



BESTEMMINGSPLAN

- onderdeel Toelichting -

Op gen Hek 14 te Voerendaal

gemeente Voerendaal

Bestemmingsplan

Op gen Hek 14 te Voerendaal

Gemeente Voerendaal

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0986.BPopgenhek14-VG01
Rapportnummer:	11-05410-V-A-SV
Dossiernummer:	A11193.05
Opdrachtgever:	de heer P.J.H. Curfs
Opsteller:	drs. S.J. van de Venne
Status:	vastgesteld
Datum:	13 december 2012

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu

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

info@aelmans.com

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

www.aelmans.com

KvK 14048217
BTW 8116.94.811.B.01
Bankrekening 15.18.99.444
BIC RABONL2U
IBAN NL75 RABO 0151 8994 44

Aelmans Ruimtelijke Ontwikkeling & Milieu
is een handelsnaam van Triple A adviseurs B.V.



Op onze dienstverlening zijn de algemene
voorwaarden van Triple-A Adviseurs 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	Beoogde planontwikkeling.....	7
2.3	Ruimtelijke effecten.....	10
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.2.1	Provinciaal Omgevingsplan Limburg.....	12
3.2.2	Perspectieven	13
3.2.3	Provinciale waarden	14
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieutechnische aspecten	17
4.1	Bodem	17
4.2	Geluid	17
4.3	Milieuzonering	18
4.4	Luchtkwaliteit.....	19
4.4.1	Algemeen.....	19
4.4.2	Het besluit NIBM	19
4.4.3	Besluit gevoelige bestemmingen.....	20
4.4.4	Conclusie	20
4.5	Externe veiligheid	20
5	Overige ruimtelijke aspecten	21
5.1	Archeologie	21
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Monumentenwet 1988)	21
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	21
5.1.3	Archeologisch onderzoek	22
5.1.4	Conclusie	22
5.2	Kabels en leidingen	23
5.3	Verkeer en parkeren	23
5.3.1	Verkeersstructuur.....	23

5.3.2	Parkeren	23
5.4	Waterhuishouding.....	23
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	23
5.4.2	Provinciaal beleid	24
5.4.3	Watertoets Waterschap Roer en Overmaas.....	24
5.4.4	Conclusie waterhuishouding	25
5.5	Natuur en landschap	26
5.6	Flora en fauna	26
5.6.1	Algemeen.....	26
5.6.2	Natuurgegevens provincie Limburg.....	27
5.6.3	Gebiedsbescherming	27
5.6.4	Conclusie flora en fauna	27
5.7	Duurzaamheid	28
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Grondexploitatie	29
6.1.1	Algemeen.....	29
6.1.2	Exploitatieplan.....	29
6.2	Planschade	30
7	Planstukken	31
7.1	Algemeen	31
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	31
7.2.1	Toelichting	32
7.2.2	Regels	32
7.2.3	Verbeelding	33
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	35
8.1	Inleiding.....	35
8.2	Vooroverleg.....	35
8.3	Inspraak.....	35
8.4	Formele procedure.....	36
8.4.1	Algemeen.....	36
8.4.2	Zienswijzen	36
9	Bijlagen.....	37

1 Inleiding

De heer Curfs heeft tot voor enkele jaren een varkenshouderij geëxploiteerd op de locatie Op gen Hek 14 te Voerendaal. De varkenshouderij is inmiddels beëindigd, waardoor de stallen leeg staan. In het verleden zijn reeds plannen ontwikkeld om in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg de bedrijfsgebouwen te slopen en ter plekke woningbouw te realiseren. Uiteindelijk is eind 2008 de stekker uit deze planontwikkeling getrokken, aangezien het realiseren van woningbouw vanwege akoestische en archeologische belemmeringen niet haalbaar is gebleken.



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied

De heer Curfs bleef echter geïnteresseerd in de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg om zodoende op een kostenefficiënte wijze zijn stallen te kunnen slopen. Deze mogelijkheid deed zich voor toen de dames Thijssens in Klein Welsden, gemeente Eijsden-Margraten, twee woningen wensten te realiseren. De dames Thijssens beschikten zelf niet over de benodigde vierkante meters sloopoppervlak en de benodigde contingenten waren binnen de gemeente Eijsden-Margraten niet voorhanden, waarna de locatie van de heer Curfs in beeld kwam.

De regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg schrijft voor dat, bij toepassing daarvan, het nieuwe planologische regime middels een separaat bestemmingsplan dient te worden geregeld. In casu zijn de sloop- en terugbouwlocatie binnen twee verschillende gemeenten gelegen. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de slooplocatie aan de Op gen Hek 14 te Voerendaal. Voor wat betreft de terugbouwlocatie op het perceel Klein Welsden ong. te Margraten is tevens een bestemmingsplan opgesteld.

Van de voormalige bedrijfsgebouwen en verhardingen binnen het nu voorliggende plangebied zal ruim 1.500 m² worden gesloopt, op grond waarvan in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg twee woningen mogen worden teruggebouwd. Ter plekke van de slooplocatie dienen de agrarische bedrijfsbestemming alsmede de milieuvergunning te vervallen.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding voor de bestemmingsplanwijziging op de locatie Op gen Hek 14 te Voerendaal.

2 Plangebied en planontwikkeling

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

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Op gen Hek 14, aan de rand van Kunrade, gemeente Voerendaal. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Voerendaal – sectie G – nummers 76 (gedeeltelijk) en 314.



Luchtfoto met
aanduiding plangebied

De omgeving van het plangebied kan worden omschreven als landelijk. Aan de noordzijde ligt de woonbebouwing van Kunrade en het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande. Aan de west- en zuidzijde ligt eerst de autosnelweg A79 en vervolgens het Ransdalerveld. Ten oosten ligt de dorpsrand van Kunrade.

2.2 Beoogde planontwikkeling

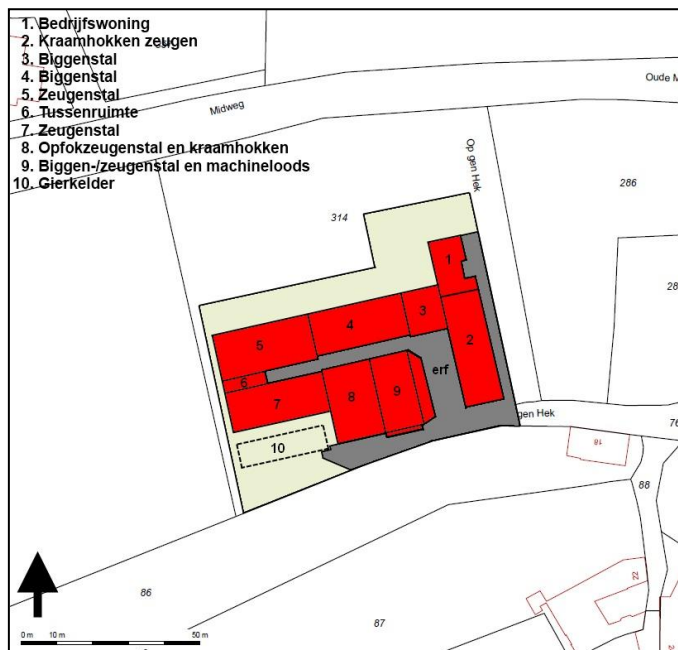
De heer Curfs wenst de bestaande, niet meer in gebruik zijnde varkensstallen af te breken. In totaal is sprake van de sloop van ruim 1.500 m² (voormalige) bedrijfsbebouwing. Hiermee wordt een aanzienlijke ontsteningswinst ter plekke geboekt.

De huidige bedrijfswoning wordt in de nieuwe situatie gehandhaafd als burgerwoning. Aansluitend aan de huidige bedrijfswoning bevinden zich momenteel de (voormalige) kraamhokken voor de zeugen. Daarvan betreft circa twee derde de oorspronkelijke oude bouw van het bedrijfscomplex. Deze ruimte is oorspronkelijk gebouwd als koeienstal. Aansluitend aan de oude bouw is een kraamstal aangebouwd met een

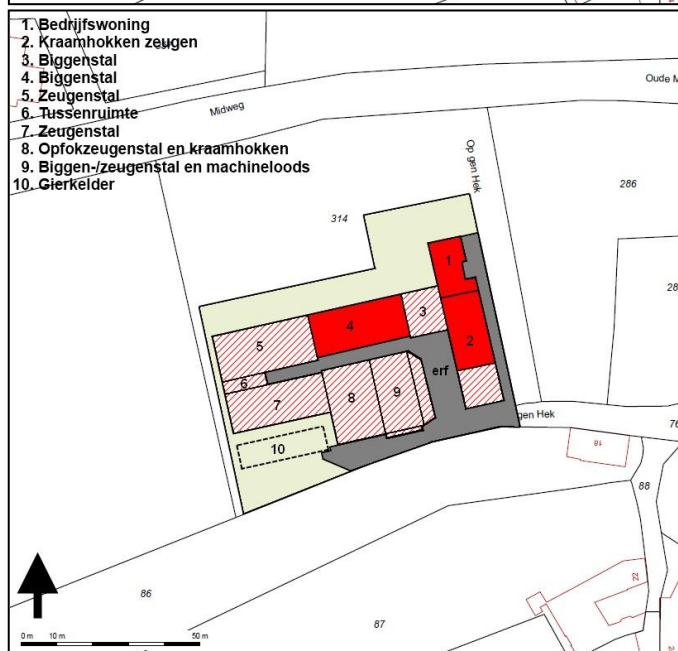
oppervlak van 135 m². De oude bouw beoogt cliënt te behouden als opslagruimte voor het resterende materieel (machines en werktuigen). De genoemde latere (aan)bouw zal worden gesloopt.

Aangezien de heer Curfs op hobbymatige wijze paarden houdt, is het voornemen om de voormalige biggenstal in pandig aan te passen voor het houden van de paarden. De heer Curfs wenst zodoende deze voormalige biggenstal als paardenstal en ruimte voor opslag van hooi- en stro te behouden. De huidige (ondergrondse) gierkelder, geheel aan de zuidwestelijke zijde van onderhavig plangebied, wenst de heer Curfs te behouden voor de opslag van de mest van de op hobbymatige wijze te houden paarden.

Navolgende figuren geven achtereenvolgens de bestaande situatie en de te slopen weer.



Bestaande situatie

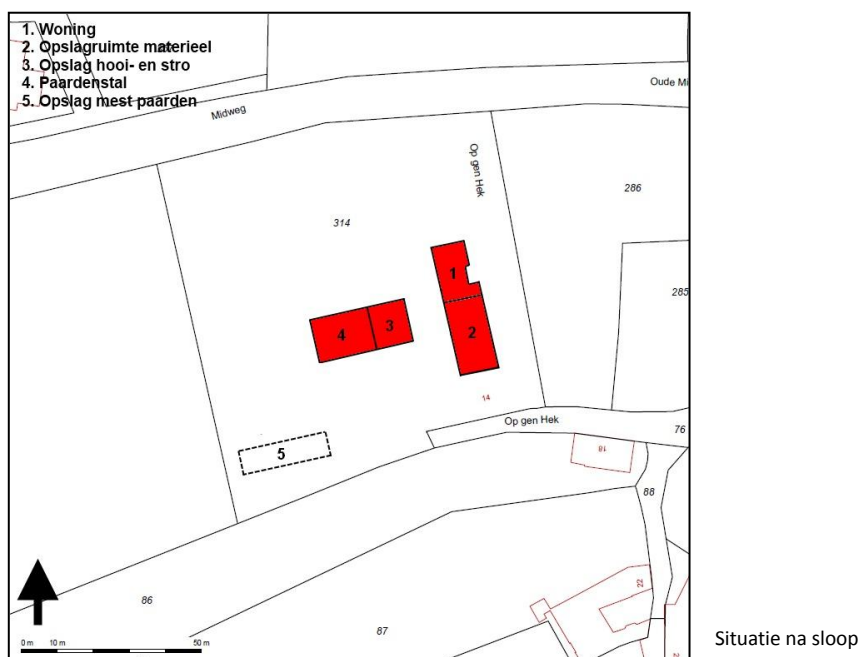


Te slopen bedrijfsbebouwing

In navolgende tabel zijn de afmetingen van de bestaande bebouwing inzichtelijk gemaakt en aangegeven hoeveel vierkante meter in totaal zal worden gesloopt. De nummers in onderstaande tabel corresponderen met de nummers in de voorafgaande figuren.

	<i>Functie</i>	<i>sloop</i>	<i>lengte</i>	<i>breedte</i>	<i>te slopen oppervlak</i>	<i>Nieuwe functie</i>
1	bedrijfswoning	nee				woning
2	kraamhokken zeugen	deels	36,70	10,80	135	restant: opslag materieel
3	biggenstal	ja	12,80	10,80	138,24	-
4	biggenstal	nee	26,20	12,00		paardenstal / hooi- en stro
5	zeugenstal	ja	28,30	12,80	362,24	-
6	tussenruimte	ja	12,00	4,20	50,4	-
7	zeugenstal	ja	27,40	11,20	306,88	-
8	opfokzeugenstal en kraamhokken	ja	21,00	12,50	262,5	-
9	biggen-/zeugenstal en machineloods	ja	21,00	12,10	254,1	-
10	gierkelder	nee	25,20	7,20		opslag mest paarden
TOTAAL					1509,36	

De situatie na sloop is visueel inzichtelijk gemaakt aan de hand van navolgende figuur.



Hoewel de Ruimte voor Ruimte regeling Zuid-Limburg, waaraan in casu toepassing wordt gegeven, in beginsel voorschrijft dat alle (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, wordt daarvan bij voorliggende planontwikkeling afgeweken. De direct aan de woning grenzende bebouwing dient te worden gehandhaafd ten behoeve van opslagruimte voor de (resterende) machines en werktuigen. De achter de woning gelegen bedrijfsbebouwing wordt daarnaast gehandhaafd ten behoeve van het op hobbymatige wijze kunnen houden van een aantal paarden, inclusief bijbehorende hooi- en stro-opslag.

2.3 Ruimtelijke effecten

De sloop van voormalige bedrijfsgebouwen is onlosmakelijk verbonden met optreden van ruimtelijke effecten. Om diverse redenen worden deze ruimtelijke effecten aanvaardbaar geacht.

De bedrijfsgebouwen te Op gen Hek 14 ontsieren momenteel de locatie ter plekke. Door een groot deel van de bedrijfsgebouwen te slopen, alsmede de bijbehorende (erf)verhardingen en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) te verwijderen, wordt de bedrijfslocatie 'terug gegeven' aan de omliggende landbouwgronden. Hierdoor treedt ter plekke een meervoudige winst op:

1. Ontsteningswinst (bedrijfsgebouwen van in totaal ruim 1.500 m² worden gesloopt);
2. Milieuwinst (de milieuvergunning voor de slooplocatie moet worden ingetrokken);
3. 'Beleidswinst' (het uitvoering geven aan beleidsregel om intensieve veehouderijen in het buitengebied van Zuid-Limburg te weren).

Ter compensatie, met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg, bestaat de mogelijkheid om op het perceel van de dames Thijssens te Klein Welsden twee woningen te realiseren. De woningen worden in een carrévorm gesitueerd en krijgen een veel kleiner oppervlak (circa 355 m²) en massa en zijn daarbij op een stedenbouwkundig verantwoorde plek gelegen binnen de lintbebouwing van Klein Welsden.

Gesteld kan worden dat de ruimtelijke effecten, die optreden als gevolg van onderhavige planontwikkeling aanvaardbaar zijn.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL). Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' van de gemeente Voerendaal.

3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De provincie Limburg heeft hiertoe de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg in het leven geroepen. Deze regeling is op dit moment niet meer van kracht, maar onderhavig plan heeft reeds een aanvang genomen ten tijde van de regeling en kan met gebruikmaking van de regeling worden uitgevoerd.

Conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg

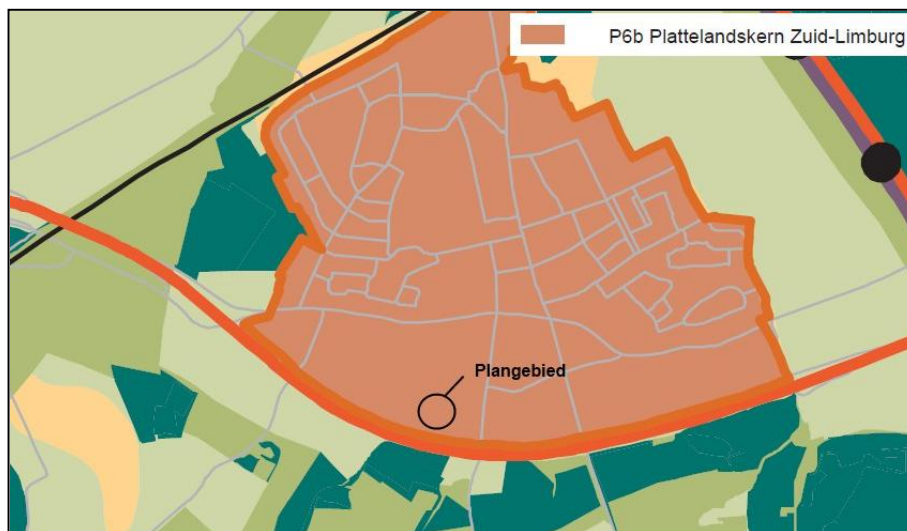
Op 29 juni 2001 is door Provinciale Staten van Limburg het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) vastgesteld. Dit POL is een integraal plan voor het omgevingsbeleid voor het grondgebied van de Provincie Limburg. Dit houdt in dat het POL zowel een streekplan, een milieubeleidsplan, een waterhuishoudingsplan, 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 P6b 'Plattelandskern Zuid-Limburg'.



Uitsnede POL-perspectievenkaart met aanduiding plangebied

Ten aanzien van het perspectief P6b geeft de provincie het navolgende aan.

De 'Plattelandskernen' zijn overwegend kleinschalig van karakter. Een aantal grotere kernen (Gennep, Horst, Helden-Panningen, Gulpen, Valkenburg en Vaals) vervullen op sommige terreinen een verzorgende functie voor een bredere plattelandsgregio (onderwijs, bedrijvigheid, zorg en/of cultuur). De vitaliteit van deze dorpen en stadjes moet behouden blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking. En voor de groei van lokaal, in een enkel geval ook regionaal georiënteerde bedrijvigheid.

Het in stand houden van winkels en publieksvoorzieningen in plattelandskernen vraagt de nodige aandacht, net als de bereikbaarheid per openbaar vervoer zodat sociaal-culturele voorzieningen (ook in de stadsregio's) goed bereikbaar zijn.

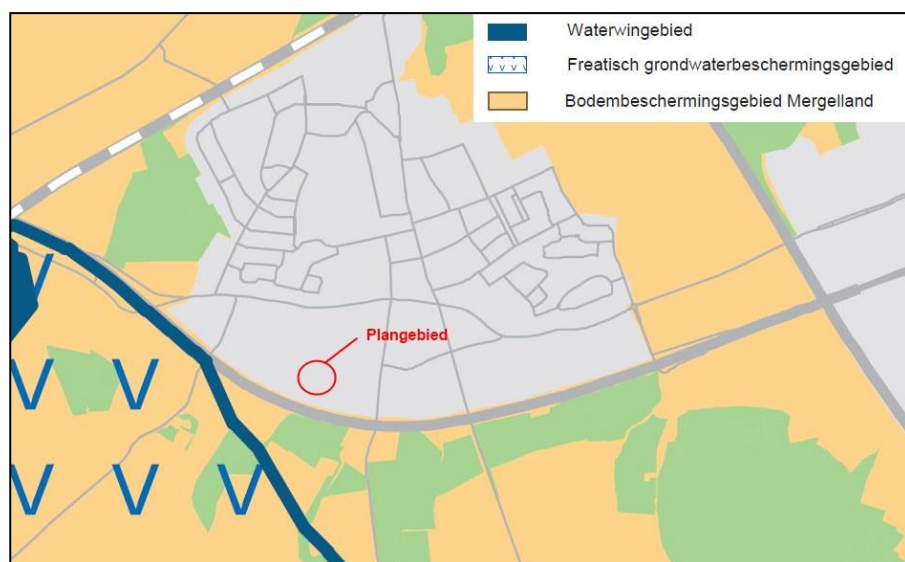
Grootschalige economische activiteiten en voorzieningen met een stedelijk karakter en omvang horen hier in principe niet thuis. Voor de plattelandskernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd. Enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit, anderzijds vanwege de (verwachte) krimpende bevolkingsomvang, de aanwezige omgevingskwaliteiten in het landelijk gebied en de belangen van de landbouw en recreatie en toerisme.

3.2.3 Provinciale waarden

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

Kristallen waarden

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

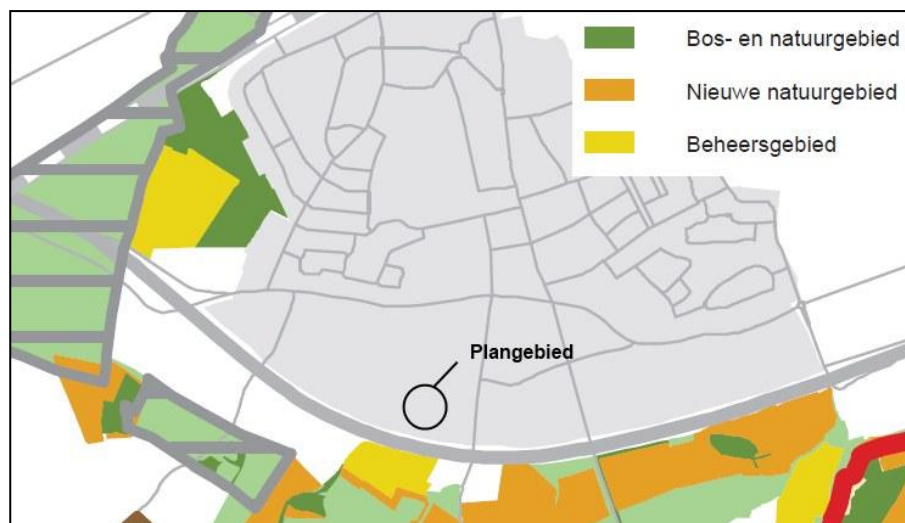


Uitsnede POL-kaart
'kristallen waarden' met
aanduiding plangebied

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

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 niet binnen dergelijke waarden gelegen.



Uitsnede POL-kaart
'blauwe waarden' met
aanduiding plangebied

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het vorenstaande levert het provinciaal beleid geen belemmeringen op voor onderhavige planontwikkeling. Deze conclusie wordt bevestigd middels het positieve advies van de Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 22 maart 2011 (kenmerk: ROM/JN/K10-08) in het kader van de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte Zuid-Limburg en de combinatie met het bouwplan te Klein Welsden (gemeente Eijsden-Margraten). Voornoemd advies is toegevoegd als **bijlage 1**.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ter plekke van de slooplocatie te Op gen Hek 14 is op dit moment het bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade' van kracht.



Uitsnede vigerende plankaart

Het plangebied is bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden'. Ingevolge artikel 13 van de voorschriften zijn de als agrarische bedrijfsdoeleinden aangegeven gronden bestemd voor agrarische doeleinden ten behoeve van agrarische bedrijven. Het afbreken van een groot deel van de agrarische opstallen, waarna een woning met opstallen ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden overblijft, is in strijd met de bestemming 'Agrarische doeleinden'.

Immers, er dient een bestemming voor woondoeleinden ('Wonen') te worden geregeld ter plekke van het plangebied. Het achterste deel (westelijk) van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch', overeenkomstig de omliggende gronden.

Voorts is het plangebied voor een groot gedeelte gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde. In voorliggend bestemmingsplan wordt door middel van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' deze archeologische verwachtingswaarde vastgelegd.

Het college van burgemeester en wethouders van Voerendaal heeft middels brief d.d. 23 mei 2011 (kenmerk: 11.003831), verzonden d.d. 26 mei 2011, kenbaar gemaakt onder de navolgende voorwaarden medewerking te zullen verlenen aan de beoogde bestemmingswijziging (**bijlage 2**):

1. Er dient minimaal 1.500 m² aan agrarische opstallen gesloopt te worden om te kunnen voldoen aan de Ruimte voor Ruimte regeling;
2. De milieuvergunning zal worden ingetrokken;
3. Het hobbymatig houden van paarden wordt toegestaan tot een maximum van 5 paarden;
4. Opslag van materieel en hooi en stro mag slechts plaatsvinden in bestaande agrarische bebouwing;
5. De wijziging van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoning dient planologisch en milieuhygiënisch (geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, archeologie, enz.) haalbaar zijn;
6. De kosten voor o.a. het opstellen van het bestemmingsplan en ambtelijke begeleiding komen voor rekening van de initiatiefnemer middels een anterieure overeenkomst;
7. Er zal tevens een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten met initiatiefnemer.

Aan alle vorenstaande genoemde voorwaarden zal door de heer Curfs worden voldaan.

4 Milieutechnische aspecten

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

4.1 Bodem

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

Voor onderhavige plangebied zal een (verkenkend) bodemonderzoek moeten worden verricht, vanwege het feit dat de agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'. De resultaten van dit onderzoek, waaruit dient te blijken dat geen sprake is van milieuhygiënische beperkingen ten aanzien van de bestemmingswijziging, dient te zijn afgerond alvorens voorliggend plan wordt vastgesteld.

Op voorhand wordt echter gesteld dat het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling vormt.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï, industrielawaai en spoorweglawaaï.

Bij onderhavige planontwikkeling speelt alleen het aspect wegverkeerslawaaï.

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

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

Onderhavig plangebied is gelegen aan Op gen Hek. Voor deze weg geldt een maximum snelheid van 30 km/u. Dergelijke wegen zijn op basis van de Wet geluidhinder niet gezoneerd.

Behalve met Op gen Hek moet ook rekening worden gehouden met de autosnelweg A76 die op circa 100 meter van het plangebied is gelegen. Ook auto(snel)wegen zijn voorzien van een geluidszone. De zone is afhankelijk van de ligging van de weg binnen of buiten de bebouwde kom en van het aantal rijstroken. Voor de A76 ter plekke van het plangebied wordt uitgegaan van een autosnelweg buiten de bebouwde kom met één of meer rijstroken. Deze wegen hebben een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg, gemeten vanuit de as van de weg.

Aangezien het plangebied op circa 125 meter van de as van de weg is gelegen, zal de nieuwe woonbestemming binnen de zone van de weg liggen. Dit zou betekenen dat door middel van een akoestisch onderzoek moet worden onderzocht of ter plekke van de tot burgerwoning om te vormen bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Onderhavige planontwikkeling leidt echter niet tot een (in pandige) verbouwing van de woning. Omtrent het wel of niet verrichten van een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Voerendaal. Daarbij is aangegeven dat indien het gebruik van de woning hetzelfde blijft, deze niet op geluid behoeft te worden getoetst. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

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

4.3 Milieuzonering

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

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

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

De functiewijziging van agrarisch bedrijf naar een woonfunctie heeft geen gevolgen voor bedrijven. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op het bedrijventerrein Lindelauffer Gewande en betreft een groothandel in natuursteen. Gelet op de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009, wordt als grootste richtafstand voor een groothandel in hout en bouwmaterialen 50 meter tot woonbestemmingen aangehouden. De woning van de locatie Op gen Hek 14 is op ruim 100 meter afstand van bedrijventerrein Lindelauffer Gewande gevestigd.

Voorts zal, als gevolg van voorliggende planontwikkeling, de ter plekke gevoerde intensieve agrarische bedrijvigheid (varkenshouderij) worden beëindigd. Daartoe wordt de milieuvergunning ingetrokken, als gevolg waarvan de milieubelasting op de (woon)omgeving verdwijnt.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling en is sprake van een verbetering van de milieuhygiënische situatie in de (directe) omgeving.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

4.4.2 Het besluit NIBM

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

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

In casu is sprake van een wijziging van de bestemming. Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging van 'Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' niet in betekenende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt zodoende geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. Na sloop van een groot deel van de bedrijfsgebouwen zal immers sprake zijn van een woonbestemming ter plekke van het plangebied. Het aantal verkeersbewegingen van een burgerwoning is (aanzienlijk) minder dan bij een agrarische bedrijfsbestemming, waar immers aan- en afvoer van vee, voer en mest plaatsvindt.

4.4.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op voorliggende planontwikkeling.

4.4.4 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling. Als gevolg van de intensieve agrarische bedrijvigheid kan aangenomen worden dat de luchtkwaliteit zelfs verbetert.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig bestemmingsplan wordt geen nieuw kwetsbaar object gerealiseerd. De bedrijfswoning wordt alleen bestemd als burgerwoning. Dit betekent dat geen verandering in het groeps- of plaatsgebonden risico plaatsvindt. Vandaar dat geen afweging hoeft te worden gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid.

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



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

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)

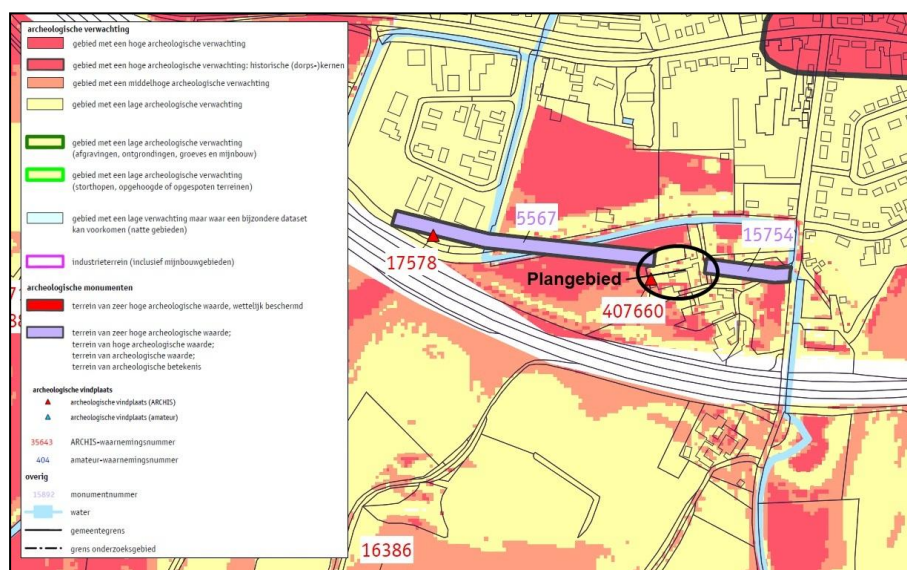
Archeologische waarden zijn bij wet beschermd (Monumentenwet 1988, hoofdstuk vijf 'Archeologische monumentenzorg'). Gemeenten zijn verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. 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

Voor onderhavig plangebied is ten aanzien van het aspect archeologie de archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten en de gemeente Nuth geraadpleegd.



Uitsnede archeologische verwachtings- en cultuurhistorische advieskaart voor de Parkstad Limburg gemeenten met aanduiding plangebied

Uit de kaart blijkt dat ter plekke van het plangebied overwegend sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Weliswaar is het plangebied gelegen temidden van hoge verwachtingswaarden alsmede in de nabijheid van een archeologische vindplaats (ARCHIS-waarnemingsnummer 407660) én tussen de monumentnummers 5567 en 15754.

Conform het archeologische beleid van de gemeente Voerendaal gelden voor gebieden met een lage archeologische verwachting geen restricties, tenzij er een vindplaats binnen een straal van 50 meter van het plangebied is gelegen. Bovendien grenzen twee archeologische monumenten aan het plangebied (de Romeinse weg of Via Belgica). Onderzoek naar deze weg heeft intussen al op een aantal plaatsen aangetoond hoe de weg er in doorsnede uitzag, maar wat nog ontbreekt zijn juist de structuren en randfenomenen die aan weerszijden van de weg aangetroffen kunnen worden.

5.1.3 Archeologisch onderzoek

Bij ontwikkelingen in het onderhavige plangebied of bij bodemversturende werkzaamheden, waaronder begrepen sloopwerkzaamheden, dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Daarbij is sprake van twee scenario's:

1. Bij sloopwerkzaamheden (waarvan in casu in beginsel enkel sprake is) stelt de regioarcheoloog – die de gemeente Voerendaal adviseert omtrent het aspect archeologie – als voorwaarde dat geen schade mag worden aangericht aan de bodem. Om dat te kunnen waarborgen dient de sloop van nog aanwezige funderingen onder archeologisch toezicht plaats te vinden. Daarbij kan tevens worden gekeken worden of onder de slooplocaties nog archeologische fenomenen aanwezig worden, zulks ter registratie. De vereiste archeologische begeleiding van de werkzaamheden dient te worden uitgevoerd door een erkend opgravingbedrijf op basis van een beperkt programma van eisen.

Bij de daadwerkelijke aanvraag van de omgevingsvergunning ten behoeve van het slopen van onderhavige (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing, zal rekening worden gehouden met voormelde vereisten in het kader van archeologie.

2. Indien in de toekomst binnen het plangebied ander grondwerk zal worden verricht, dan adviseert de regioarcheoloog om het volledige terrein te laten waarderen door middel van proefsleuven. Op die manier kan inzicht worden verkregen of en, zo ja, waar er archeologische waarden aanwezig zijn op het terrein. Wanneer daarover inzicht is verschaft, kan daarmee rekening worden gehouden bij graafwerkzaamheden.

Bij onderhavige planontwikkeling wordt vooralsnog geen ander grondwerk voorzien.

5.1.4 Conclusie

Het advies van de regioarcheoloog, met betrekking tot het aspect archeologie in relatie tot voorliggende planontwikkeling, wordt in planologisch-juridisch opzicht in de regels behorende bij voorliggende bestemmingsplan verwerkt. Voor wat betreft de bestemmingswijziging an sich vormt het aspect archeologie geen belemmeringen.

5.2 Kabels en leidingen

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

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij de sloop van de bedrijfsgebouwen zal hier rekening mee worden gehouden.

5.3 Verkeer en parkeren

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

5.3.1 Verkeersstructuur

Als gevolg van de planontwikkeling zal de verkeersstructuur ter plekke van het plangebied in gunstige zin worden beïnvloed. Het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen en planologisch regelen van een woonbestemming voor een voormalige intensieve veehouderij betekent dat ter plekke in de toekomst geen varkens meer kunnen worden gehouden. Aangezien de aan- en afvoer van dieren, voer en mest niet meer plaatsvindt, zal het aandeel (vracht)verkeer flink afnemen en zich enkel beperken tot woon-/werkverkeer van en naar de te handhaven woning.

5.3.2 Parkeren

Onderhavige planontwikkeling levert geen negatieve gevolgen op voor wat betreft het aspect parkeren. De bestaande bedrijfswoning zal als burgerwoning worden bestemd, waardoor de parkeerbehoefte niet zal wijzigen. Het perceel is verder dusdanig ruim, dat parkeren op eigen terrein afdoende mogelijk is.

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.

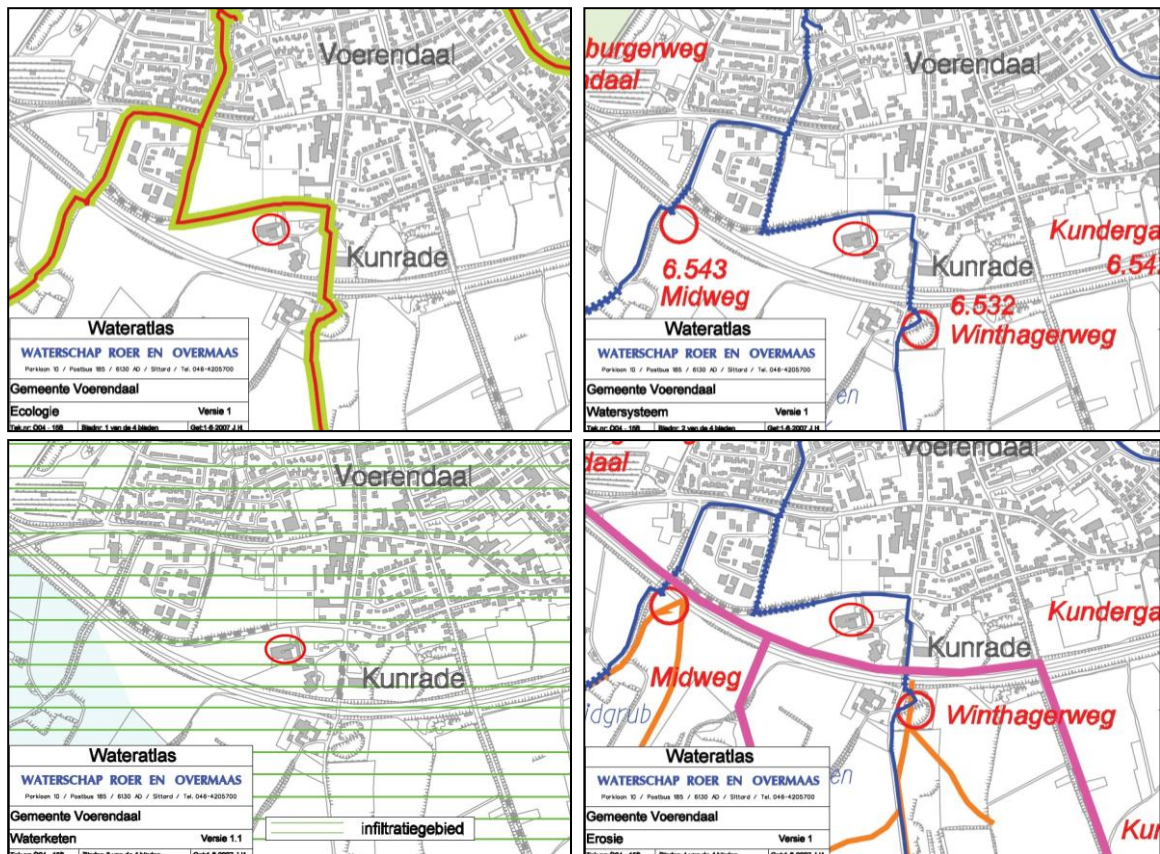
Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen 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.

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

Op de kaarten van de gemeente Voerendaal van het Waterschap Roer en Overmaas blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een zogenaamd 'infiltratiegebied', hetgeen nagenoeg overeenkomt met het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'.

Tevens ligt ten noorden van het plangebied een beek met een algemeen ecologische functie. Aan weerszijde van de beek is een herinrichtingszone gelegen met een breedte van 3 tot 5 meter.

Zowel de ligging in een infiltratiegebied als de beek ten noorden van het plangebied vormen geen belemmering voor het planvoornemen.



Kaarten Waterschap Roer en Overmaas met aanduiding plangebied

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

Afvalwater

Onderhavige planontwikkeling betreft de sloop van agrarische opstallen en verhardingen. Het planvoornemen heeft dan ook geen extra afvalwater tot gevolg. Het huishoudelijke afvalwater zal, conform de huidige situatie, afgevoerd worden op de gemeentelijke riolering.

Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

Aangezien ruim 1.500 m² bebouwing, en daarnaast tevens verhardingen, zal worden gesloopt, neemt het oppervlak aan onverhard terrein aanzienlijk toe. Het hemelwater dat valt op de onverharde terreindelen binnen het plangebied zal, zonodig na beperkte oppervlakkige afstroming, rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Hemelwater (dak)verhardingen

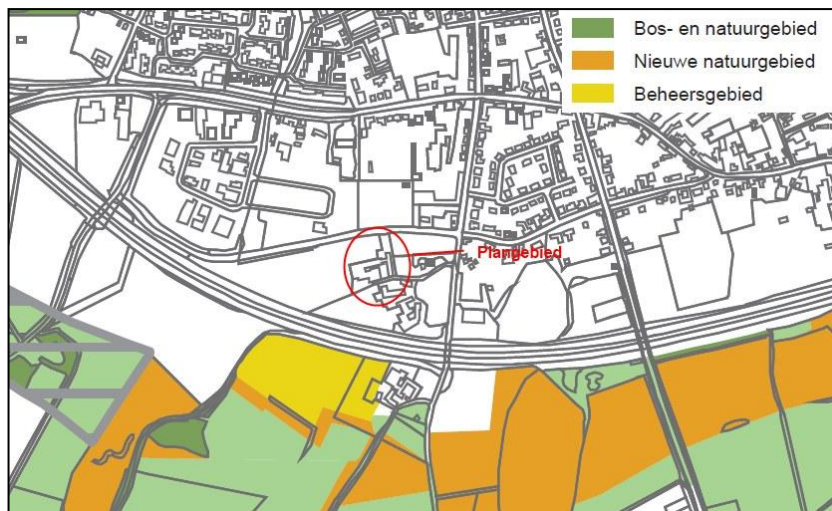
Als gevolg van de gewenste planontwikkeling zal het aantal vierkante meters dakverharding aanzienlijk afnemen. Dit betekent dat het hemelwater meer mogelijkheden heeft om rechtstreeks te infiltreren. Voor de te handhaven bebouwing binnen het plangebied blijft de afvoer van hemelwater onveranderd.

5.4.4 Conclusie waterhuishouding

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

5.5 Natuur en landschap

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



Uitsnede kaart POL-herziening op onderdelen EHS met aanduiding plangebied

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

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

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

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

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

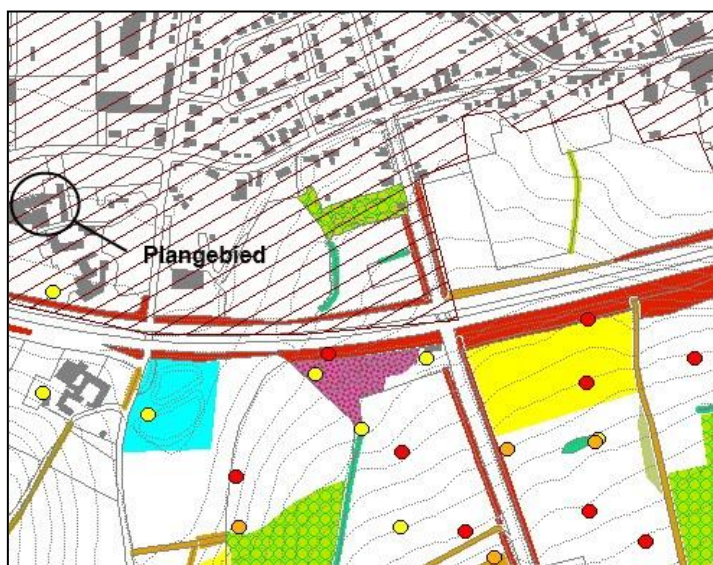
Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet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

5.6.2 Natuurgegevens provincie Limburg

De provincie Limburg heeft in 2008 de haar beschikbare natuurgegevens geactualiseerd.

Gelet op de kaart met natuurgegevens van de provincie Limburg zijn ter plekke van het plangebied geen beschermde broedvogels aangetroffen. Zuidelijk van het plangebied, in de houtwal langs de autosnelweg A79, is wel een broedende zwarte roodstaart aangetroffen.

Ter plekke van het plangebied is ook geen beschermde vegetatie aangetroffen. De dichtstbijzijnde vindplaats van beschermde vegetatie betreft wederom de houtwal langs de autosnelweg, waar in 2007 Wilde liguster en Bosvergeet-mij-nietjes zijn aangetroffen.



Aanwezige natuurgegevens provincie Limburg met aanduiding plangebied

5.6.3 Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Kunderberg'. Dit Natura-2000 gebied is op circa 1.000 meter van het plangebied gelegen. Vanwege deze grote afstand en het feit dat geen NH₃ of andere stoffen (meer) vrij komen vanaf onderhavig plangebied, mag worden aangenomen dat voorliggende planontwikkeling geen negatieve invloed heeft op dit natuurgebied

5.6.4 Conclusie flora en fauna

Gelet op de beschikbare gegevens, het huidige intensieve gebruik van het plangebied en de ligging ten opzichte van natuurgebieden is het onwaarschijnlijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten voorkomen. Mochten er toch diersoorten in het plangebied voorkomen dan zullen dit algemene soorten zijn waarvoor de lichtste vorm van bescherming geldt (bosmuis, spitsmuis, veldmuis, etc.).

Voorliggende planontwikkeling zal, indien deze soorten zich daadwerkelijk in het plangebied bevinden, daarop een schadelijk effect hebben. Aangezien de activiteiten zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling, geldt een vrijstelling van de verboden opgenomen in artikel 8 t/m 12 van de Flora en faunawet. Voor onderhavige planontwikkeling behoeft dan ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Duurzaamheid

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

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

Het aspect duurzaamheid is bij voorliggend plan niet van toepassing aangezien ter plekke van de slooplocatie geen bouwactiviteiten plaats vinden. Aangezien voorliggend bestemmingsplan enkel betrekking heeft op de slooplocatie van een ruimte voor ruimteproject, is het aspect duurzaamheid in casu niet relevant.

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.

Één van de voorwaarden als gesteld door het college van burgemeester en wethouders bij de verleende (principe)medewerking is dat de kosten voor onder andere het opstellen van het bestemmingsplan en ambtelijke begeleiding voor rekening komen van de initiatiefnemer. Daartoe wordt een overeenkomst 'garantiestellingen' tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten alvorens voorliggend plan wordt vastgesteld.

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 zal met de initiatiefnemer van voorliggende planontwikkeling vóór vaststelling van voorliggend plan een overeenkomst 'garantiestellingen' sluiten, waarbij onder andere is vastgelegd dat eventuele planschadekosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Op gen Hek 14 te Voerendaal' van de gemeente Voerendaal bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1000.

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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 bouw mogelijkheden 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.

Bij voorliggende partiële herziening zijn twee hoofdbestemmingen gedefinieerd.

Allereerst is aan de locatie van de voormalige bedrijfswoning en de te handhaven opstallen de bestemming 'Wonen' toegekend. Voor het overige deel van het perceel is de bestemming 'Agrarisch' van toepassing, dit in analogie met de bestemming van de omliggende gronden.

Ter plekke van de bestemming 'Wonen' is een tweetal bouwaanduidingen van toepassing. Vooraleerst betreft dit het bouwvlak, waarbinnen (hoofd)gebouwen dienen te worden geplaatst. Met voorliggend bestemmingsplan is het bouwvlak zodanig gesitueerd dat deze in overeenstemming is met de ter plekke aanwezige en te handhaven oorspronkelijke, van oudsher, aanwezige hoofdbebouwing. Dit betreft de direct aan de bedrijfswoning grenzende bebouwing, alwaar opslagruimte wordt voorzien van het (resterende) materieel zoals machines en werktuigen.

Een tweede bouwaanduiding betreft de aanduiding 'bijgebouwen'. Deze aanduiding rechtvaardigt de als paardenstal en hooi- en stro-opslag te handhaven bedrijfsbebouwing als bijgebouw bij de woning. Middels een maatvoeringsaanduiding is het daartoe benodigde maximale oppervlak van 315 m² vastgelegd.

Voorts is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, analoog aan de bestemmingswijze in het bestemmingsplan 'Voerendaal-Kunrade'.

Als laatste is één gebiedsaanduiding van toepassing, namelijk de aanduiding 'Milieuzone – Bodembeschermingsgebied'. Deze aanduiding is vastgelegd vanwege de ligging van onderhavig plangebied in het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland'.

7.2.3 Verbeelding

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

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

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

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

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan 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 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. Enkel van het Waterschap Roer en Overmaas is een reactie d.d. 13 maart 2012 (kenmerk: 201201815) ingekomen, welke niet heeft geleid tot aanpassing van voorliggend plan. Deze reactie is opgenomen onder **bijlage 3**.

8.3 Inspraak

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

De gemeente Voerendaal heeft kenbaar gemaakt dat zij, alvorens de formele bestemmingsplanprocedure op te zullen starten, géén voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen. Een voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan is enkel in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de wettelijke adviseurs.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

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

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

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf 10 mei 2012 tot en met 20 juni 2012 voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn wel zienswijzen ingekomen.

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan is voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling. Het vaststellingsbesluit d.d. 13 december 2012 is bijgevoegd als **bijlage 4**.

9 Bijlagen

1. Advies Kwaliteitscommissie Limburg d.d. 22-3-2011 (kenmerk: ROm/JN/K10-08);
2. Brief gemeente Voerendaal d.d. 23-5-2011 (kenmerk: 11.003831);
3. Adviezen ex artikel 3.1.1 Bro;
4. Vaststellingsbesluit d.d. 13-12-2012.

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 13 december 2012,



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

