



BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Holleweg 5-13 te Craubeek

gemeente Voerendaal

Bestemmingsplan

Holleweg 5-13 te Craubeek

Gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.BPholleweg5-OH01
Rapportnummer:	11-5395-V-M-SV
Dossiernummer:	M11203.04
Opdrachtgever:	de heer J.J.H. Horsmans
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	onherroepelijk
Datum:	20 mei 2015

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

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

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

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

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



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

Inhoud

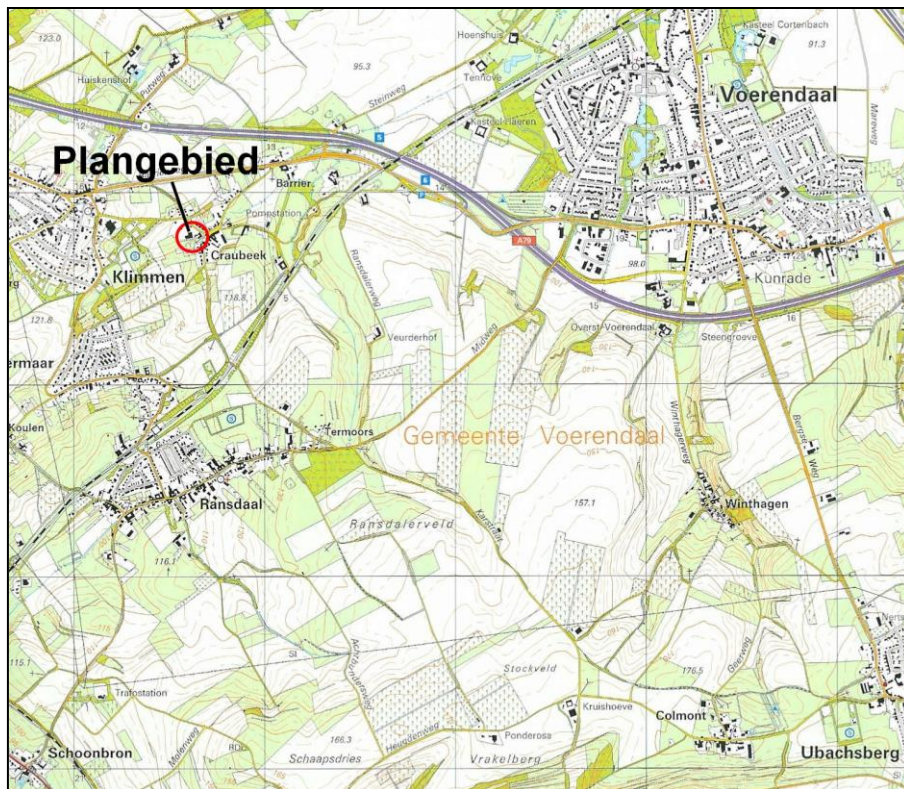
1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Huidige situatie	8
2.3	Beoogde planontwikkeling.....	10
2.3.1	Tekort overdekte stallingsruimte	10
2.3.2	Nieuw bedrijfsgebouw.....	10
2.3.3	Stapmolen.....	11
2.3.4	Paardenstal, mestopslag en container	12
2.3.5	Nieuwe situatie	14
2.4	Ruimtelijke effecten	16
3	Beleid	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	19
3.1.2	Conclusie Rijksbeleid	20
3.2	Provinciaal beleid	21
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	21
3.2.2	Perspectieven	21
3.2.3	Provinciale waarden	22
3.2.4	Limburgs Kwaliteitsmenu	24
3.2.5	Conclusie provinciaal beleid	25
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Vigerende bestemmingsplannen	25
4	Milieutechnische aspecten	29
4.1	Bodem	29
4.2	Geluid	29
4.3	Milieuzonering	29
4.3.1	Algemeen.....	29
4.3.2	Geluid	30
4.3.3	Geur.....	30
4.3.4	Gevaar	31
4.3.5	Stof	31
4.3.6	Conclusie milieuzonering.....	31

4.4	Luchtkwaliteit.....	31
4.4.1	Algemeen.....	31
4.4.2	Het besluit NIBM	31
4.4.3	Conclusie luchtkwaliteit.....	32
4.5	Externe veiligheid.....	32
4.5.1	Beleid.....	32
4.5.2	(Beperkt) kwetsbare objecten	33
4.5.3	Conclusie externe veiligheid	34
5	Overige ruimtelijke aspecten.....	35
5.1	Archeologie	35
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	35
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	35
5.1.3	Conclusie archeologie.....	36
5.2	Kabels en leidingen	37
5.2.1	Boven- en ondergrondse leidingen.....	37
5.2.2	Nutsvoorzieningen.....	37
5.3	Verkeer en parkeren	37
5.3.1	Verkeersstructuur.....	37
5.3.2	Parkeren	38
5.4	Waterhuishouding.....	38
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	38
5.4.2	Provinciaal beleid	39
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	39
5.4.4	Afvoer afval- en hemelwater	40
5.4.5	Conclusie waterhuishouding	43
5.5	Natuur en landschap	43
5.5.1	Beleidskader	43
5.5.2	Beleidsinventarisatie	45
5.5.3	Natuurgegevens provincie Limburg.....	48
5.5.4	Waarnemingen	48
5.5.5	Landschapsplan	48
5.5.6	Conclusie natuur en landschap.....	51
5.6	Duurzaamheid	51
6	Uitvoerbaarheid.....	53
6.1	Grondexploitatie	53
6.1.1	Algemeen.....	53
6.1.2	Exploitatieplan.....	53
6.2	Planschade	53

7	Planstukken	55
7.1	Algemeen	55
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	55
7.2.1	Toelichting	56
7.2.2	Regels	56
7.2.3	Verbeelding	57
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	59
8.1	Inleiding	59
8.2	Vooroverleg	59
8.3	Inspraak	59
8.4	Formele procedure	60
8.4.1	Algemeen	60
8.4.2	Zienswijzen	60
9	Bijlagen	61

1 Inleiding

De heer J.J.H. Horsmans (hierna: initiatiefnemer) exploiteert sinds 1980 op het adres Holleweg 5-13 Horsmans Landbouwmechanisatiebedrijf B.V.. In 1997 is het bedrijfsonderdeel 'Horse Equipment' toegevoegd aan de bedrijfsvoering.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

Al langere tijd bestaat de behoefte bij initiatiefnemer om een nieuw bedrijfsgebouw te kunnen realiseren ten behoeve van het landbouwmechanisatiebedrijf, aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing. Dit nieuwe bedrijfsgebouw moet ruimte bieden aan het momenteel in de buitenlucht en elders gestalde materieel. De huidige buitenstalling op het terrein zorgt voor een rommelige indruk alsook leidt dit tot hogere onderhoudskosten vanwege de snellere slijtage door weersinvloeden.

Naast het benodigde nieuwe bedrijfsgebouw bestaat de wens om een nieuwe overdekte stapmolen te realiseren voor de – ten behoeve van het bedrijfsonderdeel 'Horse Equipment' – binnen de inrichting aanwezige zeven bedrijfsmatig gehouden paarden.

Voorts zou bij aanvang van onderhavige planontwikkeling de momenteel bestaande paardenstal, container en mestopslag worden opgenomen in voorliggend bestemmingsplan om daartoe een correcte planologisch-juridische regeling te bieden.

Gaandeweg de procedure is echter, mede naar aanleiding van reacties uit de (woon)omgeving, besloten om de bestaande paardenstal en container te verwijderen en het gebruik van de huidige mestbak aldaar te beëindigen. In ruil daarvoor zal aan de zuidzijde van het nieuwe bedrijfsgebouw en de stapmolen een

nieuwe paardenstal worden gerealiseerd, met een oppervlak gelijk aan het oppervlak van de momenteel bestaande paardenstal en container.

Vanwege het feit dat de beoogde ontwikkelingen niet passen binnen het ter plekke vigerende bestemmingsplan, heeft veelvuldige mondelinge en schriftelijke communicatie plaatsgevonden met de gemeente. Op basis van die communicatie is gekomen tot het verlenen van principemedewerking.

Teneinde de beoogde ontwikkelingen te kunnen realiseren, dient een separate bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Voorliggend document voorziet in de toelichting op de bijbehorende regels en verbeelding met betrekking tot 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.

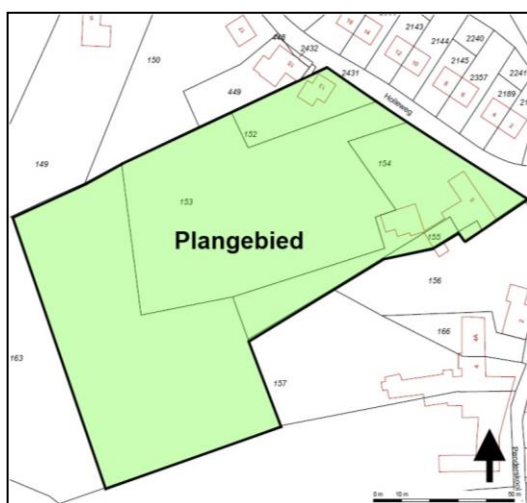
2.1 Ligging plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen op het bedrijfsadres Holleweg 5-13 te (6343 RH) Craubeek. Craubeek is een gehucht behorende tot Klimmen (gemeente Voerendaal), gelegen ten westen van de locatie. Het gehucht is verscholen gelegen in een dal, ten opzichte van het op het plateau liggende Klimmen.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

Kadastraal bestaat onderhavig plangebied uit de percelen Voerendaal – sectie N – nummers 152, 153, 154, 155 en 163 (gedeeltelijk).



Aanduiding plangebied op kadastrale ondergrond

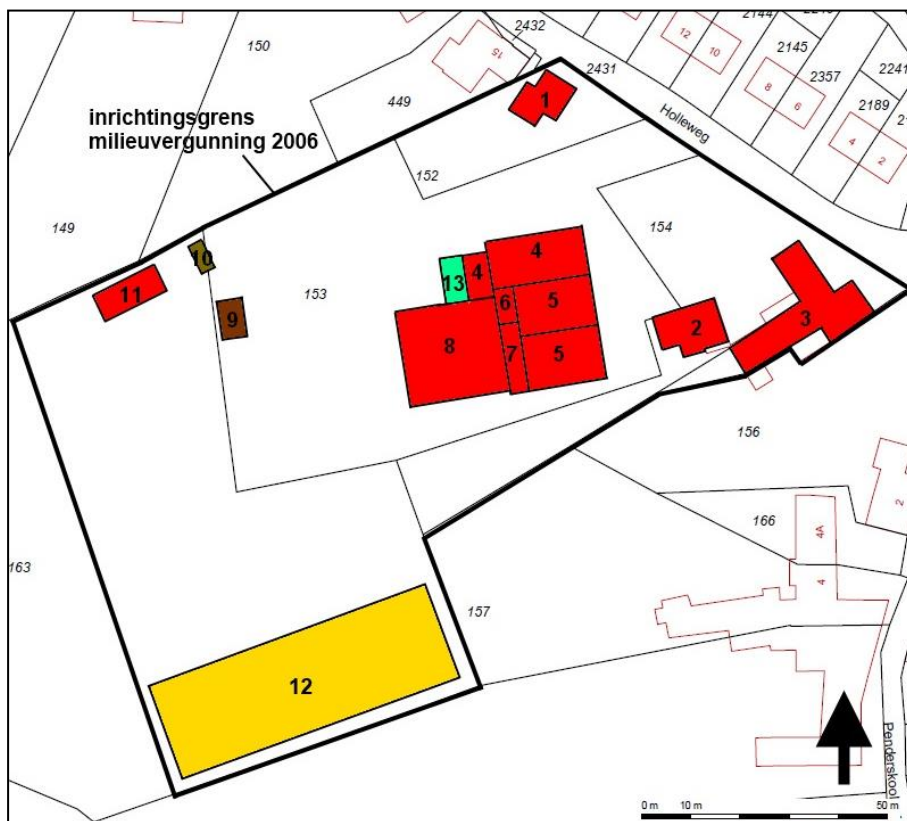
2.2 Huidige situatie

Ter plekke van de Holleweg 5-13 te (6343 RH) Klimmen wordt sinds 1980 door initiatiefnemer een landbouwmechanisatiebedrijf geëxploiteerd. De bedrijfsactiviteiten richten zich primair op de dienstverlening aan de agrarische (bedrijfs)sector, meer specifiek op het repareren, onderhouden, assembleren, demonstreren en leveren van materieel en (landbouw)machines/werktuigen, tractoren en bijbehorende onderdelen/benodigdheden.

Vanwege de bedrijfsmatige affiniteit met de paardenhouderij is in 1997 gestart met het bedrijfsonderdeel 'Horse Equipment'; een aanvulling op de tot dan toe verrichte bedrijfsactiviteiten. De diensten van dit aanvullende bedrijfsonderdeel richten zich op assemblage, reparatie, onderhoud, demonstratie en leveren van stallen, trainingsmolens, loopbanden, niveauregelingen van rijbodems, en overige technische apparatuur en bedrijfsbenodigdheden voor de paardenhouderij-sector. De op de bedrijfslocatie aanwezige zeven paarden worden voor demonstratiedoeleinden ingezet ten behoeve van dit bedrijfsonderdeel.

Ten behoeve van onderhavige bedrijfsvoering bevinden zich ter plekke van het plangebied momenteel de (bedrijfs)woningen met huisnummers 13 (1) en 5 (2), een opslagruimte privé en voor hooi en stro (3), magazijn (4), showroom (5), kantoor (6), kantine (7), werkplaats (8), mestplaat (9), containeropslag (10), paardenstal (11), buitenbak (12) en wasplaats (13).

De bestaande situatie is weergegeven in navolgende figuur, waarbij de hiervoor genoemde nummers corresponderen met die zoals aangeduid in de figuur. Tevens is de inrichtingsgrens conform de milieuvergunning uit 2006 ingetekend, waaraan onderhavig plangebied is ontleend.



Bestaande situatie

De bestaande situatie ter plekke van het plangebied wordt aan de hand van navolgende fotoreeks inzichtelijk gemaakt.





Foto's bestaande situatie

2.3 Beoogde planontwikkeling

2.3.1 Tekort overdekte stallingsruimte

In de bestaande situatie beschikt het landbouwmechanisatiebedrijf over onvoldoende overdekte stallingsruimte voor materieel en machines. Gevolg is dat deze in de praktijk, op diverse plaatsen binnen de bedrijfslocatie, in de buitenlucht moeten worden gestald. Het stallen van machines en materieel in de buitenlucht leidt tot snellere slijtage en daarmee tot hogere onderhoudskosten, naast het feit dat stalling in de buitenlucht een rommelige aanblik oplevert vanuit de omgeving.

Door initiatiefnemer is de afgelopen jaren gezocht naar mogelijke alternatieve bedrijfslocaties. Daarbij is gekeken naar zowel nieuwbouwlocaties (op bedrijventerreinen) als bestaande bedrijfslocaties. Deze zoektocht heeft niet tot een geschikte locatie geleid.

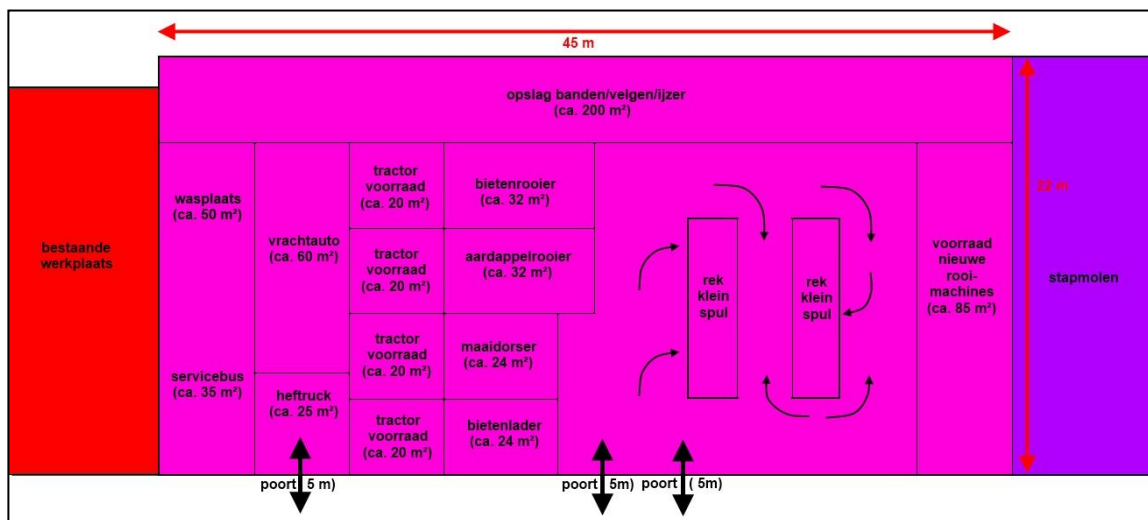
Daarbij spelen tevens factoren als financiële middelen, het kunnen realiseren van een geschikte herbestemming voor de huidige bedrijfslocatie, alsook het feit dat ten aanzien van de huidige vergunde bedrijfsvoering op onderhavige locatie geen klachten vanuit de omgeving bij hem danwel de gemeente zijn ingekomen, een doorslaggevende rol bij een eventuele bedrijfsverplaatsing.

De huidige bedrijfsvoering ter plekke van de bedrijfslocatie Holleweg 5-13 te Craubeek zal dan ook aldaar worden gecontinueerd, waarbij een drietal (bedrijfs)ontwikkelingen dienen te worden doorgevoerd.

2.3.2 Nieuw bedrijfsgebouw

Het voornemen is om – merendeels ter vervanging van de stallingsruimte voor het in de buitenlucht gestalde materieel, doch ook om meer werkruimte te creëren in de bestaande werkplaats – een nieuw bedrijfsgebouw op te richten, aansluitend aan de reeds bestaande bebouwing. Dit nieuwe gebouw heeft een omvang van circa 45 x 22 meter.

Voor de omvang van de benodigde ruimte is onderzocht, welke machinerie en welk materieel onder dak dient te worden geplaatst en hoeveel ruimte daartoe benodigd is. Dit is schetsmatig weergegeven in navolgende figuur.



Schetsmatige indeling benodigde ruimte nieuwe stalling

Het realiseren van een nieuw (extra) bedrijfsgebouw was reeds in 2006 voorzien en destijds als zodanig opgenomen in de milieuvergunning (d.d. 10 november 2006) voor onderhavige bedrijfsvoering. Het bedrijfsgebouw is echter tot op heden niet gerealiseerd.

De noodzaak voor het alsnog realiseren van de extra bedrijfsruimte is echter altijd gebleven en feitelijk groter geworden. Zulks met name vanwege de almaar groter wordende landbouwvoertuigen en het feit dat de huidige bedrijfsruimte daartoe niet voldoende ruimte biedt.

2.3.3 Stapmolen

Naast het realiseren van de noodzakelijke stalling, bestaat tevens de behoefte om ter plekke van onderhavige bedrijfslocatie een stapmolen te realiseren. Deze is voorzien aansluitend aan het nieuwe bedrijfsgebouw en heeft een omvang van 22 x 15 meter. In beginsel is beoogd om de stapmolen met drie wanden te omsluiten, waarbij de noordelijke zijde open zou zijn.

De ondergrond ter plekke van de stapmolen zal bestaan uit een zogenaamde 'sandwichbodem' (een verharde vloer met rubberbedekking).

De stapmolen is benodigd voor de training en het in conditie houden van de zeven bedrijfsmatig gehouden paarden. Redenen voor de realisatie van een overdekte stapmolen zijn de volgende:

- De bedrijfsmatig gehouden paarden die ter plekke trainen raken bezweet. Bij een niet overdekte ruimte kan ernstige tocht ontstaan hetgeen kan leiden tot longaandoeningen en luchtwegproblemen bij de paarden;
- De dakconstructie van een overdekte stapmolen is noodzakelijk om de beoogde constructie van de molen aan 'op te hangen'. Daarmee gaat op de grond geen ruimte verloren, zodat de paarden maximale loopruimte overhouden;
- Het in het gebouw plaatsen van een stapmolen geeft een minder rommelige indruk.

2.3.4 Paardenstal, mestopslag en container

In de huidige situatie bevinden zich op het achterterrein een paardenstal, mestopslag en een (zee)container. De paardenstal is benodigd ten behoeve van de huisvesting van de zeven bedrijfsmatig gehouden paarden behorende tot het bedrijfsonderdeel 'Horse Equipment'. Daartoe dient tevens de mestopslag. De (zee)container is bedoeld voor de opslag van diervoer. Het gebruik van deze bouwwerken als zodanig is vastgelegd in de milieuvergunning uit 2006.

Zowel de paardenstal als de (zee)container dienen te worden aangemerkt als een gebouw, aangezien deze voor mensen toegankelijk zijn. Een (bouw)vergunning voor beide bouwwerken ontbreekt echter. Teneinde beide bouwwerken alsnog te kunnen vergunnen, zijn deze in zowel het voorontwerp als het ontwerp bestemmingsplan middels een daartoe toereikend bestemmingsvlak en bouwvlak vastgelegd, overeenkomstig de huidige feitelijke situatie. Daarbij is tevens het gebruik van de paardenstal als zodanig geregeld.

De mestopslag dient te worden aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Het gebruik voor de opslag van mest ter plekke van onderhavige bedrijfslocatie is echter – naast het feit dat dit wel is vastgelegd in de milieuvergunning uit 2006 – niet toegestaan op grond van het ter plekke vigerende bestemmingsplan. Middels voorliggend bestemmingsplan is het kunnen opslaan van mest vastgelegd.

Gaandeweg de procedure van voorliggend bestemmingsplan is echter, mede naar aanleiding van reacties uit de (woon)omgeving, besloten om de bestaande paardenstal en container te verwijderen en het gebruik van de huidige mestbak aldaar te beëindigen. In ruil daarvoor wordt aan de zuidzijde van het nieuwe bedrijfsgebouw en de stadmolen de mogelijkheid gecreëerd om een nieuwe paardenstal te realiseren.

Het uitgangspunt van vorenstaande is het kunnen creëren van zowel een ruimtelijke als milieutechnische verbetering. Stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien zijn de bestaande sterk verouderde paardenstal en (zee)container geen kwalitatief hoogwaardige gebouwen. Voorliggende planontwikkeling is echter mede in gang gezet om een algehele ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de bedrijfslocatie door te kunnen voeren.

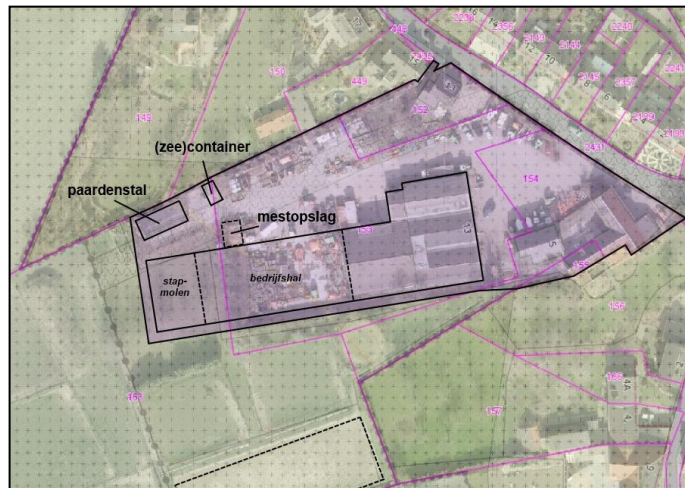
De gronden ter plekke van de huidige paardenstal en (zee)container (35x10 meter) zullen niet worden gevoegd tot de bestemming 'Bedrijf', echter de bestemming 'Agrarisch met Waarden'. Aldaar wordt voorzien in (extra) landschappelijke aanplant, waarmee een robuuste groene buffer kan worden gerealiseerd met het aldaar grenzende buurperceel.

De 350 m² aan noordelijke zijde van het nieuwe bedrijfsgebouw en de stadmolen 'weg te halen' bestemming 'Bedrijf' zal aan zuidelijke zijde één op één worden toegevoegd. Daarbinnen wordt een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de nieuwe paardenstal. Het oppervlak hiervan bedraagt 100 m², zijnde het oppervlak van de huidige paardenstal en container. Ook dit betreft aldus een één op één uitruil, aangezien per saldo geen bebouwing en bedrijfsbestemming wordt toegevoegd ten opzichte van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan.

De nieuw beoogde paardenstal is 28x3,57 meter, waarin maximaal 7 paardenboxen kunnen worden gerealiseerd. Tussen de nieuwe paardenstal en het nieuwe bedrijfsgebouw en de stadmolen wordt de nieuwe mestopslag voorzien. Vanwege het bestaande talud aldaar, zal het maaiveld aldaar worden

uitgevlakt waardoor het 'bouwpeil' van de nieuwe paardenstal circa 3 meter hoger zal zijn dan het 'bouwpeil' van het nieuwe bedrijfsgebouw en de stapmolen. Ten zuiden van de nieuwe paardenstal loopt het natuurlijke maaiveld verder op. Vanwege vorenstaande zal de nieuwe paardenstal visueel vanuit de omgeving niet zichtbaar zijn.

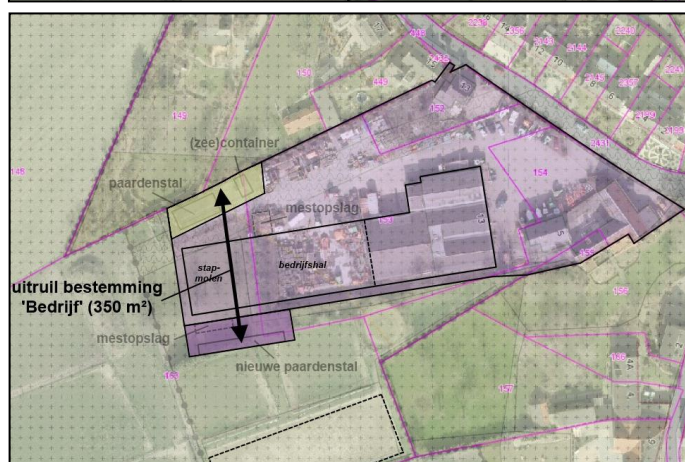
Aan de hand van navolgende figuren worden de hiervoor bedoelde wijzigingen inzichtelijk gemaakt.



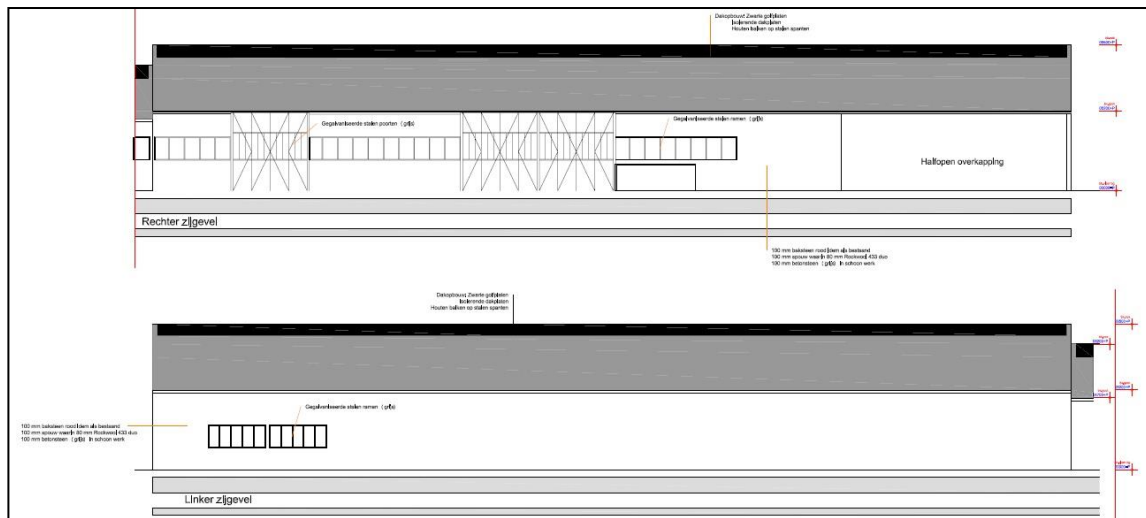
Bestaande situatie paardenstal, (zee)container en mestopslag



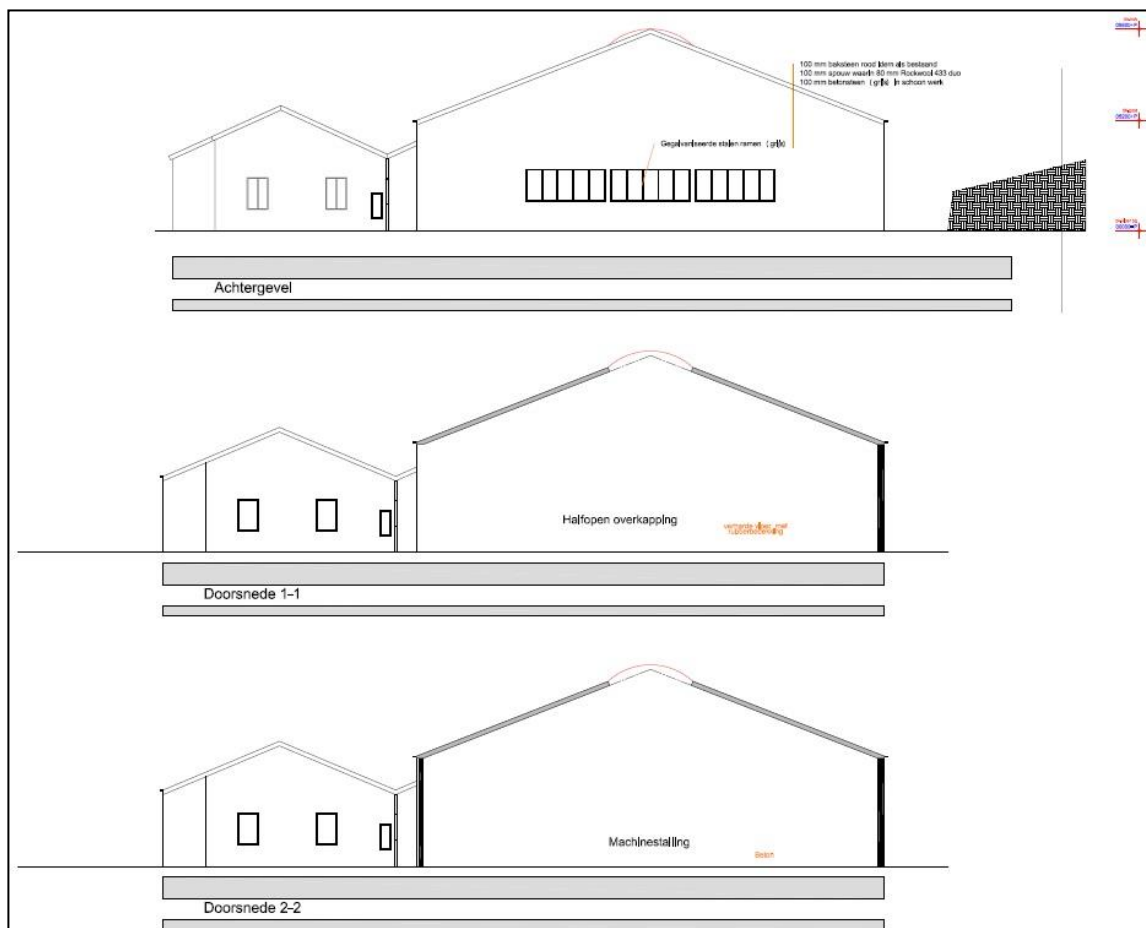
Gewijzigde situatie paardenstal en mestopslag



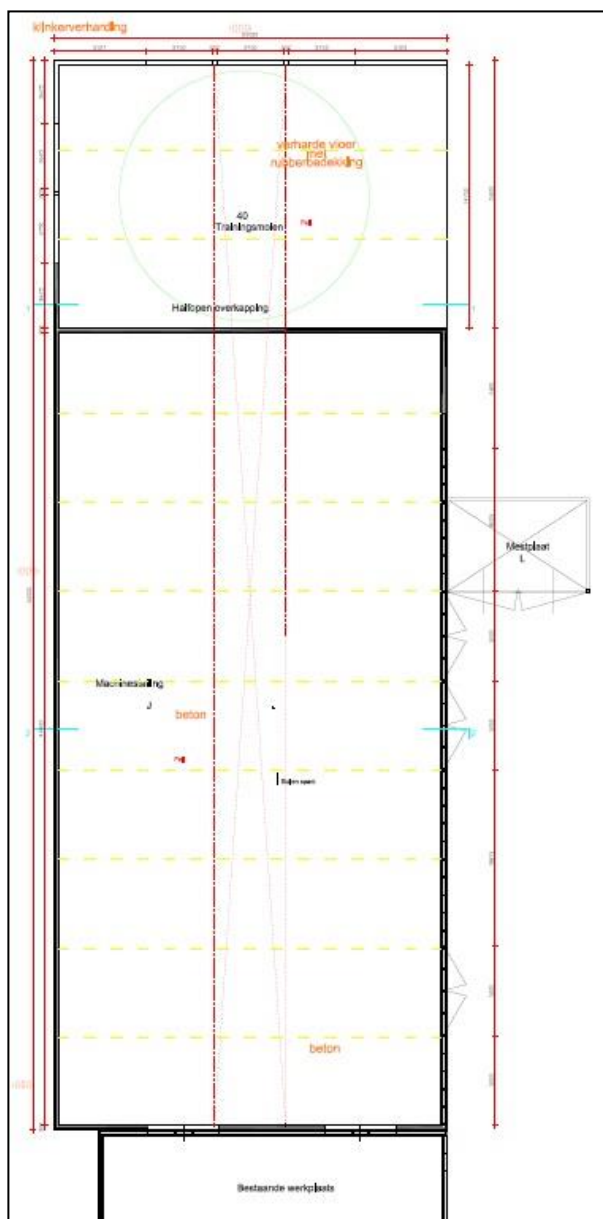
Uitruil bestemming 'Bedrijf' (350 m²)



Beoogd bedrijfsgebouw en overdekte stapmolen: rechter- (boven) en linker (onder) zijgevel



Beoogd bedrijfsgebouw en overdekte stapmolen: achtergevel (boven) en doorsneden (midden en onder)



Beoogde bedrijfsgebouw en overdekte stapmolen:
plattegrond

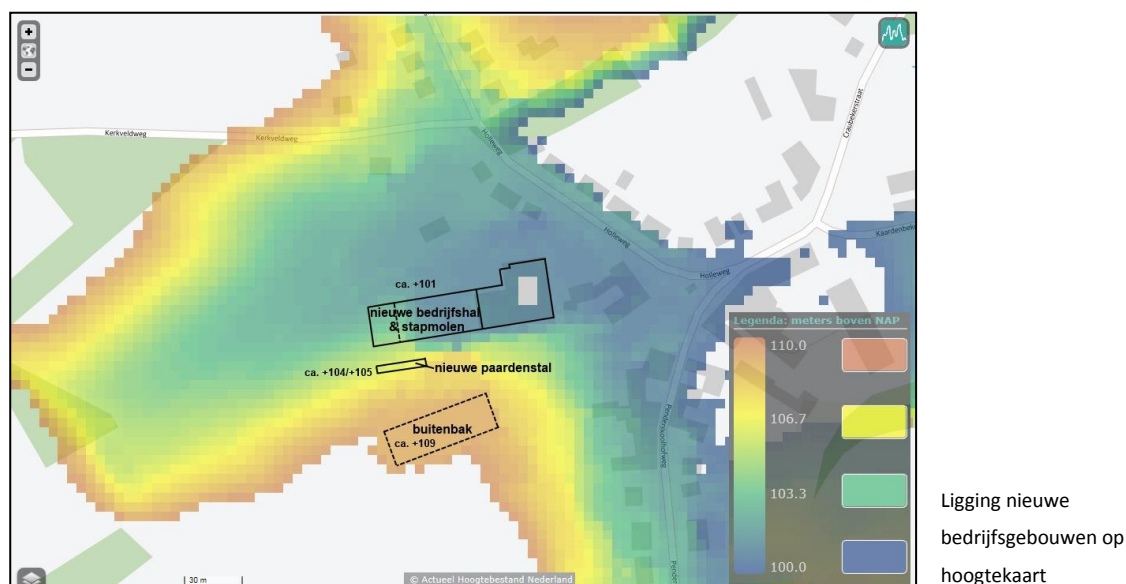
2.4 Ruimtelijke effecten

Voorliggende planontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met het optreden van ruimtelijke effecten. Deze effecten zijn van toepassing voor wat betreft het feit dat met voorliggend bestemmingsplan de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw van circa 45 x 22 meter, met een daarop aansluitend half open gebouw van 22 x 15 meter, mogelijk wordt gemaakt. Voorts zal de bestaande paardenstal en (zee)container worden verwijderd en wordt de mogelijkheid gecreëerd om een nieuwe paardenstal van 28x3,57 meter te realiseren.

De ruimtelijke effecten die optreden worden op diverse wijzen beperkt. Allereerst is sprake van de bouw van de nieuwe bedrijfsbebouwing aan de achterzijde van de reeds bestaande bedrijfsbebouwing. Voorts is onderhavige bedrijfslocatie vanuit de omgeving in een dal gelegen omgeven met divers (robuust) groen.

Ten behoeve van voorliggende planontwikkeling is – vanwege de van toepassing zijnde provinciale beleidsregel ‘Limburgs Kwaliteitsmenu’ – voorzien in een landschappelijke inpassing van de nieuwbouw alsmede een extra tegenprestatie, waarmee de reeds bestaande groenstructuur versterkt zal worden. Daarop wordt nader ingegaan in paragraaf 5.5.5 van voorliggende toelichting.

Vanuit de straatzijde (oostzijde) zal de nieuwbouw nagenoeg niet zichtbaar zijn, aangezien momenteel de bestaande bebouwing het zicht naar het achterterrein maskeert. Aan de noordzijde zijn de tuinen van de woningen aan de Holleweg 15, Holleweg 17 en Kerkveldweg 5 gelegen. In de bestaande situatie is tussen deze tuinen en onderhavig plangebied sprake van enig opgaand groen dat zorgt voor een afscherming van de nieuwbouw. Dit afschermende groen wordt verder versterkt (zie paragraaf 5.5.5). Vanuit het zuiden gezien is feitelijk sprake van een verdiepte ligging van de bedrijfslocatie, waardoor het zicht reeds vanwege de natuurlijke hoogteverschillen aanzienlijk wordt beperkt.



Naast de ruimtelijke effecten als gevolg van de nieuw te bouwen bedrijfsruimten, zal de hoeveelheid in de buitenlucht gestalde materieel aanzienlijk verminderen. De nieuwe bedrijfsbebouwing voorziet in voldoende ruimte om dit binnen te stallen. De aanblik op onderhavige bedrijfslocatie, die momenteel een rommelige indruk geeft, zal daarmee verbeteren.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een verbod op buitenopslag van materialen en (grond)stoffen. Ten behoeve van de bedrijfsvoering is een verbod op het stallen van tractoren en machines/werktuigen niet gewenst. In voorkomende gevallen – bijvoorbeeld bij levering van producten en/of gereed zijnde reparatie en/of demonstratiedoeleinden – zal de mogelijkheid moeten (blijven) bestaan om deze alsnog op het buitenterrein te plaatsen.

Vanwege de nieuwe situering van de paardenstal en mestopslag neemt de huidig vigerende minimale milieuaafstand van 50 meter fors toe tot minimaal 80 meter ten opzichte van de meest nabijgelegen woning.

Voorts zal de nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing welstandstechnisch worden getoetst, waarmee qua materiaal, kleurkeuze en vormgeving aangesloten dient te worden bij de directe bebouwde omgeving.

Resumerend wordt geconcludeerd dat als gevolg van voorliggende planontwikkeling weliswaar ruimtelijke effecten optreden, doch dat deze om diverse genoemde redenen c.q. op diverse wijzen worden geminimaliseerd zodat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Klimmen-Ransdaal e.o.' van de gemeente Voerendaal alsmede aan het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het kabinet met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uit een gezet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meer specifiek heeft het Rijk in de provincie Limburg enkele belangrijke gebieden aangewezen. Het Rijk kent de Greenport Venlo en Brainport Zuidoost Nederland een belangrijke waarde toe voor de concurrentiepositie van Nederland. Het verstedelijkte gebied rondom Sittard-Geleen en Maastricht is zodoende dan ook aangewezen als een voor de concurrentiepositie essentieel gebied. Met name de bereikbaarheid van deze gebieden verdient derhalve extra aandacht.

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

3.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Onderhavige planontwikkeling voorziet in het realiseren van nieuwe bedrijfsbebouwing bij een bestaand landbouwmechanisatiebedrijf, direct aangrenzend aan bestaande bedrijfsbebouwing. Daarmee wordt gesteld dat sprake is van intensief ruimtegebruik. Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de beleidsuitgangspunten van het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

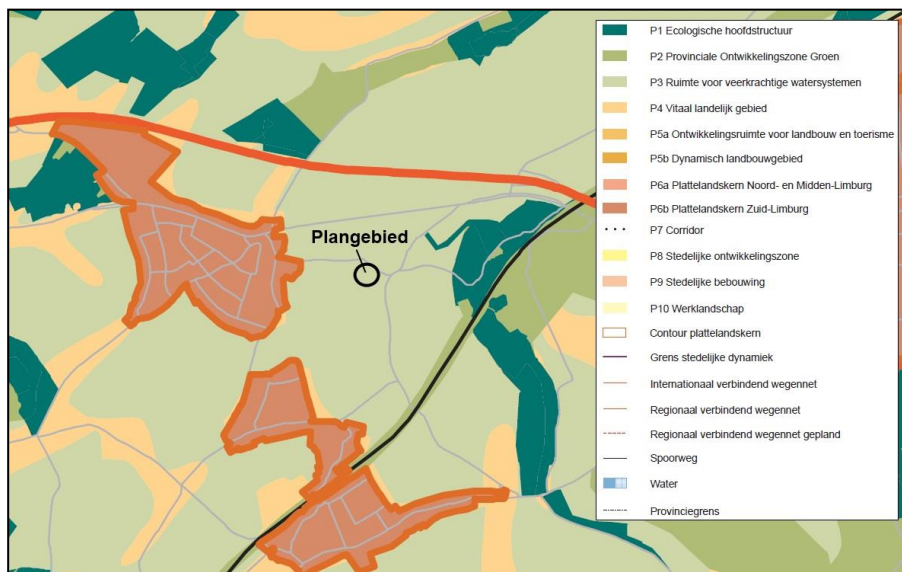
Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, 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.

Het onderhavige plangebied is gelegen in het perspectief P3 'Ruimte voor veerkrachtige watersystemen'.



Uitsnede POL-
perspectievenkaart met
aanduiding plangebied

Ten aanzien van het perspectief P3 geeft de provincie het navolgende aan.

'Het perspectief Veerkrachtige watersystemen (P3) heeft betrekking op de meer open delen van beekdalen, winterbed van de Maas en steilere hellingen, voor zover deze geen deel uitmaken van P1 (EHS) of P2 (POG). De betreffende gebieden hebben een relatief open karakter en zijn ingericht voor gebruik door vooral grondgebonden landbouw. Lokaal komt ook niet-grondgebonden landbouw voor.

Met name langs waterplassen, maar ook verspreid over het gebied P3 zijn veel toeristisch voorzieningen aanwezig. De ontwikkeling van deze functies in deze gebieden is mogelijk mits dit aansluit op het bieden van ruimte aan een voldoende veerkrachtig watersysteem voor de opvang van hoge waterafvoeren, het

bestrijden van watertekort en verdroging en het voorkomen van erosie, en gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en ‘compensatie’ van verloren gaande omgevingskwaliteiten.

De veerkrachtige watersystemen vormen een belangrijke continuïteit in het landschap zowel visueel-ruimtelijk als cultuurhistorisch, en bieden een goede houvast voor investeringen in landschapsontwikkeling in aanvulling op de perspectieven 1 en 2.

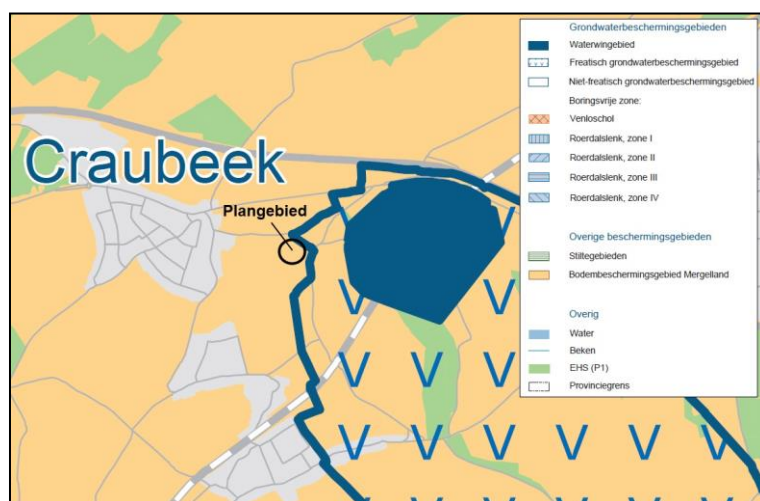
De verwevenheid van functies, kenmerkend voor deze gebieden, wordt zo behouden en versterkt. Deze verwevenheid van functies maakt dat binnen deze gebieden niet altijd de hoogste kwaliteitseisen ten aanzien van bodem en water aan de orde (kunnen) zijn.’

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) blijkt onderhavig plangebied te zijn gelegen binnen het ‘Bodembeschermingsgebied Mergelland’, zoals nagenoeg heel Zuid-Limburg, en grenzend aan het freatisch grondwaterbeschermingsgebied ‘Craubeek’.

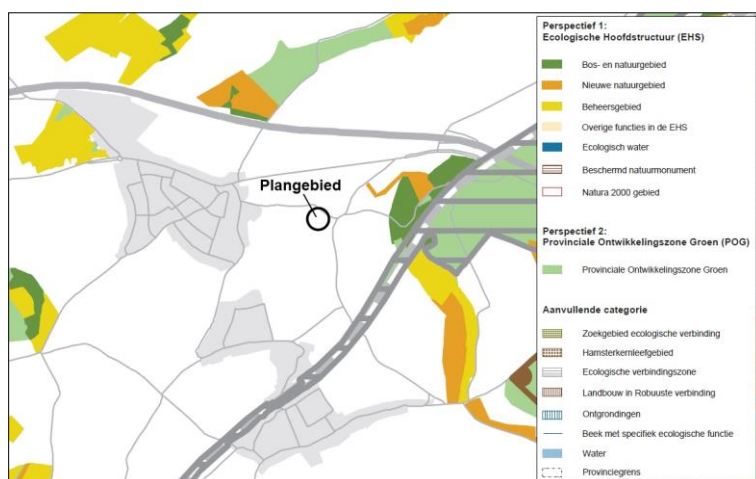


Uitsnede POL-kaart ‘kristallen waarden’ met aanduiding plangebied

Het Mergelland is een gebied waar voor het duurzame behoud van kwetsbare functies en waarden een bijzondere bescherming van de bodem noodzakelijk is. In dit gebied is het provinciale beleid erop gericht om te streven naar een kwaliteit van bodem, grondwater en landschap die voldoet aan de eisen die de aanwezige bijzondere biotische, abiotische en cultuurhistorische waarden stellen.

Groene waarden

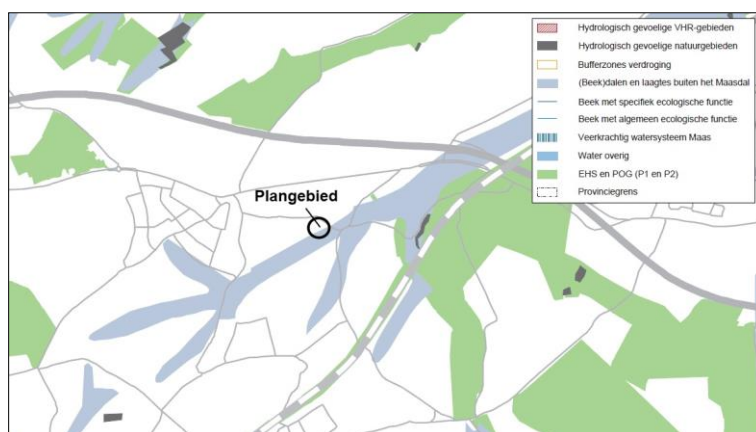
Gelet op de POL-kaart ‘groene waarden’ (4b) is onderhavig plangebied niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart 'groene waarden' met aanduiding plangebied

Blauwe waarden

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



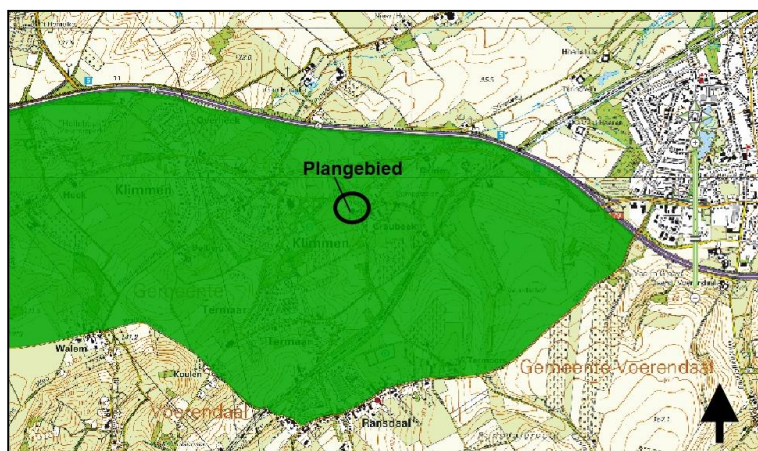
Uitsnede POL-kaart 'blauwe waarden' met aanduiding plangebied

Dit betreft het (beek)dal/laagte van de Craubeek, waarnaar het gehucht is genoemd. Ter plekke van het plangebied is hiertoe in het verleden een gerioleerde (ondergrondse) watergang gerealiseerd. In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft het Waterschap Roer en Overmaas de exacte ligging van deze watergang ingemeten. De ligging en bijbehorende beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding zijn vastgelegd middels voorliggend bestemmingsplan.

Provinciaal archeologisch aandachtsgebied 'Via Belgica'

De provincie heeft een aantal zogenaamde archeologische aandachtsgebieden aangewezen. Dergelijke gebieden zijn in z'n algemeenheid representatieve en relatief gave delen van de verschillende Limburgse cultuurlandschappen met een groot potentieel aan archeologische waarden. Het uitgangspunt van dit provinciale beleid is niet de bescherming van het gehele aandachtsgebied, echter de waarborg van een hoge kwaliteit van te verrichten archeologisch onderzoek indien dit is vereist. Voorts wil de provincie binnen deze aandachtsgebieden, indien sprake is van toevallsvondsten bij graafwerkzaamheden, op de hoogte worden gebracht zodat de provinciale archeoloog bij het eventuele vervolg kan worden betrokken.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het provinciaal archeologisch aandachtsgebied 'Via Belgica'. Dit betreft een gebied van circa 1 kilometer rondom de vermoedelijke ligging van deze Romeinse weg.



Ligging plangebied binnen provinciaal archeologisch aandachtsgebied 'Via Belgica'

In paragraaf 5.1 van voorliggende toelichting wordt nader ingegaan op het aspect archeologie in relatie tot voorliggende planontwikkeling.

3.2.4 Limburgs Kwaliteitsmenu

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

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

In de beleidsregel van het Limburgs Kwaliteitsmenu is een module voor uitbreiding van solitaire bedrijven in het buitengebied opgenomen. In de toelichting bij deze module is aangegeven dat niet alle bedrijven zijn gevestigd op een bedrijventerrein. Door omschakeling en/of gegroeid vanuit een kleine eenmanszaak of familiebedrijf bevindt zich in het buitengebied ook een aantal solitaire bedrijven, die van overheidswege in hun huidige omvang en activiteiten daar niet zouden worden toegelaten indien ze zich nieuw zouden willen vestigen.

De module voor solitaire bedrijven in het buitengebied gaat in op (kwalitatieve) voorwaarden bij uitbreiding van dergelijke bedrijven. Ter toepassing van dit provinciale beleid is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan en tegenprestatie, alsmede bedrijfsontwikkelingsplan, opgesteld en voor advies voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg.

Het plan is tijdens de vergadering van 11 december 2012 behandeld, waarna middels schrijven d.d. 20 december 2012 (kenmerk: plan K12-22) een positief advies onder voorwaarde is verkregen van deze commissie. De gestelde voorwaarde betreft het creëren van een meer in de karakteristiek van de straat passende inrichting van de entree van het erf ter invulling van de te leveren tegenprestatie, ter beoordeling door de gemeente. In paragraaf 5.5.5 van voorliggende toelichting wordt ingegaan op het landschapsplan en tegenprestatie.

Vanwege de tijdens de procedure doorgevoerde wijziging in voorliggend bestemmingsplan, waarmee de bestaande paardenstal, (zee)container) en mestopslag worden opgeheven en in ruil daarvoor op een andere plek (ten zuiden van het nieuwe bedrijfsgebouw en de stamolen) een nieuwe paardenstal en mestbak kan worden gerealiseerd, is voorliggende planontwikkeling opnieuw voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg. Deze commissie heeft tijdens haar vergadering van 3 december 2013 ten aanzien van de doorgevoerde wijziging (eveneens) een positief advies afgegeven d.d. 11 december 2013 (kenmerk: plan K13-12-22. Ook op deze wijziging wordt nader ingegaan in paragraaf 5.5.5.

De adviezen van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 20 december 2012 (kenmerk: plan K12-22) en d.d. 11 december 2013 (kenmerk: plan K13-12-22) zijn volledig opgenomen in **bijlage 1**.

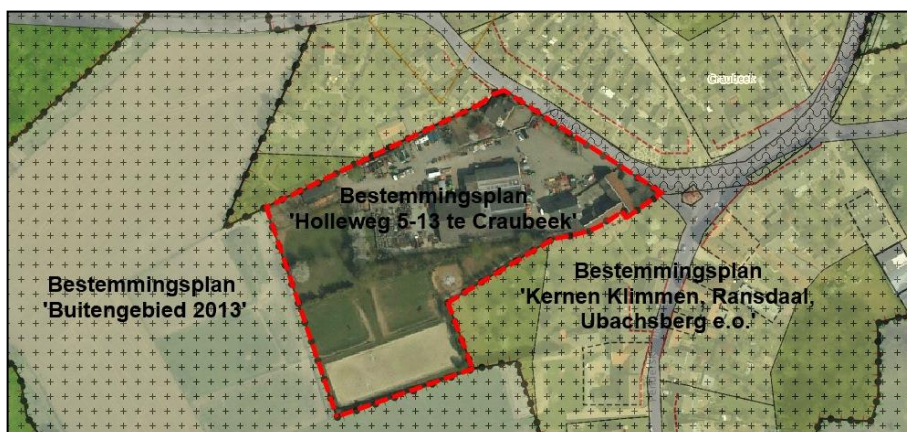
3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting ter toetsing van het voorliggende plan aan het vigerende provinciale beleid, alsmede gelet op de positieve adviezen van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg, wordt geconcludeerd dat dit daarmee niet in strijd is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerende bestemmingsplannen

Ten tijde van het opstellen en in procedure brengen van voorliggend bestemmingsplan heeft de gemeente een nieuw bestemmingsplan voor de kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg en omstreken in procedure gebracht en vastgesteld. Tevens is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' vastgesteld. Bij beide bestemmingsplannen is ervoor gekozen om de bedrijfslocatie Holleweg 5-13 te Craubeek (onderhavig plangebied) buiten het plangebied van algehele planherzieningen te houden.

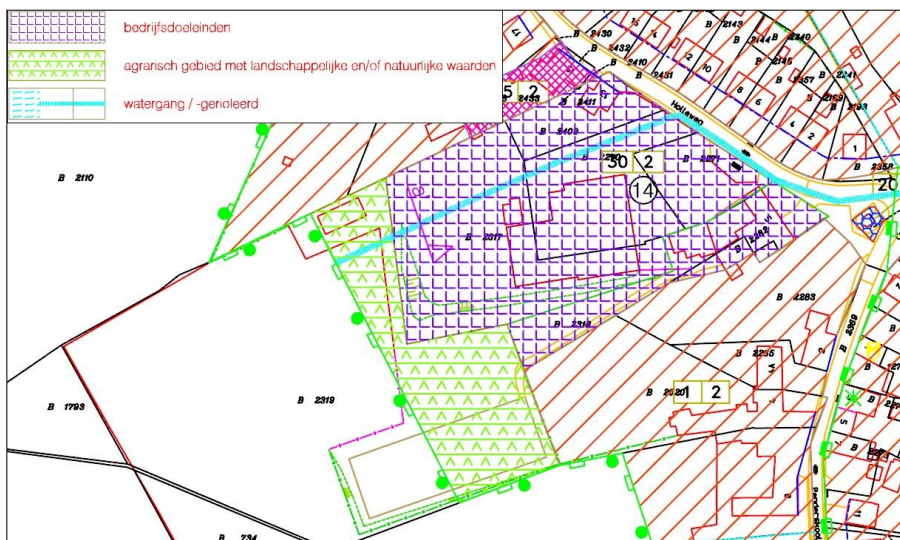


Printscreen
ruimtelijkeplannen.nl
met ligging plangebied
te midden van recent
vastgestelde algehele
planherzieningen

Bij voorliggend bestemmingsplan wordt, qua systematiek van de regels, aangesloten op het onlangs vastgestelde bestemmingsplan 'Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg, e.o.'.

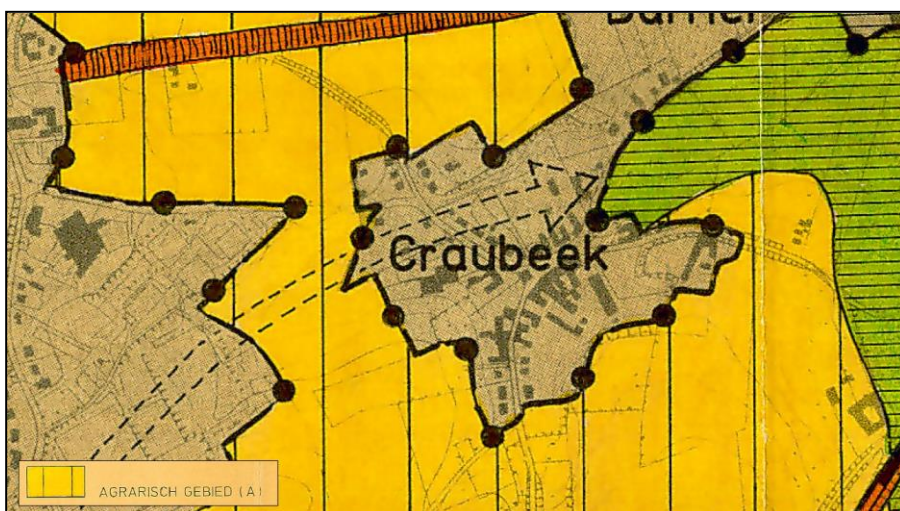
Als gevolg van het buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' houden, is onderhavig plangebied in hoofdzaak nog gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Klimmen-Ransdaal e.o.' (vastgesteld d.d. 6 september 1999, goedgekeurd d.d. 11 april 2000). Een beperkt deel van het plangebied, geheel aan de westzijde, is gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' (vastgesteld d.d. 1 april 1996, goedgekeurd d.d. 12 november 1996). In dat gebied bevindt zich deels de bestaande en eerder vergunde rijbak voor de paarden.

Op grond van het bestemmingsplan 'Klimmen-Ransdaal e.o.' vigeert de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' met een specifieke aanduiding voor de activiteit 'landbouwmechanisatiebedrijf met bedrijfswoning' (nummer 14 op de plankaart). De achterliggende gronden zijn bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden'.



Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart 'Klimmen-Ransdaal e.o.'

Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' vigeert in het westelijke deel van het plangebied de bestemming 'agrarisch gebied'.



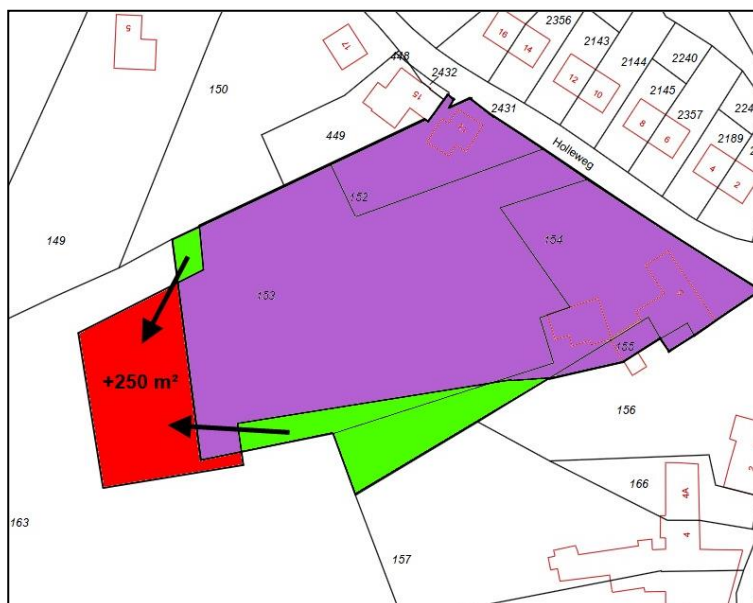
Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart 'Buitengebied 1996'

Met het realiseren van het nieuwe bedrijfsgebouw en de stapmolen, alsook de nieuwe paardenstal, wordt de, binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' conform het bestemmingsplan 'Klimmen-Ransdaal e.o.', maximale toegestane uitbreiding van de bedrijfsbebouwing overschreden. Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn hiertoe geen vrijstellings-/ontheftings- danwel wijzigingsmogelijkheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw planologisch-juridisch kader geboden voor onderhavige locatie. Daarbij vindt voor wat betreft de vigerende bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' een uitwisseling plaats. Gronden die momenteel bestemd zijn voor 'Bedrijfsdoeleinden' echter niet als zodanig gebruikt worden danwel benodigd zijn in de toekomst, zullen worden 'teruggegeven' aan het buitengebied. In ruil daarvoor wordt aan de westelijke en zuidelijke zijde van de bedrijfslocatie de bestemming voor bedrijfsdoeleinden uitgebreid, teneinde onderhavige planontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

Bij deze uitwisseling is per saldo sprake van circa 250 m² vergroting van het bestemmingsvlak, zijnde circa 3% van de vigerende bestemming.

In navolgende figuur wordt de voorgestelde uitwisseling van de bestemming voor bedrijfsdoeleinden schetsmatig weergegeven.



Uitwisseling bestemming

Binnen de nieuwe bestemming wordt strak rondom de bestaande én nieuwe bebouwing, alsook de nieuwe paardenstal, een bouwvlak vastgelegd. Voorts wordt middels voorliggend bestemmingsplan vastgelegd dat de huidig geëxploiteerde bedrijfsvoering ter plekke mag worden gevoerd.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

Bij voorliggende planontwikkeling is sprake van een planologische functiewijziging. Gronden die momenteel bestemd zijn voor 'Bedrijfsdoeleinden' zullen worden bestemd tot 'Agrarisch met Waarden', terwijl gronden die momenteel bestemd zijn voor 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' worden bestemd tot 'Bedrijf'.

Er worden ter plekke van de tot 'Bedrijf' te bestemmen gronden echter géén nieuwe verblijfsruimten gecreëerd, waardoor het verrichten van een bodemonderzoek in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet aan de orde is.

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

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid (van externe komaf) kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

In casu is bij voorliggende planontwikkeling geen sprake van het realiseren van nieuwe geluidgevoelige ruimten. Er behoeft zodoende geen onderzoek te worden verricht naar de geluidbelasting op onderhavig plangebied als gevolg van wegen, industrie en/of spoorwegen.

4.3 Milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Milieuzonering zorgt er voor 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.

4.3.2 Geluid

Ten behoeve van onderhavige bedrijfsvoering is in eerste instantie het aspect geluid (afkomstig van de bedrijfsvoering) van belang. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in de mogelijkheid om de inrichting van het bedrijf ter plekke van de Holleweg 5-13 te Craubeek qua bebouwing te veranderen.

In 2005 is voor onderhavige bedrijfslocatie reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het verkrijgen van de milieuvergunning uit 2006. Ten opzichte van dat akoestisch onderzoek, voorziet voorliggende planontwikkeling in een aantal wijzigingen met akoestische relevantie. Dit betreft het verplaatsen van een aantal activiteiten naar binnen, te weten de wasplaats, de waterrem en de stapmolen. Tevens vindt een wijziging plaats ten aanzien van de verkeersbewegingen.

Zodoende is het akoestische onderzoek uit 2005 aangepast en gerapporteerd in een nieuw rapport. De rapportage van het akoestische onderzoek (kenmerk: 20134026, d.d. 25 november 2013) is bijgevoegd als **bijlage 2**. In het nieuwe akoestische onderzoek is de geluiduitstraling bepaald ten gevolge van het gehele bedrijf met inbegrip van de relevante verkeersbewegingen ter plekke van de bedrijfslocatie. Tevens is het aspect indirecte (geluid)hinder vanwege het wegverkeerlawaai van en naar de inrichting beschouwd.

Op basis van het verrichte onderzoek is geconcludeerd dat als gevolg van voorliggende planontwikkeling in de (burger)woningen gelegen rondom de bedrijfslocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, zowel ten gevolge van het van de bedrijfslocatie afkomstige geluid als het geluid vanwege de verkeersbewegingen (indirecte geluidhinder).

4.3.3 Geur

Naast het aspect geluid vormt tevens het aspect geur een aspect van onderhavige bedrijfsvoering. Ter plekke worden zeven paarden bedrijfsmatig gehouden, met bijbehorende mestopslag. Ten behoeve van het gebruik van het gebouw aan de achterzijde van het terrein als huisvesting voor de paarden en het gebruik van de mestplaat voor mestopslag, is in 2006 een milieuvergunning verleend. Daarbij is een vaste afstand van minimaal 50 meter (zowel vanaf de paardenstal als de mestopslag) ten opzichte van geurgevoelige objecten (burgerwoningen) gehanteerd.

Ten gevolge van voorliggende planontwikkeling zal de bestaande paardenstal worden verwijderd. Ten zuiden van het nieuwe bedrijfsgebouw en de stapmolen wordt vervolgens de mogelijkheid gecreëerd om een nieuwe paardenstal (maximaal 100 m²) te bouwen. Daarbij kan vervolgens een nieuwe mestopslag worden gerealiseerd.

Vanwege deze gewijzigde situering van de huidige paardenstal en mestopslag wordt de huidige (milieu)afstand van 50 meter aanzienlijk vergroot tot tenminste 80 meter tot de meest nabijgelegen geurgevoelige objecten.

4.3.4 Gevaar

Binnen onderhavige inrichting vindt geen opslag plaats van gevaarlijke stoffen, waardoor het bedrijf zou worden aangemerkt als Bevi-inrichting. De opslag van stoffen binnen de inrichting, zoals bijvoorbeeld oliën, vindt plaats conform de daartoe vereiste wettelijke (milieu)voorschriften. Daaromtrent zal de brandweer in het kader van het milieutraject een advies uitbrengen.

4.3.5 Stof

Binnen onderhavige inrichting vinden geen activiteiten plaats die leiden tot stofoverlast in de directe (woon)omgeving.

4.3.6 Conclusie milieuzonering

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

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

4.4.2 Het besluit NIBM

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

Onderhavige planontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen waardoor sprake zou zijn van overschrijding van de hiervoor genoemde 3% grens. Enkel wordt middels voorliggende planontwikkeling het kunnen realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw voor stallingruimte, alsmede een herbegrenzing van de gronden in overeenstemming met de feitelijke situatie, mogelijk gemaakt.

4.4.3 Conclusie luchtkwaliteit

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

4.5 Externe veiligheid

Op grond van artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is in onderhavig geval geen sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object. Desalniettemin is hierna het beleid met betrekking tot externe veiligheid beschouwd en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

4.5.1 Beleid

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

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek.

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.

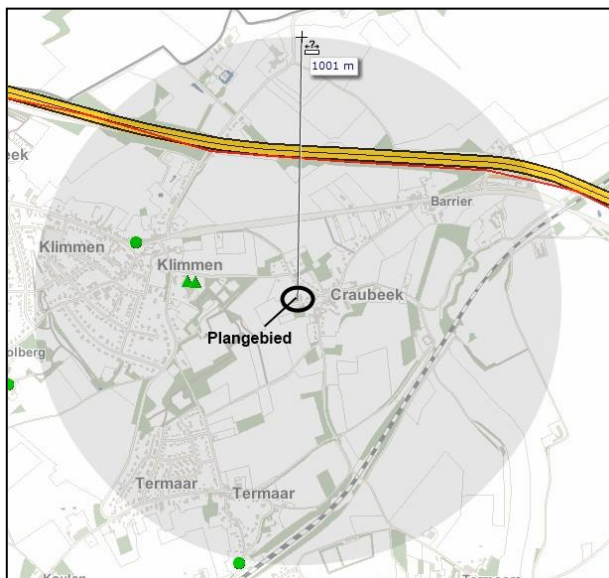
Plaatsgebonden risico

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.

4.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Ten behoeve van de beoordeling van de voor onderhavig kwetsbaar object mogelijke externe veiligheidsrisico's, is de Risicokaart Limburg geraadpleegd. Op de risicokaart is informatie opgenomen over risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen.



Risicokaart Limburg met aanduiding plangebied

Situatie plangebied inzake Bevi / risicovolle inrichtingen

Binnen een straal van 1000 meter van het plangebied is geen sprake van zogenaamde Bevi /risicovolle inrichtingen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

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

Situatie plangebied inzake transportroutes gevaarlijke stoffen

Binnen een straal van 200 meter van het plangebied is geen sprake van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Wel bevindt zich op ruim 500 meter ten noorden van onderhavig plangebied de snelweg A79, welke is aangeduid als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Vanwege deze afstand vormt deze transportroute geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

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

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

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

Situatie plangebied inzake transportleidingen

Binnen een straal van 1000 meter van het plangebied is geen sprake van transportleidingen.

4.5.3 Conclusie externe veiligheid

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

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 Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)

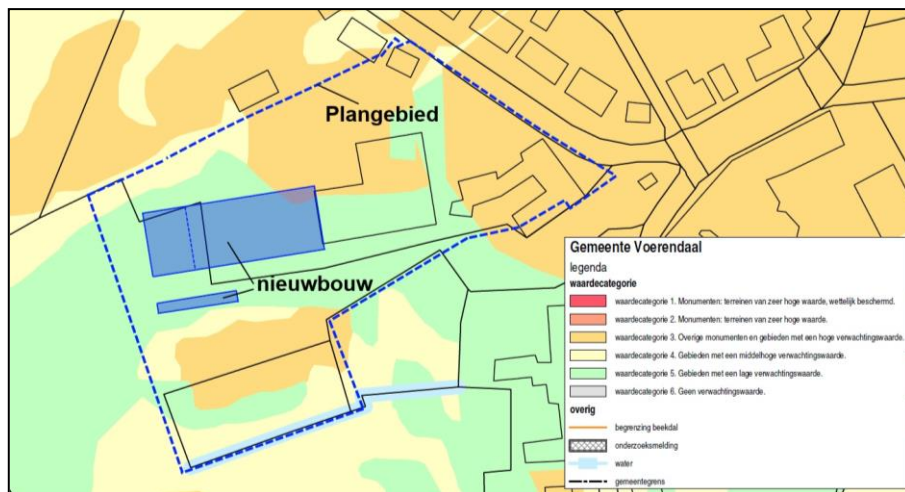
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.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

Voor (gemeentelijke) bestemmingsplannen betekent dit concreet het volgende:

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

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

In paragraaf 3.2.3 is aangegeven dat onderhavig plangebied is gelegen binnen het provinciaal archeologisch aandachtsgebied 'Via Belgica'. Een specifieke archeologische verwachtingenkaart ter plekke van onderhavig plangebied betreft de 'Archeologische verwachtings- en beleidskaart Voerendaal 2013'. Deze kaart is voor onderhavige planontwikkeling geraadpleegd.



Uitsnede 'Archeologische verwachtings- en beleidskaart Voerendaal 2013' met aanduiding plangebied en nieuwbouw

Daaruit blijkt dat ter plekke van het plangebied sprake is van verschillende archeologische verwachtingswaarden: 'overige monumenten en gebieden met een hoge verwachtingswaarde' (waardecategorie 3), 'gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde' (waardecategorie 4) en 'gebieden met een lage verwachtingswaarde' (waardecategorie 5).

Ter plekke van de te realiseren nieuwbouw (nieuw bedrijfsgebouw, stapmolen en paardenstal) zelf zijn de gronden nagenoeg volledig aangeduid als 'gebieden met een lage verwachtingswaarde' (waardecategorie 5). Enkel een zéér beperkt deel ter plekke van het nieuw te realiseren bedrijfsgebouw – aansluitend aan de bestaande werkplaats – is gelegen in waardecategorie 3 ('overige monumenten en gebieden met een hoge verwachtingswaarde').

Binnen de hiervoor genoemde archeologische verwachtingsgebied geldt het navolgende beleid.

1. In een gebied met een hoge verwachtingswaarde (waardecategorie 3, oranje kleur) geldt een archeologische onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een oppervlakte van de bodemingreep groter dan 250 m². In een dergelijk geval dient tevens bij de senior-archeoloog van de provincie advies te worden ingewonnen over de aard van het onderzoek;
2. In een gebied met een lage verwachtingswaarde (waardecategorie 5, groene kleur) geldt een archeologische onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 centimeter en een oppervlakte van de bodemingreep groter dan 10.000 m². Ook in dat geval dient bij de senior-archeoloog van de provincie advies te worden ingewonnen over de aard van het onderzoek;

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling vindt weliswaar nieuwe bodemverstoring plaats dieper dan 40 centimeter, doch is geen sprake van meer dan 250 m² aan nieuwe bebouwing binnen de waardecategorie 3 én geen sprake van meer dan 10.000 m² aan nieuwe bebouwing binnen de waardecategorie 5. Zodoende geldt in casu geen archeologische onderzoeksplicht.

5.1.3 Conclusie archeologie

Gelet op vorenstaande uiteenzetting wordt een archeologische onderzoek in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht en vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling. Weliswaar zal het gemeentelijke archeologische beleid worden verankerd in dit bestemmingsplan aan de hand van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', analoog aan het nieuwe bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'.

Binnen deze dubbelbestemming is – vanwege de ligging in het provinciale archeologische aandachtsgebied 'Via Belgica' – voorts opgenomen dat, indien bij graafwerkzaamheden sprake is van toevalsvondsten, de provincie Limburg daarvan in kennis wordt gesteld zodat de provinciale archeoloog kan worden betrokken bij het eventuele vervolg.

5.2 Kabels en leidingen

5.2.1 Boven- en ondergrondse leidingen

Door het plangebied lopen geen bovengrondse leidingen.

Wel is sprake van een ondergrondse leiding door het plangebied, te weten de overkluisde/gerioleerde watergang (primair water 'Grubben- en Kroubekervloedgraaf'). Het (hemel)water afkomstig van de ten westen van onderhavig plangebied hoger gelegen terreindelen wordt aldaar verzameld, waarna dit via de (ondergrondse) watergang wordt afgevoerd in oostelijke richting. In het verleden stroomde dit water over het onderhavige bedrijfsterrein.

De aanwezige overkluisde/gerioleerde watergang, inclusief daarbij behorende beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding, is planologisch vastgelegd middels de bestemming 'Watergang' in het bestemmingsplan 'Klimmen-Ransdaal e.o.'. Op de voor 'Watergang' bestemde gronden geldt de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas.

In het kader van voorliggende planontwikkeling is de exacte ligging van de overkluisde/gerioleerde watergang ter plekke van het plangebied ingemeten zowel door initiatiefnemer als door het Waterschap Roer en Overmaas (waarbij beide metingen met elkaar in overeenstemming waren) en ingetekend op de verbeelding behorende bij voorliggend plan.

Vanwege de te hanteren beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van de leiding zullen de bouwvlakken ter plekke van de bedrijfswoning (Holleweg 13) en de overdekte stapmolen gedeeltelijk binnen deze zone komen te liggen. Voor de overdekte stapmolen dient een omgevingsvergunning activiteit 'bouwen' te worden verleend. In dat kader zal tevens een vergunning van het waterschap zijn benodigd, vanwege de ligging in de beschermingszone. Omdat de bebouwing echter niet is gelegen over de watergang zelf, zal – gelet op het advies van het waterschap (zie paragraaf 5.4.3) – vergunning kunnen worden verleend aangezien het eventueel vrij ontgraven van de leiding niet wordt belemmerd.

5.2.2 Nutsvoorzieningen

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

5.3 Verkeer en parkeren

5.3.1 Verkeersstructuur

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van de verkeersstructuur. De bestaande inrit/toegang naar de bedrijfslocatie blijft onveranderd. Er worden middels voorliggend bestemmingsplan geen andere (nieuwe) ontsluitingen van en naar de bedrijfslocatie gerealiseerd.

5.3.2 Parkeren

Bij voorliggende planontwikkeling blijft de bestaande parkeerruimte – gelegen evenwijdig aan de Holleweg, op het bedrijfsterrein zelf – gehandhaafd. Ter plekke is sprake van 8 parkeerplaatsen. Voorts wordt – gevolg gevend aan privaatrechtelijke afspraken – voorzien in parkeerruimte aan de achterzijde van de privétuin behorende bij huisnummer 13. Deze ruimte voorziet in 6 parkeerplaatsen, primair bedoeld voor het eigen personeel. Ten laatste wordt aan de voorzijde van bedrijfsbebouwing, direct gelegen aan de straat, voorzien in 4 parkeerplaatsen.

In totaal is binnen de bedrijfslocatie sprake van 18 parkeerplaatsen, hetgeen afdoende is voor het stallen van voertuigen van personeel alsook bezoekers. Zodoende treden als gevolg van voorliggende planontwikkeling geen nadelige gevolgen op voor de parkeerbalans in het directe openbare gebied.

In navolgende figuur worden de betreffende parkeervoorzieningen schetsmatig inzichtelijk gemaakt.



Aanduiding beoogde parkeerplaatsen binnen plangebied

5.4 Waterhuishouding

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

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

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

5.4.2 Provinciaal beleid

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

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

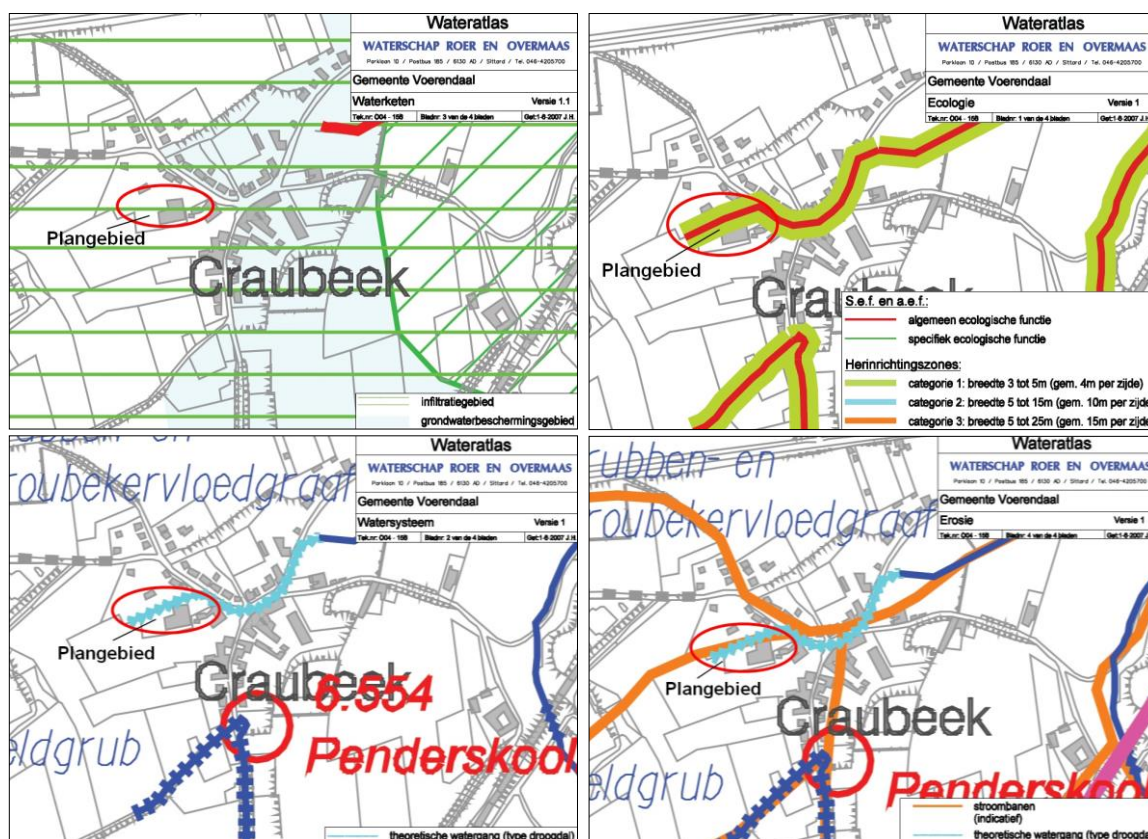
5.4.3 Watertoets Waterschap Roer en Overmaas

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

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van de 'digitale watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Op de kaarten van de gemeente Voerendaal van het Waterschap Roer en Overmaas ('Wateratlas') blijkt dat het plangebied is gelegen in een zogenaamd 'infiltratiegebied' (kaart 'waterketen'), hetgeen nagenoeg overeenkomt met de begrenzing van het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland' (paragraaf 3.2.3).

Tevens is sprake van een 'beek' met een 'algemeen ecologische functie', met een herinrichtingszone van 3 tot 5 meter breed (kaart 'ecologie'). Dit betreft de overkluisde/gerioleerde watergang 'Grubben- en Kroubekervloedgraaf', waarop reeds in paragraaf 3.2.3 en paragraaf 5.2.1 van voorliggende toelichting is ingegaan. Op de kaart 'watersysteem' is deze watergang aangeduid als 'overkluisde watergang'. Als laatste is op de kaart 'erosie' nogmaals deze 'overkluisde watergang' aangeduid, in combinatie met een aanduiding als (indicatieve) stroombaan.



Uitsnede kaarten 'Wateratlas' gemeente Voerendaal met aanduiding plangebied

5.4.4 Afvoer afval- en hemelwater

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

Afvalwater

Het afvalwater als gevolg van onderhavige planontwikkeling zal worden geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Voerendaal. 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

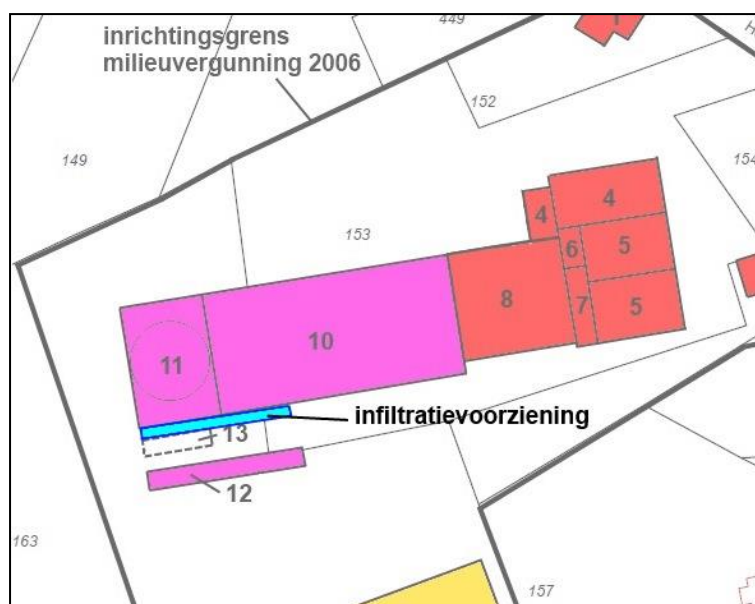
Het hemelwater dat valt op de onverharde en semi-verharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater erfverhardingen

Het hemelwater dat valt op de huidige en nieuwe erfverharding wordt afgevoerd op het gemeentelijk riool.

Hemelwater dakverhardingen

Het hemelwater dat valt op de bestaande dakverharding wordt momenteel geloosd op de gemeentelijke riolering. Voor het hemelwater dat valt op de te realiseren nieuwbouw zal een infiltratievoorziening worden gerealiseerd aan de zuidzijde van het nieuwe bedrijfsgebouw en de stapmolen.



Schetsmatige weergave
infiltratievoorziening

Capaciteit hemelwatervoorziening

Bij nieuwbouw dient gestreefd te worden naar 100% afkoppeling van het verharde oppervlak. Om te beoordelen hoe groot de te realiseren hemelwatervoorziening moet zijn, dient de hoeveelheid af te voeren hemelwater te worden berekend bij extreme buien van $t=25$ en $t=100$.

Qua nieuwe dakverharding wordt met voorliggend bestemmingsplan voorzien in een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van de machinestalling met een oppervlak van (45 x 22 meter) 990 m² en aansluitend een half open gebouw met een oppervlak van (22 x 15 meter) 330 m². Voorts wordt voorzien in een nieuwe paardenstal van (28x3,57 meter) 100 m². Het totaal nieuw te realiseren dakoppervlak bedraagt zodoende 1.420 m².

Bij een bui van $t=25$ impliceert voornoemd oppervlak een hoeveelheid hemelwater van 49,7 m³. Een bui van $t=100$ betekent 63,9 m³ af te voeren hemelwater. Het waterschap schrijft daarnaast voor dat een hemelwatervoorziening binnen 24 uur na een bui van $t=25$ opnieuw beschikbaar moet zijn voor nogmaals een bui van $t=25$. Dit betekent dat de opvangcapaciteit van de hemelwatervoorziening 99,4 m³ dient te bedragen.

Gelet op vorenstaande is een infiltratievoorziening met een buffercapaciteit van maximaal 99,4 m³ vereist om te kunnen voldoen aan de vereisten met betrekking tot het hemelwater. Deze hoeveelheid is maximaal, aangezien daarbij nog geen rekening is gehouden met de infiltratiecapaciteit van de bodem ter plekke. Deze infiltratiecapaciteit is op basis van ervaringen van initiatiefnemer goed is. Voorts is aan de zuidzijde van de bedrijfsbebouwing afdoende ruimte beschikbaar om een voorziening te kunnen realiseren van voldoende omvang.

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 in het vergunningentraject hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat geen water in de te realiseren gebouwen kan vloeien, alsmede dat geen wateroverlast voor derden zal optreden.

(Pré)wateradviezen

Onderhavige planontwikkeling is via de digitale watertoets reeds op 27 september 2011 voor advies voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas. Het waterschap heeft naar aanleiding van de melding c.q. aanvraag middels schrijven d.d. 10 februari 2012 (kenmerk: 201200115) haar préwateradvies uitgebracht.

Ten tijde van deze aanvraag werd door initiatiefnemer beoogd om het hemelwater in een watertank onder het erf op te vangen ten behoeve van hergebruik. Het heeft echter de voorkeur bij initiatiefnemer om het hemelwater afkomstig van de nieuw te realiseren dakverharding rechtstreeks weer terug te brengen naar de bodem.

Vanwege de doorgevoerde wijziging in de beoogde hemelwaterafvoer – te weten infiltratie – is onderhavige planontwikkeling d.d. 16 januari 2013 opnieuw voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Roer en Overmaas.

Het waterschap heeft naar aanleiding van deze laatste aanvraag middels schrijven d.d. 25 februari 2013 (kenmerk: 201301882) een positief wateradvies uitgebracht. Daarbij is wel opgemerkt dat de beschermingszone rondom de overluisde watergang 5 meter dient te bedragen en deze zone dient te worden vastgelegd op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

Voorts is door het waterschap verzocht om te onderzoeken of het mogelijk is om het hemelwater dat valt op de nieuwe erfverharding te laten infiltreren, alsmede het hemelwater dat valt op de reeds bestaande verharde oppervlakten af te koppelen van de riolering. Daaromtrent het navolgende.

Ten aanzien van het hemelwater dat valt op de nieuwe erfverharding zal dit in de nieuwe situatie worden afgevoerd richting de gemeentelijke riolering. Er zal slechts sprake zijn van een beperkte toevoeging van het bestaande oppervlak aan erfverharding. De te treffen maatregelen om dit beperkte oppervlak af te koppelen zijn dusdanig, dat gekozen wordt voor afvloeiing op de gemeentelijke riolering. Ditzelfde geldt ten aanzien van de bestaande erfverharding.

Ten aanzien van het hemelwater dat valt op de bestaande dakverharding (magazijn, showroom, kantine en werkplaats) is onderzocht of het afkoppelen daarvan tot de mogelijkheden behoort. Daaruit is gebleken dat de maatregelen hiertoe relatief (ten opzichte van de maatregelen voor afkoppeling van het hemelwater op de bestaande erfverharding) 'eenvoudig' zijn. Er wordt naar gestreefd om zoveel mogelijk hemelwater dat valt op het bedoelde dakoppervlak (circa 1.055 m²) af te koppelen van de riolering en te laten afvloeien naar de infiltratievoorziening.

Afhankelijk van de uiteindelijke hoeveelheid af te koppelen bestaande dakverharding kan de infiltratievoorziening worden vergroot. Bij totale afkoppeling van het bedoelde bestaande dakoppervlak dient de extra buffercapaciteit van de infiltratievoorziening 73,85 m³ te bedragen. Gelet op de

beschikbare ruimte aan de zuidzijde van de nieuwe en bestaande bedrijfsbebouwing, bestaat afdoende mogelijkheid om de infiltratievoorziening hiertoe te vergroten (in oostelijke richting).

Vanwege het verwijderen van de bestaande paardenstal en (zee)container en het dientengevolge realiseren van een nieuwe paardenstal op een andere plek binnen het plangebied, is voorliggend plan correctheidshalve d.d. 15 januari 2014 nogmaals voorgelegd aan het watertoetsloket. Het waterschap heeft middels brief d.d. 23 januari 2014 (kenmerk: 201400765) in positieve zin gereageerd.

De diverse voornoemde stukken met betrekking tot de 'digitale watertoets' zijn opgenomen in **bijlage 3**.

5.4.5 Conclusie waterhuishouding

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

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Beleidskader

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

Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn (onder andere) onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

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

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

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

Algemene soorten

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

Overige soorten

Ook deze categorie is voor de meeste activiteiten vrijgesteld voor een ontheffingsaanvraag, mits wordt gehandeld volgens een door het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV)

goedgekeurde gedragscode. Voor ingrepen waarvoor geen goedgekeurde gedragscode bestaat, moet ten aanzien van verblijfplaatsen van beschermde soorten in deze categorie een ontheffing worden aangevraagd. Daarbij kan worden volstaan met een zogenaamde 'lichte toetsing'.

Streng beschermde soorten

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

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

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

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

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

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

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

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

Natuurbeschermingswet 1998

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

De Natuurbeschermingswet regelt de aanwijzing en bescherming van:

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

5.5.2 Beleidsinventarisatie

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

EHS en POG

Onderhavig plangebied is gelegen op ruim 300 meter ten (zuid)westen van de (meest nabijgelegen) ecologische hoofdstructuur (EHS), specifiek aangeduid als 'nieuwe natuurgebied'. Verder ligt het plangebied op circa 450 meter ten (noord)westen van de (meest nabijgelegen) provinciale ontwikkelingszone groen (POG).

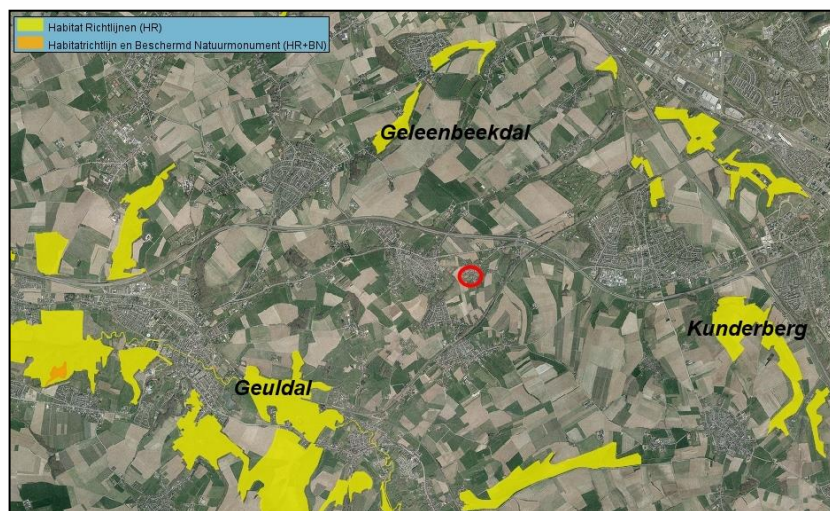


Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van EHS en POG

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en toekomstig te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Met de POG wil de provincie de EHS nog verder versterken. Vanwege de ligging buiten de EHS en POG (en de ruime tussenliggende afstanden), heeft voorliggende planontwikkeling geen negatieve effecten op deze gebieden.

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het 'Geleenbeekdal'. Dit Natura 2000-gebied ligt op ruim 2 kilometer noordelijk van onderhavig plangebied. Het 'Geuldal' is gesitueerd ruim 2,7 kilometer zuidwestelijk, terwijl 'Kunderberg' op ruim 3,7 kilometer oostelijk is gelegen.

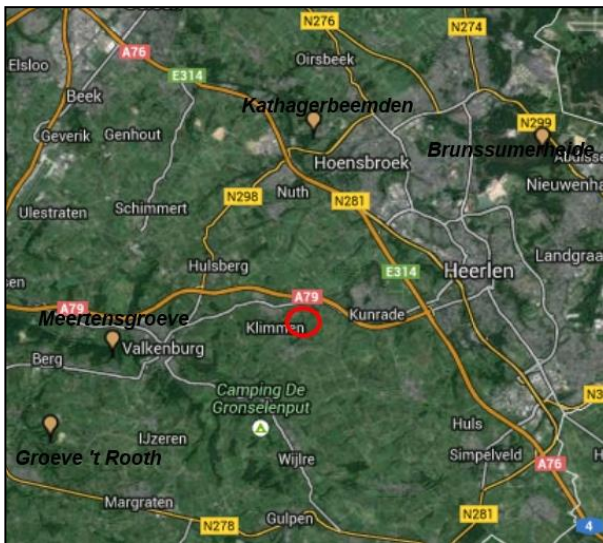


Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura2000-gebieden

Vanwege de grote afstand tussen het plangebied en de omliggende Natura 2000-gebieden, en het feit dat vanwege het niet uitbreiden van het bestaande veebestand (zeven vergunde paarden) niet meer NH₃ vrij komt bij de bedrijfsvoering (en andere stoffen slechts in beperkte mate), mag worden geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de Natura 2000-gebieden.

Beschermde natuurmonumenten

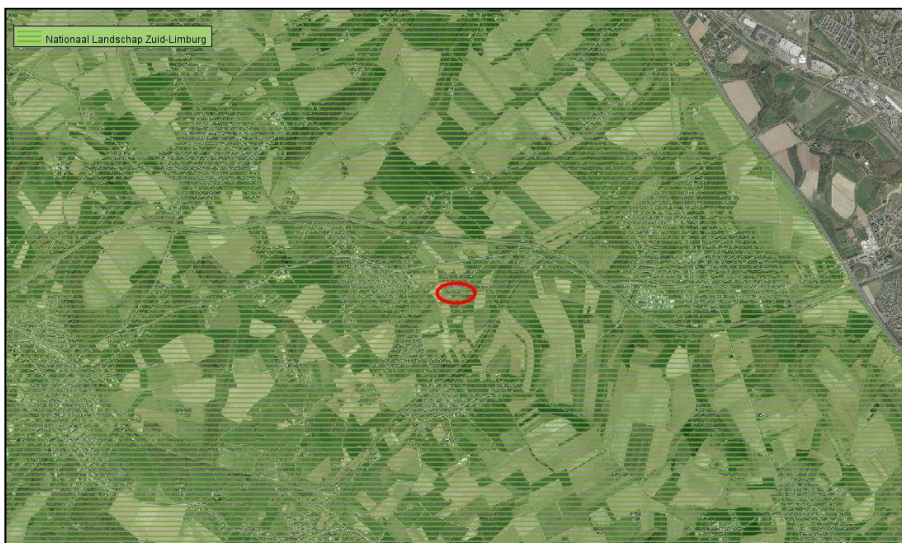
Het meest nabij gelegen beschermde natuurmonument betreft de 'Kathagerbeemden', op circa 5,5 kilometer noordelijk van het plangebied. Ook hier is sprake van een dusdanige afstand dat negatieve gevolgen voor dit beschermd natuurmonument als gevolg van voorliggende planontwikkeling niet aan de orde is.



Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van beschermde natuurmonumenten

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

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



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

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

Het plangebied bevindt zich in bestaande lintbebouwing en het terrein is al als erf ingericht voor de huidige bedrijfsvoering. Daarbij is sprake van een 'verscholen' ligging in een dal, omgeven met robuust groen. Er wordt daarmee per saldo niet onevenredig meer ruimte geclaimd voor voorliggende bedrijfsontwikkeling.

Specifiek ten aanzien van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg wordt het navolgende overwogen.

Schaalcontrast van zeer open naar besloten

Ter plekke van de bedrijfslocatie zelf is sprake van een besloten karakter, vanwege de ligging te midden van overige bebouwing en robuuste groenstructuren. Het direct westelijk van het plangebied gelegen gebied kenmerkt zich door openheid (agrarische gronden). Het huidige schaalcontrast wordt ten gevolge van voorliggende planontwikkeling niet aangetast.

Het groene karakter

Onderhavig plangebied is momenteel gelegen te midden van een (robuuste) groenstructuur. Deze groenstructuur blijft nagenoeg volledig intact en wordt – vanwege de uitvoering van de landschappelijke inpassing en tegenprestatie (in de vorm van nieuwe groene elementen) – enkel versterkt. De kernkwaliteit 'het groene karakter' wordt vanwege voorliggende planontwikkeling niet aangetast en enkel versterkt.

Reliëf en ondergrond

Het terrein ter plekke van onderhavig plangebied kenmerkt zich door terreinhoogteverschillen (zie tevens paragraaf 2.4). Bij de planontwikkeling wordt gebruik gemaakt van dit reliëf: zo zal bijvoorbeeld de nieuwe paardenstal in de bestaande helling worden gerealiseerd. Van een onevenredige aantasting van het bestaande reliëf en ondergrond is geen sprake.

Rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed

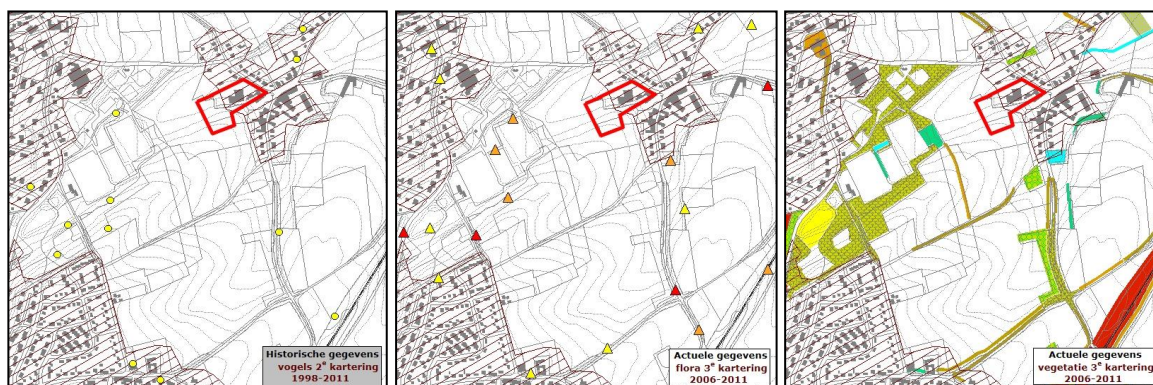
Ter plekke van onderhavig plangebied is geen sprake van 'rijk en gevarieerd cultuurhistorisch erfgoed'. Van een onevenredige aantasting van deze kernkwaliteit is dan ook geen sprake.

Conclusie beleidsinventarisatie

Vanwege de aard van voorliggende planontwikkeling, alsmede de (verschillende) afstanden ten opzichte van de EHS, POG, Natura2000-gebied en beschermde natuurmonumenten, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet strijdig is met het natuurbeleid. Voorts worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg niet aangetast ten gevolge van voorliggende planontwikkeling.

5.5.3 Natuurgegevens provincie Limburg

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



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

Blijkens deze provinciale gegevens is ter plekke van het plangebied geen sprake van waarnemingen van beschermde broedvogels, flora en/of vegetatie.

5.5.4 Waarnemingen

De Stichting Natuurinformatie ontwikkelt websites waarmee openbaarheid van natuurdata wordt nagestreefd. Een voorbeeld is de website www.waarneming.nl. Dit is een centrale en openbare website voor alle natuurwaarnemingen in Nederland. Raadpleging van deze website geeft een goed beeld van de in een bepaald gebied waargenomen flora en/of fauna in het afgelopen jaar.

Ten behoeve van onderhavige planontwikkeling is eveneens www.waarneming.nl geraadpleegd en daarbij gezocht op de gebieden 'Voerendaal – Craubeek', 'Voerendaal – Termaar' en 'Voerendaal – Klimmen'. Daaruit is gebleken dat in de omgeving van onderhavig plangebied meerdere waarnemingen van (beschermde) flora en/of fauna zijn gedaan, doch ter plekke van het plangebied zelf niet.

Mede ook gezien de terreingesteldheid van onderhavig plangebied en het (intensievere) gebruik hiervan, is de kans op aanwezigheid van beschermde flora en/of fauna nihil. Desalniettemin geldt te allen tijde dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied eventuele voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

5.5.5 Landschapsplan

Vanwege de van toepassing zijnde provinciale beleidsregel 'Limburgs Kwaliteitsmenu' is ten behoeve van voorliggende planontwikkeling voorzien in een landschappelijk inpassingsplan. Voorts is daarbij, vanwege het feit dat na uitwisseling van voor 'bedrijfsdoeleinden' bestemde gronden het totale bestemmingsoppervlak met circa 250 m² uitbreidt, voorzien in een tegenprestatie.

Tijdens de vergadering van de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 11 december 2012 heeft deze commissie geoordeeld over de voorgestelde kwaliteitsverbetering, waarna een advies is uitgebracht (zie tevens paragraaf 3.2.4).

Naar aanleiding van het advies van deze commissie is de te leveren tegenprestatie ingevuld in die zin dat de inrichting van de entree van het erf meer in overeenstemming zal worden gebracht met de karakteristiek van de straat, zulks ter beoordeling door de gemeente.

Navolgende figuren geven de voorgestelde landschappelijke inpassing (elementen B1, H1, S1 en V2) en tegenprestatie (elementen B2 en V1), alsmede de aanvulling van de tegenprestatie (elementen B3, B4 en H2), weer. Het volledige landschapsplan is bijgevoegd als **bijlage 4**.



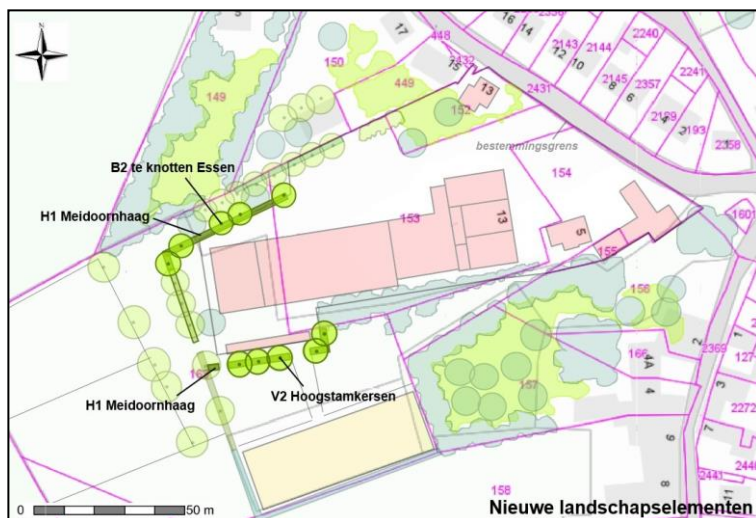
Ten aanzien van de aanvulling op het landschapsplan, zijnde de te leveren tegenprestatie aan de straatzijde van onderhavige bedrijfslocatie, heeft de gemeente kenbaar gemaakt hiermee in te kunnen stemmen. De gemeentelijke beoordeling is opgenomen in bijlage 4. Daarbij is door de gemeente wel een tweetal opmerkingen geplaatst:

1. In plaats van de twee voorgestelde platanen als 'poortbomen' ziet de gemeente liever een soort die beter aansluit bij het landelijke karakter van de gemeente, zoals bijvoorbeeld twee beuken;
2. Als soort lindebomen is voorgesteld een Tilla Cordata, die 20 meter hoog zou kunnen worden. De gemeente heeft verzocht om te kiezen voor een cultivar (bijv. Tilla Cordata 'Rancho'), die een eindhoogte kan bereiken van 8 tot 10 meter. Daardoor ontstaat een betere verhouding tussen stam en kroon, waarmee een beter/mooier straatbeeld kan worden gecreëerd.

De door te voeren wijziging voor wat betreft de bestaande paardenstal, (zee)container en mestopslag, waarbij deze gewijzigd zullen worden gesitueerd ten opzichte van het nieuwe bedrijfsgebouw en de stapmolen, impliceren een wijziging c.q. aanvulling voor wat betreft de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw.

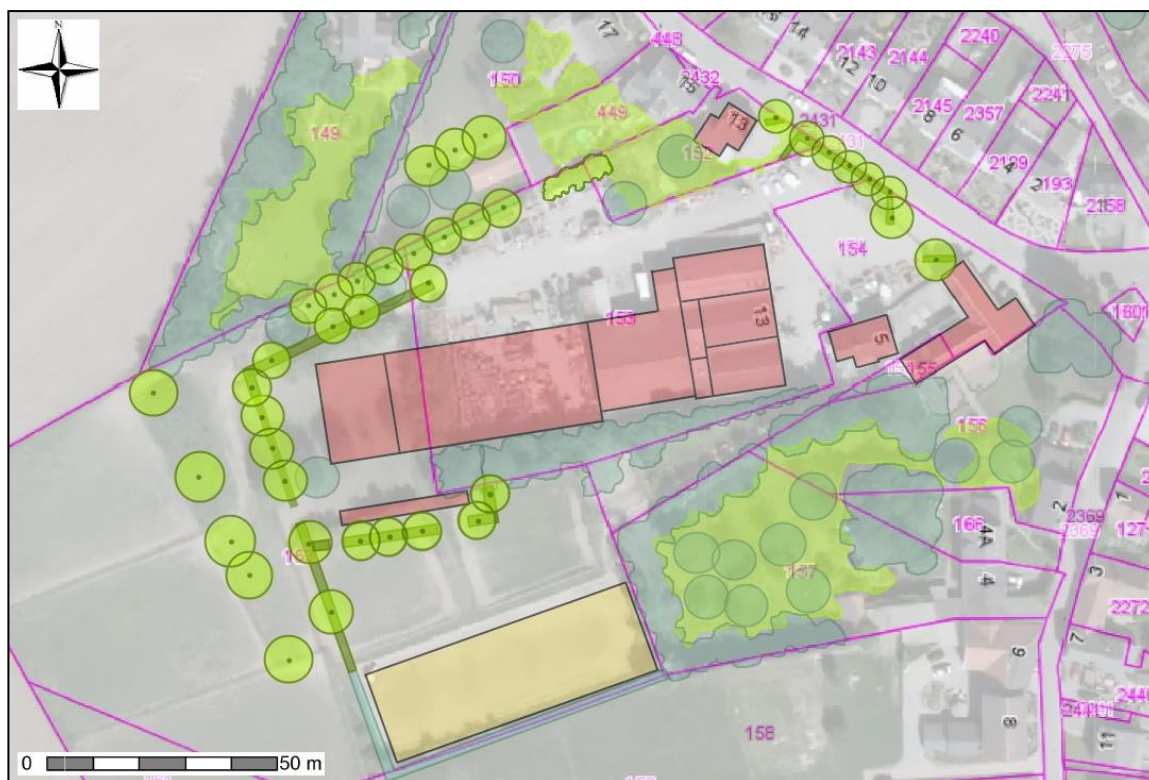
Deze wijziging is (opnieuw) voorgelegd aan de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg en op 3 december 2013 behandeld. De commissie heeft kenbaar gemaakt in te kunnen stemmen met de doorgevoerde wijzigingen (zie tevens paragraaf 3.2.4). Betreffend document op basis waarvan de commissie heeft geadviseerd is eveneens opgenomen in bijlage 4.

Navolgende figuur geeft de – vanwege de gewijzigde situatie – nieuwe landschapselementen weer.



Nieuwe landschapselementen vanwege gewijzigde situatie

Het eindbeeld met betrekking tot de landschappelijke inpassing en tegenprestatie is weergegeven in navolgende figuur.



Eindbeeld landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Holleweg 5-13 te Craubeek'

De daadwerkelijke realisatie alsmede instandhouding van de te realiseren landschappelijke inpassing en tegenprestatie, en de daarop geplaatste opmerkingen door de gemeente, alsmede de doorgevoerde wijzigingen daarop worden zowel privaatrechtelijk (overeenkomst) als publiekrechtelijk (middels voorliggend bestemmingsplan) verankerd.

5.5.6 Conclusie natuur en landschap

Gelet op de geraadpleegde gegevens, het huidige intensieve gebruik van het plangebied en de ligging ten opzichte van (diverse) natuurgebieden en/of beschermingsgebieden mag worden geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling geen strijdigheden oplevert met de (in de omgeving) aanwezige natuur- en landschapswaarden en dat middels realisatie van de landschappelijke inpassing en tegenprestatie gesteld mag worden dat sprake is van een versterking van deze waarden.

Het aspect natuur en landschap (en de daarbij beschouwde beschermde flora en fauna) vormt geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.6 Duurzaamheid

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

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

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

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

6 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 de openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

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

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

In casu is geen sprake van een bouwplan genoemd onder artikel 6.2.1 Bro, waardoor geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

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 een 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 afwijking.

De gemeente Voerendaal heeft met de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling een overeenkomst gesloten waardoor eventuele toegekende planschadeclaims voor rekening komen van initiatiefnemer.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Holleweg 5-13 te Craubeek' van de gemeente Voerendaal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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 afwijkingssregels
 - 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 het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Daarbij is voor wat betreft de regels tevens aansluiting gezocht bij het nieuwe bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven. De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000.

Bestemming 'Agrarisch met Waarden'

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt vooraleerst de bestemming 'Agrarisch met Waarden' vastgelegd op de verbeelding. Dit – naast het feit dat deze bestemming een actuele vertaling is van de vigerende bestemming ter plekke van de meest westelijk binnen onderhavig plangebied gelegen gronden – vanwege het feit dat met voorliggend bestemmingsplan ook een deel, dat momenteel bestemd is voor 'Bedrijfsdoeleinden', op grond van het bestemmingsplan 'Klimmen-Ransdaal e.o.' kan worden weg bestemd.

Binnen deze bestemming is voorts de bestaande en vergunde paardenbak gelegen, waartoe een specifieke aanduiding is opgenomen ('specifieke vorm van agrarisch met waarden – paardenbak').

Bestemming 'Bedrijf'

Voor de bedrijfslocatie zelf is de bestemming 'Bedrijf' bepaald. Voor de gehele bestemming 'Bedrijf' ter plekke van onderhavige locatie is vastgelegd dat enkel sprake mag zijn van een landbouwmechanisatiebedrijf ('specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf'), waartoe een definitie is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn voorts op de verbeelding de bouwvlakken ingetekend overeenkomstig de bestaande en nieuw te realiseren bebouwing (te weten rondom het nieuwe bedrijfsgebouw, de overdekte stapmolen en de nieuwe paardenstal). Ter plekke van de bouwvlakken is middels diverse maatvoeringsaanduidingen de verschillende maximale bouw- en goothoogten van de gebouwen vastgelegd.

Ter plekke van de stapmolen is middels een functieaanduiding het specifieke gebruik als (overdekte) stapmolen weergegeven ('specifieke vorm van bedrijf – stapmolen'). Ter plekke van de paardenstal is het specifieke gebruik voor paardenhuisvesting vastgelegd ('specifieke vorm van bedrijf paardenhuisvesting').

Ter publiekrechtelijke verankering van de landschappelijke inpassing en tegenprestatie ten behoeve van voorliggende planontwikkeling – naast de daaromtrent gesloten privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling en de gemeente – is voor de volledige bestemming 'Bedrijf' de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – landschappelijke inpassing' opgenomen op de verbeelding.

Bestemming 'Bedrijf – Voorlopig'

Voorliggende planontwikkeling voorziet (onder andere) in het kunnen realiseren van een nieuwe paardenstal, zulks ter vervanging van de momenteel bestaande stal en (zee)container welke dienen te worden verwijderd. Om te voorkomen dat – tot aan het daadwerkelijk in gebruik kunnen nemen van de nieuwe paardenstal – reeds de bestaande stal en container dienen te worden verwijderd, is ter plekke van deze bestaande gebouwen de bestemming 'Bedrijf – Voorlopig' vastgelegd. Het betreft énkél het vastleggen van de aanwezige gebouwen.

De voorlopige bestemming heeft een geldigheidsduur van 3 jaren, waarna deze bestemming vervalt in de definitieve bestemming ('Agrarisch met Waarden').

Binnen de bestemming 'Bedrijf – Voorlopig' zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – landbouwmechanisatiebedrijf', 'specifieke vorm van bedrijf – landschappelijke inpassing' en 'specifieke vorm van bedrijf – paardenhuisvesting' van toepassing.

Dubbelbestemmingen

Voorts is een tweetal dubbelbestemmingen binnen onderhavig plangebied van toepassing.

Vooraleerst betreft dit de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Daarmee is een planologisch-juridische verankering geboden van het gemeentelijke archeologiebeleid en de daaruit voortvloeiende verplichtingen.

Ten tweede is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone primair water' op de verbeelding weergegeven. Daarmee is een publiekrechtelijke vertaling gegeven van de door het Waterschap Roer en Overmaas ingemeten ligging van de overkluisde watergang 'Grubben- en Kroubekervloedgraaf' en bijbehorende beschermingszone van 5 meter aan weerszijden van het hart van deze leiding.

Gebiedsaanduidingen

Ten slotte is een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'milieuzone – bodembeschermingsgebied' (vanwege de ligging van onderhavig plangebied in het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'), 'geluidzone – weg' (conform opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.') en 'wro-zone – rode contour' (vanwege de ligging van onderhavig plangebied buiten de rode contour en conform opgenomen in het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.').

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de 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 is 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 geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de 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 met andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

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

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan de betreffende instanties. De vervolgens ingekomen reacties c.q. adviezen zijn opgenomen onder **bijlage 5**. De ingekomen reacties c.q. adviezen zijn verwerkt in voorliggende toelichting.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er ter inzage legging 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 Voerendaal heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, een voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen. Gedurende de publicatietermijn kan door eenieder inspraak op de planontwikkeling worden geleverd.

Het voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 10 mei 2012 tot en met 20 juni 2012 voor inspraak ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie inspraakreacties ingekomen.

Voorts is op 31 januari 2013 een bijeenkomst gehouden voor de personen die inspraak hebben geleverd op het voorontwerp bestemmingsplan.

De beantwoording van de inspraakreacties is door het college van burgemeester en wethouders verwerkt in een inspraaknota (**bijlage 6**), waarbij tevens de opmerkingen tijdens de bijeenkomst d.d. 31 januari 2013 zijn betrokken. Waar aan de orde is het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan gewijzigd c.q. aangevuld ten gevolge van de geleverde inspraak, zulks conform aangegeven in de inspraaknota.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

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

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

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 28 maart 2013 tot en met 10 mei 2013 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingekomen.

Ten aanzien van deze zienswijzen heeft het college van burgemeester en wethouders een beantwoording geformuleerd in een zienswijzennota. Betreffende zienswijzennota is bijgevoegd als **bijlage 7**. Ten gevolge van de ingediende zienswijzen is voorliggend bestemmingsplan op onderdelen gewijzigd, zulks conform aangegeven in de zienswijzennota.

Omtrent de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan heeft de provincie Limburg kenbaar gemaakt geen bezwaren te zien en geen gebruik te zullen maken van haar mogelijkheid tot reactieve aanwijzing (**bijlage 8**).

9 Bijlagen

1. Adviezen Stichting Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 20 december 2012 (kenmerk: plan K12-22) en d.d. 11 december 2013 (kenmerk: plan K13-12-22);
2. Akoestisch onderzoek industrielawaai d.d. 25 november 2013 (Bureau Geluid, kenmerk: 20134026);
3. Stukken watertoets d.d. 27 september 2011, d.d. 27 februari 2012, d.d. 16 januari 2013, d.d. 25 februari 2013, d.d. 15 januari 2014 en d.d. 23 januari 2014 (Waterschap Roer en Overmaas);
4. Landschappelijke inpassing en tegenprestatie 'Holleweg 5-13 Craubeek' (landschapsarchitect G. Paumen, kenmerk: PNR6343RH13-110912/201212/150213), Memo landschappelijke inpassing Landbouwmechanisatiebedrijf Horsmans (gemeente Voerendaal, d.d. 29 januari 2013) en Memo aanvullingen c.q. wijzigingen landschapsplan Holleweg 5-13 te Craubeek (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV, kenmerk: 13/04759/V/M/SV);
5. Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro;
6. Inspraaknota;
7. Zienswijzennota;
8. Mail provincie Limburg d.d. 9 januari 2014.

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

Opgemaakt te Voerendaal, op 23 januari 2014,

A handwritten signature in blue ink, reading 'Van de Venne', is written over a horizontal line.

drs. S.J. van de Venne

Aelmans Adviesgroep

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

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

www.aelmans.com
info@aelmans.com

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

