

**beheersverordening Hellebeuk
gemeente Voerendaal**

toelichting

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

vastgesteld
15 mei 2013
101330R.2001
MBA/JKE



voerendaal

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

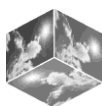
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



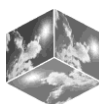
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

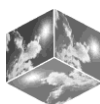


Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Besluitgebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	De beheersverordening	4
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
2.1	Laag 1: ondergrond	7
2.2	Laag 2: netwerken	9
2.3	Laag 3: occupatie	10
2.4	Juridisch-planologische situatie	12
Hoofdstuk 3	Beleid	14
3.1	Bovengemeentelijk beleid	14
3.2	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	20
4.1	Bodemkwaliteit	20
4.2	Externe veiligheid	20
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Geluid	27
4.5	Waterhuishouding	29
4.6	Flora en fauna	30
4.7	Natuurwaarden	32
4.8	Archeologie	33
4.9	Verkeer en parkeren	34
4.10	Milieuhinder (geur)	34
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels	36
5.1	Gehanteerde systematiek	36
5.2	Toelichting op de bestemmingen	38
5.3	Overige bepalingen	39



Hoofdstuk 6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	40
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.2	Economische uitvoerbaarheid	40
Hoofdstuk 7	Procedure	41
7.1	Te volgen procedure	41
Bijlagen		
Bijlage 1 Advies brandveiligheid		
Bijlage 2 Rapportage berekening geluidbelasting na aanleg aarden wal		



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

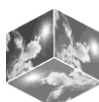
In het kader van de actualiseringsverplichting voor bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar, is in de gemeente Voerendaal de vraag opgekomen naar een nieuwe (planologische) regeling voor het Domein 'Hellebeuk'.



Domein Hellebeuk (Afbeeldingen ©2013 Aerodata International Surveys)

1.1.1 Historie en problematiek permanent bewonen van recreatiewoningen

Dit Domein is van oorsprong een recreatiepark, waar sinds de jaren tachtig sprake is van permanente bewoning. Een klein deel van het oorspronkelijke park is medio jaren tachtig met toepassing van een artikel 19 WRO vrijstelling vergund als permanente woningen (voormalige dienstwoning en voormalig kantoor, en twee halfvrijstaande woningen, die zijn samengevoegd). In 1990 is via een uitwerkingsplan een uitbreiding van het park gerealiseerd.



De gemeente heeft altijd het standpunt ingenomen en uitgedragen dat permanente bewoning op het park niet is toegestaan. Desalniettemin is sluipenderwijs steeds meer permanente bewoning ontstaan.

Aangezien de problematiek van het permanent bewonen van recreatiewoningen niet alleen in Voerendaal maar op diverse plaatsen landelijk speelde (en speelt), heeft het ministerie van Vrom bij brief van 14 november 2003 gemeenten verzocht duidelijkheid te verschaffen. Tevens is er een oplossing geboden in de zin van de kruimelgevallenlijst die achtereenvolgens in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (BRO1985), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en thans in het Besluit omgevingsrecht (Bor) is opgenomen. Met toepassing van deze bepaling kan een omgevingsvergunning worden verleend ten behoeve van het permanent wonen onder bepaalde voorwaarden. Hierbij wordt als peildatum 31 oktober 2003 aangehouden als een van de voorwaarden. Verder geldt deze omgevingsvergunning als persoonsgebonden en objectgebonden.

Naar de mening van de gemeente wordt met de kruimelgevallenlijst van het Bor geen definitieve oplossing geboden voor de complexe en gedifferentieerde problematiek ten aanzien van permanente bewoning op het park.

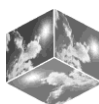
De gemeente heeft naar aanleiding van bovenstaande onderzocht welke mogelijkheden er zijn om tot een definitieve oplossing van de problematiek en ontstane sociale onrust te komen. Het instrument van de beheersverordening is hierbij een van de mogelijkheden.

1.1.2 Actualiseringsverplichting Wro en beheersverordening

Het voor het recreatiepark 'Domein Hellebeuk' geldende bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar. Dit heeft tot gevolg dat, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), vóór 1 juli 2013 voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Op basis van artikel 3.38 Wro kan de gemeente bepalen om, in plaats van een bestemmingsplan, een beheersverordening op te stellen. Deze mogelijkheid kan alleen worden gebruikt als in het gebied geen ruimtelijke ontwikkeling is voorzien. Met andere woorden: weinig tot geen planologische veranderingen plaatsvinden dan wel in de toekomst zullen plaatsvinden. Het instrument beheersverordening is dan ook bedoeld om voor planologisch weinig dynamische gebieden het bestaande gebruik en de bouwmogelijkheden vast te leggen.

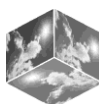
In de casus van Domein Hellebeuk is sprake van een al jaren bestaande situatie waarbij sprake is van permanente bewoning van recreatiewoningen. Er is daarmee geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling maar van feitelijk bestaand gebruik. Ook voor de nabije en verdere toekomst zijn hier geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Door de gemeente Voerendaal is daarom besloten voor dit gebied een beheersverordening op te stellen.



Het doel van het opstellen van een beheersverordening is, buiten de snelle en kostenefficiënte procedure, tevens de vigerende bestemmingsplannen te actualiseren naar de huidige (planologische) situatie alsmede de huidige regelgeving en inzichten. De beheersverordening zal tevens worden gedigitaliseerd om te voldoen aan de Wro.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied is het gebied waarop de beheersverordening van toepassing is. Het besluitgebied van beheersverordening 'Hellebeuk' wordt gevormd door de gronden, die op dit moment deel uitmaken van het Domein Hellebeuk. Het gebied ligt in de noordwestelijke punt van de gemeente Voerendaal, tussen de A79 en de verbindingsweg tussen Voerendaal, Klimmen en Valkenburg. Het besluitgebied bestaat met name uit percelen met daarop (half)vrijstaande woningen, gelegen aan enkele doodlopende zijtakken van de Hellebeukerweg. De gemeente Voerendaal ligt in Zuid-Limburg en maakt deel uit van de regio Parkstad Limburg.



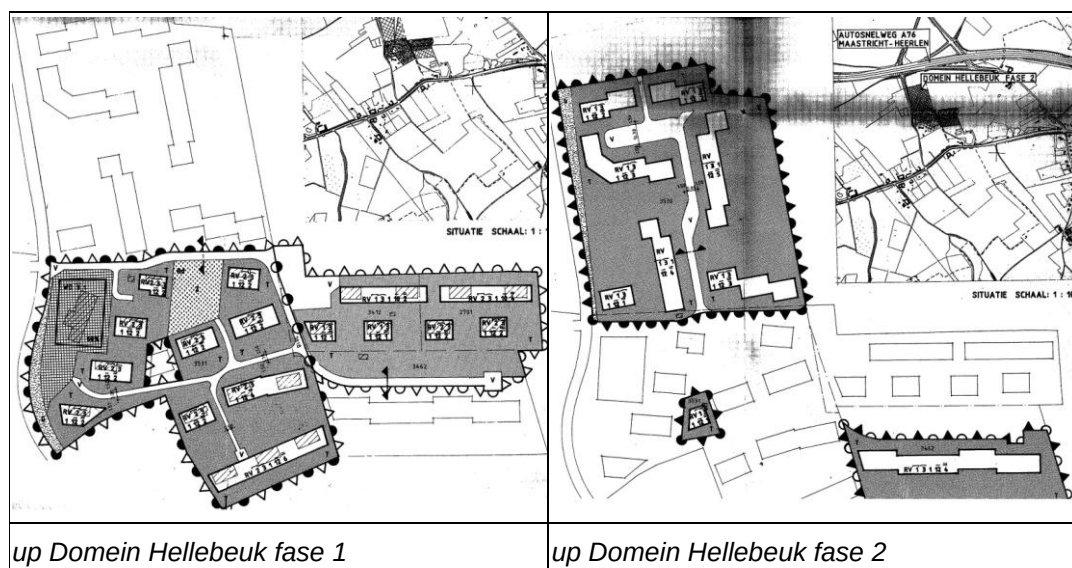
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het besluitgebied van de voorliggende beheersverordening vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- uitwerkingsplan "Domein Hellebeuk" fase 1 Gemeente Voerendaal, vastgesteld d.d. 26 maart 1990 en goedgekeurd d.d. 29 mei 1990;
- uitwerkingsplan "Domein Hellebeuk" fase 2 Gemeente Voerendaal, vastgesteld d.d. 9 juli 1990 en goedgekeurd d.d. 9 oktober 1990.

Er is sprake van een tweetal uitwerkingsplannen op basis van de Algemene bestemmingsplannen Klimmen en Hulsberg. De beheersverordening 'Hellebeuk' vervangt de beide uitwerkingsplannen binnen het besluitgebied. Tevens vervangt de beheersverordening voor een klein gebied langs de snelweg A79 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld d.d. 11 april 2013.

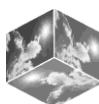
Gelet op de data van vaststelling kan geconcludeerd worden dat de beide uitwerkingsplannen de termijn van 10 jaar overschrijden. In het kader van de Wro is het wettelijk verplicht om deze plannen te actualiseren, dan wel het planologisch regime vast te leggen door middel van een beheersverordening.



1.4 De beheersverordening

1.4.1 Verschil bestemmingsplan-beheersverordening

Gemeenten hebben sinds de introductie van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in beginsel de keuze tussen het vaststellen van een bestemmingsplan of een beheersverordening. De keuze voor een beheersverordening is afhankelijk van het karakter van het besluitgebied. De beheersverordening is namelijk geïntroduceerd voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien (art. 3.38 Wro). De Wro geeft niet aan wat moet worden verstaan onder een 'ruimtelijke ontwikkeling'. Dit begrip is van wezenlijk belang voor de toepassing van de beheersverordening.



In de wetsgeschiedenis is hierover onder meer te vinden 'dat van een ruimtelijke ontwikkeling sprake is als het gaat om ruimtelijk relevante veranderingen in het planologisch toegestane gebruik van gronden en opstellen alsmede om bouwkundige wijzigingen van bouwwerken, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is'.

Bij de beheersverordening zal het meestal gaan om gebieden die 'af' of 'uitontwikkeld' zijn. Er mogen geen toekomstige ontwikkelingen zijn voorzien. In een dergelijke situatie wordt de beheersverordening niet als het geëigende instrument gezien. Bij planologisch weinig dynamische gebieden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan natuurgebieden, maar ook volledig ontwikkelde (nieuwbouw)wijken. Voor dergelijke gebieden werden de kosten voor het maken van een bestemmingsplan door de wetgever te hoog geacht. Het instrument beheersverordening is dan ook ontwikkeld om voor planologisch weinig dynamische gebieden op een snelle en effectieve wijze het bestaande gebruik vast te leggen.

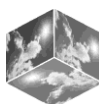
In de 'Handreiking beheersverordening' van de Vereniging Nederlandse gemeenten is onder meer aangegeven dat het begrip 'bestaand gebruik' op twee manieren kan worden gedefinieerd. Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van vaststellen van de beheersverordening. Gebruik in ruime zin gaat uit van het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd.

De minister van VROM heeft tijdens de kamerbehandeling aangegeven dat de beheersverordening ook bestaand illegaal gebruik kan legaliseren. Dan gaat het om een illegale situatie als gevolg van een handelen in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan. Door het feitelijk gebruik als uitgangspunt voor de beheersverordening te nemen, kan die illegale situatie worden gelegaliseerd¹.

Cruciaal verschil met een bestemmingsplan is dat in een beheersverordening het bestaande feitelijke gebruik of de bestaande planologische situatie en dus geen planologisch relevante ontwikkelingen worden vastgelegd. Het vastleggen van deze situatie betekent niet dat een beheersverordening geen enkele ontwikkeling toestaat.

Voor gebieden waar weinig tot geen planologische ontwikkeling plaatsvindt, kan ook een conserverend bestemmingsplan worden opgesteld. Vergeleken met een conserverend bestemmingsplan biedt een beheersverordening echter enkele voordelen, zowel financieel als procedureel.

¹ Zie Kamerstukken II 2007-2008, 30218, nr. 24, p. 22-23



1.4.2 Casus Domein Hellebeuk

In de casus van Domein Hellebeuk is sprake van al jaren bestaand gebruik waarbij recreatiewoningen permanent worden bewoond. Er is dan ook geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling, maar van het vastleggen van het bestaande feitelijke gebruik zoals ook in de wetsgeschiedenis bij de totstandkoming van de Wro in 2008 tot uitdrukking komt². Dit bestaande feitelijke gebruik zal voor Domein Hellebeuk ook het toekomstige gebruik zijn. Er zijn geen verdere ruimtelijke ontwikkelingen voorzien.

Verder wordt voor het instrument van de beheersverordening gekozen vanwege de actualiseringsverplichting ingevolge de Wro, die uitgaat van actualisering van alle bestemmingsplannen voor 1 juli 2013.

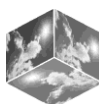
1.4.3 Juridische status

De beheersverordening hoort tot de wettelijke categorie der verordeningen. Verordeningen zijn wetgeving in materiële zin, maar niet afkomstig van de formele wetgever. De beheersverordening wordt dan ook niet vastgesteld door de formele wetgever, maar door de gemeenteraad. De bevoegdheid hiertoe wordt gegeven in artikel 3.38, eerste lid Wro. De gemeenteraad heeft (veel, maar) geen volledige vrijheid over hoe de beheersverordening er uitziet. Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) schrijft namelijk in artikel 1.2.3 voor dat de beheersverordening langs elektronische weg wordt vastgelegd en vastgesteld. De verplichting hiertoe geldt vanaf 1 januari 2010. Tevens moet er een volledige verbeelding op papier zijn, zij het dat de elektronische versie juridisch gezien beslissend is. Ten behoeve van de digitalisering bepaalt artikel 1.2.1, tweede lid Bro ook dat een beheersverordening digitaal beschikbaar moet worden gesteld en volledig, toegankelijk en begrijpelijk moet worden verbeeld. Deze vereisten komen overeen met de vereisten die gelden voor een bestemmingsplan.

1.4.4 Procedure

In de Wro is geen bijzondere voorbereidingsprocedure voor de beheersverordening opgenomen. De procedure tot vaststelling van een beheersverordening is hierdoor eenvoudiger en korter dan de vaststelling van een bestemmingsplan. Het bieden van de mogelijkheid tot inspraak voor belanghebbenden is daardoor niet wettelijk verplicht.

² Zie Kamerstukken II 2007-2008, 30218, nr. 24, p. 22-23



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Laag 1: ondergrond

2.1.1 Inleiding

De verschijningsvorm van de bestaande (bebouwde) omgeving is te verklaren aan de hand van de lagenstructuur. Deze legt de omgeving uiteen in een laag ondergrond, een laag netwerken en een laag occupatie (gebruik).

De ondergrond kan worden beschreven met behulp van gegevens over geomorfologie (vorm van de ondergrond), bodem (samenstelling van de ondergrond), waterhuishouding, natuur, landschap en cultuurhistorie. De netwerken zijn opgebouwd uit de infrastructuur van wegen, vaarwegen en leidingen. De lagen ondergrond en infrastructuur zijn sturend voor het ruimtegebruik van de derde laag. Dit ruimtegebruik is op te splitsen in ruimtelijk gebruik, zoals de ruimtelijke opbouw en type bebouwing, en functioneel gebruik, zoals wonen, werken en recreëren, met de daarbij noodzakelijke voorzieningen.

2.1.2 Geologie

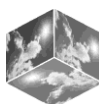
Aard en structuur van de geologische formaties bepalen in belangrijke mate de geomorfologie en bodemsamenstelling. Onder invloed van zeespiegeldalingen en opheffing van de Ardennen is de Maas in de loop der tijden steeds verder westwaarts gaan stromen en heeft zich in de loop der tijd in noordwestelijke richting steeds dieper in de aanwezige afzettingen ingesneden. Hierdoor ontstond een terrassenlandschap bestaande uit een hoog- midden- en laagterras. De trapsgewijze opbouw van deze terrassen is in de ondergrond nog aanwezig, maar is sterk verhuld en omgevormd tot een glooiend landschap door afzettingen door de wind (löss, zand) uit het Laat-Pleistoceen. De dikte van de lössafzettingen is op de vlakke delen 10 tot 20 m en in heuvelachtig terrein 2 à 7 m. Op de steilste delen is de löss vaak door erosie weer verdwenen.

Naast invloed van de Maas is ook de aanwezigheid van zuidoost-noordwest verlopende breuken in de ondergrond bepalend geweest voor de vorming van het terreinreliëf. Zo is in de gemeente Voerendaal de Kunraderbreuk duidelijk zichtbaar in het landschap. Ten zuiden van deze breuk is het relatief hoge Eiland van Ubachsberg gelegen, dat zich ook over de omringende gemeenten uitstrekt.

De locatie Hellebeuk ligt op een hoger gelegen terras, ten zuiden van de Kunraderbreuk.

2.1.3 Geomorfologie en bodem

Bepalend voor de huidige verschijningsvorm van het landschap in de gemeente Voerendaal is vooral het onderscheid tussen plateaus, hellingen en dalen. De locatie Hellebeuk is gelegen op het plateau van het Randsdalerveld (onderdeel van het Eiland van Ubachsberg). Het plateau wordt gekenmerkt door relatief vlakke, open, grootschalige landbouwgebieden en door dorpen met restanten van hoogstamboomgaarden en hagen eromheen. Op de flauwe hellingen zijn gehuchten en verspreide bebouwing gelegen. De



wegen in deze gebieden, die de dalen met het plateau verbinden, kenmerken zich door hun holle karakter.

De locatie Hellebeuk ligt op een plateau. Ter plaatse is sprake van een deels vlak gelegen hoogste gedeelte en een deels flauwe, in zuidelijke richting aflopende helling.

Onder invloed van klimaat, waterhuishouding, reliëf, flora/fauna en de mens treden in het geologisch moedermateriaal veranderingen op die aangeduid kunnen worden met bodemvorming. De verschillende bodemtypes die daarbij ontstaan, zijn mede bepalend voor het grondgebruik.

De bodem van de locatie Hellebeuk bestaat uit, overwegend vlak of zwak hellend gelegen ooivaaggronden (gronden waarin na de sedimentatie (nog) geen bodemvormende processen hebben plaatsgevonden), met siltige leem (lössgronden).

2.1.4 Watersysteem

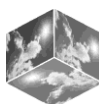
De gemeente Voerendaal wordt gekarakteriseerd door de ligging van het Geuldal aan de zuidkant en het Geleenbeekdal aan de noordoostkant van het hoge plateaugebied. De beken in Voerendaal maken grotendeels onderdeel uit van het stroomgebied van de Geleenbeek. De Luiper- en Retersbeek in het westelijke deel van de gemeente stromen geheel door landelijk gebied.

De locatie Hellebeuk is gelegen op de overgang tussen beide stroomgebieden. In noordoostelijke richting vindt afstroming naar het Geleenbeekdal plaats, in zuidwestelijke richting naar het Geuldal.

2.1.5 Natuur, landschap en cultuurhistorie

Binnen het Voerendaalse landschap zijn drie typen van deelgebieden aanwezig, die zich duidelijk van elkaar onderscheiden door hun geheel eigen karakter. De locatie Hellebeuk maakt deel uit van het plateau van het Ransdalerveld. In de Natuur- en landschapsvisie van de gemeente Voerendaal zijn de deelgebieden nader beschreven.

Het Ransdalerveld is met name een agrarisch gebied. In het Ransdalerveld is de natuur in de minderheid en versnipperd. Behoud van de bestaande natuur en ontwikkeling van nieuwe natuur is op basis van de landschapsvisie gewenst om de habitat van plant en dier te verbeteren. Landschapselementen zijn met name aanwezig in de vorm van graften, holle wegen, wegbepanting en bomen langs veldwegen. Behalve dat landschapselementen het landschap verfraaien, dragen zij bij aan een beter leefgebied voor planten en dieren, en werken preventief ten aanzien van bodemerrosie.



De overgang tussen de bebouwing van de dorpen en het buitengebied is op tal van plaatsen verstoord. Lagen de dorpen en buurtschappen vroeger ingebed in het landschap door een gordel van hoogstam boomgaarden, nu is er veelal sprake van rommelige overgangen die er niet fraai uitzien. Het aanbrengen van karakteristieke hoogstam boomgaarden, hagen en heggen als natuurlijke overgang draagt bij aan een aanzienlijk betere inpassing van de dorpen.

Historische en monumentale gebouwen bepalen mede de kwaliteit en uitstraling van het gebied. In het Ransdalerveld zijn ook landschapselementen en resten van de oude wegenstructuur aanwezig, die kenmerkend zijn voor de cultuurhistorie van het Ransdalerveld.

De locatie Hellebeuk is een enkele decennia geleden ontwikkelde bebouwingsenclave op een hoger gelegen punt aan de rand van het Ransdalerveld. Van een oorspronkelijk aanwezige landschappelijke inpassing is geen sprake.

2.2 Laag 2: netwerken

2.2.1 Infrastructuur

De hoofdontsluitingsstructuur van Voerendaal wordt gevormd door de rijkswegen A76 en A79. De A79 doorkruist de gemeente van west naar oost en ligt ten noorden van de locatie Hellebeuk. De aansluitingen 4 en 5 zijn op korte afstand aan weerszijden van de locatie Hellebeuk gelegen.

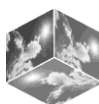
Tot de belangrijkste verbindingswegen binnen de gemeente Voerendaal behoort verder de verbindingsweg tussen Voerendaal, Klimmen en Valkenburg. Deze verbindingsweg loopt even ten zuiden van de locatie Hellebeuk en is plaatselijk bekend als Heek. Via de Hellebeukerweg is Hellebeuk hier rechtstreeks mee verbonden.

2.2.2 Kabels en leidingen

De gemeente Voerendaal is op adequate wijze aangesloten op de moderne nutsvoorzieningen. Dit gaat gepaard met een infrastructuur van bovengrondse en ondergrondse voorzieningen en leidingen. Binnen het besluitgebied en in de directe omgeving zijn geen (grotere) gasleidingen, rioolleidingen of hoogspanningsverbindingen gelegen welke een belemmering kunnen vormen voor het functioneren van het bestaand bebouwd gebied.

2.2.3 Watergangen

Als bijzondere categorie van infrastructuur moeten de primaire oppervlaktewateren nog vermeld worden, bestaande uit de aanwezige watergangen en regenwaterbuffers. In het buitengebied van Voerendaal zijn diverse watergangen (beken, bronbeken en wegwaterlossingen) en regenwaterbuffers gelegen. In de directe omgeving van de locatie Hellebeuk is dit echter niet het geval. Beperkingen door de aanwezigheid van watergangen of regenwaterbuffers zijn niet aanwezig.



2.3 Laag 3: occupatie

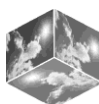
2.3.1 Ruimtelijke structuur

De locatie Hellebeuk is gelegen aan de oostzijde van de Hellebeukerweg. De aanwezige woningen worden echter niet rechtstreeks op deze weg ontsloten, maar via een doodlopende insteek. Deze insteek vertakt zich in enkele zijtakken, waaraan de woningen zijn gelegen. Daarnaast liggen binnen Hellebeuk een openluchtzwembad, een tennisbaan en een centrale parkeervoorziening.

De woningen in Hellebeuk zijn deels vrijstaand (30 woningen), deels halfvrijstaand (32 woningen) uitgevoerd. De woningen zijn uitgevoerd in 1 bouwlaag deels met en deels zonder kap (bungalows) en kennen een goothoogte van maximaal 3 meter.



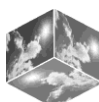
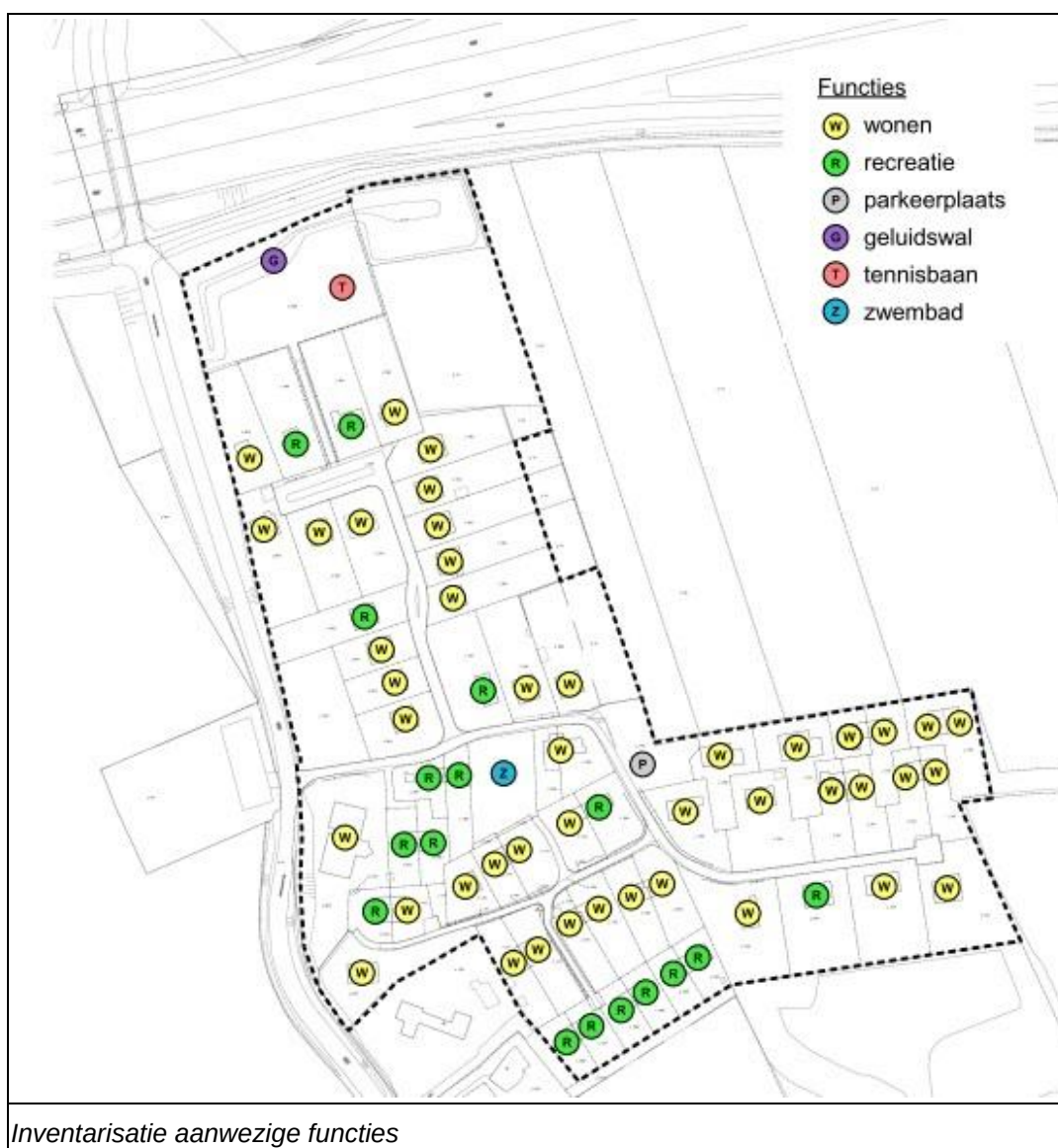
Ligging bebouwing



De locatie wordt grotendeels omgeven door open agrarisch gebied. Daarbinnen zijn, naast de woningen op Domein Hellebeuk, nog enkele solitaire woningen langs de Hellebeukerweg en de Heek gelegen. In de omgeving zijn tevens enkele agrarische bedrijven gelegen. Tussen Domein Hellebeuk en de snelweg A79 is een grondwal gelegen die functioneel dienst doet als geluidswal.

2.3.2 Functionele structuur

Van de aanwezige woningen op Domein Hellebeuk hebben 17 woningen een recreatieve functie en 45 woningen de functie permanent wonen. De recreatie- en burgerwoningen zijn verspreid door elkaar over de locatie gelegen. Binnen de locatie zijn naast de woningen enkele op het recreatieve gebruik gerichte voorzieningen aanwezig, zoals het zwembad en de tennisbaan.



De omgeving van Hellebeuk is overwegend agrarisch in gebruik. Een uitzondering hierop vormen, behalve de voor woon- en recreatieve doeleinden in gebruik zijnde locatie Hellebeuk, ook de burgerwoningen aan Hellebeukerweg en Heek.

2.3.3 Landschappelijke inpassing

Het planvoornemen is gericht op het in een beheersverordening vastleggen van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie binnen het Domein Hellebeuk. Hoewel daarbij feitelijk geen sprake is van wijzigingen, is dit planologisch wel het geval. De recreatieve bestemming vervalt deels ten faveure van de woonbestemming. Gelet op de ligging in het buitengebied is compensatie in de vorm van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wenselijk.

De kwaliteitsverbetering wordt vormgegeven door de landschappelijke inpassing van Domein Hellebeuk op een aantal plaatsen te verbeteren. Over het algemeen is sprake van een solide en volgroeide groene structuur op en om het Domein. Op enkele plaatsen is deze echter voor verbetering vatbaar. De voorgestelde verbetering van de landschappelijke inpassing voorziet hierin. De kosten hiervan en de planologische waarborg dat de verbetering ook wordt uitgevoerd worden gekoppeld aan de planologische regeling van de beheersverordening.

Het landschappelijk inpassingsplan voor Domein Hellebeuk is als bijlage bij de regels toegevoegd.

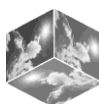
2.4 Juridisch-planologische situatie

2.4.1 Inleiding

Het begrip 'bestaand gebruik' kan op twee manieren worden gedefinieerd. Gebruik in enge zin is het gebruik dat feitelijk bestaand is op het moment van vaststellen van de beheersverordening. Gebruik in ruime zin gaat uit van het vigerende bestemmingsplan. Al het in het vigerende bestemmingsplan rechtstreeks toegelaten gebruik en al de op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks toegestane bouwwerken worden in deze uitleg als bestaand beschouwd. Naast de functionele en ruimtelijke situatie kan dus ook de planologisch c.q. juridische situatie op basis van vigerende bestemmingsplannen als bestaand worden aangemerkt. Eerder is al aangegeven dat ervoor gekozen is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestaande feitelijke gebruik.

2.4.2 Afwijkende bestemmingen

Reeds eerder is geconstateerd dat het vigerende planologische gebruik deels niet overeenkomt met het feitelijke gebruik van de gronden. Over het besluitgebied zijn van de feitelijke situatie afwijkende bestemmingen gelegen. In deze beheersverordening worden de bestemmingen toegekend conform het feitelijke gebruik. De bestemmingen komen derhalve niet overal overeen met de bestemmingen uit de vigerende bestemmingsplannen.



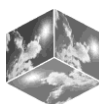
In één enkel geval is sprake van een vigerende bouwmogelijkheid voor een recreatiewoning, die nog niet is ingevuld. Dit bestaande recht voor de bouw van een extra recreatiewoning wordt in deze beheersverordening gerespecteerd. De vigerende bestemming en bouwmogelijkheid blijft gehandhaafd.

2.4.3 Aansluiting bij bestemmingsplan Buitengebied 2013

Gelet op de ligging in het buitengebied van de gemeente Voerendaal is ervoor gekozen voor wat betreft de inhoud van de regels aan te sluiten bij de regels uit het in april 2013 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2013. Alhoewel voor het instrument beheersverordening feitelijk geen strikt voorgeschreven richtlijnen gelden zoals dat bij bestemmingsplannen wel het geval is, zal met het oog op eenduidigheid en herkenbaarheid toch bij de systematiek van dit bestemmingsplan worden aangesloten.

In de vigerende bestemmingsplannen werd in hoofdzaak gewerkt met de bestemmingen Woondoeleinden (RV), Tuin of onbebouwd erf, Verkeersdoeleinden en Groenvoorzieningen. Door middel van een aanduiding is bepaald dat het binnen de bestemming Woondoeleinden alleen gaat om recreatief verblijf. Conform de onderverdeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' zal bij het vastleggen van het feitelijk gebruik sprake zijn van de bestemmingen Wonen (permanent bewoonde woningen), Recreatie (recreatief bewoonde woningen), Groen en Verkeer.

In overeenstemming met het gemeentelijk archeologiebeleid is daarnaast sprake van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie, ter bescherming van (te verwachten) archeologische waarden. De regeling van deze dubbelbestemming is ook afgestemd op de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.



Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Bovengemeentelijk beleid

3.1.1 Rijksbeleid

3.1.1.1 SVIR en Barro

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Deze beheersverordening richt zich echter primair op het vastleggen van de bestaande situatie. Het nationale ruimtelijke beleid is met name verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte SVIR) en de juridische vertaling daarvan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Conclusie

Dit beleid is overwegend van toepassing op nieuwe ontwikkelingen en daardoor slechts zeer beperkt dan wel niet relevant in de onderhavige situatie.

3.1.2 Provinciaal beleid

3.1.2.1 POL2006

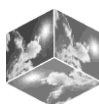
Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (POL2006) is een overkoepeld Plan op Hoofdpijnen met de status van Structuurvisie, Milieubeleidsplan, Waterhuishoudingsplan en Verkeer en Vervoerplan. Tevens bevat het de hoofdpijnen van de fysieke onderdelen van het economisch en sociaal-cultureel beleid. Voor bepaalde thema's en gebieden zijn er naast POL2006 óók POL-aanvullingen, Inpassingsplannen, Verordeningen en Beleidsnota's en dergelijke. Er is sprake van een samenhangend planstelsel.

Perspectieven

Niet voor ieder gebied binnen de provincie Limburg gelden dezelfde beleidsbepalingen als het gaat om de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. Om die reden worden in het POL2006 tien perspectieven onderscheiden, met ieder een eigen benadering met betrekking tot de meest doeltreffende beleidsdoelen voor dat gebied. Binnen het besluitgebied komen twee van de tien perspectieven voor.

P3 : Veerkrachtige watersystemen

Dit perspectief is primair gericht op het bieden van ruimte aan grote waterlopen en rivieren. Daarnaast staat ook centraal het bestrijden van watertekorten, verdroging en erosie. Het ontwikkelen van functies binnen het gebied P3 is toegestaan, mits dit aansluit bij bovenstaande doelen. Met name grondgebonden landbouw en recreatie komen veel voor in dergelijke gebieden.



P4 : Vitaal landelijk gebied

Binnen dit perspectief wordt de inrichting met name bepaald door de aanwezige landbouw in het gebied. Onderling verschillen de P4 gebieden nogal wat van elkaar qua aard en dichtheden aan omgevingskwaliteiten. Het doel van dit perspectief is het vitaal houden van het landelijk gebied. Dit kan met name geschieden door de mogelijkheden te verruimen voor bijvoorbeeld verbrede landbouw, de toeristische sector of kleinschalige diensverlenende bedrijvigheid.

Waarden

In het POL2006 zijn ook de op provinciaal niveau te beschermen waarden vastgelegd. Voor het besluitgebied blijven deze beperkt tot de ligging binnen het Bodembeschermingsgebied Mergelland.

Nationaal landschap Zuid-Limburg

Naar aanleiding van het aanwijzen van het Heuvellandschap Zuid - Limburg als Nationaal landschap is de POL-aanvulling Nationaal landschap Zuid - Limburg (2005) opgesteld. In deze aanvulling worden de volgende kernkwaliteiten onderkend:

- het reliëf;
- het groene karakter;
- de schaalcontrasten;
- de kernmerkende en gebiedseigen cultuurhistorische elementen.

Het beschermen en versterken van deze vier landschappelijke kernkwaliteiten is een leidend aspect bij ontwikkelingen binnen het Nationaal landschap.

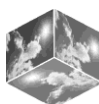
Conclusie

Het domein Hellebeuk betreft een bestaande niet-agrarische functie in het buitengebied van de gemeente Voerendaal. Het planvoornemen voorziet niet in een uitbreiding of feitelijke wijziging van deze functie. Het bestaande ruimtebeslag, de bestaande bebouwing en het feitelijk bestaande gebruik worden in deze beheersverordening vastgelegd. Er ontstaan tengevolge van het planvoornemen geen beperkingen voor de in de genoemde perspectieven gewenste ontwikkelingsmogelijkheden voor met name de landbouw en de recreatie. Daarnaast vindt ook geen aantasting van de waarden van het Bodembeschermingsgebied Mergelland en het Nationaal landschap Zuid-Limburg plaats.

3.1.2.2 LKM

Het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL2006 en de POL-aanvulling Verstedelijking, Gebiedsontwikkeling en Kwaliteitsverbetering. Zoals reeds aangegeven zijn de plattelandskernen in Zuid-Limburg voorzien van contouren. Het LKM is van toepassing op (niet onaanvaardbare) ontwikkelingen buiten de contouren. Het ruimtelijk beleid is vastgelegd in het POL2006.

Daarin is ook aangegeven onder welke voorwaarden ruimte bestaat voor een aantal ontwikkelingen.



Een belangrijke voorwaarde is dat een eventuele ontwikkeling moet leiden tot een compensatie van het verlies aan omgevingskwaliteit, resulterend in een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Doel van het LKM is om gemeenten en provincie een instrumentarium in handen te geven om noodzakelijke of wenselijke ontwikkelingen in het buitengebied te kunnen combineren met gewenste kwaliteitsverbetering van datzelfde buitengebied.

Het LKM kent voor functieverandering (naar wonen) de module "Overige (bebouwde) functies". Conform deze module is ook bij functieverandering van niet voor (permanente) bewoning bestemde panden naar woningen kwaliteitsverbetering aan de orde. De module gaat ervan uit dat door het opnemen van een woonbestemming er indirect een verder gaande verstedelijking en versterking van het buitengebied plaatsvinden. Daar komt volgens de module bij dat in het algemeen het opleggen van een woonbestemming ook leidt tot de wens om bijgebouwen op te richten.

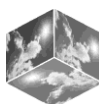
Het LKM is van toepassing op bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen waarin nieuwe ontwikkelingen buiten de contour worden mogelijk gemaakt. Onderhavige beheersverordening bestendigt de feitelijk reeds sinds lange tijd bestaande situatie en maakt derhalve geen ontwikkeling mogelijk. De situatie op Domein Hellebeuk bestaat reeds sinds midden jaren '90; derhalve ruim voordat het LKM (en haar voorganger, de VORM-regeling) zijn ingevoerd. Tevens is sprake van een beheersverordening en niet van een bestemmingsplan of omgevingsvergunning. Derhalve is het LKM niet direct van toepassing. Niettemin zijn gemeente en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaars Domein Hellebeuk (CVVE) van mening dat landschappelijke inpassing van het Domein wenselijk is gezien de ligging in het buitengebied. Derhalve is een inpassingsplan opgesteld dat op kosten van de CVVE zal worden uitgevoerd.

Conclusie

Het planvoornemen ziet op het vastleggen van de feitelijk bestaande situatie. Door het opleggen van een zorgvuldige planologische regeling kan verdere verstedelijking en versterking voorkomen worden. Door de realisatie van bijgebouwen uit te sluiten, kan voor wat betreft versterking de bestaande situatie worden bevroren.

Planologisch is wel sprake van een wijziging doordat het gebruik als recreatiepark deels wordt omgezet in gebruik als burgerwoning. Functioneel plegen permanent bewoonde burgerwoningen slechts een marginaal grotere inbreuk op de kwaliteiten van het buitengebied dan woningen in een recreatiepark. Feitelijk is van deze situatie al reeds jarenlang sprake.

Een verdere inpassing van het park als onderdeel van de beheersverordening is dan ook slechts beperkt aan de orde. Daar komt bij dat het huidige Domein Hellebeuk al beschikt over een solide en volgroeide groene structuur. Slechts op onderdelen is versterking van deze groene structuur wenselijk en draagt deze bij aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.



3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Wonen

3.2.1.1 Handhavingstraject

Op grond van het doorlopen handhavingstraject is duidelijk, dat zo'n 80% van de woningen op Domein Hellebeuk permanent wordt bewoond. Voor een groot deel van deze woningen bestaat deze situatie al sinds vele jaren. Een gedoogbeschikking op grond van het gemeentelijke handhavings- en gedoogbeleid biedt slechts een gedeeltelijke oplossing voor een beperkt deel van de bewoners. Niet alle bewoners kunnen namelijk voldoen aan de eisen die in het gedoogbeleid zijn neergelegd. Tevens worden voor de bewoners die wél in aanmerking voor een gedoogbeschikking de problemen niet definitief opgelost. De gedoogbeschikking vervalt namelijk op het moment dat zij hun woning (willen) verkopen waardoor zij nog steeds met grote financiële consequenties kunnen worden geconfronteerd.

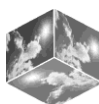
Op basis van de bevindingen bij uitvoering van het handhavings- en gedoogbeleid kan worden geconcludeerd dat handhaving van de recreatieve bestemming, en derhalve actieve handhaving op permanente bewoning, niet wenselijk is vanwege de vele schrijnende gevolgen die dit met zich mee brengt. Juist daarin is de keus gelegen om het gedoogbeleid ten uitvoer te brengen. Na uitvoering van het gedoogbeleid wordt echter geconstateerd dat met de uitvoering van het gedoogbeleid die schrijnende gevolgen niet volledig worden uitgesloten noch ontstaat binnen een redelijke termijn duidelijkheid over het finale eindbeeld op het Domein.

3.2.1.2 Conclusie

Gezien de situatie op het Domein Hellebeuk die sinds vele jaren gekenmerkt wordt als een gebied waarin overwegend gewoond wordt en de gemeente eens en voor altijd de problematiek ter plaatse duurzaam wil oplossen, wordt met onderhavige beheersverordening de feitelijk bestaande situatie vastgelegd. Hierbij worden onder andere de volgende elementen in overweging genomen:

- het aantal mensen dat reeds vele jaren op het Domein Hellebeuk daadwerkelijk woont;
- de omvangrijke percelen en de typologie woningen die ter plaatse gerealiseerd zijn, waardoor recreatieve verhuur vrijwel niet meer mogelijk is omdat deze nagenoeg niet langer aansluiten bij de wensen van de huidige recreant;
- het feit dat het recreatieve karakter van het gebied thans marginaal is en door het gedoogbeleid naar de toekomst toe nog vele jaren zo zal blijven.

Gezien het feit dat ter plaatse reeds permanent gewoond wordt en de verwachting dat de effecten van dit gebied vanwege haar ligging en het specifieke karakter van het wonen op een domein beperkt zullen zijn, heeft het opnemen van de woonbestemming op de betreffende percelen geen nadelige invloed op de woningvoorraad noch op de woningbouwcontingentering.



3.2.2 Bouwbesluit en bouwverordening

In 2010 heeft een controle (uitwendige inventarisatie gebouwen) plaatsgevonden van het hele Domein op het gebied van brandveiligheid, naar de veiligheid van de gebouwen onderling (brandcompartimentering) en de ligging van de gebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen (spiegelsymmetrie). Bergingen, tuinhuisjes et cetera kleiner dan 50 m² zijn hierbij buiten beschouwing gelaten omdat deze niet in een brandcompartiment hoeven te liggen. Ook is gecontroleerd op de kwaliteit van de materialen aan de buitenzijde van de gebouwen met betrekking tot de beperking van ontwikkeling van brand.

3.2.2.1 Brandveiligheid

Brandveiligheidseisen bouwbesluit

De weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag tussen brandcompartimenten onderling voor woonfuncties en logiesfuncties dient voor nieuwbouw ten minste 60 minuten te bedragen. Voor bestaande bouw mag deze weerstand niet lager zijn dan 20 minuten. Er is geen gevaar voor brandoverslag als brandcompartimenten meer dan 5 meter van elkaar af liggen. Op grond van spiegelsymmetrie dienen gevels binnen 2,5 meter van de erfgrans een weerstand tegen brandoverslag van 30 minuten te bezitten.

Resultaten 2010

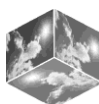
In het algemeen voldoen de aanwezige gebouwen wat betreft de onderlinge brandcompartimentering aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit. Voor drie bungalows kon in 2010 niet aan de nieuwbouweisen worden voldaan omdat aanbouwen waren gerealiseerd zonder omgevingsvergunning terwijl deze wel was vereist. Tegen deze overtredingen is inmiddels handhavend opgetreden. Dit betekent dat nu alle aanwezige gebouwen wat betreft de onderlinge brandcompartimentering aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit voldoen.

Voor wat betreft de brandvoortplantingsklasse van de toegepaste materialen in de gevels van de aanwezige gebouwen wordt voldaan aan de eisen van nieuwbouw (brandvoortplantingsklasse 4).

Op grond van spiegelsymmetrie is gecontroleerd op afstanden van gevels met kozijnopeningen ten opzichte van de perceelsgrenzen. Nergens is er een gevaar voor brandoverslag naar belendingen geconstateerd.

Brandblusvoorzieningen

In 2010 is aangetoond dat wordt voldaan aan de nieuwbouweisen Bouwbesluit t.a.v. brandveiligheid. Dit heeft tot gevolg dat voor de waterleiding in de openbare weg kan worden volstaan met een capaciteit van 30 m³ per uur. De WML heeft per brief bevestigd dat deze capaciteit beschikbaar is.



De brandveiligheidsvoorzieningen in Domein Hellebeuk voldeden niet aan de voorschriften die hieromtrent staan in de gemeentelijke Bouwverordening. De VVE is in 2010 gestart met de uitvoering van werkzaamheden om alsnog aan de voorschriften te voldoen. Het betreft bluswatervoorzieningen en voorzieningen voor bereikbaarheid van brandweervoertuigen. De werkzaamheden zijn in maart 2013 voltooid en zijn per brief d.d. 2 april 2013 akkoord bevonden door de brandweer (zie Bijlage 1).

3.2.2.2 Bouwkundige eisen

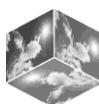
In 2013 zijn de woningen waarvoor een gedoogbeschikking is aangevraagd (en waarvan niet op voorhand duidelijk was dat deze geweigerd moest worden) gecontroleerd op de bouwkundige eisen uit het bouwbesluit. De bungalows zijn gecontroleerd op de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 voor bestaande woningen, onder meer op de volgende onderdelen:

- Afd. 2.10 Beperking van uitbreiding van brand;
- Afd. 3.6 Luchtverversing;
- Afd. 3.7 Spuivoorziening;
- Afd. 3.8 Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas;
- Afd. 3.11 Daglicht.

Uit deze controles is gebleken dat het merendeel van de gecontroleerde woningen voldoet aan de eisen voor bestaande bouw. Bij de woningen die in eerste instantie niet voldeden kon door het treffen van beperkte maatregelen alsnog worden voldaan (bijv. kapje op schoorsteen, aanbrengen ventilatievoorziening). Deze maatregelen zijn door de betreffende bewoners getroffen. De uitgevoerde controles maken voldoende aannemelijk dat ook de woningen die niet zijn gecontroleerd (omdat geen gedoogbeschikking was aangevraagd) voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit of na beperkte maatregelen alsnog aan de eisen kunnen voldoen omdat deze woningen in dezelfde periode, en deels volgens hetzelfde ontwerp, zijn gerealiseerd.

3.2.2.3 Conclusie

De gemeentelijke bouwverordening noch het Bouwbesluit staan vaststelling van de beheersverordening in de weg.



Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Op basis van sectorale wetgeving en de algemene onderzoeksverplichting van artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) moet in het kader van de besluitvorming binnen de ruimtelijke ordening onderzoek naar de relevante omgevingsaspecten worden gedaan. Hierbij betreft het aspecten zoals water, geluid, externe veiligheid, ecologie en archeologie.

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Toetsing

Bij het opstellen van een beheersverordening is de hoofdvraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. De eisen die worden gesteld aan de bodemkwaliteit voor de bestemming wonen zijn anders dan die voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. De eisen voor permanent wonen zijn echter gelijk aan de eisen voor recreatief wonen.

Bij het wijzigen van de bestemming van een reeds bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar gebruik kennen, is beoordeling van het aspect bodemkwaliteit niet aan de orde.

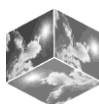
Tevens heeft in oktober 2010 een AP04-keuring plaatsgevonden van de grond welke is toegepast in de grond-/geluidswal ten noorden van het Domein. Uit het rapport van de Provincie blijkt dat de gehele grondwal als "schoon" kan worden betiteld.

4.1.2 Conclusie

Nu de eisen voor permanent wonen niet zwaarder zijn dan de bestaande recreatieve functie, wordt de woonbestemming (functie) die in de beheersverordening wordt toegelaten, passend geacht in relatie tot de bodemkwaliteit en hoeft geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.2 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen. Deze risico's doen zich voor rondom risicovolle inrichtingen of transportroutes, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Een klein kantoorgebouw of een bedrijfsgebouw wordt daarbij beschouwd als een beperkt kwetsbaar object, waarbij de gehanteerde normen een richtwaarde vormen. Bij bijvoorbeeld woningen, die beschouwd worden als kwetsbare objecten, is de norm een grenswaarde waar altijd aan moet worden voldaan.



Het risico wordt uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans dat een persoon overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich voortdurend en onbeschermd in de nabijheid van de transportas bevindt. Het groepsrisico is de kans dat een groep personen overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- Inrichtingen.
- Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen.
- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

4.2.1 Basisnet

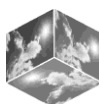
In juni 2012 is de wet Basisnet vastgesteld door de Tweede Kamer. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) aan de gemeenten duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Die maximaal toelaatbare risico's worden met de bijbehorende risicozones voor alle relevante spoor-, weg- en vaarwegtrajecten in tabellen vastgelegd. Het Basisnet bestaat uit drie onderdelen: Basinet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Door het Basisnet weten de gemeenten waar ze kunnen bouwen en ontstaan er geen veiligheidsproblemen door (onverwachte) groei van het transport van gevaarlijke stoffen.

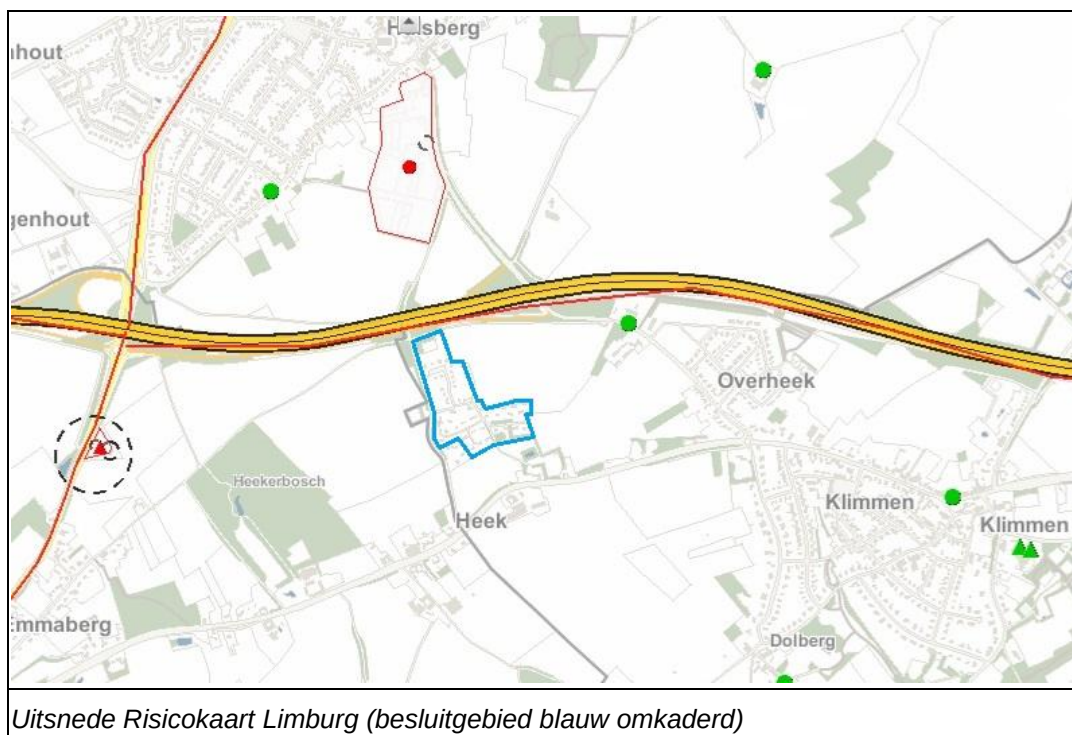
Om het Basisnet wettelijk te verankeren moet bestaande wetgeving worden aangepast en nieuwe wetgeving worden ontwikkeld. Voor het wettelijk vastleggen van de regels voor de ruimtelijke ordening rondom het Basisnet is een nieuwe AmvB in ontwikkeling: het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). De gewijzigde Wvgs en het Btev treden naar verwachting medio 2013 in werking. Tot die tijd is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) van kracht. Dit besluit betekent dat in ruimtelijke plannen, die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken en na 1 januari 2010 ter inzage zijn gelegd, rekening gehouden dient te worden met de vervoercijfers zoals die in de bijlage van de circulaire zijn opgenomen.

4.2.2 Risico inventarisatie

Uit de risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat in het plangebied en (directe) omgeving de volgende risicodragende objecten aanwezig zijn (zie ook de hierop volgende uitsnede):

- Autosnelweg A79;
- LPG-tankstation Emmaberg;
- Camping 't Hemelke (propaantank).





Camping 't Hemelke, Hulsberg (propaantank)

Op circa 330 meter van het plangebied is een risicovolle inrichting gelegen in de kern Hulsberg. Het betreft een camping waar een propaantank is gesitueerd. Dit risicovol object heeft een persoonsgebonden risico van 20 meter ($PR 10^{-6}$). Hiermee komt de contour niet buiten het perceel van de camping. Dit object vormt derhalve geen belemmering in het kader van onderhavige beheersverordening.

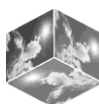
LPG-tankstation Emmaberg, Valkenburg aan de Geul

Op circa 950 meter van het plangebied is een LPG-tankstation gelegen langs de N298. Dit risicovol object heeft een persoonsgebonden risico van 110 meter ($PR 10^{-6}$). Gelet op de afstand van Domein Hellebeuk tot aan het tankstation vormt dit object geen belemmering in het kader van onderhavige beheersverordening.

Autosnelweg A79

Uit de risicokaart wegtransport gevaarlijke stoffen blijkt dat geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} of 10^{-7} aanwezig is. De 10^{-8} PR-contour ligt op 130 meter afstand (gemeten vanaf het hart van de autosnelweg).

Binnen Domein Hellebeuk zijn de dichtbijgelegen woningen gelegen op een afstand van circa 125 meter van het hart van de autosnelweg (A79). Deze locatie is dus niet gelegen binnen de 10^{-6} PR-contour, wel binnen het aandachtsgebied van de 10^{-8} PR-contour.



Uit de risicoatlas volgt een waarde van -4.9 voor het groepsrisico. Dit betekent dat het groepsrisico zeer veel kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde. De huidige situatie is onder de oriëntatiewaarde gelegen en levert derhalve geen belemmering op.

Het invloedsgebied van het groepsrisico ligt voor de A79 op 900 meter. Voor een zone van 200 meter uit de weg geldt een volledige verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) en dient bij nieuwe ontwikkelingen een berekening van het groepsrisico uitgevoerd te worden. Een deel van het Domein ligt binnen 200 meter van het hart van de snelweg. Onderhavige beheersverordening maakt echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maar bestendigt de feitelijk reeds bestaande situatie.

4.2.3 Conclusie

Het plaatsgebonden risico van de nabijgelegen risicobronnen vormt geen knelpunt. Daarnaast is bij deze beheersverordening sprake van een bestaande situatie waarbij geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks worden toegestaan.

Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van de verschillende risicobronnen. Kwalitatief is de hoogte van het groepsrisico beschouwd. De beheersverordening legt alleen de bestaande situatie vast waardoor het groepsrisico niet wijzigt. Het totaal aantal recreatieve dan wel permanente bewoners dat binnen het Domein kan verblijven, neemt niet toe. Gelet op het ontbreken van nieuwe ontwikkelingen en het ontbreken van knelpunten binnen het invloedsgebied, is geen verantwoording voor het GR aan de orde. Een verdere verantwoording over het groepsrisico wordt om deze reden niet uitgewerkt.

Tot slot kan worden gesteld dat ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen verslechtering optreedt van het veiligheidsniveau.

De geïnventariseerde risicocontouren betreffen geen BEVI-contouren of vallen niet binnen het plangebied. Derhalve maakt het aspect externe veiligheid geen onderdeel uit van (de regels van) de beheersverordening.

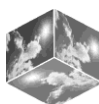
4.3 Luchtkwaliteit

Bij de toets van een ruimtelijk plan op luchtkwaliteit, zijn de volgende twee zaken van belang:

- a. het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit;
- b. het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

4.3.1 Algemeen

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

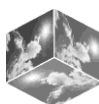
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past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

4.3.2 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden. In het besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd 'niet in betekenende mate' is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage 'niet in betekenende mate' is.

Bij de NIBM grens voor woningbouwlocaties wordt als 3% criterium gehanteerd een netto toevoeging van niet meer dan 1.500 nieuwe woningen in geval van één ontsluitingsweg, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.

In onderhavige beheersverordening wordt de feitelijk bestaande situatie vastgelegd. In totaal is sprake van 62 recreatieve dan wel permanente woningen. Dit aantal blijft derhalve ruim onder de grens van 1.500 woningen. De omzetting van een deel van de recreatieve woningen naar permanente bewoning conform de feitelijke bestaande situatie, kan dan ook worden gekwalificeerd als 'niet in betekenende mate'. Vaststelling van de beheersverordening draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.



Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat tot 1.853 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. Een dergelijke toename van het aantal voertuigen is niet voorzien.

4.3.3 Besluit gevoelige bestemmingen

In december 2008 is in het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' vastgelegd dat scholen, voorzieningen voor kinderopvang en verpleeg-, verzorgings- en bejaardenhuizen alleen binnen 300 meter van de rand van een snelweg of 50 meter van de rand van een provinciale weg mogen worden gebouwd wanneer er geen sprake is van (dreigende) overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit (PM_{10} en NO_2). Dit geldt voor nieuwbouw, maar ook voor uitbreidingen met meer dan 10% van de capaciteit.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is niet van toepassing op reguliere woningen en derhalve niet op onderhavige omzetting van recreatiewoningen naar permanente woningen.

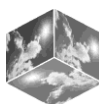
De GGD heeft in de 'Richtlijn medische milieukunde: luchtkwaliteit en gezondheid' het volgende geadviseerd ten aanzien van het bouwen van gevoelige bestemmingen langs snelwegen en drukke gemeentelijke wegen (meer dan 10.000 mvt/etm):

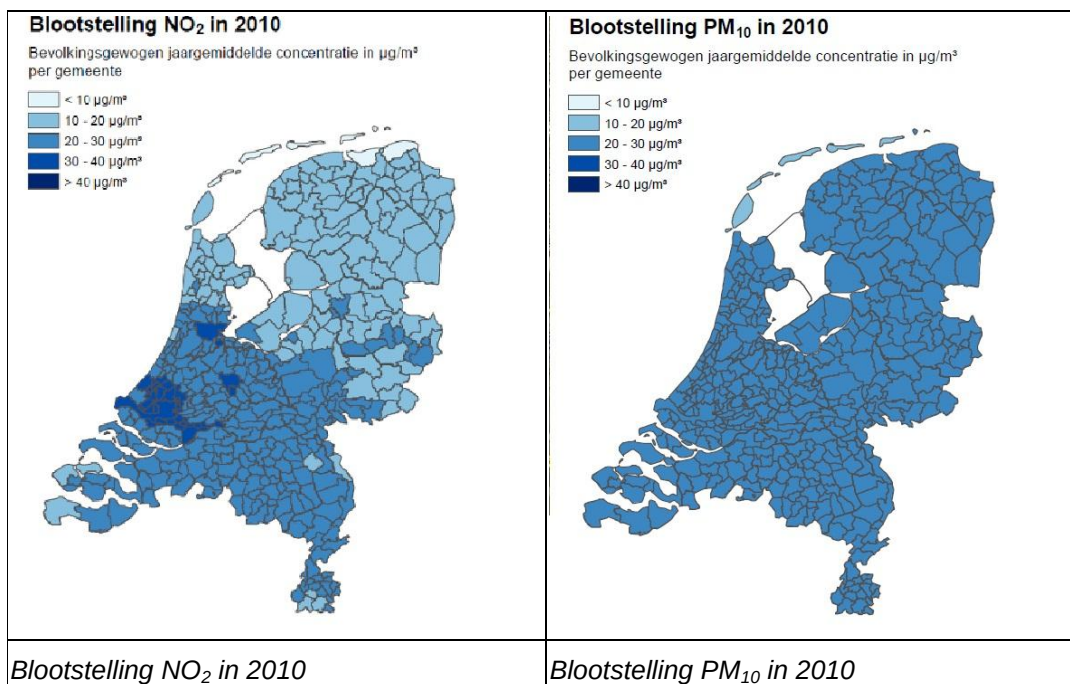
- liever niet binnen 300 meter van een snelweg,
- op minder dan 100 meter van een snelweg wordt sterk afgeraden,
- niet bouwen direct langs een drukke weg, dus niet in 1e lijnsbebouwing,
- aangevuld met dat dit minimaal moet gelden binnen 50 meter van de rand van de drukke gemeentelijke weg.

De provinciale monitoringsrapportage (Provincie Limburg, Rapport Luchtkwaliteit 2002, december 2003) toont aan dat er in Limburg nog steeds sprake is van een verbetering van de luchtkwaliteit voor fijn stof. De gemiddelde grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ is de jaren voor 2001 niet meer overschreden. In 2001 bedroeg de gemiddelde PM_{10} concentratie voor de meetstations Vredepeel, Wijnandsrade, DSM-Complex en Maastricht respectievelijk 35, 32, 31 en $30 \mu g/m^3$.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) stelt luchtkwaliteitskaarten op. Onderstaand zijn deze kaarten voor 2010 weergegeven voorzover het de concentraties stikstof en fijnstof betreft.

De concentratie stikstof ter plaatse van het projectgebied bedraagt minder dan 21 microgram/ m^3 en de concentratie fijnstof minder dan 25 microgram/ m^3 . De grenswaarden van 40 microgram/ m^3 worden derhalve niet overschreden.





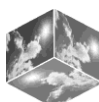
4.3.4 Conclusie

Zoals in de aanhef van deze paragraaf beschreven zijn bij de toets van ruimtelijk plannen op luchtkwaliteit, de volgende twee zaken van belang:

- het plan als veroorzaker van verkeer en daardoor bron van slechte luchtkwaliteit
- het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Uit het voorgaande blijkt dat ten aanzien van onderdeel a) onderhavige beheersverordening moet worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate' en derhalve niet leidt tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Ten aanzien van onderdeel b) moet worden overwogen dat onderhavige beheersverordening niet ziet op objecten welke op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen worden beschermd. De afstand van de dichtstbijgelegen woningen tot de snelweg bedraagt meer dan 100 meter. Gelet op de richtlijn van GGD is de ontwikkeling van gevoelige functies op meer dan 100 meter toelaatbaar. Derhalve kan worden overwogen dat ook de functiewijziging van niet-gevoelige functies (zoals in onderhavig geval woningen) niet bezwaarlijk is. Tevens blijkt uit de luchtkwaliteitskaarten dat de grenswaarden ter plaatse van het plangebied niet worden overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige beheersverordening inhoudt.



4.4 Geluid

4.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid. In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

In deze paragraaf wordt ingegaan op deze afzonderlijke geluidsaspecten die relevant zijn voor de beheersverordening.

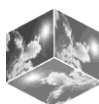
4.4.2 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge het bepaalde in de Wet geluidhinder heeft in beginsel iedere weg een geluidszone. Een dergelijke zone geldt niet voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangewezen gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Domein Hellebeuk ligt binnen het invloedsgebied van de A79 en de Hellebeukerweg,

Bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan of beheersverordening dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden binnen een dergelijke geluidszone, wordt akoestisch onderzoek ingesteld. Onderzoek naar geluidsaspecten van verkeer kan echter achterwege blijven indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is en de woningen of andere geluidgevoelige objecten ook reeds aanwezig of in aanbouw zijn. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek geldt evenmin, indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Omdat vanuit de Wgh voor permanente woningen andere geluidseisen gelden dan voor recreatieve woningen (logies-functie) is in 2013 een akoestisch onderzoek uitgevoerd door het bureau Cauberg-Huygen (zie Bijlage 2 Rapportage berekening geluidbelasting na aanleg aarden wal). De woonfunctie binnen het plan is een zogenoemde geluidgevoelige bestemming zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Ter plaatse van de gevels van de bestaande woonfunctie dienen de geluidbelastingen te worden bepaald ten gevolge van de zoneplichtige wegen waarvan de zone het plangebied overlapt. Deze geluidbelastingen worden getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder geeft grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting vanwege een weg op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.



Voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarde

Normen met betrekking tot de geluidbelasting van woningen zijn vermeld in artikel 82 en 83 van de Wet geluidhinder. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat de voorkeursgrenswaarde van artikel 82 (48 dB) niet mag worden overschreden. Indien de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde op basis van artikel 83 (53 dB) niet wordt overschreden, kan in een bestemmingsplanprocedure door het college van B&W onder voorwaarden ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting. Wanneer de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden is geen nieuwbouw mogelijk. Wil het college van B&W een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde kunnen vaststellen dan dienen maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, op overwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder

Op grond van verdere ontwikkelingen in de techniek en het treffen van geluidreducerende maatregelen aan de motorvoertuigen is te verwachten dat het wegverkeer in de toekomst minder geluid zal produceren dan momenteel het geval is. Binnen de Wet geluidhinder is in artikel 110g de mogelijkheid geschapen om deze vermindering van de geluidproductie in de geluidbelasting door te voeren. De aftrek als bedoeld in artikel 110g staat vermeld in art. 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 en bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij de bepaling van de geluidwering van de gevel

4.4.3 Conclusie

Uit het akoestisch rapport blijkt dat na aftrek conform artikel 110g Wgh voor een aantal woningen binnen Domein Hellebeuk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Voor alle woningen wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB echter gerespecteerd. Uitgaande van een standaard gevelisolatie van minimaal 20 dB (o.g.v. het Bouwbesluit) kan voor alle woningen aan het vereiste geluidsniveau van 35 dB binnen de woning worden voldaan.

In het verleden is ten noorden van het Domein een geluidswal gerealiseerd. Het treffen van nieuwe aanvullende bronmaatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde, stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en met name financiële aard. Aangezien het bestaande woningen betreft, stuit het treffen van maatregelen aan de woningen eveneens op stedenbouwkundige en financiële bezwaren.



In onderhavige beheersverordening worden geen nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen mogelijk gemaakt maar wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarom hoeft er formeel gezien geen akoestisch onderzoek te worden verricht en ook geen hogere waarde procedure te worden doorlopen. Niettemin is in voorgaande paragraaf en het uitgevoerde akoestisch onderzoek aangetoond dat voldaan wordt aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB en derhalve kan worden voldaan aan het criterium van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij de vaststelling van de beheersverordening rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer.

4.5.1 Watertoets

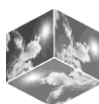
Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. Tot juli 2004 kwam het voor dat voor de watertoets verschillende waterbeheerders (waterschapsbedrijf, waterschap, provincie 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 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het zogenaamde 'infiltratiegebied'. Dit infiltratiegebied komt overeen met het 'Bodembeschermingsgebied Mergelland' van de provincie.

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. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het afvoeren van afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist.



Hemelwater van onverhard en semi-verhard terrein

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

Hemelwater (dak)verhardingen

De versteningsgraad van de bestaande situatie blijft met onderhavige beheersverordening gehandhaafd. Uitbreiding van bebouwing is niet mogelijk.

Het hemelwater afkomstig van bestaande (dak)verhardingen van private kavels wordt overeenkomstig de bestaande situatie geloosd op de reguliere riolering.

In 2010 is bij de aanleg/reconstructie van de infrastructuur op het park (eigendom VVE), openbaar toegankelijke wegverharding afgekoppeld van de riolering (ca. 2.545 m²). Ten behoeve van de afkoppeling is een ondergrondse infiltratievoorziening van circa 27 m³ gerealiseerd op het perceel kadastraal bekend gemeente Klimmen, sectie C, nummer 4292.

Ten opzichte van de bestaande situatie zal niet meer hemelwater op de riolering worden geloosd vanwege het feit dat het totaal verharde oppervlak niet toeneemt als gevolg van onderhavige planontwikkeling.

4.6 Flora en fauna

4.6.1 Flora

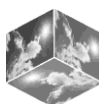
Er is een verkennend flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Gezien de ouderdom van dit onderzoek is bij de beoordeling van het Flora en Fauna-aspect daarnaast gebruik gemaakt van de provinciale natuurgegevens. Uit bestudering van de provinciale natuurgegevens volgt dat ter plekke van het plangebied geen beschermde broedvogels en plantensoorten zijn aangetroffen.

Vaatplanten

Er zijn geen plantensoorten in het plangebied aangetroffen, die beschermd zijn volgens de Flora- en Faunawet.

Overige soortgroepen

Het plangebied is niet onderzocht op de overige soortgroepen van de flora. De Flora- en faunawet noemt overigens geen vertegenwoordigers van deze soortgroepen.



4.6.2 Fauna

Zoogdieren

In het plangebied komen twee zoogdiersoorten, te weten de Steenmarter en de Eekhoorn, met zekerheid voor, die beide onder categorie 2 (beschermde soort) van de Flora- en Faunawet vallen. Voor deze soorten is een vrijstelling van toepassing, indien er een door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode is opgesteld. In zo'n gedragscode geeft de initiatiefnemer aan welke gedragslijnen worden gevolgd om bij de voorgenomen ingrepen het schaden van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Ontheffing is voor deze soorten alleen nog nodig voor werkzaamheden die anders dan voorheen uitgevoerd worden (bijv. na jarenlang de motorzaag gebruik te hebben, wordt opeens gewerkt met een grote tractor) en voor grootschalige veranderingen.

Daarnaast komen in het plangebied mogelijk 9 zoogdiersoorten voor, die alle vallen onder categorie 1 (algemeen voorkomend) van de Flora- en Faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling en hoeft bij het optreden van negatieve effecten op hun leefgebied geen ontheffing te worden aangevraagd.

Tot slot dient in het plangebied gerekend te worden met de mogelijke aanwezigheid van tenminste de Gewone dwergvleermuis en mogelijk ook andere vleermuissoorten. Vleermuissoorten vallen allen onder categorie 3 (streng beschermde soorten) van de Flora- en Faunawet. Indien negatieve effecten op deze soorten optreden, dan dient aangegeven te worden of dit de gunstige staat van instandhouding van de soorten op lokale, regionale en landelijke populatie in gevaar brengt. Bij het eventueel aanvragen van een ontheffing dient de zware toets te worden doorlopen.

Vogels

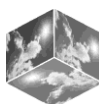
In het plangebied valt te rekenen met de aanwezigheid van diverse broedvogelsoorten, die wettelijk beschermd zijn krachtens de Flora- en Faunawet. Alle broedvogels vallen onder categorie 3 (streng beschermd). Door het ontbreken van recente concrete broedvogelgegevens is onbekend of en zo ja welke soorten daadwerkelijk broeden in het plangebied.

Amfibieën en reptielen

Het plangebied vormt geen duurzaam leefgebied voor amfibieën of reptielen.

Dagvlinders

Het plangebied vormt geen duurzaam leefgebied voor wettelijk beschermde dagvlindersoorten.



Overige soortgroepen

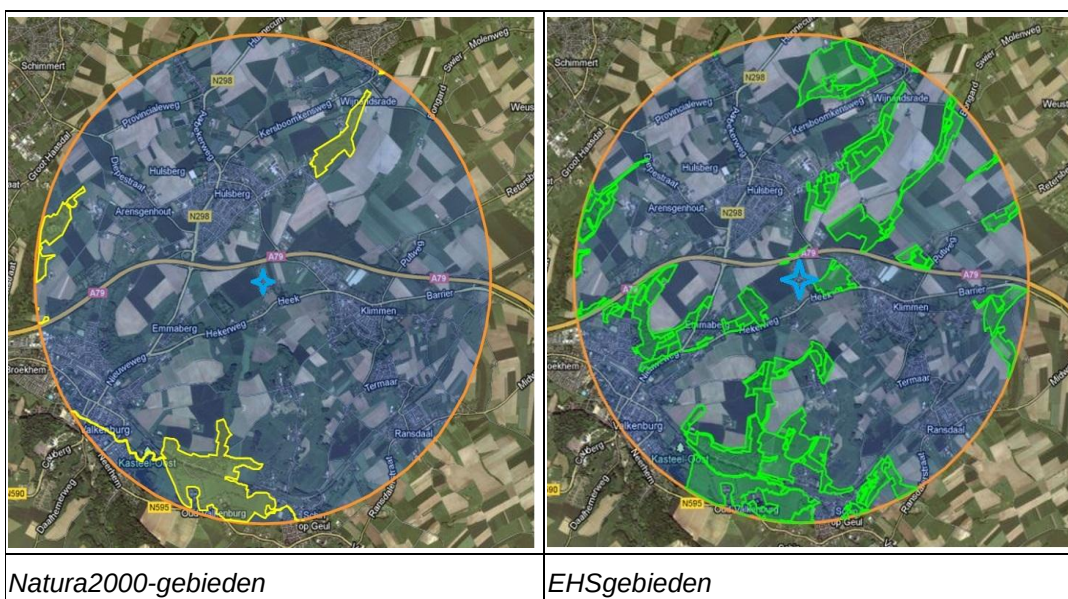
Het plangebied vormt geen duurzaam leefgebied voor de soortgroepen 'vissen' en 'libellen'. Voor de soorten van de groep 'overige ongewervelden', die worden genoemd door de Flora- en faunawet ontbreekt geschikt biotoop in het plangebied of komen algemeen voor in Zuid-Limburg. Eventueel aanwezige sprinkhanen worden niet beschermd krachtens de Flora- en faunawet.

4.6.3 Conclusie

Onderhavige beheersverordening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Flora en fauna zal derhalve niet negatief worden beïnvloed. Flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige beheersverordening.

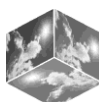
4.7 Natuurwaarden

In het kader van de beheersverordening is getoetst of deze een negatief advies kan hebben op beschermde natuurwaarden, meer specifiek op de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Natura2000-gebieden.



4.7.1 Natura2000-gebieden

Onder de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) zijn gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur (Natura2000-gebieden). Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in of in de nabijheid van een Natura2000-gebied (externe werking) moet worden onderzocht of de ontwikkeling de kwaliteit van het gebied kan verslechteren of verstoren. Indien de ontwikkeling de kwaliteit van een Natura2000-gebied kan verslechteren of verstoren dient een vergunning op grond van de Nbw te worden aangevraagd. Het bevoegd gezag voor deze vergunning is Gedeputeerde Staten van de provincie waarin het Natura 2000-gebied is gelegen.



Domein Hellebeuk is gelegen op circa 1.300 meter van Natura2000-gebied Geleenbeekdal en op circa 1.500 meter van Natura2000-gebied Geulbeekdal. Onderhavige beheersverordening maakt geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maar bestendigt de feitelijk bestaande situatie. Deze situatie was reeds bestaand op het moment dat de instandhoudingsdoelstellingen en beheerplannen van de Natura2000-gebieden werden geformuleerd c.q. werden vastgesteld.

Aanvullend kan worden overwogen dat het tussenliggende gebied merendeels bestaat uit het buitengebied van de gemeenten Voerendaal en Valkenburg aan de Geul met daarin gelegen buurtschappen en gehuchten. In de directe nabijheid van beide Natura2000-gebieden zijn grotere kernen gelegen (Hulsberg en Valkenburg aan de Geul). Tevens is tussen het Domein en het Geleenbeekdal de rijksweg A79 gelegen.

De grote afstand tot de Natura2000-gebieden én de functies van het tussenliggende gebied maken dat de bestendiging van de bestaande situatie in onderhavige beheersverordening geen effect zal hebben op beide Natura2000-gebieden. Gelet op de relatief geringe omvang van het plangebied en de zeer beperkte planologische functiewijziging kunnen significante negatieve effecten op de Natura2000-gebieden (en de instandhoudingsdoelstellingen) worden uitgesloten.

4.7.2 EHS-gebieden

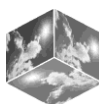
De EHS-gebieden ten noorden van Domein Hellebeuk, aan de overzijde van de A79 zijn feitelijk gerealiseerd Bos- en natuurgebied. Het EHS-gebied aan de oostzijde van het Domein is een beheersgebied. De EHS kent geen externe werking. De Minister van LNV heeft in 2008 in een brief aan de Tweede Kamer geschreven dat ingrepen buiten de EHS niet hoeven te worden beoordeeld op hun effecten voor de wezenlijke kenmerken en waarden binnen de EHS (TK 29576, nummer 12 en 52). Deze brief vloeide voort uit de Nota Ruimte. Initiatieven buiten de EHS hoeven dan ook niet per definitie getoetst te worden. Wijzigingen binnen de EHS zijn wel toetsingsplichtig.

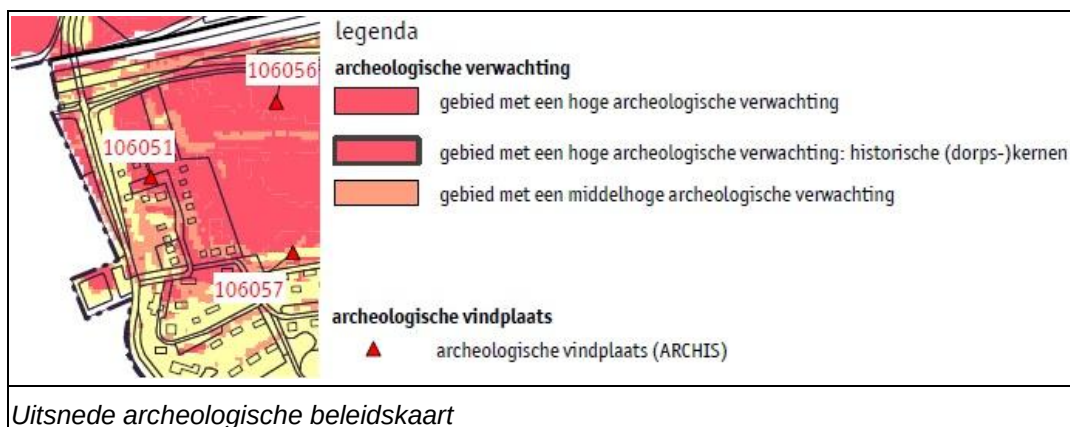
Zoals hiervoor beschreven is het plangebied niet gelegen binnen een EHS-gebied.

Aanvullend kan worden overwogen dat onderhavige beheersverordening geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt maar de bestaande situatie bestendigt. Gelet op de relatief geringe omvang van het plangebied en de zeer beperkte planologische functiewijziging zullen de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet worden aangetast.

4.8 Archeologie

In het kader van de beheersverordening is getoetst of archeologische waarden kunnen worden verstoord. 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.





Het Domein kent een gevarieerde verwachtingswaarde van 'laag' tot 'hoog'. Nu in de beheersverordening geen ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, worden ook geen bodemingrepen verwacht. Archeologische waarden zullen derhalve naar verwachting niet worden verstoord. In de beheersverordening zal aanvullend een beschermingsstelsel worden opgenomen voor archeologische waarden.

4.9 Verkeer en parkeren

In 2010 is de wegenstructuur in Domein Hellebeuk door de Vereniging van Eigenaars opgewaardeerd. De huidige infrastructuur voldoet aan hetgeen voor een gebied met recreatieve en permanente woningen noodzakelijk wordt geacht.

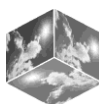
Ten aanzien van parkeren wordt overwogen dat de beheersverordening de feitelijk bestaande situatie vastlegt. In de bestaande situatie is geen sprake van parkeeroverlast. Iedere woning heeft 1 à 2 parkeerplek(ken) en daarnaast is er een algemene parkeerplaats voor bewoners en bezoekers.

4.10 Milieuhinder (geur)

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe (agrarische) bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van (agrarische) bedrijven worden gesitueerd. 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 en 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 verantwoord te worden. In het kader van de beheersverordening is getoetst of milieunormen aan de weg staan aan vaststelling van de verordening.



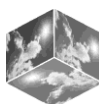
In het kader van een ruimtelijk plan moet het inzichtelijk zijn dat de toegestane milieubelasting in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In een aantal gemeenten is een geurverordening van toepassing. In een geurverordening kan de geurnorm zoals is aangegeven in artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij worden aangescherpt of versoepeld.

In de omgeving van Domein Hellebeuk is één melkveehouderij gelegen (Heek 3) op circa 150 meter en één vleesveehouderij (Overheek 21) op circa 275 meter.

In de Wet geurhinder en veehouderij is een geurgevoelig object gedefinieerd als: 'gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'. Voorgaande definitie betekent dat zowel recreatieve woningen als permanente woningen worden aangemerkt als 'geurgevoelig object'. De beheersverordening brengt derhalve geen verandering in de status van de woningen in het kader van de geurwetgeving. Voor de volledigheid heeft een beoordeling plaatsgevonden van mogelijke hinder van omliggende bedrijven.

Voor melkveehouderijen gelden vaste afstanden. In de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Voerendaal is de vaste afstandsnorm bepaald op 25 meter tussen melkveehouderijen en geurgevoelige objecten. In onderhavige beheersverordening wordt die afstand gerespecteerd. Tevens liggen in de directe nabijheid van de veehouderij aan de Heek 3 andere burgerwoningen welke de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf in noordelijke richting beperken.

Voor vleesveehouderijen gelden geen vaste afstanden maar geuremissiefactoren (zogenoemde Odour Unit dieren). Gelet op de afstand van 275 meter is de verwachting dat het bedrijf niet leidt tot geuroverlast op het domein. Voor zover hier al sprake van is moet er tevens op worden gewezen dat ook de bestaande recreatieve woningen aangemerkt moeten worden als 'geurgevoelige objecten'. Tevens liggen in de directe nabijheid van de veehouderij aan de Overheek 21 andere burgerwoningen welke de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf beperken.



Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Gehanteerde systematiek

5.1.1 Inleiding

Voor de opzet en inrichting van de regels en de verbeelding van de beheersverordening 'Hellebeuk' is aangesloten bij:

- De Wet ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008, Besluit ruimtelijke ordening d.d. 1 juli 2008 en de RO-standaarden 2008 verplicht vanaf 1 januari 2010;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) d.d. 1 oktober 2010;
- De Woningwet d.d. 1 januari 2003;
- De kadastrale ondergrond en de Grootchalige Basiskaart (GBK);
- Luchtfoto's, de feitelijke situatie.

Daarnaast wordt inhoudelijk aangesloten bij de regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen.

De structuur van de beheersverordening is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Bij het raadplegen van de beheersverordening dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

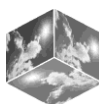
Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van de regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de bepalingen voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende regels en algemene regels nodig. Tot slot wordt dit aangevuld met het overgangsrecht en de slotregel.

5.1.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het besluitgebied;
- besluitvlakken;
- bouwvlakken;
- besluitsubvlakken.

De bestemming en beheer van de gronden gelegen binnen de grens van het besluitgebied is geregeld binnen de beheersverordening. Het besluitgebied is dan ook niets anders dan het plangebied bij een bestemmingsplan. Het besluitvlak is de in een beheersverordening gebezigde term voor een bestemming. De kleur op de verbeelding geeft aan om welke bestemming het gaat.



Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen de gebouwen opgericht mogen worden. In deze beheersverordening zijn de bouwvlakken in de meeste gevallen strak om de bestaande bebouwing heen gelegd. Uitbreiding van de bebouwing behoort niet of nauwelijks tot de mogelijkheden. In die gevallen, waarbij de bestaande bebouwing kleiner dan 65 m² (halfvrijstaande woningen) respectievelijk 90 m² (vrijstaande woningen) is, is de oppervlakte van het bouwvlak naar genoemde oppervlakten gebracht. Daarmee ontstaat voor deze woningen wel enige uitbreidingsruimte, echter de oppervlakte kan per woning nooit groter worden dan 65 m² respectievelijk 90 m². De oppervlakte van het bouwvlak van de in deze beheersverordening gehandhaafde bouwmogelijkheid (woning nog niet gerealiseerd) is overeenkomstig vastgelegd op 90 m² (vrijstaande woning). De gehanteerde maximum oppervlakten voor de halfvrijstaande en vrijstaande woningen (65 m² en 90 m²) zijn de maximum oppervlakten uit de vigerende bestemmingsregeling. De beheersverordening voorziet ten opzichte van deze regeling dus niet in extra uitbreidingsruimte voor de woningen.

Binnen de bouwvlakken en/of bestemmingsvlakken bij de bestemmingen wordt met een aanduiding bepaald wat de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte is. Tevens wordt het maximum aantal wooneenheden per bouwvlak door middel van een aanduiding vastgelegd. Wat in een bestemmingsplan wordt opgenomen met een aanduiding, wordt in een beheersverordening opgenomen met een besluitsubvlak.

De bestaande situatie is de situatie ten tijde van inwerkingtreding van de beheersverordening. Specifieke bouwregels zijn in de regels opgenomen.

5.1.3 Opbouw van de regels

De regels zijn als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Eerst zijn de inleidende bepalingen opgenomen: een omschrijving van de in de regels gebruikte begrippen die om een nadere omschrijving vragen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke voorschriften voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels van een algemeen karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een beheersverordening. Het betreft de anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiks- en aanduidingsregels en een algemene bevoegdheid tot afwijken. In het laatste hoofdstuk zijn het van toepassing zijnde overgangsrecht en de slotbepaling opgenomen.



Bij de aanwijzing van de afzonderlijke (dubbel)bestemmingen geldt dezelfde structuur, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving: nadere regels over het gebruik van de gronden;
- bouwregels: regels voor het bouwen, onderscheiden naar bouwvlak en overige regels;
- specifieke gebruiksregels: regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de gronden en de bebouwing;
- omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden;
- er worden geen afwijkmogelijkheden opgenomen, noch ten aanzien van gebruik noch ten aanzien van bouwen, met uitzondering van de 10% regeling.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Algemeen

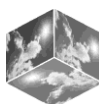
Bij het opnemen van de woon bestemming is aangesloten bij de feitelijke bestaande situatie. Voor de woningen die niet permanent worden bewoond en de overige voorzieningen in het park (zwembad, parkeren, wegen en dergelijke) is aangesloten bij het onderliggende planologische regime. Dit betekent dat de bestemming wonen is opgenomen voor die woningen die permanent worden bewoond. Voor de overige woningen is de onderliggende recreatieve bestemming overgenomen. Verder zijn gronden bestemd voor verkeer en groen. De recreatieve voorzieningen binnen het park, zoals zwembad en tennisbaan, zijn binnen deze bestemmingen nader aangeduid. Dit geldt eveneens voor de geluidwal ten noorden van het verordeninggebied langs de A79. Binnen het gehele gebied is tot slot sprake van landschappelijke inpassing conform het inpassingsplan zoals in de bijlage bij de regels opgenomen.

Wonen

De woonbestemming gaat uit van een bouwvlak om de bestaande bebouwing zonder verdere ruimte voor uitbreiding. Alleen daar waar de bestaande bebouwing minder bedraagt dan de in het vigerende plan opgenomen oppervlakte is op de verbeelding een geringe uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde opgenomen. Deze beperkte uitbreidingsmogelijkheid komt maar in een aantal situaties voor en sluit aan op de onderliggende planologische regeling (dat wil zeggen maximaal 65 m² voor tweekappers en maximaal 90 m² voor vrijstaande hoofdgebouwen). Er wordt geen bijbouwvlak opgenomen. Daarmee wordt verdere versterking 'op slot' gezet. Wat betreft de maximale hoogte van de gebouwen wordt tevens aangesloten op de bestaande situatie (zowel feitelijk als planologisch). Er is slechts 1 bouwlaag mogelijk (bebouwingstype bungalow).

Recreatie

Ten behoeve van de resterende recreatiewoningen zal de vigerende recreatieve bestemming worden gecontinueerd. Dit geldt eveneens voor voorzieningen zoals het zwembad. Bij het zwembad is een gebouwtje aanwezig van 30 m². Dit is in de regels vertaald.



Verkeer

Deze bestemming wordt toegekend aan de binnen het besluitgebied voorkomende wegen. Binnen deze bestemming is tevens parkeren mogelijk, evenals de voorziene landschappelijke inpassing.

Groen

De bestemming groen wordt opgenomen ten behoeve van groenvoorzieningen, maar tevens voor de tussen het park en de A79 gesitueerde geluidwal. Deze zal met een aanduiding (besluitsubvlak) op kaart (de verbeelding) worden opgenomen en via de regels worden beschermd (middels een aanlegvergunningen stelsel), aangezien de geluidwal van belang is voor het woon- en leefklimaat van de woningen (geluidniveau). Binnen de groenbestemming is verder een besluitsubvlak opgenomen ten behoeve van de tennisbaan. De landschappelijke inpassing conform het in de bijlage bij de regels opgenomen inpassingsplan zal binnen het gehele verordeningsgebied maar met name in de bestemming Groen worden gerealiseerd als overgang naar het buitengebied.

Waarde - Archeologie

Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden in het besluitgebied wordt deze dubbelbestemming toegekend aan de gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

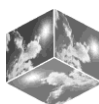
5.3 Overige bepalingen

Algemene regels

De algemene regels van de beheersverordening gelden voor het gehele besluitgebied. Hier zijn ondermeer de algemene gebruiks- en afwijkingsmogelijkheden opgenomen.

Overgangs- en slotregels

De overgangsbepalingen hebben als doel tijdens de overgang naar een nieuwe beheersverordening de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening zijn gebouwd of nog gebouwd kunnen worden. Tevens is geregeld hoe moet worden omgegaan met afwijkend gebruik ten tijde van inwerkingtreding van de beheersverordening. De slotbepaling geeft aan onder welke naam de regels van de beheersverordening moeten worden aangehaald: 'Regels van de beheersverordening Hellebeuk'.



Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Vooroverleg

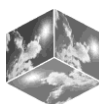
Het voeren van vooroverleg met de provincie Limburg, het waterschap Roer en Overmaas en eventueel overige instanties is ten behoeve van het opstellen van een beheersverordening niet wettelijk verplicht. Dit wordt gelet op het sterk beheersmatige karakter van de verordening ook niet noodzakelijk geacht. Derhalve legt de gemeente Voerendaal de beheersverordening niet ter beoordeling voor aan de betreffende instanties.

6.1.2 Inspraak

Het bieden van de mogelijkheid tot inspraak voor de inwoners van de gemeente Voerendaal is evenmin wettelijk verplicht. De beheersverordening voorziet, gelet op het karakter van dit instrument, ook niet in grote of ingrijpende veranderingen, waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. Bovendien heeft in het traject voorafgaande aan het opstellen van deze beheersverordening veelvuldig overleg plaatsgevonden met de huidige bewoners (zowel recreatief als permanent) van Domein Hellebeuk, dat de meningen omtrent het planvoornemen als bekend mogen worden verondersteld. Derhalve biedt de gemeente Voerendaal in het kader van de voorbereiding van deze beheersverordening niet de mogelijkheid tot inspraak.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De beheersverordening voorziet in een actuele regeling voor de bestaande situatie in het besluitgebied 'Hellebeuk'. De beheersverordening voorziet niet in de realisering van nieuwe zaken van gemeentewege. Voor de gemeente Voerendaal zijn aan het planvoornemen dan ook geen noemenswaardige kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding. De kosten voor de aanvullende landschappelijke inpassing komen voor rekening van de permanente bewoners van de woningen binnen het Domein Hellebeuk. In een anterieure overeenkomst wordt een en ander vastgelegd.



Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Te volgen procedure

De beheersverordening doorloopt de volgende procedure:

- a. voorbereiding: opstellen beheersverordening;
- b. vaststelling: door de gemeenteraad.



