriften') en een verbeelding ('kaart') waarmee het nieuwe planologische regime voor onderhavige locatie wordt vastgelegd.

Onderhavig document voorziet in een toelichting met bijbehorende planregels en een verbeelding voor de bestemmingswijziging.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

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

Het onderhavige plangebied aan de Grijzegrubben 2 is gelegen op de kruising Grijzegrubben – Nierhoven – Berger Verbindingsweg in het buurtschap Grijzegrubben, dat deel uitmaakt van de gemeente Nuth. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Nuth, sectie N, nummers 149 (ged.) en 192 (ged.).



Figuur 2: luchtfoto's met aanduiding plangebied



Figuur 3: kadastrale kaart met begrenzing plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de agrarische bouwkaavel voor dit bedrijf en de aan de wegen Grijzegrubben en Nierhoven grenzende landbouwgrond.

Het buurtschap Grijzegrubben is een besloten cluster/lindebouwing. Het plangebied (agrarische bouwkaavel met bestaande stallen en loodsen en de daarvoor liggende landbouwgrond) sluit direct aan op de bestaande bebouwing aan de oostzijde van dit buurtschap.

Ten oosten van het plangebied zelf bevinden zich verspreid liggende woningen (buurtschap Nierhoven).

Het buurtschap Grijzegrubben is gelegen in een laagte tussen een aantal hellingen, die voornamelijk bestaan uit weidegrond. De besloten ligging van Grijzegrubben wordt versterkt door de hole wegen die ernaar toe leiden, temidden van een golvend landschap en bosgebied.

Het plangebied aan de Grijzegrubben 2 is gelegen op een belangrijke beeldbepalende plek bij binnenkomst van het dorp, waarbij met de herontwikkeling rekening moet worden gehouden. Sloop van de grootschalige agrarische bebouwing en de bestaande niet in het straatbeeld passende bedrijfswoning (bungalow) levert een duidelijke bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van de entree van Grijzegrubben.

Binnen het plangebied bevinden zich in de bestaande situatie, naast de bedrijfswoning en bijbehorende erfverharding, vijf kalverstallen, een voederopslag, (mest)kelders en opslagruimte (gedeeltelijk voor hout).

In totaal is sprake van 2.216,7 m² aan te slopen bedrijfsgebouwen (exclusief de bedrijfswoning: 127,5 m²).

Navolgende figuur geeft de bestaande situatie binnen het onderhavige plangebied schetsmatig weer. De in deze figuur aangegeven bebouwing wordt volledig gesloopt.



Figuur 4: situatietekening bestaande bebouwing in plangebied die ook wordt gesloopt

Het plangebied en de ligging daarvan wordt aan de hand van navolgende foto's visueel gemaakt.



Figuur 5: foto's plangebied vanaf weg Grijzegrubben/Nierhoven



Figuur 6: foto's plangebied vanuit Berger Verbindingsweg

2.2 Beoogde planontwikkeling

Schils B.V. heeft in het buurtschap Grijzegrubben een intensieve veehouderij in de vorm van een kalvermesterij.

Momenteel zijn er geen mestkalveren op het bedrijf aanwezig, doch het bedrijf beschikt over een rechtsgeldige milieuvergunning (revisievergunning) in het kader van de Wet milieubeheer van 17 oktober 1995, alsmede een melding artikel 8:40 AmvB voor een mestbassin.

In overleg met de gemeente Nuth is besloten over te gaan tot de definitieve beëindiging van deze intensieve veehouderij, door gebruik te maken van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg (zie tevens paragraaf 3.2.5 van voorliggende toelichting).

Daarbij dient de bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, waarbij geldt dat per 750 m² te slopen gebouw één (compensatie)woning mag worden teruggebouwd. In casu is sprake van de sloop van 2.216 m² aan bedrijfsgebouwen, waardoor op de slooplocatie drie (compensatie)woningen kunnen worden gebouwd.

Ondanks dat sprake is van feitelijk 34 m² (1,5%) te weinig sloopoppervlakte om aan de minimale sloopnorm van 2.250 m² (voor drie woningen) te kunnen voldoen, hebben zowel de gemeente en de provincie daarmee ingestemd, middels gebruikmaking van de 10% regeling. Dit omdat met dit plan sprake is van een grote kwaliteitsverbetering in het gebied.

De provincie neemt over de toepassing van de 10% regeling op basis van het ontwerp bestemmingsplan een separaat besluit. Bij brief van 3 januari 2012 (zie **bijlage 12**) heeft Gedeputeerde Staten bericht dat zij positief hebben besloten over de geringe afwijking van de sloopnorm.

Naast de drie (compensatie)woningen wordt met voorliggend plan tevens de bestaande bedrijfswoning gesloopt en herbouwd. Reden om ook deze bedrijfswoning te slopen is gelegen in het feit dat deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt afbreuk doet aan het straatbeeld ter plaatse en veel afbreuk doet aan de entree van en naar Grijzegrubben.

Resumerend voorziet voorliggende planontwikkeling in de sloop van alle bedrijfsgebouwen (een harde eis vanuit de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte) en de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, alsmede mestilo's en erfverhardingen, in ruil voor het realiseren van vier nieuwe woningen ter plekke.

Voor de beoogde woningen is door BRO te Tegelen een massastudie gemaakt. Deze is bijgevoegd als **bijlage 2**. In het door G. Paumen opgestelde landschapsplan (zie **bijlage 8**) zijn de inpassingsmaatregelen uitvoerig beschreven vóór de gehele projectlocatie.

Het schetsontwerp geeft de vier nieuwe woningen en de groene inpassing weer, zoals dit op basis van een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden is uitgewerkt.

Met de massastudie hebben zowel de gemeente Nuth alsook de provincie Limburg ingestemd. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn verder uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan opgesteld door bureau BRO (zie **bijlage 9**).



Figuur 7: uittreksel beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte kavels

De beoogde bouwkavels hebben een gemiddelde breedte van circa 20 meter en (gemiddeld) zo'n 45 tot 50 meter diepte. De rooilijn van de nieuw te projecteren woningen wordt aangesloten op de rooilijn van de woningen die aan de westzijde van het plangebied zijn

gelegen (Grijzegrubben 4 en 6). Daardoor ontstaat er aan de voorzijde, tot aan de kruising, een 'dries' die wordt ingericht met bomen, gras en een wadi.

De woningen worden beoogd in twee bouwlagen met kap. Door de garages naar achteren te plaatsen, ontstaat voldoende ruimte voor het parkeren van voertuigen op eigen terrein. Om de geparkeerde auto's enigszins aan het oog te kunnen onttrekken, zullen aan de voorzijde van de (bouw)kavels hagen worden geplaatst zodat het geheel vanaf de wegen Grijzegrubben en Nierhoven een groene aanblik krijgt.

De ontsluiting van de nieuwe woningen zal plaatsvinden via een nieuw te realiseren gezamenlijke toegangsweg. Deze toegangsweg sluit aan op de momenteel voor de agrarische bouwkafeel bestaande inritten.

Naast de nieuw te realiseren woningen wordt tevens met voorliggende planontwikkeling voorzien in een nieuw (wandelpad (zie landschapsplan, **bijlage 8**). Dit pad wordt aangelegd vanaf de Grijzegrubben naar de achtergelegen veldweg aan de noordzijde op het plateau. De projectie van dit wandelpad is vastgelegd in het kader van de herinrichting van het Centraal Plateau en tot stand gekomen in overleg met de gemeente Nuth. Het wandelpad zal voeren langs de nieuw aan te leggen singels, houtwallen en grafbepanting aan de achterzijde van de woningen. In de planregels (bestemmingen "groen" en "agrarisch met waarden") wordt de aanleg van dit wandelpad mogelijk gemaakt.

In navolgende figuur zijn de beoogde vier woningen in de bestaande situatie geprojecteerd. Hieruit blijkt de ontstening die gaat plaatsvinden, alsmede de concentratie van de woningen ter plekke van de momenteel aanwezige bebouwing en de ligging in het lint/cluster van Grijzegrubben.



*Figuur 8:
projectie
beoogde
woningen
in
bestaande
bebouwde
situatie*

2.3 Ruimtelijke effecten

Voorliggende planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Er wordt immers ruim 2.200 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, onderdeel uitmakende van een intensieve veehouderij (kalvermesterij), gesloopt op een gevoelige (zicht)locatie in het buurtschap Grijzegrubben.

Daarnaast wordt ook de in stedenbouwkundig opzicht storende bedrijfswoning binnen onderhavig plangebied gesloopt en op een passende locatie herbouwd.

De functie en aanwezigheid van de te slopen agrarische bebouwing past in het geheel niet binnen de oorspronkelijke structuur van het buurtschap. Daarbij komt dat de bebouwing, die momenteel aanwezig is, een sterk verwaarloosde indruk maakt en geen representatieve entree vormt voor het buurtschap Grijzegrubben.

Met het realiseren van de vier beoogde woningen, waarvan 3 middels toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, wordt in het buurtschap passende bebouwing gerealiseerd. Het stedenbouwkundige beeld ter plaatse wordt daarmee aanzienlijk verbeterd. Ook wordt een landschappelijke kwaliteitsimpuls gegeven door middel van het realiseren van nieuw groen. Voorliggende planontwikkeling voorziet in de aanleg van een 'dries', een wadi en hagen alsmede de aanplant van bomen, singels, houtwallen en grafbeplanting. Daarmee worden de woningen in landschappelijk opzicht goed ingepast.

- Algehele verbetering omgevingskwaliteit

Naast een stedenbouwkundige en landschappelijke verbetering, is ook sprake van een milieuhygiënische verbetering.

Immers, de stankcirkel van de kalvermesterij (op grond van de vigerende milieuvergunning) komt te vervallen, hetgeen het woon- en leefklimaat van de bewoners van Grijzegrubben en ook van het nabijgelegen Nierhoven ten goede komt. Momenteel is in dit opzicht sprake van een milieuhygiënisch zwaar overbelaste situatie. Bij (definitieve) beëindiging van de intensieve veehouderij op onderhavige locatie mag in de toekomst geen intensieve veehouderij meer worden opgestart ter plaatse, vanwege het feit dat in Zuid-Limburg geen nieuwvestiging van deze bedrijfstak is toegestaan.

De ruimtelijke effecten die optreden als gevolg van voorliggende planontwikkeling worden derhalve ruimschoots gecompenseerd door de stedenbouwkundige, landschappelijke én milieuhygiënische verbetering die ter plekke zal plaatsvinden.

Op grond van vorenstaande wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet leidt tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

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 Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de bestemmingsplannen '1^e herziening Buitengebied' van de gemeente Nuth.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de in de Nota Ruimte omschreven beleidslijnen. De Nota Ruimte is de visie van het kabinet op de inrichting van Nederland. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, welke geldt als deel 4 van de planologische kernbeslissing (PKB-procedure), formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting voor Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast worden in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen.

De Nota Ruimte is derhalve een integraal product die uitspraken doet die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle inwoners van Nederland. Het Rijk heeft landelijk de beleidslijnen uitgezet, maar laat de verdere invulling over aan de provincies en gemeenten. Daarmee beoogt het Rijk starheid in de ontwikkelingen en een teveel aan regels te voorkomen.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Ontwikkelingsplanologie komt in de plaats van 'toelatingsplanologie'. Het beleid van het Rijk is niet langer het signaleren van beperkingen maar juist het stimuleren van nieuwe ontwikkelingen. Beperkingen stelt het Rijk alleen nog maar wanneer het nationaal belang in het geding is.

De centrale aanpak van ontwikkelingsplanologie is een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit de verschillende deelbelangen te verbeteren. Op een bepaald gebied liggen vaak meerdere 'ruimteclaims', met ieder hun eigen doelstelling.

Ten aanzien van bebouwing in het buitengebied, is in de Nota Ruimte aangegeven dat de mogelijkheden voor enerzijds hergebruik en anderzijds nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. In de Nota Ruimte staat aangegeven dat het doel hiervan het vergroten van het economisch draagvlak en de vitaliteit. Een belangrijk ruimtelijk afwegingspunt is de kwaliteit van het landschap.

In de Nota Ruimte staat over Zuid-Limburg de volgende beleidsuitspraak: 'het Heuvelland is aangeduid als nader te begrenzen nationaal landschap. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn het schaalcontrast van zeer open naar besloten, het groene karakter en reliëf'.

Indien ervoor wordt gekozen om agrarische bedrijven (met name intensieve veehouderijen) te amoveren dan heeft dat een positieve invloed op het behoud en de versterking van de kwaliteiten van het nationaal landschap, specifiek ter plaatse van het plangebied. In onderhavig planvoornemen worden de te realiseren compensatiewoningen zorgvuldig landschappelijk ingepast. Er wordt rekening gehouden met de bestaande structuur van het gebied waardoor het besloten, groene en reliëfrijke karakter van het Heuvelland deels in ere wordt hersteld.

In de Nota Ruimte staat verder beschreven dat er wordt ingezet op sterke steden en een vitaal platteland, waarbij ook expliciet gekozen is voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland:

- méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren, en;
- méér ruimte voor infrastructuur en water.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang.

Tevens wordt het behoud van landschapspatronen gezien als een cultuuropgave. Er dient derhalve een halt te worden toegeroepen aan de aantasting van het landschap. De bestaande contrasten tussen stad en land dienen aantrekkelijker te worden gemaakt. Bij eventuele veranderingen dienen bestaande waarden te worden gerespecteerd. Tevens dient optimaal te worden bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van netwerken, steden en dorpen.

Intensief ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. In de nota wordt in dat kader gesteld, dat benutting van het bestaand bebouwd gebied de voorkeur geniet boven nieuwe uitbreiding.

Ten aanzien van vrijkomende bebouwing in het buitengebied geeft het Rijk in de Nota Ruimte de provincies de mogelijkheid om naast hergebruik, deze gebouwen te slopen in ruil daarvoor – en ter financiering daarvan – woningen terug te bouwen. Dit om te voorkomen dat gebouwen langdurig leegstaan en verpauperen.

De toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte leidt per saldo tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak.

De provincie Limburg heeft hiertoe de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg in het leven geroepen (zie tevens paragraaf 3.2.5 van voorliggende toelichting). Van deze regeling wordt met bij voorliggende planontwikkeling gebruik gemaakt.

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

3.2 Provinciaal beleid

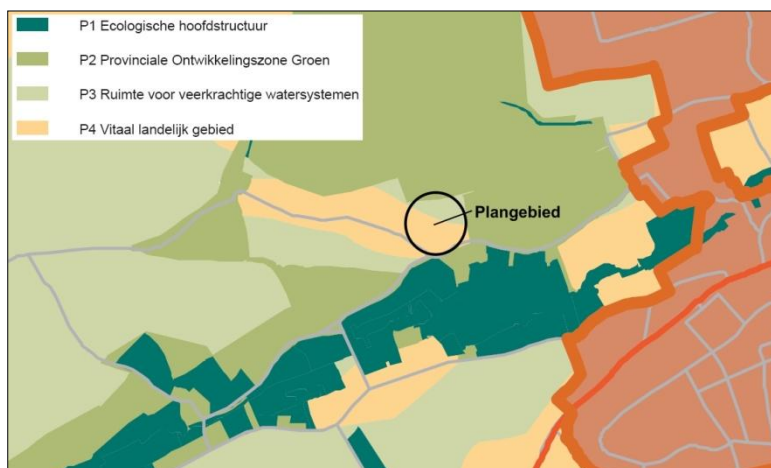
3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

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.

3.2.2 Perspectieven

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



Figuur 9: uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Het voorste deel van onderhavig plangebied (aan de straatzijde) is gelegen in het perspectief P4 'Vitaal landelijk gebied'. Dit perspectief omvat overwegend landbouwgebieden met een van gebied tot gebied verschillende aard en dichtheid aan landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het gaat om gebieden buiten de beekdalen, steile hellingen en de ecologische structuur van Limburg. Bij dit perspectief geeft de provincie aan dat ontwikkeling van rode ontwikkelingen, via de daartoe geëigende beleidsregels (bijvoorbeeld Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg), mogelijk zijn, mits deze gepaard gaan met respect voor cultuurhistorie en landschappelijke kwaliteit én versterking van de omgevingskwaliteiten.

Gelet op het feit dat voorliggende ontwikkeling gepaard gaat met het opheffen van grootschalige agrarische bebouwing en een landschappelijke inpassing, kan worden geconcludeerd dat het realiseren van de beoogde woningen gepaard gaat met het versterken van de omgevingskwaliteiten.

Het achterste deel van het plangebied is aangeduid als P3 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'. Deze gebieden hebben over het algemeen een open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Het doel van P3 gebieden is het ruimte bieden aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie.

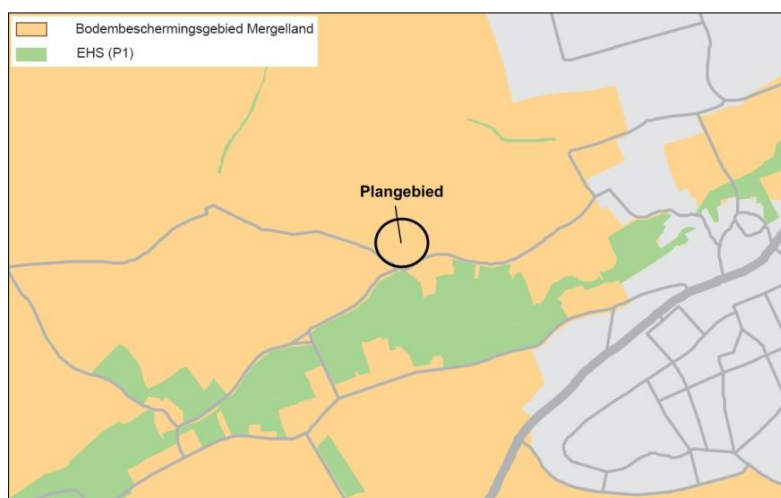
Met voorliggende partiële herziening wordt voorzien in de sloop van de ter plekke aanwezige bedrijfsgebouwen alsmede het verwijderen van alle (erf)verharding en bouwwerken (geen gebouwen zijnde). Daarmee wordt recht gedaan aan hetgeen binnen P3 gebieden door de provincie wordt beoogd.

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 gelegen binnen het zogenaamde 'Bodembeschermingsgebied Mergelland', zoals nagenoeg heel Zuid-Limburg.

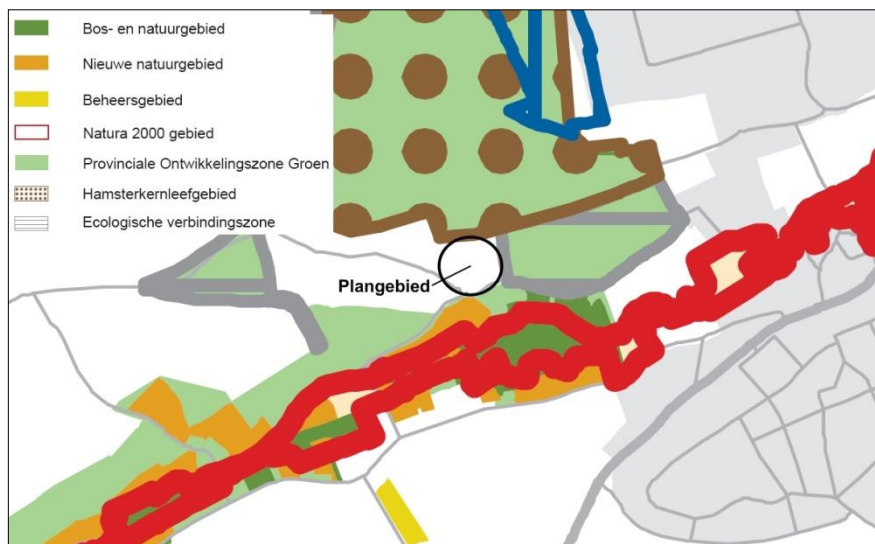


Figuur 10: uitsnede POL-kaart 'kristallen waarden' met aanduiding plangebied

Het beleid ten aanzien van het Bodembeschermingsgebied Mergelland is gericht op het streven naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen. Dit betekent een extra bescherming van het grondwater en landschapselementen. De concrete regelgeving met betrekking tot het bodembeschermingsgebied is vastgelegd in de Provinciale milieuverordening.

- Groene waarden

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



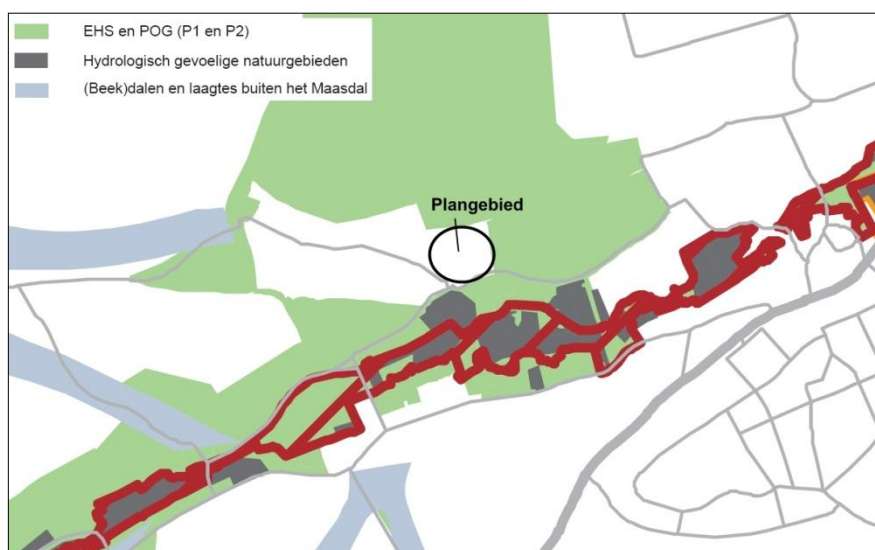
Figuur 11: uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

Weliswaar ligt het plangebied in de omgeving van, doch niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een door de provincie aangewezen Hamsterkernleefgebied. Met de sloop van de 3 noordelijk gelegen loodsen en stallen wordt de afstand van bebouwing tot dat Hamsterkernleefgebied vergroot.

- Blauwe waarden

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



Figuur 12: uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

3.2.4 POL-aanvulling Nationaal Landschap Zuid-Limburg

In deze aanvulling is het rijksbeleid uit de Nota Ruimte met betrekking tot nationale landschappen uitgewerkt, in dit geval het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Deze POL-aanvulling (met een verdere uitwerking van de begrenzing en de kernkwaliteiten van dit nationale landschap) is door GS op 21 juni 2005 vastgesteld.

In de Nota Ruimte staan voor dit gebied de volgende kernkwaliteiten benoemd:

- het reliëf
- de schaalcontrasten; van zeer open naar zeer gesloten
- het groene karakter

De toevoeging van de provincie Limburg hieraan is:

- de kenmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen

Hieronder wordt op de verschillende kernkwaliteiten ingegaan en zal het planvoornemen worden getoetst aan die kernkwaliteiten.

- Reliëf en ondergrond

Het huidige reliëf inclusief steilranden met name in kalksteen en andere typisch Zuid-Limburgse gesteenten en afzettingen, graften, holle wegen, droogdalen, grubben, actieve beeklopen van het bergbeektype (komen in Nederland vrijwel alleen in Zuid-Limburg voor) en oude beeklopen, bron- en kwelzones, vochtige watervasthoudende laagtes op de plateaus, overgangen tussen Maasterrassen, breuktrekken, aansnijdingen van geologische lagen die in Nederland vrijwel beperkt zijn tot Zuid-Limburg.

Toetsing: De woningen worden gebouwd op een reeds (nagenoeg) vlakke ondergrond waar zich op dit moment de veestallen bevinden. De in het veld achter de te bouwen woningen aanwezige taluds/hellingen, welke zijn ontstaan ten tijde van de bouw van het agrarisch bedrijf blijven in stand. Aan de achterzijde zal geen sprake zijn van een 'inkijk' omdat er sprake is van een sterke helling en de aanwezigheid van bomen en struikgewas. Ook aan de voorzijde zal het aanblik fors verbeteren. De bestaande bedrijfswoning zal worden gesloopt. De nieuwe woningen worden verder naar achteren op het perceel gebouwd omdat er wordt aangesloten bij de rooilijn van de omringende bebouwing. Het gevolg hiervan is een sterk verbeterde aanblik aan de voor- en achterzijde.

- Cultuurhistorische waarden: archeologische objecten en elementen

Archeologische resten en vindplaatsen uit de prehistorie, vindplaatsen en restanten uit de periode van Romeinse bewoning en vindplaatsen, relictten, restanten en sporen uit de Middeleeuwen.

Uit de Middeleeuwen met name: resten van mottes, verdedigingsschansen, kastelen en andere gebouwen, begraafplaatsen en wegen.

Toetsing: het plangebied is op archeologische waarden onderzocht. Daarbij is gebleken dat het plangebied in de huidige situatie reeds tot op zeer grote diepte ernstig is verstoord. Uit de rapportage is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn en daarom geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is (zie bijlage 5).

- Cultuurhistorische waarden: historische bouwkunst en historisch-geografische elementen en patronen

De bewaard gebleven gebouwen (met name kastelen, kerken, kloosters, hoeves, watermolens), ontginnings- en verkavelingspatronen, putten, poelen, driesen, graften, waterlopen (met name molengangen), bebossingen, verdedigingswerken, onderaardse kalksteengroeven, heggen, hoogstamboomgaarden en (al of niet holle) wegen uit de periode tot 1850, met name die kenmerkend zijn voor het Zuid-Limburgse lösslandschap en elders in ons land weinig of in andere vorm of stijl voorkomen.

Toetsing: ter plekke van het plangebied wordt agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt in ruil voor vier nieuwe woningen. De stijl van de woningen sluit aan bij de bestaande kenmerken van Grijzegrubben en van het landschap ter plaatse. Dit is in het beeldkwaliteitsplan beschreven en vastgelegd.

- Het groene karakter van Zuid-Limburg; de natuurwaarden

Bronbossen, hellingbossen, kalkgraslanden, heischrale graslanden van terras-steilranden en ontkalkte löss, löss-schraalgraslanden; moerassen en nat schraalgrasland in kwelzones, bronnen met kalkrijke kwel, zink-flora, struweel-, mantel- en zoomvegetaties van kalkrijke bodems, hellingen met een grote dichtheid aan graften, grubben en holle wegen, akkers met typisch Zuid-Limburgse akkerflora, akkercomplexen met typisch Zuid-Limburgse akkerfauna (o.a. Hamster, Geelgors, Grauwe gors).

Toetsing: in de bestaande situatie is er sprake van een agrarisch bedrijf met grootschalige bebouwing. De gronden zijn dus lange tijd intensief gebruikt. Door deze agrarische activiteiten heeft er een hoge mate van verstoring plaatsgevonden voor beschermde dier- en/of plantensoorten. Doordat de locatie wordt gesaneerd en in de nieuwe situatie groen wordt ingepast, worden de natuurwaarden in het gebied verbeterd. Uit het op de locatie verrichte flora- en fauna onderzoek blijkt dat er met de realisatie van de vier woningen geen sprake is van aantoonbaar nadelige effecten voor de in het gebied aanwezige flora en fauna.

- Visueel-landschappelijke kernkwaliteiten; de openheid van de plateaus versus de beslotenheid in hellingen en dalen

De openheid van de plateaugebieden en de kleinschaligheid van dorpsranden (met o.a. hoogstamboomgaarden), hellingen, beekdalen en droogdalen, met name die hellingen en beekdalen waar typisch Zuid-Limburgse cultuurhistorische en/of ecologische waarden voorkomen zoals hiervoor benoemd. De droogdalen zijn een zo Zuid-Limburgs verschijnsel dat die in feite allemaal gerespecteerd moeten worden. Alleen een verdere accentuering met beplantingselementen is wenselijk.

Toetsing: in het plangebied wordt conform het landschapsplan beplanting aangebracht. In de kern Grijzegrubben is er sprake van lintbebouwing. Deze werd sterk verstoord door de intensieve veehouderij. Door de bouw van de vier woningen te laten aansluiten op de bestaande bebouwingsstructuur wordt de visueel-landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeterd.

Conclusie

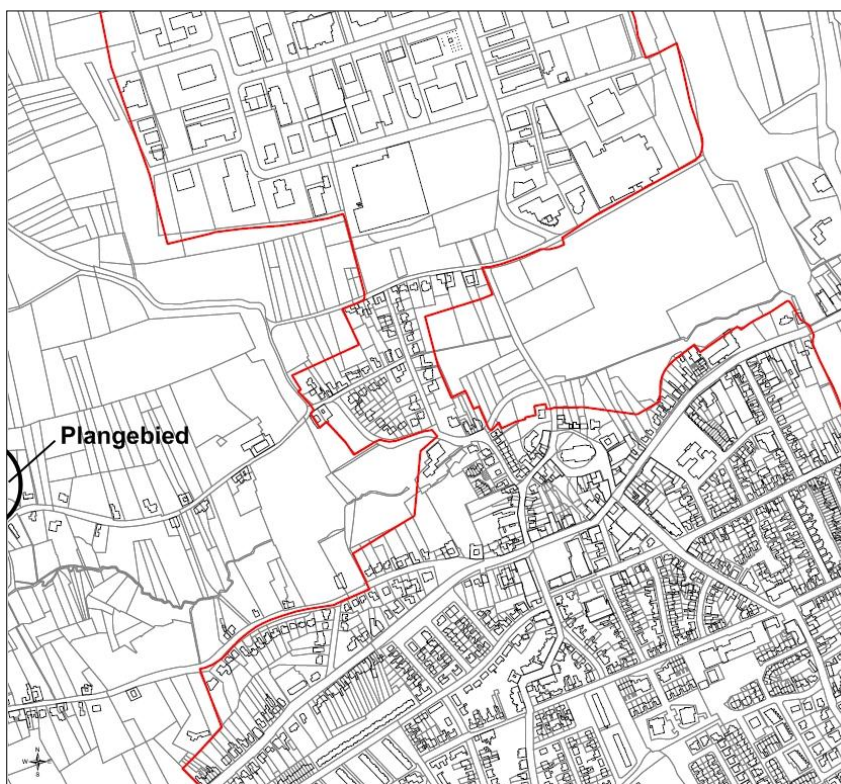
Het beëindigen van de agrarische activiteiten ter plaatse, het slopen van de gebouwen en het realiseren van zorgvuldig ingepaste en gesitueerde woningen met streekeigen beplantingen betekent een verbetering voor de kernkwaliteiten van het nationale landschap Zuid-Limburg in dit gebied.

3.2.5 Contourenbeleid

Het provinciale Contourenbeleid geldt voor alle kernen die buiten de begrenzing 'stedelijke dynamiek' liggen. Bij dit beleid heeft de provincie zogenaamde 'rode contouren' getrokken rondom dorpskernen. Binnen deze contouren moeten in principe alle 'stedelijke functies' een plaatsvinden.

Bouwen buiten de contouren is slechts onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden vormen onderdeel van het contourenbeleid.

In hoofdlijnen is het beleid dat voor de stedelijke functies als wonen en bedrijvigheid slechts buiten de contour gebouwd kan worden, wanneer dit een kwaliteitsverbetering ter plekke en een kwaliteitsverbetering in groter verband oplevert. Met dit laatste wordt een tegenprestatie bedoeld. Deze tegenprestatie bestaat uit een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, waarbij ingezet wordt op de realisering van de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG).



Figuur 13: uitsnede contourenkaart 'Nuth-Noord' met aanduiding plangebied

Gelet op de kaarten voor de gemeente Nuth, behorende bij het Contourenbeleid, is het onderhavige plangebied niet gelegen binnen de zogenaamde rode contour. Vanwege het feit dat met betrekking tot onderhavige planontwikkeling gebruik gemaakt wordt aan de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, is het realiseren van de woningen ter plekke van de locatie Grijzegrubben 2 alsnog mogelijk. Hierna zal worden ingegaan op deze provinciale regeling.

3.2.6 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 de Ruimte voor Ruimte-regeling 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 regeling 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 regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg schrijft voor dat per 750 m² sloop van (bedrijfs)gebouwen de mogelijkheid bestaat om één (compensatie)woning te realiseren. In casu wordt aan bedrijfsgebouwen 2.216 m² gesloopt, waarvoor drie compensatiewoningen mogen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt eveneens gesloopt, waarvoor nog eens één woning mag worden herbouwd. In totaal is derhalve sprake van vier nieuw te realiseren woningen op de locatie Grijzegrubben 2 te Nuth.

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.

De te slopen bedrijfsbebouwing bij de voorliggende planontwikkeling is gelegen buiten de grens stedelijke dynamiek. De vier te realiseren woningen behoren tot het lint/cluster van het buurtschap Grijzegrubben.

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 te slopen agrarische bedrijfsgebouwen op de locatie Grijzegrubben 2 maken onderdeel uit van een agrarisch bedrijf (kalvermesterij) dat de activiteiten heeft stilgelegd. Wel is voor de locatie nog een rechtsgeldige milieuvergunning van kracht.

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, danwel 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.

In casu spelen géén ontwikkelingen die toch al tot sloop van de bedrijfsbebouwing zouden leiden.

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 maakt op 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 (waarvan in casu sprake is) 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 één (of meerdere) compensatiewoning(en), zodat de regeling voor deze bedrijven ook van toepassing verklaard is op de gebieden buiten de linten en clusters.

Voor wat betreft onderhavige te slopen bedrijfsbebouwing aan de Grijzegrubben 2 zij vermeld dat deze onderdeel uitmaken van een kalvermesterij, die wordt aangemerkt als een intensieve veehouderij. Gelet daarop geldt voor het onderhavige Ruimte voor Ruimte plan de ruimere toepassing van de regeling.

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 bouwkavel niet meer is opgenomen in een vigerend bestemmingsplan, dan dient de (agrarische) bedrijfskavel te worden genomen zoals deze was vastgesteld vóór de bedrijfsbeëindiging.
3. Voor zover 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.

Onderhavige te slopen bedrijfsbebouwing behoort tot het lint/cluster van het buurtschap Grijzegrubben. Derhalve dient de prioritering in ogenschouw genomen te worden die geldt voor (voormalige) bedrijven gelegen binnen linten/clusters.

In eerste instantie is dan ook in samenspraak met de gemeente gekeken of ergens binnen de rode contouren mogelijkheden bestaan voor woningbouw, die ingevuld kunnen worden met de compensatiewoningen. Hiervoor heeft in een vroeg stadium van voorliggende planontwikkeling overleg plaatsgevonden met de gemeente Nuth, alsook met de provincie. Gebleken is dat binnen de rode contour geen locaties beschikbaar zijn welke als terugbouwlocatie voor de drie Ruimte voor Ruimte woningen in aanmerking zouden kunnen komen.

De initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling beschikt ook niet over eigendommen gelegen binnen de zogenaamde rode contour alwaar de (compensatie)woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Ook bestaat er geen reële mogelijkheid tot aankoop daarvan.

In dit kader is tevens van belang te vermelden, dat de locatie aan de Beekerbaan te Schimmert (het bestemmingsplan 'Beekerpark') ook is gelegen buiten de rode contour. Die locatie wordt door de gemeente in samenspraak met de provincie gebruikt voor contingenten die elders (op eigen locatie of in linten of clusters) niet kunnen of op basis van gemeentelijk beleid niet mogen worden aangewend. De contingenten van Schils kunnen echter vanwege de eerdere besluitvorming van het college en de gemeenteraad en de ligging in een lint/cluster, worden ingezet op de eigen locatie te Grijzegrubben. Inzet van die contingenten in het bestemmingsplan 'Beekerpark' is daarmee in onderhavige situatie niet aan de orde.

Vervolgens komt de slooplocatie in beeld om te beoordelen of het mogelijk is ter plekke een woning te realiseren. Omdat de slooplocatie en de daarbij behorende agrarische bouwkaavel behoren tot het lint/cluster van Grijzegrubben, is deze locatie geschikt voor het realiseren van de 3 compensatiewoningen en de terugbouw van de te slopen bedrijfswoning. De Kwaliteitscommissie van de provincie Limburg heeft omtrent daartoe voorliggend 'Ruimte voor Ruimte plan' een positief advies uitgebracht middels schrijven d.d. 21 oktober 2009, kenmerk ROm/KF/K09-22 (**bijlage 3**).

3.2.7 Limburgs Kwaliteitsmenu

Met vaststelling van de POL-aanvulling Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering op 18 december 2009 door Provinciale Staten van Limburg is feitelijk de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg komen te vervallen. Op basis van de POL-aanvulling is de beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' op 12 januari 2010 door Gedeputeerde Staten van Limburg vastgesteld. Dit Limburgs Kwaliteitsmenu vervangt de provinciale ruimtelijke regelingen voor het buitengebied van Limburg.

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

In z'n algemeenheid betreft het Limburgs Kwaliteitsmenu een beleidsregel die onder voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Limburg toestaat. Daarbij dient sprake te zijn van 'kwaliteitswinst'. Deze kwaliteitswinst kan op diverse 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.

Ten aanzien van 'lopende' Ruimte voor Ruimte plannen is in het Limburgs Kwaliteitsmenu een overgangsregeling opgenomen en heeft de provincie daarmee vastgelegd dat deze onder de 'oude' regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg kunnen worden afgehandeld. Daarbij dienen wel reeds in een eerder stadium afspraken te zijn gemaakt tussen de initiatiefnemer, de gemeente en de provincie. Nieuwe plannen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg zijn echter niet meer mogelijk en dienen te worden bekeken in het licht van het (nieuwe) Limburgs Kwaliteitsmenu.

Omdat met betrekking tot voorliggend Ruimte voor Ruimte plan reeds in 2006 het plan informeel is voorgelegd aan de Kwaliteitscommissie Limburg, dat vervolgens de plannen in samenspraak met zowel de gemeente als de provincie nader zijn uitgewerkt én dat het positieve advies van de Kwaliteitscommissie Limburg dateert van oktober 2009 (vóór inwerkingtreding van het Limburgs Kwaliteitsmenu), kan dit onder de 'oude' regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg worden afgehandeld. Voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan is daar dan ook op geënt.

3.2.8 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het in deze paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling daarmee niet conflicteert.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan

Voor het onderhavige plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Nuth op 16 mei 2000 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 12 december 2000.

Op grond van dit bestemmingsplan vigeert ter plekke van onderhavig plangebied de bestemming 'agrarisch bouwblok' (Ab) voor de bedrijfslocatie en de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' (Aln) voor een deel langs de straatzijde (zuidoosten).



Figuur 14: uitsnede verbeelding bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied' (links) en kaartuitsnede 83 (rechts) met aanduiding plangebied

De vier nieuw te projecten woningen zijn overwegend gelegen binnen de bestemming 'agrarisch bouwblok' (Ab). Eén woning is deels binnen de bestemming 'agrarisch bouwblok' (Ab) en voor het overige binnen de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' (Aln) gelegen. Navolgende figuur maakt dit inzichtelijk.



Figuur 15: geprojecteerde woningen op de vigerende onderliggende bestemmingen

De voorschriften van het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied' bieden onder artikel 11, lid G onder 1 een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders van Nuth om de bestemming 'agrarisch bouwblok' te wijzigen in 'woondoeleinden'. Eén van de voorwaarden bij deze wijzigingsbevoegdheid is het realiseren van ten hoogste 2 woningen. Aan deze voorwaarde voldoet voorliggend plan niet, omdat in totaal 4 woningen worden gerealiseerd (3 middels toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling en terugbouw bedrijfswoning).

Het realiseren van een woning binnen de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' is op grond van artikel 10 van de voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied', niet mogelijk. Daartoe zij ook geen binnenplanse afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen, die dit alsnog mogelijk maken.

Om voorliggend plan alsnog te kunnen realiseren dient derhalve een partiële herziening van het bestemmingsplan '1^e herziening Buitengebied' ex artikel 3.1 Wro te worden opgesteld en dient de daarbij behorende bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

3.3.2 Woningbouwprogrammering

De gemeente Nuth heeft in haar woningbouwprogrammering voor de periode 2011-2020 onderhavig Ruimte voor Ruimte-plan opgenomen en gereserveerd. In deze programmering is onderhavig woningbouwplan opgenomen onder de 'harde-bouwplannen' categorie A (zie **bijlage 10**).

Met het opnemen van de vier contingenten in die woningbouwprogrammering staat de beschikbaarheid daarvan vast. De woningbouwprogrammering vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van de vier woningen.

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 projectlocatie 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.

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is door Aelmans ECO BV een bodemonderzoek verricht (**bijlage 4**).

Uit dit bodemonderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Algemeen

Zintuiglijk zijn er tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden bodemvreemde materialen aangetroffen. Bij genoemde bodemvreemde materialen moet men denken aan sporadische bijmengingen met kool- en baksteenresten. Daarnaast is ter hoogte van de boringen 15 en 15d een afwijkende (teerachtig) bodemlaag aangetroffen

Kalverstallen

De boringen 1 t/m 11 zijn systematisch verdeeld over de veestallen. De uitkomende grond van deze boringen is analytisch onderzocht in een viertal grondmengmonsters. Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt, dat behoudens een licht verhoogde concentratie zink, geen noemenswaardige verontreinigingen worden aangetroffen.

Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de grond als klasse AW 2000, danwel klasse wonen bestempeld kan worden.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormen de aangetroffen concentraties in de grond geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik bouw van enkele woningen ter hoogte van deze stallen.

Oprit

De boringen 13 t/m 18 zijn geplaatst ter hoogte van de westelijk oprit naast het woonhuis. Bij het plaatsen van deze boringen is ter hoogte van boring 15 een afwijkende (teerachtige leemlaag) aangetroffen, welke separaat is onderzocht.

De fundatielaag (stol) en de onderliggende leemgrond van de boringen 13 t/m 18, is analytisch onderzocht in de (grond)mengmonsters 5 en 6. Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt, dat behoudens een licht verhoogde concentratie cadmium, geen verdere overschrijdingen worden aangetroffen.

Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan de kwaliteit van de grond als klasse AW 2000, danwel klasse wonen beschouwd te worden.

De afwijkende bodemlaag ter plaatse van boring 15 (0,7-1, 0 m-mv) is analytisch onderzocht in monster 21. Uit de analyseresultaten van dit grondmengmonster blijkt dat de diverse concentraties zware metalen de achtergrondwaarden overschrijden. De concentraties minerale olie en PAK overschrijden respectievelijk de tussenwaarde en interventiewaarde.

Naar aanleiding van de aangetroffen matige tot sterk verontreinigingen in voornoemde bodemlaag zijn de boringen 15a t/m 15f aanvullende geplaatst teneinde de omvang van deze verontreiniging in kaart te brengen. Tijdens het plaatsen van deze boringen is uitsluitend ter plaatse van boring 15d een vergelijkbare laag aangetroffen zoals bij boring 15.

Teneinde de zintuiglijk waarnemingen analytisch te kunnen bevestigen zijn een viertal grond(meng)monsters samengesteld. Dit betreft de grondmengmonster 22 t/m 26. Uit de analyseresultaten van deze grond(meng)monsters worden behoudens enkele licht verhoogde concentraties cadmium zink en/of PAK geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen.

De ter plaatse aangetroffen verontreiniging is van dien aard dat deze verontreiniging als een puntverontreiniging beschouwd kan worden van ten hoogste enkele kuubs grond (max. 5 m³).

Loods en half openloods

De boringen 21 t/m 30 zijn geplaatst in deze loodsen. Bij het plaatsen van deze boringen zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De uitkomende grond van deze boringen is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 7 t/m 9.

Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Garage

De boringen 31 en 32 zijn geplaatst ter hoogte van de garage. Bij het plaatsen van deze boringen zijn geen verontreinigingen met minerale olie aangetroffen. De uitkomende grond van de boringen is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 10 en 11.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zink en cadmium. Voornoemde concentraties zijn van dien aard dat in het kader het Besluit Bodemkwaliteit de kwaliteit van deze grond als klasse wonen bestempeld kan worden.

Uit de analyseresultaten van de ondergrond blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Oprit, talud, plateau

De boringen 33 t/m 50 zijn systematisch verdeeld over dit terreingedeelte. Bij het plaatsen van deze boringen zijn afwisselend zand en leem aangetroffen. De uitkomende grond is op basis van zintuiglijk waarnemingen onderzocht in de grondmengmonsters 12 t/m 17.

Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt dat een licht verhoogde concentratie cadmium, kobalt, nikkel, PAK en minerale olie wordt aangetroffen. De aangetroffen licht verhoogde concentratie is veelal van dien aard dat deze in het kader van het Besluit Bodemkwaliteit als klasse wonen bestempeld kan worden.

Uitzondering op vorenstaand vormen de aangetroffen concentraties PAK en minerale olie in grondmengmonster 14. De in dit grondmengmonster aangetroffen concentraties zijn van dien aard dat deze als klasse industrie bestempeld dienen te worden. Voornoemde concentraties zijn van dien aard dat deze geen belemmeringen vormen voor de voortzetting van het huidige gebruik als talud/oprit/plateau. Indien dit gedeelte van het gebied in gebruik genomen wordt als woonbestemming, dan vormt de aangetroffen concentratie PAK feitelijk een belemmering. Het is dan aan het bevoegd gezag (gemeente Nuth) om te beoordelen of dergelijk concentraties wordt toegestaan.

Weiland en gazon

De boringen 51 t/m 58 zijn geplaatst ter plaatse van het braakliggend weiland. De bovengrond van de boringen is analytisch onderzocht in grondmengmonster 18. Uit de analyseresultaten van dit grondmengmonster blijkt dat de concentraties cadmium en PCB de achtergrondwaarden (AW 2000) overschrijden.

Getoetst aan het Besluit Bodemkwaliteit kan de bovengrond van het weiland als klasse industrie worden bestempeld.

Daar ter hoogte van het weiland een buffer danwel wegtracé gerealiseerd zal worden, vormt de verhoogde concentratie PCB voor een dergelijk beoogd gebruik geen belemmering.

De boringen 19, 29 en 59 zijn geplaatst ter hoogte van het gazon rondom het bestaand woonhuis. De bovengrond van deze boringen is analytisch onderzocht in grondmengmonster 19. Uit de analyseresultaten van dit grondmengmonster blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

De ondergrond afkomstig van het weiland en het gazon is onderzocht in grondmengmonster 20. Uit de analyseresultaten van onderhavig grondmengmonster blijkt dat dit licht verontreinigd is met cadmium en zink. Voornoemd overschrijdingen zijn dermate gering dat deze geen directe belemmering vormen voor het beoogde gebruik.

Grondwater

Uit het grondwateronderzoek blijkt dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbest verdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek en het historisch bodemonderzoek is geen verder onderzoek naar asbest verricht.

Toetsing hypothese

De hypothese wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Doch met uitzondering van de aangetroffen verontreinigingen ter plaatse van de boringen 15 en 15d vormen de overige aangetroffen lichte verontreinigingen geen directe belemmeringen voor de beoogde bouwplannen.

Nader bodemonderzoek

Voor wat betreft de onderzoekslocatie bestaat er geen aanleidingen om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Resumé

Resumerend kan gesteld worden dat ondanks de verhoogde concentraties in de grond deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en de hieraan gekoppelde bouw van een viertal woningen, behoudens;

- De aangetroffen verontreiniging met minerale olie en PAK ter plaatse van boring 15/15d dient te zijner tijd ontgraven te worden en naar een daartoe vergunde verwerker afgevoerd te worden. Vanwege de aangetroffen sterk verhoogde concentraties PAK dient deze laag onder milieukundige begeleiding verwijderd te worden;
- Bij de sloop van de veestallen adviseren wij secuur te werk te gaan teneinde te voorkomen dat bouwpuinresten vermengd worden met de onderliggende schone grond;
- Bij eventuele wijzigingen binnen het bouwplan dient men rekening te houden met de ter plaatse aangetroffen verontreinigingen. Dit geldt met name voor de aangetroffen lichte verontreinigingen met PCB (weiland) en PAK (gedeelte van de helling).

Dit bodemonderzoek is steekproefsgewijs uitgevoerd. Eventuele aanwezige andere dan voornoemde bronnen van verontreiniging kunnen derhalve niet worden uitgesloten.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai. In casu is enkel sprake van het aspect verkeerslawaai.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de kruising Grijzegrubben – Nierhoven – Berger Verbindingsweg. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

Voor nieuwe woningen gelegen aan 30 km/u wegen wordt ervan uitgegaan dat de geluidbelasting op de gevel, als gevolg van het wegverkeerslawaai, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Tevens geldt dat door de voor nieuwbouw geldende standaard voorzieningen een karakteristieke geluidwering van 20 dB altijd wordt gehaald. Voor het binnenniveau geldt een maximaal toelaatbaar niveau van 33 dB.

Geconcludeerd kan worden dat een aanvullende berekening van de karakteristieke geluidwerking van de gevels niet noodzakelijk is. De binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd.

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.

In de eerste plaats dient met betrekking tot het aspect milieuzonering te worden vermeld dat voorliggende planontwikkeling gepaard gaat met intrekking van de ter plekke vigerende milieuvergunning voor een kalvermesterij. Daarmee komt de stankcirkel van het bedrijf te vervallen, waardoor in milieuhygiënisch opzicht een grote verbetering optreedt ten aanzien van het woon- en leefklimaat in de omgeving van dit bedrijf. Er was immers sprake van een overbelaste milieuhygiënische situatie op het gebied van stank.

Vanwege het ontbreken van (agrarische) bedrijvigheid in de (directe) omgeving van het plangebied, wordt het realiseren van de beoogde vier woningen niet belemmerd. Andersom is er geen sprake van een belemmering van bestaande bedrijvigheid als gevolg van de planontwikkeling.

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

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%.

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden. In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Voorliggende planontwikkeling leidt feitelijk tot het realiseren van drie nieuwe en herbouw van één bestaande woning (zijnde de te slopen bedrijfswoning). Per saldo is derhalve sprake van het toevoegen van drie woningen. Dit aantal ligt ver beneden het in de regeling NIBM genoemde aantal van 500 woningen.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden.

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

Voorliggend plan leidt tot circa 32 voertuigbewegingen per dag van en naar het plangebied (CROW-normering). De bouw van de vier woningen leidt daarmee slechts tot een fractie van het aantal extra voertuigen dat op grond van het rekenmodel van InfoMil is toegestaan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)			1135
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,32
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)			1136
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		1,20
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,32
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk			

Figuur 16: NIBM-tool van InfoMil

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

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van meerdere zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten: te weten vier (burger)woningen. Het beleid is derhalve bekeken en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

Beleid

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

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

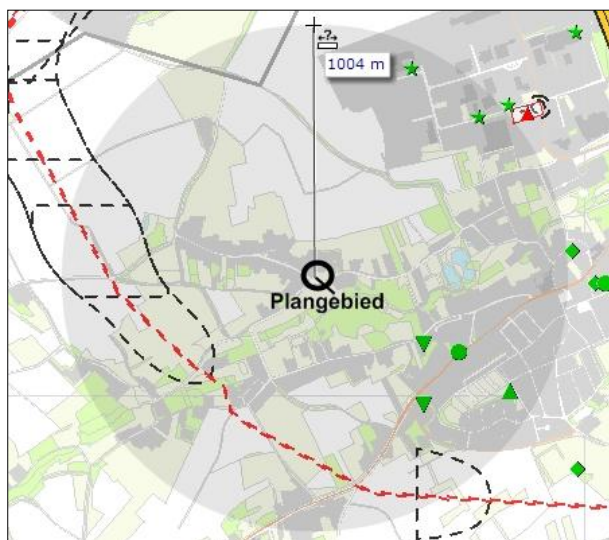
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. 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.

Conclusie externe veiligheid

In casu worden feitelijk drie nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gerealiseerd (drie compensatiewoningen) en één bestaand object herbouwd (bedrijfswoning). Hierdoor dient een verantwoording plaats te vinden van eventuele risico's. Daartoe is de Risicokaart Limburg geraadpleegd.



Figuur 17: uitsnede Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Op de Risicokaart Limburg is te zien dat er zich in de directe omgeving van het plangebied geen zogenaamde risicovolle bronnen bevinden. Wel bevindt zich op circa 600 meter ten zuidwesten van het plangebied een ondergrondse buisleiding van de Gasunie.

Gelet op deze ruime afstand de daar omheen ingetekende risicocontour $10^{-6}/\text{jaar}$ is deze niet van invloed op de beoogde vier woningen.

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

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 Algemeen

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:

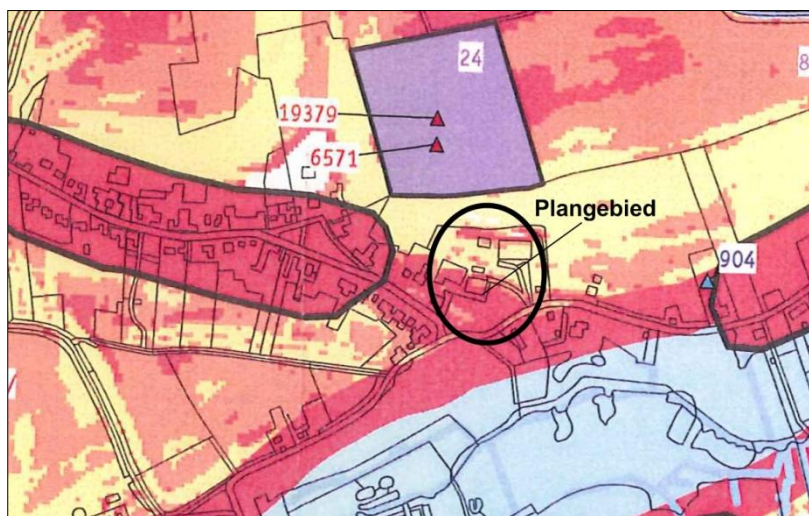
- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is.
- Er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig 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 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 tot zaken die van provinciaal belang zijn.

5.1.2 Gemeentelijk archeologiebeleid

Gemeenten dienen in beginsel te beschikken over een archeologische basiskaart, maar nog lang niet alle gemeenten zijn zover dat zij ook daadwerkelijk een dergelijke kaart. De gemeente Nuth beschikt over de 'Archeologische verwachting- en cultuurhistorische advieskaart'.

Op grond van deze kaart heeft het onderhavige plangebied ter plekke van de beoogde nieuwe woningen een hoge archeologische verwachtingswaarde. Tevens bevindt zich ten noorden van het plangebied een archeologisch monument (AMK-nummer 24). Dit betreft een onbepaalde nederzetting daterend van circa 4200 tot 3400 voor Christus.



Figuur 18: uitsnede archeologische verwachting- en cultuurhistorische advieskaart Nuth met aanduiding plangebied

Op basis van deze hoge archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek verricht (**bijlage 5**).

Uit de resultaten van het verrichte booronderzoek is gebleken dat de bodem binnen het plangebied plaatselijk zeer diep is verstoord, voornamelijk in de noordelijke helft van het plangebied als gevolg van erosie en vergraving. Ook centraal in het plangebied en ter plaatse van de bestaande bebouwing is sprake van zodanige bodemverstoringen dat geen sprake is van de aanwezigheid van archeologische waarden. Tot slot is in het zuidelijke deel van het plangebied de bodem slechts beperkt verstoord. Ter plekke heeft echter het verrichte karterende booronderzoek geen archeologische indicatoren opgeleverd.

Gelet op het feit dat binnen grote delen van het plangebied reeds ingrijpende bodemverstoring heeft plaatsgevonden en het ontbreken van archeologische indicatoren op de overige delen, volgt uit het archeologische onderzoek de conclusie dat er geen aanleidingen bestaan om archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Ook zijn er geen archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

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

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 beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

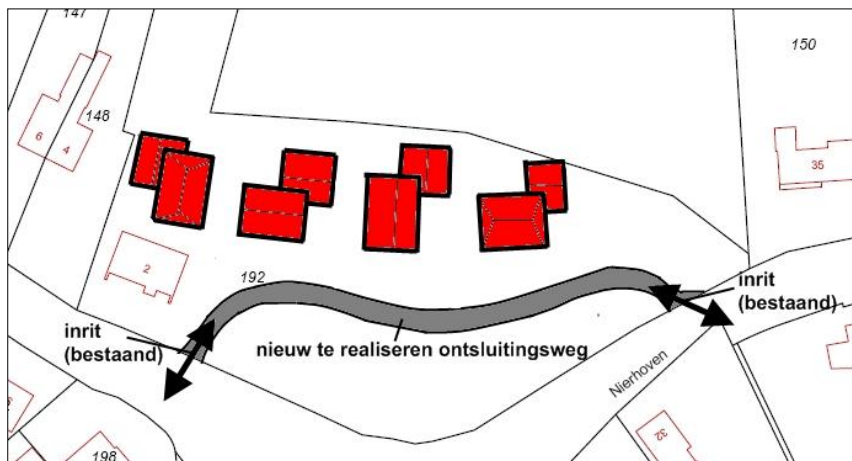
De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident, vanwege het feit dat de bedrijfslocatie daarop aangesloten is. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen voor de nieuwe woningen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact opgenomen te worden.

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

Met betrekking tot de ontsluiting van de vier woningen zal dit geschieden via een aparte, nieuw te realiseren, ontsluitingsweg. Bij het realiseren van deze nieuwe ontsluitingsweg wordt gebruik gemaakt van de bestaande inritten op de wegen Grijzegrubben en Nierhoven van en naar de huidige bedrijfslocatie.



Figuur 19: te realiseren nieuwe ontsluitingsweg met gebruikmaking bestaande inritten

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de te realiseren woningen bedraagt circa 8 per werkdagemaal, conform de vuistregels van de CROW. In totaal leidt voorliggend plan derhalve tot circa 32 voertuigbewegingen per dag van en naar het plangebied. Omdat reeds in de bestaande situatie sprake is van een (bedrijfs)woning en agrarische bedrijvigheid, bedraagt de toename van het aantal voertuigbewegingen per werkdagemaal minder dan het eerder genoemde aantal.

De (extra) voertuigbewegingen zullen zich evenredig verdelen over de twee aansluitingen op het bestaande wegennet (Grijzegrubben en Nierhoven). Deze beperkte toename van het aantal voertuigbewegingen op het bestaande wegennet wordt zeker niet belemmerend geacht voor de wegcapaciteit.

5.3.2 Parkeren

Om te kunnen voldoen aan de gestelde parkeernormen dient per woning een minimum aantal parkeerplaatsen beschikbaar te zijn voor 2 voertuigen. Het schetsontwerp voor de vier woningen voorziet in een (aanpandige) garage voor iedere woning. Deze wordt aan de achterzijde van de woningen geplaatst, waardoor voldoende ruimte ontstaat voor het parkeren van meerdere voertuigen vóór de garage op eigen terrein.

Om de geparkeerde auto's enigszins aan het oog te onttrekken zullen aan de voorzijde van de (bouw)kavels hagen worden aangeplant.

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.

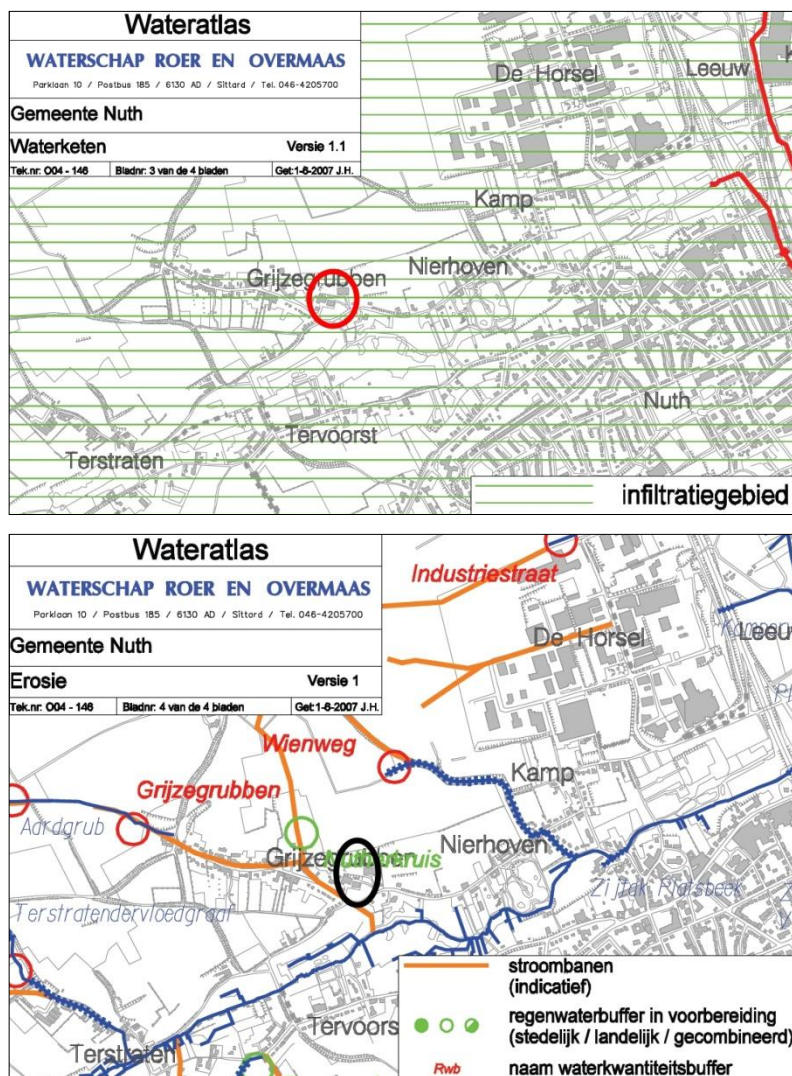
5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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 (Roer en Overmaas).

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 Nuth van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het zogenaamde 'infiltratiegebied', hetgeen (nagenoeg) overeenkomt met het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland' (zie paragraaf 3.2.3). Tevens blijkt dat de weg in Grijzegrubben een (indicatieve) stroombaan vormt voor het van de helling afkomende hemelwater.



Figuur 20: uitsneden kaarten 'Waterketen' (boven) en 'Erosie' (onder) Waterschap Roer en Overmaas met aanduiding plangebied

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

- Afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater van de nieuw te realiseren woningen zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Nuth. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie.

- Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

- Hemelwater (dak)verhardingen

Het hemelwater dat valt op de nieuwe (dak)verharding zal worden opgevangen en worden afgevoerd.

Ter plekke van de 'dries', aan de voorzijde (zuidzijde) van de te realiseren woningen, wordt daartoe voorzien in een aan te leggen wadi. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe verharde delen binnen het plangebied zal in de richting van deze wadi worden afgevoerd. Ter plaatse van de wadi wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem.

Als noodoverloop kan gebruik gemaakt worden van de (indicatieve) stroombaan via de Grijzegrubben in de richting van het lager gelegen terrein aan de zuidoostzijde van de Grijzegrubben/Berger Verbindingsweg alwaar het (hemel)water afvloeit op een zijtak van de Platsbeek.

- Hoeveelheid af te voeren hemelwater

Om te beoordelen hoeveel hemelwater als gevolg van voorliggende planontwikkeling moet worden afgevoerd, dient gerekend te worden met kengetallen van extreme buien van $t=25$ (35 millimeter neerslag in 45 minuten) en $t=100$ (45 millimeter neerslag in 30 minuten).

Het verharde oppervlak als gevolg van onderhavige planontwikkeling per woning bedraagt het navolgende (bij benadering):

- hoofdgebouw	:	150 m ²
- bijgebouw	:	80 m ²
- inrit	:	80 m ²
- overige verhardingen	:	90 m ²
TOTAAL (per woning)	:	400 m ²

Voor de vier woningen impliceert dit derhalve in circa (4×400) 1.600 m² verhard oppervlak. Daarbij komt de nieuw te realiseren ontsluitingsweg, die circa 100 meter lang en 4 meter breed wordt uitgevoerd. Het totaal aan verhard oppervlak binnen het plangebied zal derhalve in de toekomst circa 2.000 m² bedragen.

Voor een bui $t=25$ impliceert dit 70 m³ af te voeren hemelwater. Een bui van $t=100$ betekent dit 90 m³ hemelwater.

Het Waterschap Roer en Overmaas schrijft voor dat binnen 24 uur na een bui van $t=25$ nogmaals een bui van $t=25$ moet kunnen worden opgevangen. Zulks impliceert een hoeveelheid te bufferen hemelwater van (2×70) 140 m³. Gelet op de omvang van de 'dries', en de ter plekke te realiseren wadi, is deze ruim voldoende om deze hoeveelheid te kunnen bufferen. Bij de nadere uitwerking van de hemelwatervoorziening dient met deze capaciteit rekening te worden gehouden.



*Figuur 21:
infiltratievoorziening
hemelwater (wadi)*

- Opvang schoon hemelwater

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

- Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn vanwege de natuurlijke helling in het terrein in de richting van de wadi.

- Positief Wateradvies

Voorliggende planontwikkeling, en hoe om wordt gegaan met het afval- en hemelwater binnen het plangebied, is middels het daartoe geëigende meldingsformulier watertoets op 1 september 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. 12 oktober 2010 een wateradvies uitgebracht.

De opmerkingen uit dit advies zijn verwerkt in onderhavig bestemmingsplan (verbeelding en regels). Het wateradvies is opgenomen onder **bijlage 6**.

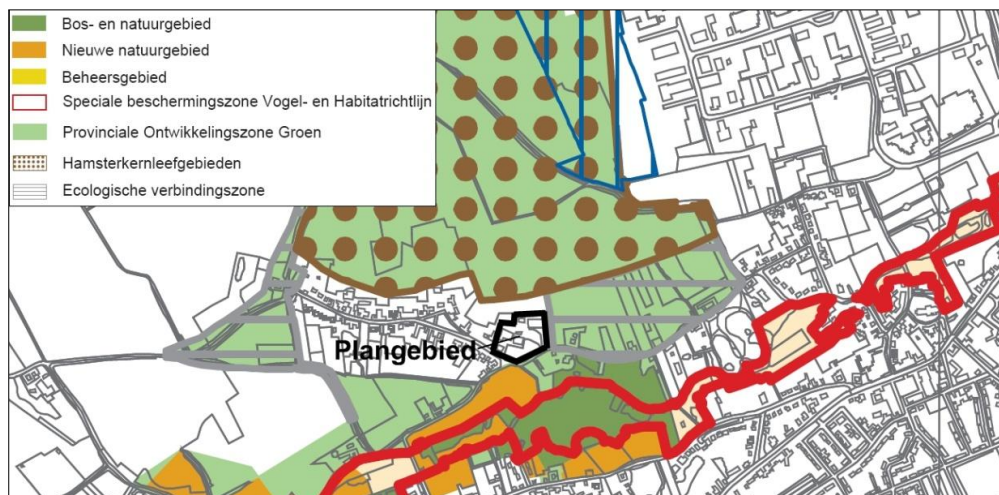
- Conclusie

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

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 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. Het plangebied ligt wel aansluitend aan de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG) en een ecologische verbindingszone. Ten noorden van het plangebied ligt op enige afstand een hamsterkernleefgebied. Ten zuiden van het plangebied is sprake van nieuwe natuurgebied.



Figuur 21: uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

In het kader van voorliggende planontwikkeling is ook aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing, waarmee aangesloten wordt op de omliggende natuur- en landschapswaarden.

5.5.2 Landschapsplan/landschappelijke inpassing

Met betrekking tot voorliggende planontwikkeling is bij het uitwerken van de massastudie tevens een landschappelijke inpassing (landschapsplan) opgesteld door landschapsarchitect G. Paumen (zie **bijlage 8**).

Dit vloeit voort uit het feit dat sprake is van toepassing van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg.



Figuur 22: uitsnede landschapsplan G. Paumen

De kaders voor de landschappelijke inpassing en de uitwerking daarvan zijn gegeven in de door BRO te Tegelen opgestelde massastudie.

Ook is het verrichte natuurwaardenonderzoek, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 5.6.2 van voorliggende toelichting, als uitgangspunt gehanteerd bij het landschapsplan. Verder zijn in het landschapsplan de adviezen en mitigerende maatregelen verwerkt, welke de Stichting Das en Boom heeft gegeven op grond van hun nadere onderzoek naar de aanwezigheid van dassen in het plangebied (zie **bijlage 7C**).

Op basis van het inpassingsplan wordt de ruimte voor de woningen 'de dries' ingericht als weiland met enkele boomgroepen. Het weidse beeld op de kruising van Grijzegrubben, Nierhoven en Berger verbindingsweg wordt daarmee behouden.

In dat gebied wordt tevens voorzien in een wadi (infiltratievoorziening voor hemelwater).

Ten oosten van de nieuwe woningen wordt het bosperceel teruggebracht. De overgang van Grijzegrubben naar Nierhoven wordt daarmee benadrukt en de besloten ligging van Grijzegrubben wordt daarmee versterkt. Dit gebied wordt met toepassing van inheemse planten verder ingericht en versterkt met singels, houtwallen en graftbeplanting. Aan de voet van de eerste helling (direct aansluitend aan de tuinen bij de woningen) wordt een dicht doornstruweel aangeplant.

Het noordelijk gelegen gebied landbouwgebied wordt met een langzaamverkeersroute (pad) toegankelijk gemaakt voor wandelaars. In zuidelijke route wordt dat pad aangesloten op de langzaamverkeersroutes Pescher Vaart en Grijzegrubben Kerkpad.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. Op basis van de Flora- en Faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

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.

Gelet op de ligging nabij de Provinciale Ontwikkelingszone Groen (POG), een ecologische verbindingszone en een hamsterkernleefgebied, is voor voorliggende planontwikkeling een natuurwaardenonderzoek verricht. Het natuurwaardenonderzoek is bijgevoegd als **bijlage 7A**. Op basis van de uitkomsten van dit eerste natuurwaardenonderzoek heeft er aanvullend faunaonderzoek plaatsgevonden. Dit aanvullend onderzoek is bijgevoegd onder **bijlage 7B**. Inhoudelijk wordt naar beide onderzoeken verwezen.

Tenslotte is er op verzoek van omwonenden door de Stichting Das en Boom een nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van Dassen in het plangebied (zie **bijlage 7C**).

5.6.2 Resultaten natuurwaardenonderzoek

Aan de hand van een veldonderzoek, verspreidingsatlassen en via internet toegankelijke verspreidingsgegevens van flora en fauna is nagegaan welke (strenger) beschermde planten en diersoorten er voorkomen in de omgeving van het plangebied.

Ten aanzien van vaatplanten is uit het natuurwaardenonderzoek (**bijlage 7A**) gebleken dat de aanwezigheid daarvan in het onderzoeksgebied kan worden uitgesloten.

Er dient echter wel rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een aantal wettelijk beschermde zoogdiersoorten (zoals de Das en mogelijk ook Vleermuizen, Hamster, Eekhoorn en Steenmarter) en broedvogelsoorten, alsmede de mogelijke aanwezigheid van het wettelijk beschermd Vliegend hert. Wettelijk (strenger) beschermde amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden komen in het onderzoeksgebied niet voor.

Voorliggende planontwikkeling zal geen nadelige effecten hebben voor de Hamster en de meeste broedvogelsoorten. Ook ten aanzien van de Das zal voorliggend plan geen nadelige effecten opleveren, mits de bestaande bosschages op de eerste helling behouden blijven en aan de voet van de helling een dicht doornstruweel wordt aangebracht. Deze beplanting is opgenomen in het landschapsplan (zie paragraaf 5.5.2).

Wel wordt in de rapportage van het natuurwaardenonderzoek geconstateerd dat nader onderzoek naar de aanwezigheid en het terreingebruik van Vleermuizen, Steenmarter en Steenuil noodzakelijk is om te kunnen bepalen of voor deze soorten een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is. Als voorzien wordt in de kap van bomen, dient eveneens nader onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid van (nesten van) Eekhoorn, Sperwer en Ransuil. Als sprake is van het kappen van minder vitale bomen en/of het verwijderen van dood hout en oude stobben, is nader onderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van Vliegend Hert.

Het aanvullend natuurwaardenonderzoek is beschreven in **bijlage 7B**. Er is nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid en terreingebruik van Vleermuizen, Steenmarter en Steenuil. Omdat het kappen van bomen en/of struiken op de onderste helling op voorhand niet kan worden uitgesloten, is eveneens nader onderzoek verricht naar de aanwezigheid van (nesten) van Eekhoorn, Sperwer, Ransuil en naar de aanwezigheid van het Vliegend Hert.

Uit de conclusies van het aanvullend onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van de Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Gewone grootoorvleermuis en de Marter is vastgesteld. De Eekhoorn, Steenuil, Ransuil, Sperwer en het Vliegend Hert zijn niet aangetroffen. Op grond van de lage trefkans kan de aanwezigheid van het Vliegend Hert echter niet volledig worden uitgesloten in het bovenste (hoogstgelegen deel) van het gebied, dat niet door bouwactiviteiten of tuinaanleg wordt verstoord.

Van de voorgenomen ingrepen zijn dan ook geen nadelige effecten te verwachten voor Vleermuizen, Eekhoorn, Steenuil, Ransuil en Sperwer en Vliegend hert. Bij behoud van de bosschages op de eerste helling en indien aan de voet van de helling op een afstand van circa 50 meter van de dassenburcht een dicht doornstruweel wordt aangebracht, zijn ook geen nadelige effecten te verwachten voor de Das.

Indien de schuren buiten het werp- en zoogseizoen (maart-juli) van Steenmarters en buiten het werp- en zoogseizoen van de das (december-juli) worden gesloopt, treden er ook geen nadelige effecten voor deze diersoorten op.

Op grond van dit aanvullend onderzoek wordt samenvattend geconcludeerd, dat er voor de onderzochte soorten geen ontheffing op de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.

Verder is gebleken dat de Afdeling Landelijk Gebied (provincie Limburg) vanuit het aspect natuurwaarden geen opmerkingen heeft op de uitgevoerde natuurwaardenonderzoeken. De afdeling wijst er verder op dat de locatie buiten een hamsterkernleefgebied ligt en dat de voorgenomen activiteiten geen invloed op de hamster kunnen hebben, aangezien de hamster al lange tijd niet meer voorkomt in het ten noorden gelegen hamsterkernleefgebied nabij deze locatie. De provincie heeft om die reden het ambtelijke voornemen om voor dit nu nog aangewezen gebied de typering 'hamsterkernleefgebied' te schrappen, bij de eerstvolgende POL-herziening.

Op grond van het nader onderzoek van de Stichting Das en Boom naar de aanwezigheid van Dassen in het plangebied blijkt dat de geplande woningbouw is toegestaan en dat een ontheffing van de Flora- en faunawet voor wat betreft de Das niet nodig is indien een aantal mitigerende maatregelen worden uigevoerd. Die mitigerende maatregelen die betrekking hebben op het aanbrengen en in stand houden van extra beplanting en groene waarden zijn verwerkt en vastgelegd in het landschapsplan (zie paragraaf 5.5.2 en bijlage 8).

5.7 Duurzaamheid

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

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

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

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

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 omgevingsvergunningaanvraag zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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.

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

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

De initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling heeft op 21 januari 2011 een anterieure overeenkomst gesloten met de gemeente Nuth, waarmee het 'verhaal van kosten anderszins is verzekerd'.

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 heeft een planschadeovereenkomst met de gemeente Nuth gesloten. Dit aspect is vastgelegd in de op 21 januari 2011 gesloten anterieure overeenkomst.

7. PLANSTUKKEN

De voorliggende '1e partiële herziening bestemmingsplan Kleine Kernen, Grijzegrubben 2' van de gemeente Nuth bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 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 gesteld worden, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk wordt 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 wordt 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 wordt 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 wordt 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.

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

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

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggende partiële herziening.

Daarbij is aansluiting gezocht bij het op 15 december 2009 door de gemeenteraad van Nuth vastgestelde bestemmingsplan 'Kleine Kernen', dat vigeert aan weerszijden van het onderhavige plangebied aan de Grijzegrubben.

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 voorliggende partiële herziening is ingetekend op schaal 1:1000.

In casu is sprake van een plangebied met 4 hoofdbestemmingen (Agrarisch met Waarden, Groen, Verkeer en Wonen), bijbehorende bouwvlakken en aanduidingen (ten behoeve van de woningen en bijgebouwen) alsmede twee gebiedsaanduiding (ter aanduiding van een veiligheidszone als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen, in analogie met het bestemmingsplan 'Kleine Kernen', en het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland').

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend partiële herziening 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. 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.

De provincie Limburg heeft naar aanleiding hiervan een reactie ingediend die is opgenomen onder **bijlage 11**.

Ook het Waterschap Roer en Overmaas heeft een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan (zie bijlage 11). Het Waterschap geeft aan dat zij het positieve wateradvies handhaven, dat zij bij brief van 12 oktober 2010 hebben afgegeven.

Tenslotte heeft ook de VROM-inspectie bij mailbericht van 21 februari 2011 gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan.

De reactie van de VROM-insectie luidt dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB (zie bijlage 11).

De opmerkingen van de provincie Limburg zijn samengevat de volgende:

1. Ruimtelijke kwaliteit

Het aantal vierkante meters slooppoppervlakte is net niet voldoende voor 3 compensatie-woningen (1,5% te weinig), maar valt wel binnen de marge van 10% waarmee GS kunnen afwijken van de sloopnorm van 750 m². De Kwaliteitscommissie achtte de kwaliteitswinst die optreedt door de sloop van de huidige bedrijfswoning, de aanleg van een verbindend wandelpad naar een weg op het plateau en het nog uit te werken landschapsplan voldoende als basis voor deze afwijking. De aanleg van het wandelpad en de maatregelen die voortvloeien uit het landschapsplan dienen privaatrechtelijk te worden verankerd.

2. Natuur

De provincie ondersteunt de conclusie dat er een vervolgonderzoek naar vleermuizen, de steenmarter en de steenuil uitgevoerd moeten worden.

3. Bodem en milieu

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat in 1995 op de locatie afvalstoffen zijn gestort. Het is niet bekend of ter plaatse van de stortlocatie ook een bodemonderzoek is uitgevoerd. Over dit aandachtspunt dient nader overleg plaats te vinden met de provincie Limburg.

4. Voorschriften

Er zijn algemene afwijkingsbevoegdheden opgenomen in het bestemmingsplan die volgens de provincie niet aan de orde kunnen zijn.

Beantwoording advies provincie Limburg:

Ad 1 Er is een landschapsplan opgesteld (zie bijlage 8) waarin het wandelpad en alle overige te realiseren groenvoorzieningen zijn opgenomen. De borging en uitvoering van al die maatregelen zijn vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. In de regels (4.3, 5.3 en 7.3) is vastgelegd dat het landschapsplan binnen een nader vastgestelde termijn uitgevoerd dient te worden en in stand moet worden gehouden.

Ad 2 Er heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden naar vleermuizen, de steenmarter en de steenuil (zie bijlage 7B). De conclusie is dat er geen aanleiding is tot het verrichten van nader onderzoek. Dit vervolgonderzoek had al plaatsgevonden voordat het concept ontwerp bestemmingsplan aan de provincie was gezonden. Bij het beoordelen van het concept ontwerp plan beschikte de provincie blijkbaar niet over dat vervolgonderzoek.

Ad 3 Er heeft aanvullend historisch bodemonderzoek plaatsgevonden en er is nader overleg met de gemeente Nuth en de provincie Limburg gevoerd. Dit aanvullend historisch onderzoek is verwerkt in het rapport van het bodemonderzoek (hoofdstuk 2; zie bijlage 4). Gebleken is dat de afvalstoffen kort nadat ze daar waren neergelegd van de locatie zijn afgevoerd. Hiervan zijn stortbonnen overlegd. Er valt echter niet meer te achterhalen waar de afvalstoffen exact hebben gelegen op het terrein. Na overleg met de afdeling bodem van de provincie Limburg is geconcludeerd dat basis van deze gegevens geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Ad 4 Dit gehele artikel met algemene afwijkingsregels is verwijderd uit het bestemmingsplan, zodat er van deze algemene afwijkingsregels geen gebruik meer kan worden gemaakt.

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 Nuth heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplan-procedure op te zullen starten, geen voorontwerp van voorliggende partiële herziening ter inzage zullen leggen maar meteen over zullen gaan tot de formele bestemmingsplanprocedure en daartoe het ontwerp ter visie zullen leggen.

Het voorontwerpplan is gebruikt in het kader van het vooroverleg met de betrokken wettelijke adviseurs.

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 voorliggende partiële herziening heeft vanaf 21 december 2011 tot en met 14 februari 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn 87 zienswijzen ingekomen.

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota. De zienswijzennota is toegevoegd als **bijlage 13**.

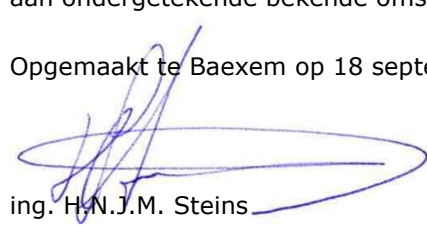
Deze zienswijzennota wordt samen met het ontwerp van voorliggende partiële herziening voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

9. BIJLAGEN

1. A. Principeakkoord gemeente Nuth d.d. 26 november 2003
B. Brief en besluitenlijst raadsvergadering gemeente Nuth (gehouden op 27 juni 2006)
C. Brief gemeente Nuth d.d. 29 november 2007
D. Brief College d.d. 2 maart 2010 inzake accordering advies KC + verwijzing raadsbesluit d.d. 27 juni 2006
E. Raadsbesluit inzake VOBP Grijzegrubben 2 d.d. 15 april 2011
F. Brief gemeente Nuth d.d. 3 juni 2009
2. Massastudie bouw 4 woningen Grijzegrubben (BRO Tegelen)
3. Advies Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 21 oktober 2009, kenmerk ROm/KF/K09-22
4. Verkennend bodemonderzoek en nader bodemonderzoek (Aelmans ECO B.V.) d.d. 3 augustus 2010 en aangepast d.d. 2 november 2011
5. Archeologisch onderzoek (ArcheoPro)
6. Positief Wateradvies Waterschap Roer en Overmaas d.d. 12 oktober 2010
7. A. Natuurwaardenonderzoek Grijzegrubben 2 te Nuth – quickscan (Peeters Econsult) d.d. 4 januari 2010
B. Aanvullend faunaonderzoek locatie Grijzegrubben 2 te Nuth (Peeters Econsult) d.d. 8 juli 2010
C. Nader onderzoek Das en Boom
8. Landschapsplan G. Paumen d.d. 4 oktober 2011
9. Beeldkwaliteitsplan BRO d.d. 28 september 2011
10. Woningbouwprogrammering gemeente Nuth 2011-2020
11. Adviezen provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas en VROM-inspectie (ex artikel 3.1.1 Bro)
12. Brief provincie inzake besluit afwijking van de slooornorm;
13. Zienswijzennota.

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

Opgemaakt te Baexem op 18 september 2012



ing. H.N.J.M. Steins